

Detaljplan för industriverksamhet inom Nol 18:73  
Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



Normalt planförfarande  
2010-11-11, reviderad 2010-12-21

## Handlingar

Handlingarna är framställda av Norconsult 2010-11-11, reviderad 2010-12-21 om ej annat anges.

Detaljplanen består av

- Plankarta med bestämmelser

Till planen hör

- Planbeskrivning inkl genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning (ingår i planbeskrivningen)
- Fastighetsförteckning, 2010-11-18
- Samrådsredogörelse, 2010-10-13
- Utställningsutlåtande, 2010-12-21

Dessutom finns

- Geotekniskt utlåtande, Tellstedt, 2010-11-08

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att pröva möjligheten till en högre utnyttjandegrad för verksamheter inom Nol 18:73 än den utnyttjandegrad som föreskrivs enligt nu gällande detaljplan.

## Planens förenlighet med Miljöbalken

Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken. Inga riksintressen berörs av detaljplanen.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger Nödinge, vid Rödjans väg, mellan två långsträckta höjdparter. Området gränsar i söder till ett befintligt industriområde och i norr och väster till grönområden och bostadsbebyggelse. I öster gränsar området till ett större sammanhängande skogsområde. Den västra delen av planområdet är ianspråktaget för industriverksamhet av företaget Alelion.

### Areal

Planområdet omfattar ca 4,5 ha.



Planområdet markerat med röd linje. I väster Göta älv med Europaväg 45 och järnvägen i nordsydlig riktning.

## Tidigare ställningstagande

Miljö- och byggnämnden beslöt 2009-11-05 om planändring för fastigheten Nol 18:73.

### Gällande översiktsplan

Enligt Översiktsplan för Ale- ÖP 07 utpekas planområdet som ett befintligt industriområde. Skogsområdet i öster anges som grönstruktur som föreslås bevaras. Eftersom planområdet är förenligt med översiktsplanen och föreslagen användning är densamma som i gällande detaljplan finns inget behov av att ta fram ett program till detaljplan.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Gällande detaljplan är detaljplan för verksamhetsområde vid Rödjans väg som vann laga kraft 1990-12-28. Denna föreskriver industriverksamhet i form av småindustri, handel och hantverk och kontor för området. Livsmedelshandel tillåts ej. Detaljplanen ger möjlighet att bebygga maximalt 1/3 av fastigheterna. Plantering skall ske närmast Rödjans väg och i norr mot bostadsbebyggelsen.

### Behovsbedömning (MKB-frågan)

Om en detaljplan kan tänkas medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen. För att klargöra om planen kan innebära en betydande miljöpåverkan har följande behovsbedömning gjorts, i enlighet med PBL 5 kap. 18 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 11 §.

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan.

Vid behovsbedömningen har kriterier i MKB-förordningen bilaga 4 särskilt beaktats och ansetts vara uppfyllda. Detaljplaneförslaget medger endast en mindre komplettering i befintlig sammanhållen bebyggelse. Planförslaget medger i övrigt inte användning av planområdet för de ändamål som anges i PBL 5 kap. 18 §, varför kriterierna i MKB-förordningen bilaga 2 inte behöver särskilt beaktas.

Kommunens ställningstagande grundar sig på att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön.
- Inte bidrar till att några miljökvalitetsnormer överskrids.
- Inte påtagligt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddsstatus, t ex riksintressen eller naturreservat.

Då föreslagen planändring endast innebär att en del av redan befintlig verksamhet utvidgas bedöms därför att det inte föreligger någon risk för påtaglig skada på något viktigt allmänt intresse.

Kommunen har därmed bedömt att en miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning inte behövs för aktuellt planförslag. Följderna av planens genomförande ska dock alltid redovisas. Nedan följer därför en kort sammanställning av planens konsekvenser.

# Planeringsförutsättningar

## Natur

### *Markanvändning*

Planområdet utgörs till större delen av en plan gräsyta. En industriverksamhet, Alelion, upptar knappt hälften av planområdets yta med en långsträckt byggnad och tillhörande parkering och lastområden.

### *Topografi*

Terrängen inom planområdet är relativt flack med en svag lutning mot väster. Två höjdparterier omger planområdet i öster och väster som reser sig 10-30 meter över nivån för planområdet.

### *Naturmiljöinventering*

I den nordöstra delen av planområdet finns en skogsbacke med äldre träd, varierad markflora med inslag av stenmurar mm. I övrigt finns inga större naturvärden inom planområdet.



*Skogsbacken i den nordöstra delen av planområdet.*

### *Geotekniska förhållanden*

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram av Tellstedt daterad 2010-11-08, ”Geotekniskt utlåtande inför ändring av detaljplan inom Nol 18:73, Ale kommun”. Utlåtandet baseras på tidigare utförda utredningar i samband med planläggning av gällande plan, ”Industriområde mellan Nödinge och Nol”, Göteborgs förorter, daterad 1974-08-16 och ”Nol-Nödinge områdesplan”, Göteborgs förorter, daterad 1977-08-23. Även geoteknisk utredning utförd i samband med bygglov av befintlig byggnad, ”Verksamhetsområde vid Rödjans väg i Nödinge, Ale kommun”, Gatubolaget, daterad 2006-12-18, har studerats.

Enligt utlåtandet bedöms områdets totalstabilitet vara tillfredsställande tack vare den näst intill horisontella markytan och det endast svagt lutande lerlagret. Till följd av lerans låga skjuvhållfasthet måste den lokala stabiliteten beaktas vid uppfyllnader och schaktning.

Markbelastning i form av uppfyllnad medför förutom sättningar även risk för markbrott. Endast tillfälliga upplag med schaktmassor till ca 2 m höjd kan tillåtas. Djupare schakter än ca 2 m bör utföras inom spont. Det tidvis höga grundvattentrycket i skalgruslagret i leran medför risk för hydraulisk bottenuppträckning vid djupa schakter.

Markuppfyllnader under och utanför byggnader bör helt undvikas till följd av risken för marksättningar. För att minimera marksättningarna bör vatten från tak och hårdgjorda ytor lokalt omhändertas och förenas till marklagren via infiltration med utjämningsmagasin.

Planerade byggnader måste stödgrundläggas, dvs. plintar eller stödpålar beroende på djup. Planbestämmelser reglerar hur grundläggning ska ske samt markbelastningar med hänsyn till områdets stabilitet och sättningssäkerhet enligt följande: ”Nya byggnader skall stödgrundläggas, dvs. med plintar eller pålar beroende på djup. Annan grundläggning kan ske om särskild geoteknisk utredning visar att det är möjligt med hänsyn till områdets sättningssäkerhet.” Vidare regleras att ”Uppfyllnader, markbelastningar (inkl trafik och parkering) och schakt skall föregås av utredning. Hänsyn skall tas till omgivningspåverkan med avseende på risk för grundvattensänkning, sättningar och stabilitet.”

För att minimera marksättningarna bör vatten från tak och hårdgjorda ytor lokalt omhändertas och återföras till marklagren. En planbestämmelse anger följande: ”Dagvatten skall i huvudsak omhändertas lokalt, uppsamlingsmagasin skall anordnas.”

Vidare har en bergteknisk besiktning med avseende på risken för ytliga bergras/blocknedfall utförts, Geosigma, ”Bergteknisk besiktning för detaljplan för verksamheter inom Nol 18:73, daterad 2010-11-04. Enligt denna bedöms risken för blocknedfall i området som liten. Om byggnation blir aktuell i anslutning till bergsslänten i öster så skall denna rensas från lösa block.

### *Radon*

Planområdet ligger inom lågriskområde för radon. En planbestämmelse införs. ”Lokal där personer stadigvarande vistas skall utföras radonsäkert”.

### *Fornlämningar*

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

### *Service*

Offentlig och kommersiell service finns i Nödinge centrum ca 1 km söderut.

# Planförslagets innebörd

## Bebyggelseområdet

Planändringen innebär ingen förändring vad gäller användningssättet. Området föreslås fortfarande för verksamheter: småindustri, handel, hantverk och kontor. Livsmedelsförsäljning tillåts ej.

Verksamheterna i området får inte vara störande för omgivningen vilket regleras i en planbestämmelse (m). Det handlar främst om buller från verksamheter inom området och eventuella emissioner (luftutsläpp) vid tillverkning. Byggnadsarean får vara maximalt 50 % av fastighetens area, vilket är den enda påtagliga förändringen genom detta planförslag. Det innebär att mer av verksamhet och uppställning kan ske inomhus, vilket i sig torde minska eventuella störningar gentemot omgivningen. Högsta byggnadshöjd är 8 meter, densamma som i gällande plan.

Områdets läge i närhet till bostäder gör att det är av stor vikt att den nya bebyggelsen får en medveten utformning gällande byggnadsvolymer och fasadutformning. Tomtmarken bör vidare ej hårdgöras till större del än vad som krävs med hänsyn till trafik och hantering, inte minst från dagvattenhanteringssynpunkt.

Området närmast Rödjans väg och mot bostadsbebyggelsen i norr skall planteras med skyddsplantering. Detta regleras genom planbestämmelser (n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub>) som anger att skyddsplantering skall finnas. Planteringarna bör vara buskage, träd i gräs eller marktäckande buskar och vara en del av en sammanhängande markplanering på tomtmark. I gränsen mot naturmark längs dalsidorna bör plantering och markbehandling ansluta på ett naturligt sätt till befintlig växtlighet. I nordost anges att de delar av skogsbacken som ligger inom kvartersmark skall bevaras (n<sub>3</sub>).

## Friytor

I norr, öster och väster finns naturområden som i huvudsak fungerar som buffert till omgivande bostadsbebyggelse har avsatts som NATUR respektive PARK. Inom naturmarken i den nordöstra delen av planområdet finns en skogsbacke med flera äldre lövträd mm som skyddas genom en planbestämmelse (skog).

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Angöring av området sker från Rödjans väg. Den del av gatan som i gällande plan angör området i norr inlemmas i kvartersmarken.

### *Gång- och cykeltrafik*

En gång- och cykelväg löper längs den östra kanten av planområdet och förbinder Nödinge med Ale torg i söder med Nol och dess bostadsområden norr om planområdet.

Längs Rödjans väg föreslås en gång- och cykelväg. Denna ansluter till det befintliga gång- och cykelvägnätet norrut. GC-vägen ryms inom nu gällande gatuområde men körbanan för biltrafiken minskas något. Kommunen har för avsikt att förlänga föreslagen gång- och cykelväg längs

Rödjans väg söderut för att koppla ihop den med gång- och cykelvägen längs den södra sidan av Norra Kilandavägen.

### *Kollektivtrafik*

Kollektivtrafik nås vid busshållplats utmed Norra Kilandavägen, ca 300 meter söder om planområdet som trafikeras av lokalbuss som går till Ale torg och Nödinge station. Från Ale torg, som ligger knappt en kilometer söder om planområdet, går expressbuss till Göteborg som tar ca 25 minuter. Turtätheten är god, bussarna går två gånger i timmen dagtid med högre turtäthet under högtrafik.

### *Parkering*

Parkering skall rymmas inom respektive fastighet.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området kan anslutas till befintliga va-ledningar som löper genom planområdets mitt. Ett u-område inom kvartersmarken säkerställer tillgängligheten till dessa.

Dagvattenledningar finns i Rödjans väg samt i u-området i planområdets mitt. Omhändertagandet av dagvatten kan ske genom anslutning till dessa ledningar. Ett u-område i den östra delen av planområdet innehåller en dagvattenledning som avvattnar gång- och cykelvägen i öster. Detta område har inte ”prickats” för att skapa en mer flexibel byggrätt inom kvartersmarken.

### El

En transformatorstation finns i det sydöstra hörnet av planområdet. Ett E-område säkerställer denna i detaljplanen. Elledningar löper i Rödjans väg samt i gatan i den södra kanten av planområdet.

### Uppvärmning

Värmeförsörjning sker genom anslutning till befintligt fjärrvärmesystem. I u-området i planområdets mitt finns en fjärrvärmeledning som kan nyttjas för försörjning av framtida bebyggelse på u-områdets östra sida för uppvärmning.

## Störningar

### Buller

Då hela kvarteret inte är utbyggt så kan den fortsatta utbyggnaden av verksamheter inom området innebära framförallt ökade bullernivåer vid transporter till och från området. Detta skiljer sig dock inte från vad som tillåts enligt gällande plan.

Vid genomförande av planen beräknas antalet anställda komma att fördubblas vilket också innebär att trafiken till och från området kommer att fördubblas. Det innebär att ekvivalenta (medel-)ljudnivån kommer att öka med 3 dBA. För samtliga kringliggande hus innebär det dock att ekvivalenta ljudnivån kommer att vara lägre än 45 dBA, d v s långt under riktvärdet, 55 dBA även efter planens genomförande. Om antalet anställda skulle tredubblas innebär det att den



ekvivalenta ljudnivån kommer att öka med 4,5 dBA i jämförelse med idag. Även vid en tredubbling av antalet anställda kommer ekvivalenta ljudnivån vara lägre än 45 dBA.

Den maximala ljudnivån (passage av enstaka fordon) kommer inte att förändras vid genomförande av planen men inträffa oftare då antalet fordon kommer att öka.

Idag kommer ca en transport i veckan med tungt fordon. Antalet transporter med tungt fordon bedöms inte komma att förändras vid genomförande av planen.

En planbestämmelse införs (m) för att säkerställa en god miljö för kringboende. Planbestämmelsen reglerar att verksamheten inte får vara störande eller innebära risker för omgivningen med avseende på buller och andra emissioner.

## Räddningstjänst

### *Insatstid*

Räddningstjänstens insatstid är under tio minuter.

### *Vatten för brandsläckning*

Dimensioneringen av släckvatten släckvattenkapaciteten har skett så att vattennät med brandposter är dimensionerat mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001.

### *Framkomstmöjlighet*

Utryckningsfordon kan i en akutsituation komma så nära aktuell byggnad att avståndet mellan fordon och ytterdörr eller uppställningsplats för bärbar stege inte överstiger 50 meter. För att utryckningsfordon skall komma fram inom kvarteret behövs en minsta körbredd om 3 meter, en fri höjd på 4 meter och marken ska tåla 23 tons belastning.

Detta är så långt möjligt uppfyllt enligt detaljplanen, vissa frågor måste dock beaktas vid bygglovprövningen.

## Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL) skall miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljöbalken (MB) iakttas vid planering och planläggning. En miljö kvalitetsnorm ska ange de förorenings- eller störningsnivåer som människor eller miljön kan belastas med utan fara för betydande eller påtaglig olägenhet. Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

Ett genomförande av planförslaget innebär inte att dessa normer överskrids.

# Genomförandebeskrivning

## Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen belyser frågorna när, hur och av vem plangenomförandet ska ske. Den anger de medel som behövs för att genomföra planen. Beskrivningen har ingen självständig rättsverkan.

### *Preliminär tidplan*

Utställning    nov-dec 2010  
Antagande     jan-feb 2011  
Laga kraft    mars-april 2011

Detaljplanen handläggs med s k normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen 5 kap 28 §.

### *Genomförandetid*

Genomförandetiden har satts till 10 år, räknat från den dag då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

### *Ansvarsfördelning*

Kommunen är huvudman för allmän plats, INDUSTRIGATA, PARK och NATUR. Huvudmannaskapet innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av dessa områden.

Inom mark som i föreliggande detaljplan är utlagd som kvartersmark ansvarar exploatören för byggnads- och anläggningsarbeten. Exploatören ansvarar för att iordningställa och sköta områden betecknade med n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub> och n<sub>3</sub>.

Ale elförening ansvarar för elförsörjningen inom planområdet och Telia Skanova för teleförsörjningen.

Erforderlig fastighetsbildning inom planområdet ansöks om och bekostas av exploatörerna/berörd fastighetsägare.

### *Avtal*

Kommunen och exploatören kommer att upprätta ett genomförandeavtal, som reglerar bl a erforderliga marköverlåtelse och ansvarsfördelningen för utbyggnad av allmän plats mm. Detta avtal skall vara undertecknat av båda parter före antagandet av planen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### *Markägande*

Detaljplanen berör Nol 18:73 som ägs av privat markägare samt Nol 18:1 som ägs av kommunen. Se även detaljplanens fastighetsförteckning där även berörda rättigheter etc. redovisas.

### *Fastighetsbildning, kostnader*

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen.

Del av Nol 18:1 som i detaljplanen är utlagd som kvartersmark skall, genom fastighetsreglering, överföras till Nol 18:73. På motsvarande sätt skall del av Nol 18:73 som är utlagd som allmän plats, industrigata överföras till Nol 18:1.

Den del av Nol 18:73 som i detaljplanen är utlagd som E (teknisk anläggning) skall styckas av och bilda egen fastighet.

Kommunen och exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning. Kostnaderna regleras i genomförandeavtal.

### *Ledningsrätt*

Inom områden markerade med u ska marken hållas tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Inom området äger ledningshavaren rätt att säkerställa nya eller befintliga underjordiska ledningar med ledningsrätt, vilket även har skett.

Eventuell flytt av befintliga ledningar, inklusive erforderlig fastighetsbildning, skall dock ske på exploatörens bekostnad och i samråd med ledningshavaren.

### Ekonomiska frågor

#### *Ekonomiska konsekvenser för kommunen*

Kommunen kan få kostnader för anläggande och drift av gång- och cykelväg, se nedan. I övrigt regleras kommunens ekonomiska konsekvenser i genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

#### *Ekonomiska konsekvenser för exploatörerna*

Exploatörerna skall bekosta iordningsställande av allmän plats, utbyggnad av anläggningar inom kvartersmark, erforderlig fastighetsbildning, tekniska utredningar etc, ev erforderlig ut- eller ombyggnad av el- och telenät i samråd med nätagarna samt i övrigt ekonomiska åtaganden enligt genomförandeavtal mellan kommunen och exploatören.

### Tekniska frågor

#### *Gata*

Befintlig industrigata som trafikmatar planområdet förkortas och en ny vändplats måste anläggas. Ale kommun ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll. Exploatören bekostar utbyggnad av industrigatan. Frågan regleras i genomförandeavtal.

#### *Gång- och cykelvägar*

Detaljplanen ger möjlighet att anlägga gång- och cykelväg längs Rödjans väg. Ale kommun ansvarar för utbyggnad samt drift och underhåll.

### *Vatten och avlopp*

Området kan anslutas till kommunalt va-nät genom ledningar som löper genom planområdets mitt. Exploatören skall samråda med kommunen angående villkor för anslutning till kommunalt VA-nät. Frågan bör regleras vidare i genomförandavtal eller liknande.

### *Dagvatten*

Dagvattenledningar finns i Rödjans väg samt i mitten av planområdet. Omhändertagandet av dagvatten kan ske genom anslutning till dessa ledningar. Frågan om dagvattenhantering, bl a avledning av dagvatten från planområdet samt flyttning av ledning, bör regleras vidare i genomförandavtal eller liknande.

### *Geoteknik*

Ett geoteknisk utlåtande har sammanställts av Tellstedt, 2010-11-08 baserad på befintliga geotekniska utredningar för aktuellt planområde. Utlåtande ger rekommendationer vilka berör grundläggning.

Planbestämmelser reglerar hur grundläggning ska ske.

## Medverkande

Detaljplanen har utarbetats Miljö- och byggförvaltningen, Ale kommun. Planhandlingarna har framställts av Bo Harlén och Anna Winnberg. Stefan Unger har medverkat i beskrivningen av genomförandefrågorna. Anna-Lena Frennborn har utrett bullerfrågan. Samtliga vid Norconsult AB.

Medverkande tjänstemän från Ale kommun har varit Sara Johansson (trafikfrågor), Carita Sandros (tekniska frågor mm), Dragan Medan (va-frågor).

Miljö- och byggförvaltningen  
Alafors 2010-11-11, reviderad 2010-12-21

.....  
Måns Werner  
Stadsarkitekt

.....  
Ann-Britt Svedberg  
Förvaltningschef

### **BESLUT**

Godkänd av Miljö- och byggnämnden 2010-12-21  
Antagen av Kommunfullmäktige 2011-01-31  
Laga kraft 2011-03-03