



Förslag till detaljplan för **KSG i Surte**

Fastigheten Surte 43:121, Gåskullevägen 7 i Surte, Ale kommun, Västra Götalands län



KSG i Surte, västerfasad.

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2007-04-12

Laga kraft 2007-05-02

Enkelt planförfarande

PLANBESKRIVNING

Samrådshandlingar:

- Plankarta med bestämmelser 2007-03-19.
- Planbeskrivning, 2007-03-19 (denna handling)
- Genomförandebeskrivning, 2006-11-07
- Geoteknisk undersökning, 2006-05-31, 2006-08-24, 2006-10-02
- Miljöteknisk markundersökning 2006-05-15
- Fastighetsförteckning, 2006-11-23

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

För fastigheten Surte 43:121 gäller idag en detaljplan från 1980, Byggnadsplan för Surte omfattande **Surte västra industriområde**, fastställd 1981-05-27. I denna plan är anvisad användning industri för det aktuella området.

På den aktuella fastigheten finns idag en cirka 1350 m² stor verkstadsindustribyggnad och en cirka 150 m² stor kallförrådsbyggnad. Tomten i övrigt användes som materialupplag, parkering och liknade. Materialupplag finns både väster och öster om verkstadsbyggnaden.

Den befintliga verkstadsbyggnaden räcker inte till för verksamheten och tillbyggnad erfordras för att möta behoven, varvid utbyggnad av verkstadsbyggnaden åt väster, älvsidan, är det enda möjliga för en rationell verksamhet på fastigheten. Den nu upprättade detaljplanens syfte är att ge nödvändig byggrätt för att möjliggöra denna tillbyggnad.

Den avsedda tillbyggnaden åt väster sker på område som idag används som materialupplag och upplag av halvfabrikat från verksamheten. Ingen industriverksamhet kommer enligt detaljplanen att ske på älvsidan av den blivande industribyggnaden.

Detaljplanen syftar med detta till att möjliggöra en rationell användning av industrifastigheten samtidigt som fastigheten ges en tilltalande utformning mot den exponerande älvsidan.

Tillträdet till älvstranden för det rörliga friluftslivet och allmänheten i övrigt tillgodoses med det upprättade detaljplaneförslaget och borttagande av verksamhetsytor/upplagsytor på älvsidan av byggnaden gör området mer attraktivt.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 och 5 kap MILJÖBALKEN

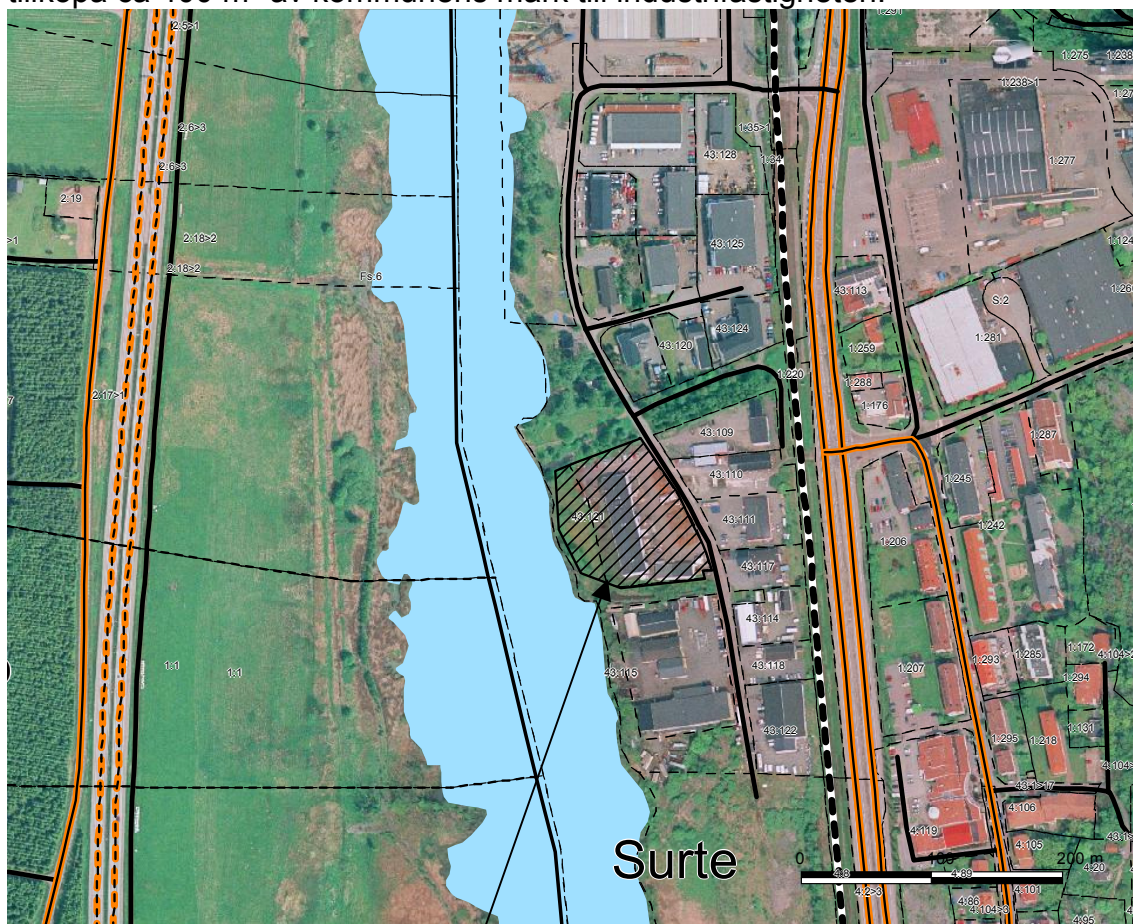
Detaljplanen bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

PLANDATA

Planområdet är beläget inom Surte västra industriområde. Planområdet gränsar till Göta älvsstranden längs ena sidan och till det befintliga industriområdet i övrigt.

Planområdet omfattar cirka 7500 m² och sammanfaller i huvudsak med fastigheten Surte 43:121.

Marken inom planområdet är i huvudsak en industrifastighet som ägs av exploatören KSG Fastighetsbolag AB. Planen ger möjlighet för exploatören att tillköpa ca 400 m² av kommunens mark till industrifastigheten.



Planområde

HANDLÄGGNING

Detaljplanen har handlagts enligt reglerna i PBL 5:28 om enkelt planförfarande.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTLIGA PLANER

Enligt kommunens översiktsplan, Ale ÖP 90, ligger det aktuella planområdet inom industriområde

DETALJPLANER

För det aktuella planområdet gäller idag detaljplan (tidigare byggnadsplan) för SURTE VÄSTRA INDUSTRIOMRÅDE som vann laga kraft 1980-08-28. Planen även benämnd detaljplan 143 i Ale kommuns numrering av detaljplaner. Surte

västra industriområde har varit anvisat som industriområde även i tidigare gällande byggnadsplaner från år 1938, 1939, 1954, 1961 och 1966.

PROGRAM FÖR PLANOMRÅDET

Ett program har inte ansetts vara nödvändigt då denna detaljplaneändring inte innebär någon väsentlig förändring utan endast reglerar den befintliga markanvändningen genom att utöka den befintliga byggrätten.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Miljökonsekvensbeskrivning erfordras inte då detaljplanen inte får någon påtaglig inverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållningen med naturresurser.

Göta älvs strand är riksintresse för det rörliga friluftslivet. Tillträdet till älvstranden för det rörliga friluftslivet och allmänheten i övrigt bedöms fortsatt vara tillgodosett på området mellan industrifastigheten och älvstranden. Borttagande av verksamhetsytor/upplagsytor på älvsidan av byggnaden minskar intrycket av industriområde mot älvsidan och gör älvstranden mer attraktiv.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

,NATURRESURSER

Vattenskyddsområde.

Uppströms Göteborgs råvattenintag vid Lärje är beslutat om vattenskyddsområde i Göta älv i enlighet med beslut 14 FS 1988:113, Länsstyrelsen i Västra Götalands län. Det aktuella planområdet bedöms ligga inom detta vattenskyddsområde.

Genomförande av utbyggnad åt väster enligt detaljplaneförslagets intentioner, medför att industri- och upplagsverksamhet utomhus, sker på den hårdgjorda täta gårdsytan öster om industribyggnaden och bättre förutsättningar ges för dagvattenhantering och sanering vid ev. olyckor.

Vattenkvaliteten får inte påverkas negativt samt verksamheten får inte leda till ökade risker för utsläpp i samband med olyckor och ej heller negativt påverka dagvattnet.

NATUR

Mark och vegetation

Det aktuella området består av en i huvudsak stort sett plan yta inom industrifastigheten Surte 43:121. Fastigheten gränsar i norr och söder till lokala bäckar med lummiga grönstråk. I väster gränsar fastigheten till grönstråk vid Göta älvs strand.

Relativt stor andel av industritomten är bebyggd och resten är i huvudsak hårdgjorda ytor. Marken inom fastigheten är uppfylld till större delen. På belagda ytor är det asfalt på sprängstensfyllning och därunder fyllnadsmassor med varierande innehåll (sprängsten, krossmaterial, grus, sand, slagg, tegel, trä, aska m.m.) ställvis till 2,5 – 3,5 meters djup. Under fyllningen finns lös lera som i övre lagren är gyttjig och siltig.

Bäcken söder om fastigheten är som ett lummigt grönstråk genom industriområdet med mindre träd på båda sidor. Enligt uppgifter övervintrar kungsfiskaren i bäckområdet. Bäcken har inga sedan tidigare dokumenterade naturvärden. Bäcken bevaras som den är idag och påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Bäcken norr om fastigheten är även den som ett grönstråk genom industriområdet. Bäcken berörs inte av detaljplaneförslaget.

Marken inom fastigheten på industrigården mellan industribyggnad och Gåskullevägen är avsedd för industriändamål och används för trafik och upplag av material och halvfabrikat. Samma användning avses även med det upprättade detaljplaneförslaget.

Marken inom fastigheten väster om den befintliga industriombyggnaden är avsett för industriändamål och används idag till verksamhetsyta med upplag för material och halvfabrikat. När utbyggnad enligt detaljplaneförslaget är utfört kommer ingen verksamhet att förekomma väster om verkstadsbyggnaden.

Utformning av avschaktning av älvstranden på två mindre delområden, se kapitel stabilitet, skall utformas i samråd med Ale kommuns miljö- och byggförvaltning. Dammarnas eventuella förbindelse med Göta älv via ledning beaktas.

Tillträdet till älvstranden för det rörliga friluftslivet och allmänheten i övrigt tillgodoses med det upprättade detaljplaneförslaget och borttagande av verksamhetsytor/upplagsytor på älvsidan av byggnaden gör området mer attraktivt.

Geoteknik

En antal geotekniska utredningar och undersökningar har under åren genomförts på eller i anslutning till planområdet. Förteckning över undersökningar finns i geotekniskt PM 1 som upprättats för denna detaljplan. För den nu aktuella detaljplanen har geotekniskt PM1 daterat 2006-05-31 upprättats av NCC teknik, uppdragsledare Inge Aronsson. Komplettering har skett daterat 2006-08-24 med PM2 och komplettering skett med utredning daterad 2006-10-02 "Redovisning av avlastning av älvstranden med förutsättning att erosion och borttransport av massor skett i undervattensslänten i älven".
Texten i detta avsnitt baserar sig i huvudsak på information i dessa utredningar.

Förhandsyttranden har även lämnats av Statens Geotekniska Institut, myndighetsfunktionen daterade 2006-07-07 och 2006-09-14.

Jordlagerförhållanden inom fastigheten:
Djupet till fast botten är ca 33 meter vid det sydöstra tomthörnet och ökar till över 50 meter vid älven. Sett i stort består jordlagren uppifrån räknat av fyllnadsmassor på ett tjockt lager lera på friktionsjord på berg.

Jordlagerförhållanden inom område för planerad tillbyggnad. Väster om befintlig industribyggnad:



Enligt utförda sonderingar är djupet till lerans underkant räknat från markytan cirka 43 meter som minst vid tillbyggnadens sydvästra hörn. Överst finns 2,5 – 3,5 meter (Lokalt nära mitten av befintlig byggnad drygt 4 meter) fyllnadsmassor med varierande innehåll (sprängsten, krossmaterial, grus, sand slagg, tegel, trä, aska m.m). Under fyllningen finns lös lera som i övre lagren är gyttjig och siltig. På större djup är leran något siltig och innehåller skalskikt. Kvikklara har inte påträffats inom tomten. Den odränerade skjuvhållfastheten är något förhöjd strax under fyllningen. Grundvattennivån i fyllningen lutar svagt mot älven och följer med viss fördröjning älvens vattenstånd.

Grundläggning av tillbyggnader.

Tillbyggnader skall grundläggas med kohesionspålning och utföras med fribärande bottenplattor. Laster från byggnader bör föras ner till stora djup, vid tillbyggnad på västra sidan minst till 35 meters djup. Nedförning av laster från byggnader till stora djup samtidigt som medräknade markbelastningar inte påförs marken inom byggnadsytor bidrar positivt till stabilitetsförhållandena. Erforderliga kontroller av portryck bland annat skall göras enligt geotekniskt PM. Se geotekniskt PM.

Stabilitetsfrågor se nedan.

Förorenad mark

Marken inom fastigheten är uppfylld till större delen. På uppfyllda ytor är det sprängstensfyllning och därunder fyllnadsmassor med varierande innehåll (sprängsten, krossmaterial, grus, sand, slagg, tegel, trä, aska m.m.) ställvis till 2,5 – 3,5 meters djup. Under fyllningen finns lös lera som i övre lagren är gyttjig och siltig. Marken mellan befintlig industribyggnad och Gåskullevägen är asfaltbelagd.

I samband med detaljplaneförslaget är det aktuellt med markarbeten vid dels tillbyggnad av verkstadsbyggnad och dels vid stabilitetsförbättrande avschaktning på älvstranden. Vid bedömning av föroreningar i marken används naturvårdsverkets generella riktvärden enligt rapport 1997. Med känslig markanvändning avses användning för t.ex bostäder, daghem och odling. Med mindre känslig markanvändning avses t.ex. vägar kontor och industrier m.m. Länsstyrelsen har gett föreskrifter för Göta älvs vattenskyddsområde.

För området där industribyggnaden avses byggas till har miljöteknisk markundersökning gjorts med rapport daterad 2006-05-15.

Den planerade markanvändningen räknas till mindre känslig markanvändning. Resultatet visar på förhöjda halter av främst bly, koppar och zink som ligger

över riktvärdena för mindre känslig markanvändning. För kadmium, nickel och cancerogena PAH är halterna något förhöjda och halterna överskrider ställvis riktvärdena för känslig markanvändning.

För detta område avses schaktning utföras i huvudsak i övre lager med sprängstensfyllning.

De lokala skyddsföreskrifterna för Göta älvs vattenskyddsområde medför kortfattat att: 1. Markarbeten måste ske så att Göta älv inte förorenas. 2. Större schaktningsarbeten får inte utföras utan tillstånd från den lokala miljömyndigheten. 3. Schaktåterfyllnad får endast ske med rena schaktmassor. 4. Upplag av schaktmassor får inte anordnas utan tillstånd från den lokala tillsynsmyndigheten. Vidare har Kommunen föreskrift att anmälan skall göras sex veckor innan schaktningsarbeten i förorenade områden påbörjas (anmälan till miljöenheten). Ytterligare urschaktningar än de som erfordras för byggnationen bedöms inte behövas.

De angivna restriktionerna för arbetets utförande skall åtföljas.

För stabilitetsförbättrande avschaktning vid älvstranden har inga undersökningar utförts och det är inte känt om föroreningar förekommer. Markmiljötekniska undersökningar skall utföras och erforderliga åtgärder skall utredas innan åtgärderna kan utföras.

Risk för skred och höga vattenstånd

Stabilitet:

Geotekniska undersökningar med stabilitetsutredningar har utförts för detaljplaneändringen, dessa är angivna under rubriken Geoteknik ovan. Även batymetriska mätningar utförda 2004 har använts som underlag. (Batymetriska mätningar=mätning av bottenens nivå i älven). Vid stabilitetsbedömningar har anvisningarna i skredriskkommissionens skrift 3:95 varit normgivande och säkerhetsfaktorn för nyexploatering har använts.

Stabilitetsförhållandena behöver beaktas för två delområden, dels område väster om blivande tillbyggnad ut i Göta älv utanför fastigheten och dels på ett område norr om fastigheten på kommunens fastighet Surte 43:1 på andra sidan bäck genom området.

För stabiliteten för område väster om blivande tillbyggnad ut i Göta älv utanför fastigheten har stabilitetsanalyserna givit att stabiliteten är godtagbar med nuvarande marknivåer och bottenprofiler i Göta älv. SGI, Statens Geotekniska Institut, har i förhandsyttrande begärt att stabilitetsanalysen skall göras med förutsättningen att en (eventuell) framtida utglidning och borttransport av mothållande massor skett i undervattensslänten vid farleden i Göta älv. Vid analys med förutsättningen att utglidning skett i undervattensslänten så framkommer att avschaktning måste göras på två delområden på älvstranden för att uppnå tillfredsställande stabilitet. Denna avschaktning skall vara utförd, eller säkerställd, innan bygglov och utförande av byggnation sker på fastigheten. Åtgärderna utförs och bekostas av exploitören, KSG AB. Marken för avschaktning ägs av kommunen och avses förbli i kommunens ägo men markägartillstånd till åtgärden avses ges.

Alternativt finns möjligheten att kontrollmättningsprogram för älvens bottennivåer tas fram och säkerställs. Erforderliga stabilitetsförbättrande åtgärder skall då utföras vid behov.

Avschaktningens utförande och utformning se även text under rubrikerna "Förorenad mark" och "Mark och vegetation".

Stabilitetsförhållandena för område norr om fastigheten (KSG's fastighet) på kommunens fastighet Surte 43:1, på andra sidan av bäck genom området . För detta område har geotekniska utredningar med förslag till stabilitetsförbättrande åtgärder utförts av kommunen under 2004. Inom detta område, fastigheten Surte 43:1, finns områden med säkerhetsfaktorer som är för låga, främst med hänsyn till farleden i älven. Åtgärderna som avses utföras här är motfyllningar med krossmaterial på en befintlig undervattensslänt i älven. Tillstånd från miljödomstolen att utföra åtgärderna i Göta älv finns. Utförande av åtgärderna avvaktar att sökt statsbidrag beviljas, beslut förväntas under våren 2007.

En redovisning av stabilitetsförhållandena för KSG's fastighet har gjorts med antagandet att ett skred skett på fastigheten Surte 43:1 och att de mothållande massorna eroderat eller muddrats bort. Det tänkta framtida skredområdet som redovisas kring udden i älven norr om KSG's fastighet har gjorts för det fallet att stabilitetsförbättrande åtgärder ej blir gjorda på fastigheten Surte 43:1.

Den utförda redovisningen visar att erforderliga krav på säkerhetsfaktorer i skredriskkommissionens föreskrifter 3:95 uppfylls för KSG's fastighet även om ett eventuellt skred skett på fastigheten Surte 43:1.

I förhandsyttrande av 2006-09-14 har dock SGI uttalat att det bör förutsättas att stabilitetsåtgärder enligt tidigare upprättade förslag kommer till stånd på fastigheten Surte 43:1 på en sträcka av minst 50 meter norrut. Garanti krävs för att åtgärderna på Surte 43:1 blir utförda inom 2-3 år.

Ale kommun har för avsikt att utföra de redan planerade åtgärderna på fastigheten Surte 43:1. Erforderliga beslut håller på att framtas för att åtgärderna skall utföras.

Kommande bygglösa villkoras med att åtgärderna utföres inom 2-3 år.

Höga vattenstånd

I Förhandsutgåva till kommunens översiktsplan ÖP 06 anges att vid byggnation inom Göta Älvs dalgång skall byggnader vid normalfallet inte placeras lägre än på höjden +12,8 i göteborgs höjdsystem med hänsyn till översvämningsrisken. Även vid förhandssamråd med Statens Geotekniska Institut framförs samma synsätt.

Även i nu nationellt pågående risk- och sårbarhetsanalys behandlas problematiken med stora älvflöden och höga vattenstånd i havet.

Befintlig golvhöjd på verkstadsbyggnad har av miljö- och byggförvaltningen i Ale kommun i augusti 2006 uppmätts till +12,16 i Göteborgs höjdsystem, motsvarande höjden +2,09 i rikets system RH 70 (10,07 m skiljer mellan de båda höjdsystemen). Byggnaden och kommande tillbyggnader, ligger således ca 0,64 meter lägre än den lägsta höjd som diskuteras som lägstanivå.

Samma förutsättningar gäller i stort sett inom hela industriområdet. Inga bedömningar eller beslut i frågan har gjorts för området som helhet. Det är även okänt närmare när höga vattenstånd kommer att inträffa.

Den eventuellt framtida olägenheten med höga vattenstånd kan eventuellt medföra att skydd mot vattnet erfordras och på längre sikt en avetablering från området.

För såväl den befintliga verksamheten och en tillbyggnad för den, bedöms det dock möjligt för dessa att vara kvar inom så pass överskådlig framtid att detaljplaneändringen och tänkt tillbyggnad är godtagbar.

Eventuella invallningar mot höga vattennivåer måste göras med spont i marken eller likvärdig metod som inte innebär någon ytterligare markbelastning. De geotekniska utredningarna och stabilitetsanalyserna förutsätter att inga tilläggsbelastningar påföres marken varför invallningar inte kan göras med jordvallar. Vid utförande av invallningar skall spillvattensystemet utföras så att ingen oavsiktlig överströmning kan ske.

OM dessa krav beträffande stabilitet och höga vattenstånd uppfylls kan planens intentioner genomföras.

Dagvatten

Dagvatten från fastigheten avledes till bäckar och Göta älv. Kommunalt dagvatten i övrigt finns ej till fastigheten.

Radon

Planområdet ligger inom lågriskområde för markradon.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDET

Tillgänglighet

Då planområdet i stort sett är helt plant finns inga hinder för en god tillgänglighet i utemiljön. Vad gäller bebyggelsens tillgänglighet ska gällande bygglagstiftning följas och tillgänglighetsfrågorna kommer att bevakas i bygglovskedet.

GATOR OCH TRAFIK

Trafikföringen i området påverkas inte av planändringen. Tillfart till området sker via Gåskullevägen.

Erforderlig parkering, även besöksparkering, skall anordnas inom tomtmark.

Busshållplats i Surte centrum finns på ett avstånd av under 300 meter (fågelvägen) från fastigheten. Kommande pendeltågstation är tänkt att hamna även den på ett avstånd under 300 meter.

Insatstid för räddningstjänsten

För aktuell byggnation är den normala insatstiden 10 minuter från Surte brandstation.

TEKNISK FÖRSÖRNING

Vatten och avlopp.

Fastigheten är ansluten till det kommunala spillvattennätet och dricksvattennätet.

Verkstadsdelen i den tänkta tillbyggnaden åt väster skall inte anslutas till spillvattennätet. Personaldelar och kontorsdelar avses anslutas till spill- och dricksvattennätet.

Spillvattennätet och färskvattennätet skall utföras så att oönskade vätskeströmningar inte kan ske varken från byggnaden till det kommunala nätet eller vice versa om höga vattenstånd inträffar. Utförandet av spillvattennätet skall ske i samråd med huvudmannen Ale kommuns tekniska förvaltning.

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns i Göta älv och brandposter finns sedan tidigare i området.

El

Ledningsnät för el finns utbyggt till planområdet.

Värme

Kommunens energiplan, antagen av Kommunfullmäktige i november 2001, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i byggnaderna.

STÖRNINGAR

Från den tillkommande verksamheten förväntas inga störningar.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § 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.

Av en nyutkommen rapport från miljöförvaltningen i Göteborg (2002) framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed Rv 45, däribland i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg.

Göta älv omfattas av miljö kvalitetsnormer avseende fisk- och musselvatten. Detaljplaneändringen förväntas inte medföra någon miljö påverkan avseende fisk- och musselvatten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för aktuellt planförslag går ut 5 år efter det datum då planens antagandebeslut vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har bland andra kommunekolog Göran Fransson, exploateringsansvarig Lars Lindström och byggnadsinspektör Jerker Persson medverkat

Miljö- och byggförvaltningen
Alafors 2007-03-19

.....
Måns Werner
Stadsarkitekt

.....
Jerker Persson
Byggnadsinspektör

BESLUT

Antagen av Miljö- och byggnämnden 2007-04-12
Laga kraft 2007-05-02