

Detaljplan för verksamheter inom Osbacken 1:28 och del av Ledet 1:1 Ale kommun, Västra Götalands län UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE 2

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Sektor Samhällsbyggnad fick 2008-02-12 i uppdrag av Kommunstyrelsen att upprätta detaljplan för området. Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och något program har inte bedömts som nödvändigt. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för icke-störande verksamheter och kontor i anslutning till Alaforsmotet.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen 1987:10, vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd och utställning. När en detaljplan upprättas eller ändras, skall de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Utställning 2 har ägt rum under tiden 12 maj – 9 juni 2020 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter med flera. Detaljplanen har tidigare varit utställd under tiden 11 juli – 30 augusti 2011.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Länsstyrelsen	2020-06-09	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2020-06-03	kommentar
3. Trafikverket	2020-06-01	kommentar
4. Lantmäteriet	2020-05-27	kommentar
5. Polismyndigheten	2020-05-15	Ingen erinran
6. Västtrafik	2020-05-15	kommentar
7. Skanova	2020-05-14	Ingen erinran/information
8. Göteborgs energi AB	2020-06-08	Information
9. Utvecklingsavdelningen	2020-06-03	Kommentar
10. Verksamhet miljö	2020-06-09	Kommentar
11. Verksamhet infrastruktur	2020-06-09	Kommentar
12. Bohus räddningstjänstförbund	2020-06-09	kommentar

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* enligt följande:

Yttrande från Länsstyrelsen samt SGI biläggs i sin helhet.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas.

Länsstyrelsen lämnar synpunkter angående den riskutredning som utgör underlag för planen. Utredningen är från 2011 och det inte är tydligt att dess slutsatser fortsatt är riktiga, särskilt med avseende på trafikintensitet. Förändringar i planens innehåll har inte heller de bedömts ur ett riskperspektiv. De riskreducerande åtgärder som föreslås i riskutredningen bör tydligare beskrivas i planbeskrivningen.

Likaså behöver konsekvenser av skyfall beskrivas i planbeskrivningen både inom planområdet och eventuell påverkan utanför planområdet. Länsstyrelsen delar även de synpunkter rörande dagvatten som Trafikverket lämnar i sitt yttrande.

Länsstyrelsen delar även SGI:s synpunkter att säkerhetsfaktor behöver bedömas för stabilitetsförhållandena i ravinen mot Sköldsån.

Förutom synpunkter rörande ingripandegrunden hälsa och säkerhet önskar Länsstyrelsen förtydliganden kring termen ”avskärande diken” så att det tydligt framgår om det är frågan om det är frågan om markavvattning eller ej och påpekar att det för markavvattning krävs dispens. Samt förtydliganden kring hantering av avloppsvatten och att kapacitet finns i aktuellt reningsverk.

kommentar:

Riskutredningen har uppdaterats och justeringar och förtydliganden har gjorts utifrån det. Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av konsekvenser av skyfall. En bedömning av säkerhetsfaktor mot Sköldsån har tagits fram och beräknade sektioner har kommunicerats med SGI. Förtydliganden rörande diken och avloppskapacitet har gjorts i planbeskrivningen.

2. Statens geotekniska institut

SGI gör ingen annan bedömning än kommunen gällande risker för ras/blocknedfall eller gällande stabilitetsförhållanden inom planområdet. Men saknar bedömning av erforderlig säkerhetsfaktor. Detta avseende bedömning av stabilitetsförhållanden i ravinen ner mot Sköldsån, samt i vilken omfattning ett eventuellt skred skulle riskera att påverka föreslagen detaljplan. SGI anser att erforderlig säkerhetsfaktor skall ansättas med avseende på utredningens detaljeringsgrad samt positiva och negativa lokala förhållanden i enlighet med nu gällande regelverk IEG Rapport 4:2010. Bifogad geoteknisk utredning är 10 år gammal och SGI anser även att det bör verifieras att slantgeometrin i utförd stabilitetsberäkning fortfarande är representativ för aktuell terräng.

kommentar:

En beräkning av aktuella sektioner mot Sköldsån har tagits fram och säkerhetsfaktor bedömts. Underlaget har kommunicerats till SGI.

3. Trafikverket

Trafikverket informerar om justering om skyltning i motet som resultat av ett plangenomförande samt att boverkets byggregler rörande ljudnivåer inomhus förutsätts uppfyllas.

Trafikverket önskar förtydliganden rörande dagvattenhanteringen och betonar vikten av fördröjning inom planområdet då fördröjningskapaciteten nedströms planområdet är begränsad. Samt behov av avstängningsmöjlighet mellan föreslagen damm och Trafikverkets dagvattenanläggning. Hur planområdets dagvattenanläggning avses kopplas till Trafikverkets dagvattenanläggning behöver förtydligas. Trafikverket bedömer inte att det längre är nödvändigt med avakningsskydd och planbeskrivningens beskrivning under risker med farligt gods bör därför justeras.

kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas kring dagvatten/skyfall och risker med farligt gods. Informationen noteras.

4. Lantmäteriet

Lantmäteriet önskar att handlingarna kompletteras med en fastighetskonsekvensbeskrivning. Det behöver framgå i handlingarna vilken version av plan- och bygglagen som planen handläggs med. Förtydliganden behövs kring inlösen av allmän plats samt vem som bekostar och initierar fastighetsbildning. Samt önskar att begreppet fastighet används istället för tomt då en fastighet kan rymma flera tomter.

kommentar:

Handlingarna kompletteras med information om PBL-version och förtydliganden görs i genomförandebeskrivning avseende fastighetskonsekvenser, allmän plats samt fastighetsbildning. Begreppet tomt används medvetet för att det inte är detsamma som fastighet. För att underlätta vid bygglovsgivning, om det just blir en stor fastighet med flera tomter. En mindre tomt måste också kunna lösa sitt ytbehov för logistik, parkering, dagvattenfördröjning och eventuell friyta. Därför är det rimligt att exploateringsgraden för en mindre tomt är lägre. Konsekvent användning av fastighet ger inte samma utrymme för anpassningar till platsen, alternativt ger inte verksamhetsutövaren en korrekt bild av hur stor del av tomten som kan nyttjas för bebyggelse.

5. Polismyndigheten

Ingen erinran.

kommentar:

Noteras

6. Västtrafik

För att få en ökad andel hållbart resande i samhället behöver verksamheter och kontor lokaliseras i lägen som gynnar gång, cykel och kollektivtrafik. Tillgängligheten till närmsta hållplats behöver säkerställas. Genom säkra och trygga gång- och cykelstråk skapas förutsättningar för ett hållbart resande.

kommentar:

Gång- och cykelväg finns utbyggd mellan planområdet och närmaste hållplats (Himlaskolan) samt till stationen i Nol.

7. Skanova

Ingen erinran. Skanovas anläggningar inom och intill aktuellt område är redovisade på bifogad lägeskarta. Angivna lägen är ungefärliga.

kommentar:

Noteras.

8. Göteborgs energi AB

Planområdet kan anslutas till befintligt fjärrvärmenät. Fjärrkyla finns ej tillgängligt i anslutning till området. Gothnet kan erbjuda fibertjänster.

kommentar:

Noteras. Yttrandet vidarebefordras till exploatören för information om utsättning av ledningar med mera.

9. Utvecklingsavdelningen

Förslaget bör kompletteras med analys och åtgärdsförslag kring hållbart resande. Kommunens energi- och klimatstrategi finns inte med under *kommunala beslut i övrigt*. För att öka andelen förnyelsebar energi bör hänsyn till möjligheten för solenergiproduktion tas tidigt. Byggnaders placering och tak bör alltid utformas för att skapa bästa möjliga förutsättningar för solenergiproduktion genom hänsyn till orientering, taklutning och skuggor.

kommentar:

Se även svar till västtrafik. Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring hållbart resande och energi- och klimatstrategin läggs till under nämnd rubrik. Yttrandet vidarebefordras till exploatören för vidare arbete med mobilitetsåtgärder för hållbart resande och eventuell solenergiproduktion. I utformningen av planområdets bestämmelser kring placering och taklutningar finns inget som försvårar solenergiproduktion.

10. Verksamhet miljö

Synpunkter rörande naturvärden. Skyddsavstånd (15 x stamdiametern) till skyddsvärda träd bör säkerställas i planen. Några skyddsvärda träd är belägna på kvartersmark och av dessa bör särskilt en äldre sälj bevaras. Av de träd som avverkas bör de med stamdiameter över 30 cm läggas i så kallad biodepå på solbelyst plats inom naturmarken. Stenmurar som tas bort kan med fördel återuppföras eller läggas som rösen inom naturmark, förslagsvis kan delar av sydslutningen längs den södra plangränsen överföras till naturmark. All mark med naturvärden bör ingå som naturmark och planområdet bör utvidgas för att säkerställa större del av tidigare registrerade naturvärden i angränsande områden. Naturmarken bör kompletteras med egenskapsbestämmelse som beskriver naturvärdena och hur de ska säkerställas. Inhemsk träd bör väljas vid nyplantering inom området. Planbeskrivningen kan förtydligas med vilka ytor med naturvärden som försvinner och vilka kompensationsåtgärder som planeras. Avskärande diken bör detaljstuderas innan antagande för att bevarandevärda trädets rötter ej ska skadas och bestämmelse kan behöva justeras för att tydliggöra att hänsyn ska tas till trädrötter vid anläggning. Om diken för rent terrängdagvatten ska fylla en biologisk funktion bör utformningen säkerställas.

Dagvatten bör hanteras i enlighet med Ale kommuns dagvattenhandbok. Sköldsån som är recipient har mycket höga naturvärden. Planområdet bedöms hamna i kategorin hög föroreningshalt. Detta innebär att en anmälan om dagvattenanläggning krävs. Anmälan skall innehålla beräkningar på föroreningsbelastning samt beräknade förslag på dagvattenlösning som syftar till att riktvärden enligt dagvattenhandboken kan uppnås. Diken och andra dagvattenlösningar bör konstrueras så att inte orenat dagvatten når de diken som rinner direkt till Sköldsån. Dagvattensystemet behöver ta höjd för klimatförändringar som medför ökad nederbörd och ökad risk för skyfall. Eftersom verksamhetsområden ofta innehåller stora arealer hårdgjorda ytor bör detta motverkas genom att arbeta med grönytefaktor eller planbestämmelse om högsta andel hårdgjorda yta. Om förorenade massor påträffas ska detta anmälas till Verksamhet Miljö och tas om hand enligt 26 kap. 21 § miljöbalken.

kommentar:

I planarbetet har en avvägning mellan naturvärden och genomförbarhet gjorts. Jämfört med tidigare handling har naturmarken utökats och värden tydligare beskrivits. De värdefulla naturobjekt som ligger inom kvartersmark kommer sannolikt inte att kunna bevaras och behöver därför kompenseras, biodepå har därför diskuterats och kommer att regleras i exploateringsavtal. Ytterligare utökning av naturmarken, eller av planområdet med angränsande värdefulla områden, är inte aktuellt. Stenmuren som tas bort kommer att användas för att förbättra kvarvarande mur,

eller kan läggas som rösen i anslutande naturmark. Muren är dock inte biotopskyddad och kommer därför inte i sin helhet att kompenseras.

Naturmarken har försetts med egenskapsbestämmelse för vegetationen. Avgränsningen och formuleringen av bestämmelse b1 har setts över. Planenheten delar synpunkten om dagvattenhandboken men anser att avvikelser i vissa fall är nödvändiga. Övriga synpunkter noteras. Yttrandet har vidarebefordrats till exploatören för information och vidare diskussion inför genomförande.

11. Verksamhet infrastruktur

Föreslagen sektion för gång- och cykelväg saknar stödremsa samt utökad stödremsa för att ge utrymme för belysningsanläggning. Vid den norra vändplanen bör det övervägas att tillskapa ytor för snöupplag inom allmän plats.

kommentar:

Noteras

12. Bohus räddningstjänstförbund

Bohus räddningstjänstförbund anser att riskutredningen behöver uppdateras. Både gällande trafik- och godsmängder samt vissa antaganden som gjorts i utredningen finns osäkerheter. För denna typ av verksamhetsområden behövs ett flöde på 20 l/s. Om verksamheter med hög brandbelastning bedrivs, förutsätter det utökad tillgång på brandvatten som i så fall får anordnas med vattenreservoar på fastigheten. Samma förutsättningar gäller vid installation av sprinkler. Omhändertagande av släckvatten behöver framgå av VA-utredning. Fördröjning och rening av dagvatten inom egen fastighet bör förses med avstängningsmöjlighet i anslutning till varje fastighet.

kommentar:

Se kommentar till Länsstyrelsen.

Yttrandet vidarebefordras till exploatören för information rörande brandvatten/släckvatten inför genomförande. Planbeskrivningen har kompletterats med en skrivning om släckvattenhantering.

Utöver detta har synpunkter/frågor, på mail respektive telefon inkommit i samband med ett förutskick som gjordes till sak- och rättighetsägare eftersom det gått så lång tid sedan tidigare samråd och utställning.

Den skriftliga synpunkten gällde områdets naturvärden och att tidigare planförfrågningar avslagits med hänvisning till detta. Frågorna besvarades i samband med förutskicket och några ytterligare synpunkter har inte inkommit. Den muntliga synpunkten gällde om det vore möjligt att anlägga en väg till en fastighet väster om planområdet. Detta har inte bedömts som möjligt på grund av platsens naturvärden, men möjlighet att gå från planområdet västerut har säkerställts genom att naturmarken utvidgats och att område för transformatorstation lagts som ”ingång” till den naturmark som finns i sydvästra delen av planområdet och på grannfastigheten.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

Plankarta:

Bestämmelse b1 har setts över.

Egenskap för vegetation har införts på del av naturmarken.

Skyddsavstånd har utökats längs påfartsramp.

Information om PBL-version har införts

Planbeskrivning:

Har kompletterats/förtydligats gällande risker med farligt gods, skyfall, avledning av vatten, kapacitet i reningsverk, stabilitet mot Sköldsån, hållbart resande, kommunens energi- och klimatstrategi, bortfall av naturvärden och kompensation för detta, samt släckvattenhantering.

Information om PBL-version har införts

Genomförandebeskrivning:

Har förtydligats avseende fastighetskonsekvenser, övertagande av allmän plats samt ansvar för kostnader och initiering av fastighetsbildning.

Information om PBL-version har införts

Synpunkter som inte har tillgodosetts:

Inga kvarstående synpunkter

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna utställningsutlåtandet och godkänna planen för antagande

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2020-09-01

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef plan

.....
Mikaela Ranweg
Planarkitekt