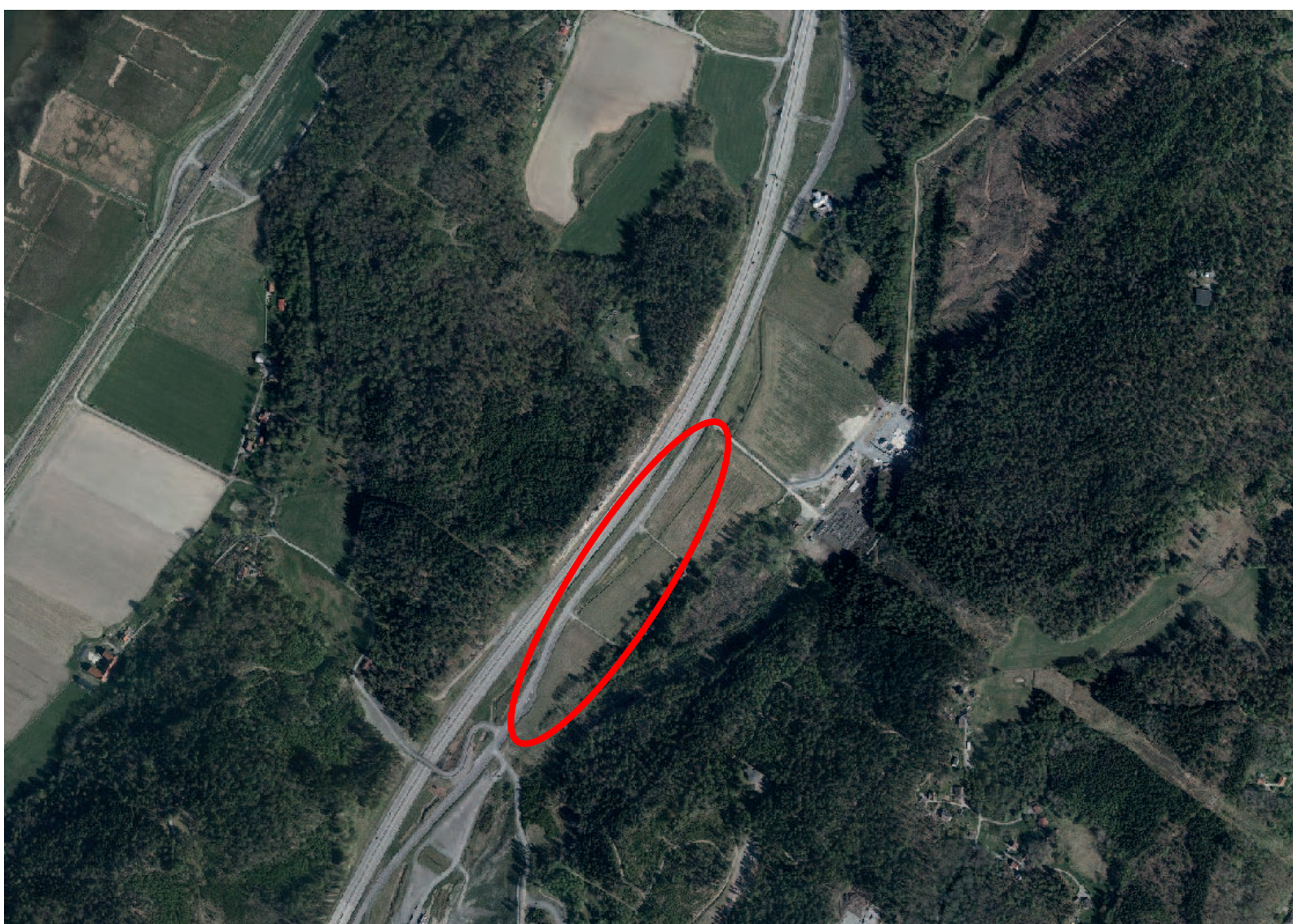


Detaljplan för verksamhetsområde inom Äskekärr 3:4
m.fl.

Äle kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



ANTAGANDEHANDLING

Standard planförfarande PBL 2010:900

Upprättad 2022-02-16, reviderad 2023-09-18

Antagen: 2023-10-04

Laga kraft: 2023-11-08

Ärendenummer: PLAN.2015.5

Ärendenummer: SBN 2023/310 (antagande beslut)

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser, daterad 2023-09-18

Illustrationskarta, daterad 2023-09-18

Planbeskrivning, daterad 2023-09-18

Granskningsutlåtande, daterad 2023-09-18

Behovsbedömning, daterad 2016-02-24

Fastighetsförteckning, daterad 2022-02-28

UTREDNINGAR

VA- och Dagvattenutredning 2012-06-04 rev 2016-02-08 och 2020-07-10 Norconsult

Kompletterande PM kapacitet dagvattentrummor 2023-09-15 Norconsult

Geoteknisk undersökning 2021-07-09 rev 2022-08-23 BohusGeo (ersätter och sammanfattar tidigare geotekniska utredningar: Geoteknisk undersökning för detaljplan 2012-01-18 rev.

2013-01-08 och 2013-05-23 Sweco, inkl. kompletterade PM 2013-07-03 Sweco, PM geoteknik - komplettering av geoteknisk utredning för detaljplan förhandskopia 2016-02-09 Sweco, samt

Bergteknisk utredning 2012-12-20 Bergab)

Översiktlig naturinventering 2011-06-22

Riskutredning 2012-03-14 Sweco

Kvantifierad Riskutredning 2013-01-30 Sweco

Trafik PM 2012-06-04 rev. 2013-01-30 Sweco

Arkeologisk utredning 2012:8 Lödöse Museum

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

HANDLINGAR	2
UTREDNINGAR.....	2
PLANBESKRIVNING.....	5
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	5
Organisatoriska frågor	5
Bakgrund	5
Syfte	5
Planområdets läge och areal.....	5
Markägoförhållanden.....	6
Planens huvuddrag	6
Planens förenlighet med miljöbalken.....	6
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	7
Miljömål	7
Regionen	7
Gällande översiktsplan.....	8
Program för planområdet.....	8
Gällande planer och bestämmelser.....	8
Kommunala beslut i övrigt.....	8
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
Riksentressen.....	9
Natur och landskap.....	9
Bebyggelse	10
Kulturmiljö.....	10
Service	11
Tillgänglighet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Geotekniska förhållanden	12
Radon	13
Störningar och risker.....	13
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER.....	13
Föreslagen ny bebyggelse.....	13
Gestaltning.....	13
Gator och trafik.....	14
Tillgänglighet.....	15
Naturvärden.....	15
Markavvattningsföretag.....	16
Biotopskydd.....	17
Vattendom.....	18
Grönområden och rekreation	18
Geoteknik	18
Service	19
Tillgänglighet.....	19
Störningar och risker.....	19
Sociala frågor.....	20
Teknisk försörjning	20
Räddningstjänst.....	25
Konsekvenser av planens genomförande.....	25
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	28
Genomförandetid	28
Ansvarsfördelning.....	28
Avtal	28
Fastighetsrättsliga frågor.....	28
Ekonomiska frågor	29
Tekniska frågor.....	30
Fastighetskonsekvensbeskrivning.....	31
MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER.....	31

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 § och efter följande preliminära tidplan:

Juni - augusti 2016	Samråd
Mars 2022	Granskning
Oktober 2023	Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2023 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

Detaljplan för verksamheter inom Häljered 3:1 antogs år 2013 men överklagades och upphävdes till stora delar på grund av att Svenska kraftnät förlagt ett av sina alternativ för ny starkströmsledning genom området. Denna detaljplan avser den södra halvan av det tidigare planområdet som inte berörs av planerade ledningar.

I samrådsförslaget sträckte sig planområdet en bit upp på det bergsparti som finns i öster.

Planområdet reviderades i granskningsförslaget och omfattar nu i stort sett endast flack mark.

Planarbetet har utgått från de utredningar som togs fram i samband med planarbetet för Häljered 3:1. Vid behov har dessa utredningar uppdaterats.

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog i sitt beslut 2015-06-11 åt samhällsbyggnadsförvaltningen att påbörja detaljpaneläggning för verksamhetsområde inom Åskekärr 3:4.

Syfte

Planeringens syfte är att planlägga området för verksamheter i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan som vann laga kraft i december 2021 (ÖP 2021). Inriktningen för området är lätt industri, verksamheter, kontor, tekniska anläggningar, samt lager.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget strax öster om väg E45 mellan Alafors och Älvängen. Planområdets yta uppgår till cirka 5,5 hektar. Kvartersmarken för verksamhetsändamål uppgår till cirka 3,8 hektar. Övrig mark avsätts till allmän plats, dels naturmark, dels industrigata. Planområdet avgränsas i väster av gång- och cykelbanan längs lokalvägen mellan Alafors och Älvängen. I norr följer plangränsen i huvudsak vägen till befintligt ställverk. I öster avgränsas planområdet av fastigheterna Häljered 3:2 och Åskekärr 2:4 samt naturliga höjdskillnader.



Planområdet

Markägoförhållanden

I planområdet ingår delar av de kommunala fastigheterna Äskekärr 3:4 och Äskekärr 2:10. En del av Äskekärr 2:3, 2:4 och Häljered 3:1, vilka är i privat ägo, ingår också i planen.

Planens huvuddrag

Planen innebär att huvuddelen av området planläggs som industri-, verksamhet- och kontorsmark. En industrigata planeras parallellt med Häljeredsvägen och med en infart från denna. Syftet är att skapa industrikvarter av lämplig storlek som alla ska kunna nås och försörjas tekniskt från industrigatan.

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.

Ianspråktagande av jordbruksmark

Planområdet utgörs idag av brukningsvärd jordbruksmark. I gällande översiktsplan pekas området ut som en lämplig plats för etablering av verksamheter. Omvandlingen till verksamheter och allmän platsmark (gata och natur) innebär att jordbruksmarken försvinner.

Inom planområdet brukas inte marken i nuläget. Även om marken inte brukas gör Ale kommun dock bedömningen att det finns ett visst brukningsvärde kopplat till marken. Enligt bestämmelserna i 3 kap 4§ miljöbalken måste det vara av väsentligt samhällsintresse för att få ta brukningsvärd jordbruksmark i anspråk. Exempel på väsentligt samhällsintresse kan vara:

- Sammanhållen bebyggelse
- Bostadsförsörjning

- Tekniska försörjningssystem
- Säkerhetsställa viktiga rekreationsintressen

Enligt dom i Mark- och miljööverdomstolen (Dom 2021-03-24, Mål nr P- 514-20) kan även lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra ses som väsentligt samhällsintresse.

I Ale kommuns nya översiktsplan (antagen 21-11-15) förslås andra möjliga lokaliseringar med liknande förutsättningar i anslutning till Älvängen respektive Skepplanda, dessa innebär också att jordbruksmark tas i anspråk. Föreslaget verksamhetsområde vid Grönnäs ligger inte på jordbruksmark, har god infrastruktur men saknar en tydlig koppling till en ort.

Området som föreslås tas i anspråk i denna plan är del av ett mindre jordbruksmarksområde och ligger relativt långt ifrån tänkbara brukningscentra. Även om marken är brukningsvärd är det därför rimligt att anta att den är mindre värdefull än tänkbara alternativlokaliseringar som inte pekats ut i ÖP, liksom de utpekade verksamhetsområdena på jordbruksmark inom det större jordbruksmarksområdet i Grönåns dalgång.

Det aktuella planområdet är beläget i nära anslutning till Alafors och har god tillgång till infrastruktur. Detaljplanen innebär att närhet mellan boende, service, kollektivtrafik och verksamheter möjliggörs. Kommunen bedömer därmed att planområdet är lämpligt för etablering av verksamheter.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 övergripande miljökvalitetsmål för Sverige. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturreсурser måste hektar för att vara ekologiskt hållbara på sikt.

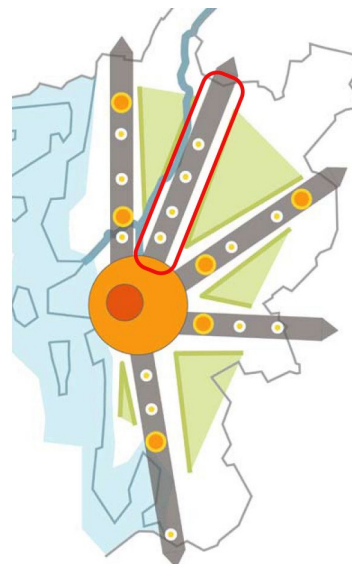
Nedan listas de miljömål som bedöms relevanta för den aktuella planeringen.

1. Begränsad klimatpåverkan
2. Frisk luft
6. Säker strålmiljö
7. Ingen övergödning
8. Levande sjöar och vattendrag
13. Ett rikt odlingslandskap
15. God bebyggd miljö
16. Ett rikt växt- och djurliv

Regionen

Strukturbilden (bild t.v.) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar *utvecklingen* av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Bostadsbyggande och arbetsplatstillskott i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och

från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer eller verksamheter tillskapas inom 600 meter från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger drygt 2 km från pendeltågstationen i Nol och cirka 800 m från hållplats Himlaskolan med anslutande bussar från Nols station.



Gällande översiktsplan

I gällande översiktsplan för Ale kommun (ÖP 21) är det aktuella området utpekade som utvecklingsområde för verksamheter. Det nära läget till både väg E45 samt kraftledning gör det lämpligt att pröva för markanvändningen verksamheter.

Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättats. Planförslaget står i överensstämmelse med gällande översiktsplan.

Gällande planer och bestämmelser

Inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser finns i det aktuella området.

Kommunala beslut i övrigt

Naturvårdsprogram

I Ale kommuns naturvårdsprogram från 2007 görs en kommunövergripande inventering av områden med särskilt höga naturvärden. De 268 utpekade områdena rangordnas från ett till tre där ett innebär den högsta graden av naturvärde. Ingen av de utpekade områdena berörs av planförslaget.

Ett nytt naturvårdsprogram är under framtagande och förväntas antas av kommunfullmäktige under sommaren 2023. Till det nya naturvårdsprogrammet hör ett arbetsmaterial där naturvärdesobjekt och landskapsobjekt pekas ut i enlighet med gällande SIS standard. Inga av dessa objekt berör aktuellt planområde.

Kultur i arv

Inga utpekade kulturvärden finns inom planområdet. En äldre byggnad som pekats ut vid inventering inför framtagande av kulturvårdsprogrammet ”kultur i arv” har rivits någon gång mellan 2009 och 2014, det vill säga innan detta planarbete påbörjades.

Energi- och klimatstrategi 2030

Ale kommuns Energi- och klimatstrategi antogs av kommunfullmäktige i dec 2019. Syftet med strategin är att främja energihushållning och minska växthusgasutsläppen. Strategin har två övergripande mål som går i linje med de nationella klimatmålen och Västra Götalandsregionens mål:

- Växthusgasutsläppen ska minska med 80 % till år 2030 från år 1990
- Senast 2045 ska Ale kommun inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären

För att vi ska nå de övergripande målen har fyra fokusområden för klimatarbetet pekats ut:

- Hållbara transporter
- Klimatsmart och hälsosam mat

- Förnyelsebara och resurseffektiva produkter och tjänster
- Sunda och klimatsmarta bostäder och lokaler

För att nå framgång inom de fyra fokusområdena behöver vi vara föregångare, planera för attraktiva och klimatsmarta samhällen och våga testa innovativa lösningar.

Inom samhällsplaneringen berörs i första hand fokusområdet **Hållbara transporter**. Det aktuella planområdet är beläget i nära anslutning till Alafors och har god tillgång till infrastruktur.

Detaljplanen innebär att närhet mellan boende, service, kollektivtrafik och verksamheter möjliggörs.

Då det i detta fall rör sig om kommunal mark som kommer att säljas finns dock möjlighet att avtala kring utförande och därmed styra mot **Klimatsmarta lokaler**. Kommunens antagna energi- och klimatstrategi ska därför vara styrande vid byggnation. Lokaler i Ale ska ha en fossilfri energianvändning samt en god energieffektivitet utifrån byggnadens ålder och typ. Klimatpåverkan från byggskedet ska vara så låg som möjligt utifrån bästa möjliga teknik. Ale kommun ser gärna att exploatören väljer material och tekniker som sänker klimatpåverkan från både byggskede och driftskede samt att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas.

I och med att planområdet innebär att verksamhetsmark tillskapas finns även möjlighet att välja intressenter med utgångspunkt i fokusområdet **Förnyelsebara och resurseffektiva produkter och tjänster**.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Riksintresse för kommunikationer

Väg E45 är en kommunikationsanläggning av riksintresse. Riksintresset bedöms inte påverkas av en exploatering enligt planförslaget.

Riksintresse för friluftsliv och naturvård

Området väster om väg E45 utgörs av riksintresse för friluftsliv och naturvård. En exploatering av planområdet enligt planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Natur och landskap

Landskapsbild

Planområdet är väl avgränsat i landskapet. Det består i huvudsak av flacka gräsmarker med svag stigning mot öster. De öppna ytorna avgränsas mot väster av motorvägen E45 och mot öster av skog. I söder smalnar de öppna ytorna av för att sedan åter öppna sig söder om planområdet där Alebacken dominerar blickfånget. Landskapsbilden präglas också av den kraftledning som löper i östvästlig riktning samt det ställverk som är beläget strax norr om planområdet.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen jordbruksmark. Norr om planområdet brukas fortfarande marken. Mindre inslag av träd- och buskvegetation finns i anslutning till diken och ägogränser. Inom planområdet har lövsly börjat slå upp som följd av att marken inte längre brukas aktivt. Öster om området finns ett större skogsområde. Här finns även ett antal stenmurar och odlingsrösen. I väster parallellt med vägen rinner en uträtad bäck/dike från norr till söder genom området. En mindre dikad bäck, som delvis är kulverterad, rinner i öst-västlig riktning i den södra delen av planområdet. I kommunövergripande inventering av lämpliga biotoper för hasselmus har ett område med lämpliga förutsättningar hittats som delvis ligger inom en mindre del av planområdet.

Topografi

Området är i huvudsak flackt med en svag stigning mot öster. Strax öster om planområdet stiger terrängen brantare och övergår i berg.

Rekreation

Söder om planområdet ligger Alebacken. Öster om planområdet ligger ett större friluftsområde med motionsspår. Friluftsområdet berörs inte av planförslaget.

Naturvärden, naturmiljöinventering

En översiktlig naturinventering gjordes 2011-06-22 i samband med det förra detaljplanarbetet med inriktning mot strukturer och biotoper. Planområdet har framför allt minskat i norr men utökats en aning i söder i förhållande till utredningen. Naturvårdsintressanta arter har noterats när de har påträffats men ingen tid har lagts på att aktivt leta arter. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom området.

Inom aktuellt planområde finns biotopskyddade objekt i form av stenmurar och diken. Dessa landskapselement omfattas av biotopskyddet när de ligger i jordbruksmark. Om de ligger i skogsmark har de inget skydd men kan ändå ha ett stort kulturhistoriskt och ekologiskt värde. Öster om och delvis inom planområdet, främst dess sydöstra delar, finns ett område som pekats ut som tänkbar hasselmusbiotop. Hasselmusen har ett starkt skydd enligt artskyddsförordningen. Det är i områden där det vuxit upp busk- och slyvegetation kring den dikade bäcken i öst-västlig riktning och i kanten mellan jordbruksmark och slänt som det är utpekats som en möjlig biotop.

Översvämningstisk

Området bedöms inte omfattas av risk för översvämning från Göta Älv, enligt MSB:s översvämningsskartering. Inga andra vattendrag som kan översvämmas finns inom planområdet.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Norr om planområdet finns ett ställverk och en fjärrvärmeanläggning. I övrigt dominerar omgivningarna av motorvägslandskapet och kraftledningen. Se ovan under *Landskapsbild*.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. En arkeologisk undersökning har genomförts av Lödöse museum (2012:8). Ett litet antal flintavslag hittades. Ingen av flintorna tillvaratogs. Slutsatsen är att inga fler undersökningar behöver göras. Länsstyrelsen har i beslut, daterat 2011-12-16, meddelat att de stödjer muséets uppfattning och att de inte har någon erinran mot att marken tas i anspråk för avsett ändamål. Länsstyrelsen har även meddelat i e-post, 2015-12-21, att det inte är nödvändigt med ytterligare arkeologiska undersökningar.

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer

Finns inte inom planområdet.

Service

Offentlig och kommersiell service

I de närbelägna orterna Alafors och Älvängen finns offentlig service i form av skolor, förskolor och äldreboende. Viss kommersiell service finns också. De viktigaste handelsplatserna i området är Ale Torg i Nödinge och handelsplats Älvängen.

Tillgänglighet

Förutsättningarna finns för god tillgänglighet med flera olika trafikslag. Området gränsar till Häljeredsvägen som löper mellan de två närbelägna tätorterna Alafors och Älvängen. Häljeredsvägen nås från E45 via trafikplats 87, Alaforsmotet, söder om planområdet samt via trafikplats 88, södra Älvängenmotet, norr om planområdet. Parallellt med Häljeredsvägen löper en separat gång- och cykelväg med relativt korta avstånd till de två närliggande orterna. Häljeredsvägen är hastighetsreglerad till 70 km/h på den aktuella sträckan och gång- och cykelvägen är avskild från Häljeredsvägen med räcke.

Med kollektivtrafik nås området via hållplatsen Äskekärr, som trafikeras morgon och eftermiddag, eller hållplats Himlaskolan som ansluter till pendelstationen i Nol med kvarts- eller halvtimmestrafik. Hållplats Äskekärr ligger i direkt anslutning till planområdet, till hållplats Himlaskolan är det cirka 800 meter Inga större höjdskillnader förekommer inom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Finns inte utbyggt inom planområdet.
Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för VA och dagvatten.

Dagvatten

Finns inte utbyggt inom planområdet

El

En 140 kV högspänningsledning passerar direkt norr om planområdet.

Elektronisk kommunikation

Fiber finns inom planområdet.

Uppvärmning

Då det är kommunal mark förutsätts att kommunens energi- och klimatstrategi följs vid val av uppvärmningssystem.

Avfallshantering

Gällande föreskrifter om avfallshantering är antagna 2022-01-24. I dessa beskrivs vilka ytkrav som ställs på angöringsvägar, avfallsutrymmen med mera. Föreskriften gäller endast för det avfall som faller under kommunalt ansvar, det vill säga hushållsavfall och avfall som till sin natur och sammansättning liknar avfall från hushåll.

Underjordiska ledningar

Genom större delen av området löper en fjärrvärmeledning som tillhör Solör bioenergi. Ale el, Skanova, Gothnet och Trafikverket har underjordiska ledningar i området.

Geotekniska förhållanden

BohusGeo AB (2022-08-23) har utfört en geoteknisk undersökning för området. Undersökningen syftar till att redovisa släntstabiliteten och översiktligt bedöma lämplig grundläggningsmetod.

Det totala sonderingsdjupet varierar mellan 4 och 22 meter. Jordlagren bedöms under det cirka 0,3 meter tjocka vegetationsjordlagret från markytan räknat i huvudsak utgöras fast ytlager, lera samt friktionsjord vilande på berg.

Det fasta ytlagret utgörs av silt och torrskorpelera och tjockleken varierar i huvudsak mellan 1 och cirka 2,5 meter. Vattenkvoten har uppmätts till mellan 25 och 40%. Silten är mycket tjällyftande och starkt flytbenägen.

Leran finns med upp till cirka 20 meter mäktighet. Ställvis i den östra delen saknas lera vid anslutning till fastmarkspartiet. Leran är i regel siltig. Vattenkvoten har i huvudsak uppmätts till mellan cirka 40 och 100 % och konflytgränsen till mellan cirka 25 och 70 %.

Skjuvhållfastheten har i fält bestämts genom vingförsök och CPT-sonderingar och på laboratorium genom konförsök.

Sensiviteten varierar i regel mellan cirka 20 och cirka 170. Från cirka 5 meter djup förekommer kvicklera.

För att undersöka lerans sättningsegenskaper har kompressionsförsök typ CRS utförts. Leran bedöms inte kunna påföras någon belastning utan risk för långtidssättningar.

Friktionsjorden under leran har ej undersökts närmare. Bergnivån har inte bestämts.

Geohydrologiska förhållanden

Portrycksnivån i leran har uppmätts i 1 punkt under perioden maj-juli 2021. De uppmätta trycknivåerna redovisas i tillhörande MUR upprättad för uppdraget.

Den övre grundvattennivån (0-portrycksnivån) bedöms vara belägen cirka 0,5 meter under markytan.

Portrycket har en ökning mot djupet med cirka 11 kPa/m, dvs något mer än en hydrostatisk fördelning (10 kPa/m).

Släntstabilitet

Släntstabiliteten har beräknats för (se tillhörande bilagor i utredningen) för både befintlig och projekterad utformning av diket. Beräkningarna är gjorda med GeoStudio 2018 och har utförts med cirkulär-cylindriska glidytor med odränerad och kombinerad analys. Beräkningarna är utförda med totalsäkerhetsanalys.

En last på 20 kPa (motsvarande trafiklast, eller en uppfyllnad på mellan 1-1,2 meter har ansatts på markytan med ogynnsam placering på pådrivande sidan i de beräknade glidyterna.

Utredningen visar att släntstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och den planerade exploateringen bedöms kunna utföras utan att stabiliteten blir otillfredsställande.

Bergras och blocknedfall

Berg i dagen förekommer endast inom en liten del av området. Berget är fritt från synliga sprickbildningar och lösa block. Risk för bergras och blocknedfall bedöms inte föreligga.

Radon

Området utgörs i huvudsak av låg/medel- riskområde för radon. Inom delar av området kan högre risk förekomma.

Störningar och risker

Farligt gods

Närheten till motorvägen som är rekommenderad transportled för farligt gods innebär risker i samband med olycka. Närheten till ställverk, kraftledning samt omformarstation innebär risker relaterade till elsäkerhet och elektromagnetiska fält.

Buller

Området är påverkat av buller från E45.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området.

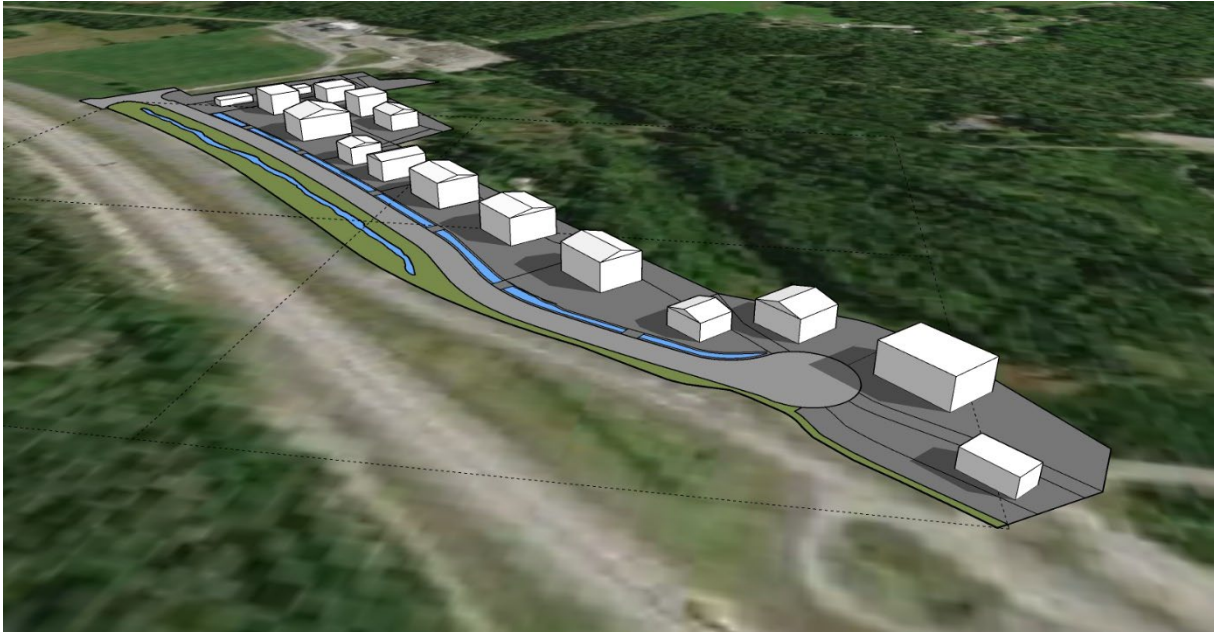
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget innebär att området i huvudsak planläggs som kvartersmark för lätt industri (J1), verksamheter (Z) samt kontor (K). Planen medger även tekniska anläggningar (E) inom ett mindre delområde, samt transformatorstation (E1). Planen reglerar byggnadsarea motsvarande 40 procent av fastighetsarea. Ingen kvartersmark föreslås närmare motorvägen än 45 meter vilket uppfyller det rekommenderade avståndet för aktuell typ av huvudsaklig användning (olika former av verksamheter) avseende risker med farligt gods. Kvartersmark som bedömts omfattas av skyddsavstånd relaterade till elektromagnetiska fält har antingen belagts med byggnadsförbud (prickmark) eller med förbud mot byggnader avsedda för stadigvarande vistelse (korsmark). Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Gestaltning

För att medge en flexibel utformning av den kommande bebyggelsen har endast ett fåtal egenskapsbestämmelser införts på plankartan. Högsta byggnadshöjd har reglerats till 12 meter och takvinkeln till max 15 grader.



Bilden visar ett exempel på hur planområdet kan bebyggas. Andra utformningar är möjliga.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet ligger i skyltläge från E45 och är en förlängning av befintlig bebyggelse och verksamheter i Alafors. Landskapsrummet är, av förklarliga skäl, påverkat av infrastruktur. Framst i form av E45, men också av lokalvägen Häljeredsvägen. Den bakomliggande skogbevuxna höjden kommer också fortsatt att vara läsbar.

Gator och trafik

Gatunät

Området är beläget mellan tätorterna Alafors och Älvängen i direkt anslutning till lokalväg och cykelbana mellan dessa båda orter. Från E45 nås området via vägmot i Alafors eller Älvängen. Området anknyter till lokalgatan och gång- och cykelvägen i samma läge som den befintliga infarten till ställverket. Övriga infarter som idag finns i området föreslås tas bort. Trafikstrukturen inom området bygger på en nordsydlig industrigata parallell med Häljeredsvägen vilken planläggs som industrigata (Gata1). Infarter till kvartersmarken skall utformas så att de uppfyller kraven för tunga och långa fordon.

I och med den tillkommande trafiken till industriområdet behöver utformningen kring infarten ses över trafiksäkerhetsmässigt. Svängande bilar in till industriområdet har väjningsplikt mot cyklisterna på gång- och cykelvägen, vilket tydligt måste framgå av utformningen. Ökad säkerhet, i form av till exempel en upphöjd GC-bana, måste också ordnas för GC-trafikanterna vid överfarten.

Gång- och cykeltrafik

Industrigatan innefattar ingen gång- eller cykelbana. Gång- och cykeltrafik bedöms kunna ske på körbanan inom planområdet. Från den befintliga gång- och cykelbanan på Häljeredsvägen medger planen ett flertal gena passager över naturområdet och den nyanlagda bäcken för att lätt kunna angöra industriområdet.

Kollektivtrafik

Söder om området finns hållplats Äskekärr som trafikeras av busslinjen 414 (Kollanda – Alafors) vilken förbinder området med Älvängen och Alafors. Via byte till linje 403 vid hållplatsen Himlaskolan cirka 800 meter söder om planområdet nås bland annat Nol Station, varifrån pendeltåg avgår till bland annat Göteborgs Central.

Parkering, utfarter

Parkeringsplatser för både bil och cykel ska anläggas på kvartersmark och ska uppfylla det behov som varje verksamhet har för anställda och besökande. För att uppmuntra till mer hållbara transportval är det viktigt att särskilt cykelparkeringar utformas så att de är attraktiva och säkra. Till exempel bör det finnas tak över cykelparkeringen och det kan även finnas behov av att låsa in sin cykel. Cykelparkeringar bör placeras nära entréer. Stora och otydliga trafikytor kan upplevas som osäkra för den som rör sig till fots eller på cykel och tydliga anvisningar för gång- och cykel som fungerar som entréer till de olika tomterna är därför att föredra. Inom fastigheten ska också finnas lämplig plats för lastning och lossning för de verksamheter som är i behov av det. Ale kommuns gällande riktlinjer för parkeringstal som antogs 2014 är vägledande vid bedömning av behov av antal platser. Parkeringsbehovet varierar mycket beroende på vilken typ av verksamhet som etablerar sig. I kommunens parkeringsriktlinjer räknas i medeltal med följande behov; kontor – sammanlagt 31 bilplatser per 1000 m² BTA (BTA = bruttoarea, den sammanlagda ytan på alla våningsplan som omges av väggar), industri – 12 bilplatser per 1000 m² BTA. Även när det gäller cykelparkering varierar behovet beroende av verksamhetens antal anställda och förväntad besöksfrekvens. Som riktvärde kan 10–40 cykelplatser per 1000 m² BTA användas för kontor. En bedömning görs i samband med bygglovsansökan i varje enskilt fall beroende på typ av verksamhet.

Det är lämpligt att också handikapparkering finns, samt att behov av laddplatser tas med i detaljutformningen av parkeringslösningen.

Utfarter från industritomterna förutsätts anordnas mot den nord-sydliga industrigatan. I det fall fastighet saknar direkt tillgång till industrigata förutsätts utfart ordnas över angränsande fastighet och regleras med servitut.

Tillgänglighet

Den planerade utformningen av området bedöms ge god tillgänglighet för såväl biltrafik som gång- och cykel. Även kollektivtrafik finns relativt nära till hands, morgon och eftermiddag på Häljeredsvägen, övriga tider från hållplats Himlaskolan.

Naturvärden

Planområdet har utformats med hänsyn till de naturvärden som identifierats i naturinventeringen. Det befintliga diket i planområdets västra del föreslås delvis grävas om för att ge möjlighet till ett mer rationellt utnyttjande av marken. Efter omgrävningen föreslås diket ingå i naturområdet längs planområdets gräns mot vägområdet i väster och där få karaktär av naturbäck med ett mer ringlande lopp. Syftet är att bäcken och naturmarken tillsammans ska bilda ett nytt positivt inslag i landskapet och samtidigt rena vattnet. Inom en mindre del av planområdet finns ett område som

är utpekad som lämplig biotop för hasselmus, vilket har ett starkt skydd enligt artskyddsförordningen. Biotopen sträcker sig också utanför planområdet. Hasselmusen rör sig över relativt stora ytor och trivs bäst i områden med täta snår och buskar. Eftersom hasselmusen flyttar med lämpliga biotoper och huvuddelen av biotopen kommer finnas kvar är det möjligt att utveckla området om markarbeten och slyröjning görs på rätt sätt, vid rätt tid och om kompensationsåtgärder genomförs.

Slyröjningar kan göras under vinter - tidig vår, innan mössen vaknat ur sin vinterdvala. Tunga maskiner ska undvikas när marken inte är tjälad eftersom hasselmössens vinterbon är under mark.

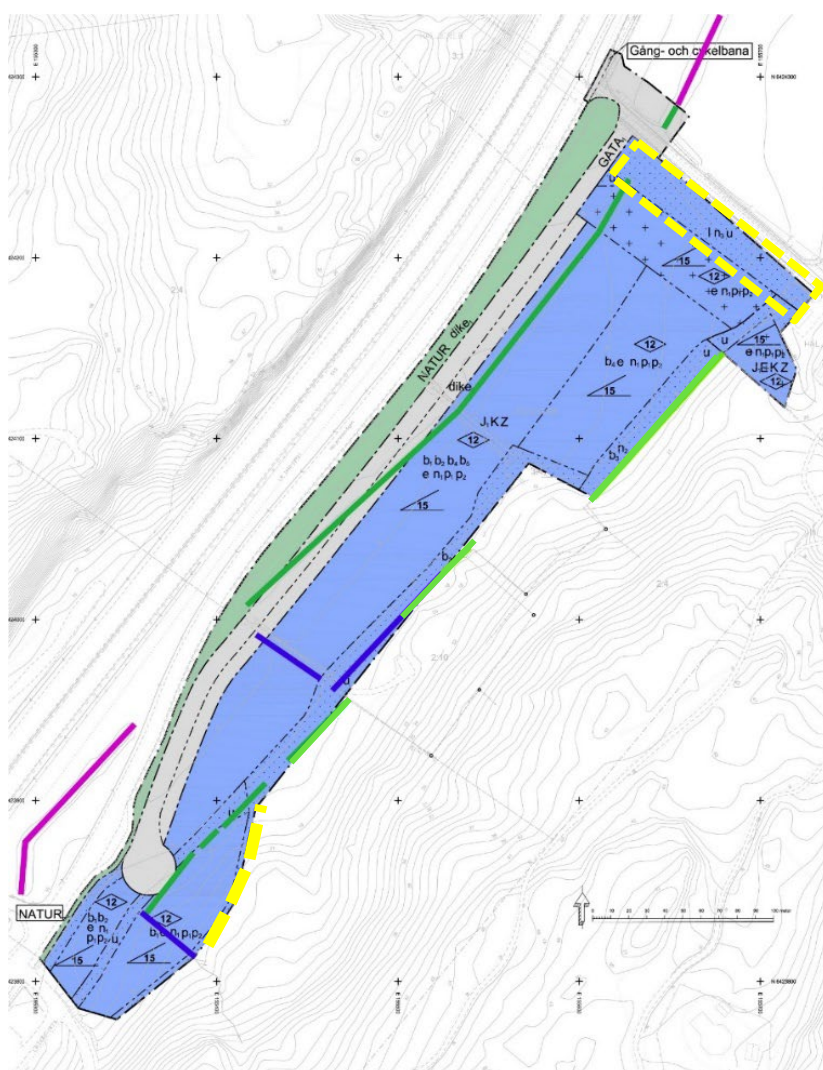
Under sommarhalvåret kan sedan andra markarbeten genomföras. Kompensationsåtgärder kan både vara att ta ned träd som blivit för stora för att ge utrymme för nya och befintliga snår och att plantera buskar. Gärna bär- eller nötbuskar.

Markavvattningsföretag

Inom planområdet finns markavvattningsföretaget Häljered 1918. Det består av ett nordligt dike och ett sydligt dike. Det nordliga diket ligger utanför planområdet och norr om E45 och har sin avrinning norrut. Det sydliga diket ligger inom planområdet och kommer när planen genomförs förläggas till allmän plats, natur och få en funktion för att avleda dagvatten från planområdet i riktning söderut. Planförslaget innebär att det dike som ingår i markavvattningsföretaget Häljered 1918 flyttas till allmän plats och blir en del av planens dagvattenhantering.

Markavvattningsföretaget förlorar därmed sin funktion inom planområdet och kan antingen avvecklas eller ombildas till att endast omfatta den norra delen. Markavvattningsföretaget berör fastigheterna Häljered 1:5, 2:4, 3:1 och 3:6. Länsstyrelsen har beviljat kommunens ansökan om omprövning av dikesföretaget.

Biotopskydd



Biotopskyddade objekt inom och anslutande planområdet. Gröna linjer markerar objekt som hör till dispens från 2017 och blå till dispens från 2023. Ljusgröna linjer redovisar objekt som skyddas med bestämmelse i plan och alltså blir kvar. Gulstreckade områden visar föreslagna områden för kompensation.

För det större diket i nord-sydlig riktning föreslås omgrävningen av diket/bäcken. För detta krävs dispens från det generella biotopskyddet. Detsamma gäller för borttagning av de stenmurar som ligger inom planområdet och som planläggs som industrimark. En ansökan om dispens från biotopskyddet med kompensationsåtgärder har skickats in till Länsstyrelsen och beviljades 2017-01-10. Dispensen är förenad med villkor för genomförandet och är endast giltig om detaljplanen vinner laga kraft. Kompensationsåtgärder innebär att minst fem, från varandra fritt liggande, stenrösen anläggs med den mängd sten som den ursprungliga stenmuren omfattade. Den återuppbyggda stenmuren ska uppföras inom planområdet.

I samband med att planen var ute på granskning så konstaterades att ytterligare biotopskyddade objekt finns inom planområdet i form av två murar och en dikad bäck (småvatten). Dispens från det generella biotopskyddet har i denna del lämnats av Länsstyrelsen i Västra Götaland 2023-02-09.

Liksom tidigare dispens är den förenad med krav på kompensation. Kommunen har pekat ut den norra delen som lämplig plats för återuppbyggnad av mur eller rösen. Avsatt yta för

kompensationsåtgärder har planbestämmelsen n2. Bestämmelsen innebär också att återuppförda stenmurar/stenrösen ej får rivas. En planbestämmelse (n1) om att muren ej får rivas har införts på plankartan för de murar som kan bevaras inom plan. Del av det dike som föreslås för avledning av terrängdagvatten har kompletterats med en bestämmelse (b4) som anger att minst en meter naturlig vegetation ska sparas längs diket, för att detta ska kunna fylla en biologisk funktion. Detta för att kompensera för den mindre dikade bäcken i öst-västlig riktning som kommer att försvinna vid genomförande av planen.

Vattendom

För omgrävning och flytt av diket i nord-sydlig riktning krävs tillstånd. Detta har sökts och vattendom har meddelats 2021-06-17.

Grönområden och rekreation

Öster om planområdet ligger ett större friluftsområde med motionsspår. Friluftsområdet berörs i huvudsak inte av planförslaget. Åtgärder inom planområdet kan leda till att utsiktsvyn från motionsspåret förändras.

Geoteknik

Grundläggning

Med ledning av uppmätta skjuvhållfastheter och kompressionsförsök bedöms leran vara normalkonsoliderad och bedöms därför inte tåla någon tillskottsbelastning utan att sättningar uppkommer.

Byggnader bedöms preliminärt behöva grundläggas genom kompensationsgrundläggning eller med spetsbärande pålar. Pålarna kan komma att tränga ner djupare än vad trycksonderingarna visar.

Eventuella uppfyllnader (tillexempel i samband med byggnaders grundläggning eller vägbyggnation) bedöms kunna medföra marksättningar, som i sin tur kan medföra påhängslaster på pålarna, brott på ledningar samt vålla problem vid entréer, trappor m.m. Uppfyllnader bör därför lastkompenseras med lättfyllning.

För att minimera behovet av förstärkningsåtgärder i form av lättfyllnad är det en fördel om planerade grundläggningsnivåer och uppfyllnader hålls så nära befintlig markyta som möjligt. Höga grundläggningsnivåer medför att en ökad mängd lättfyllning erfordras och kostnaden för grundläggningen ökar. För att erhålla ett mer detaljerat underlag gällande pålningsdjup kan jordbergsondering utföras i de planerade byggnadslägena.

Schaktning

Vid schaktningsarbeten bör speciellt beaktas att jorden delvis är mycket flytbenägen. Om arbetena utförs vid kall väderlek bör schaktbotten tjälkyddas.

Infiltration

För att ej minska grundvattenbildningen, erhålla viss rening av dagvattnet, inte påverka omkringliggande vegetation m.m., bör infiltration övervägas där det är möjligt. Generellt är förutsättningarna för infiltration inom planområdet mindre goda. Slutna LOD-lösningar i form av till exempel s.k. rain gardens kan dock vara lämpliga för infiltration.

Service

Arbetsplatser

Planförslaget innebär att ett antal nya arbetsplatser kan tillkomma inom området.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant och kommer med genomförande av planen att bli mer tillgängligt. Verksamheter kräver generellt sett stora plana ytor för byggnader, angöring och eventuell uppställning

Störningar och risker

Buller

Området är påverkat av buller från motorvägen. Eftersom fasadkrav inte finns för verksamheter har därför ingen specifik bullerutredning gjorts i samband med planarbetet. Eventuella uteplatser för personal med mera inom området bör förläggas mot öster.

Farligt gods

En riskutredning har genomförts (Sweco, 2012-03-14) för att belysa risker med farligt gods samt elektromagnetisk strålning.

I riskutredningen har bland annat avståndet till E45 som är rekommenderad led för transport av farligt gods behandlats. Hänvisning görs till de rekommendationer som finns på området (*Riskhantering i detaljplaneprocessen* (2006) och *Riktlinjer för riskbänsyn i samhällsplanering – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods*, RIKTSAM (2007)). Ett resonemang förs utifrån dessa och de lokala förutsättningar som finns på platsen såsom trafikmängd, befolkningstäthet etcetera. Det föreslås att avstånd från väggkant på E45:an till verksamheter ska vara minst 30 meter (vilket uppfylls i planförslaget). En kvantifierad riskutredning har tagits fram, (Sweco, 2013-01-30). Med ledning av denna har ytterligare bestämmelser införts i planen enligt följande:

Bestämmelse om att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras så att de vetter bort från E45 (p_2 på plankartan).

Bestämmelser om icke brännbart fasadmateriäl på fasad mot E45 inom ett avstånd på 100 meter från den närmaste körbanan på motorvägen (b_1 på plankartan).

Inom 65 meter från E45 finns en kompletterande planbestämmelse om att fönstersatt fasad ska utformas motsvarande brandklass E15 och fönster motsvarande brandklass EW15 (b_2 på plankartan). Detta möjliggör etablering av kontor inom planområdet.

Kraftledningar, ställverk och omformarstation

I riskutredningen, diskuteras lämpliga skyddsavstånd till de kraftledningar som finns inom och i anslutning till området liksom till det angränsande befintliga ställverket samt omformarstationen. Riskutredningen gjordes 2013 och utgick från ställningstaganden i tidigare ÖP.

För lågfrekventa elektromagnetiska fält, som kring kraftledningar, är riskerna störst för barn och också där är de vetenskapliga sambanden svaga. Bedömningen i planarbetet är dock att utifrån försiktighetsprincipen bibehålla de skyddsavstånd som föreslagits i riskutredningen.

- Inga byggnader får anläggas inom 20 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel (prickmark på plankartan).
- För att säkerställa att magnetfältet i medeltal inte överskrider 0,2 microtesla ska avståndet från 130 kV kraftledningen till byggnader där människor vistas stadigvarande vara 50 meter (korsmark på plankartan).

Sociala frågor

Planförslaget innebär att nya arbetsplatser kan placeras i ett läge som har god eller relativt god tillgänglighet för samtliga trafikslag och ligger i närhet till befintlig ort. Det får som följd att arbetstillfällena och den service som kan tänkas skapas här blir tillgängliga också för den som inte har tillgång till egen bil. Planområdet ligger naturnära och det finns möjlighet till rekreation vid anslutande elljusspår och terrängcykelled. Det finns alltså goda förutsättningar för t.ex. promenader och rekreation.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

En utredning har gjorts för planen (Norconsult, upprättad 2012, justerad 2016, reviderad 20-07-10) vilken syftar till att ta fram förslag på system för hantering av VA och dagvatten.

Föreslagen vattenförsörjning och avledning av spillvatten

Möjligheterna för anslutning till befintligt vattenförsörjningssystem är mycket goda i och med den huvudvattenledning som går utmed planområdets västra sida. Vattenförsörjningssystemet inom planområdet föreslås dimensioneras för 23 l/s. Dagvattenutredningen föreslår att vattenledningen flyttas till den nya industrigatan inom planområdet.

Brandvattenförsörjning av området föreslås ske genom konventionellt brandvattensystem med brandposter. Avståndet mellan dessa bör maximalt uppgå till 150 meter.

Spillvattnet föreslås avledas med hjälp av en självfallsledning som förläggs i den nya industrigatan, parallellt med den flyttade huvudvattenledningen. Ledningen leds söderut till befintligt spillvattensystem söder om återvinningsplatsen i Alafors för vidare avledning till Ryaverket i Göteborg.

Dagvatten

Planerad exploatering förväntas påverka dagvattnets karaktär, vilket får till följd att ytavrinningen ökar på grund av minskade infiltrationsmöjligheter och snabbare avrinningsförlopp. För att kompensera flödesökningen, och därmed minimera risken för översvämningar samt reducera belastningen på närliggande vattendrag, föreslår utredningen anläggningar för rening och utjämnning av dagvatten i form av diken.

Idag rinner ett dike igenom planområdet. Diket leder dagvatten från åkermarken norr om planområdet söderut. Diket föreslås flyttas västerut för att ge plats åt den kommande industrigatan. I samband med flytten kommer diket att ges en meandrande form för att bland annat möjliggöra en så god reningseffekt som möjligt.

Enligt föreslagen framtida dagvattenhantering kommer dagvatten från naturmark öster om planområdet avledas till dike i områdets norra del samt till kulvert i den södra delen av området.

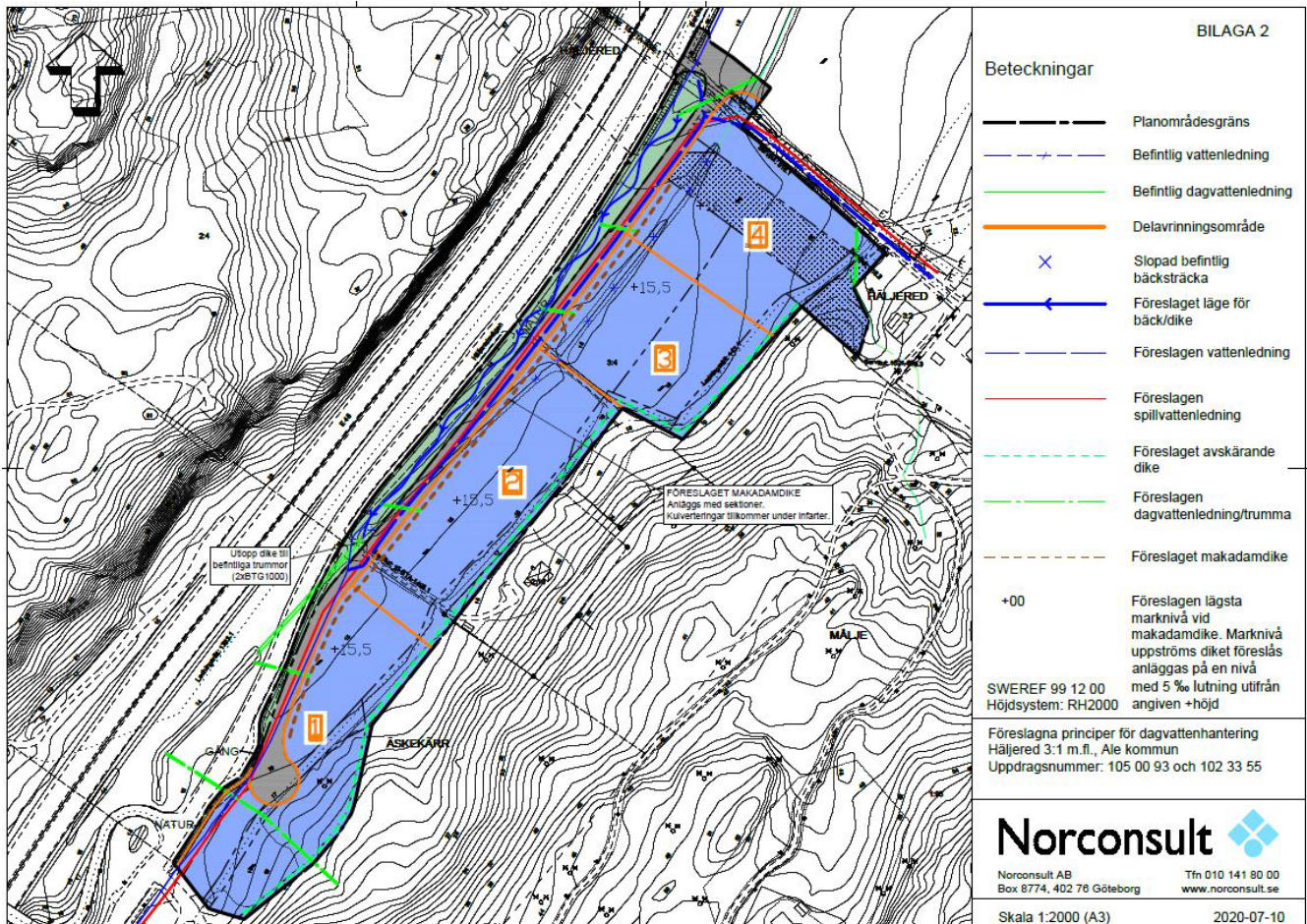
Ett avskärande dike föreslås utmed den östra delen av planområdet för att avleda terrängdagvatten till ovan nämnda dike och kulvert.

Ett makadamdike föreslås anläggas för fördröjning och rening av dagvatten från industrifastigheterna och industrigatan. Diket anläggs parallellt med industrigatan. Fastighetsägarna på kvartersmarken ansvarar för att fördröja och rena dagvattnet innan det släpps vidare till makadamdiket. Detta görs lämpligen med öppna dagvattenlösningar, vilket möjliggör till exempel översilning.

För att dikets hela volym ska nyttjas för fördröjning föreslås diket sektioneras i olika nivåer med ingen, eller mycket liten, längslutning i vardera sektion. Förslagsvis anläggs en sektion för respektive delavrinningsområde, det vill säga fyra totalt. I änden av diket föreslås en utloppsledning anläggas med strypt utflöde. Genom att förse anläggningen med strypt eller reglerat utlopp, kan det utgående flödet begränsas och resterande dagvatten magasineras i anläggningen. När tillrinningen till diket har minskat töms det successivt.

Planområdet kommer ingå i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och Ale kommuns VA-enhet blir huvudman för allmänna dagvattenanläggningar.

Planområdet ligger inom den inre skyddszonen för Göta älv och Vänersborgsvikens vattenskyddsområde. Vattenskyddsområdet omfattar ett flertal kommuner längs Göta älv och har som syfte att skydda dricksvattnet för invånarna i kommunerna längs Göta älv. Vattenskyddsområdet började gälla 2022-07-01. Området omfattas av gällande vattenskyddsområdesföreskrifter, som bland annat reglerar hur kemikalier och avfall får hanteras, hur markarbeten får ske, hur avledning av dagvatten får ske, hur avlopp regleras, hur miljöfarlig verksamhet får bedrivas med mera. Vid markarbeten krävs det tillstånd om markarbetena omfattar en total jord-/bergvolym på mer än 400 m³.



Föreslagen dagvattenhantering (Norconsult 2020)

Rening

I dagvattenutredningen har beräkningar gjorts i programmet StormTac för föroreningsbelastningen på recipienten för dagvatten (Sköldsån). Då majoriteten av ytorna i planområdet är planerade för industriverksamhet förväntas dagvattnets innehåll av exempelvis olja och tungmetaller öka, speciellt med hänsyn till belastning från bilar och tyngre trafik kopplat till verksamheten. Dock förväntas koncentrationerna av exempelvis kväve reduceras då det är åkermark som tas i anspråk.

Med hänsyn till att utredningsområdet förväntas omfattas av vattenskyddsområde för Göta älv, föreslås det i utredningen att kommunen ställer höga krav på framtida verksamhetsutövare. Kraven föreslås tillse att förorening av dagvatten från den specifika verksamheten inte sker. Det kan exempelvis handla om krav på oljeavskiljare eller att verksamhets- och lagringsytor där spill och läckage kan förväntas skyddas från nederbörd. Tillses det att föroreningar från upplag eller liknande inte tillförs dagvattnet så bedöms de största föroreningskällorna vara personbilar samt tyngre fordon kopplat till verksamheten.

Schablonvärde för markanvändningstyp industri i StormTac anger höga halter av flertalet ämnen. Föroreningskoncentrationer i dagvatten från industri varierar kraftigt med hänsyn till typ av verksamhet samt lokala åtgärder. Den framtida verksamheten inom planområdet är ännu inte känd varför stor osäkerhet råder kring hur väl StormTacs schablonvärden kan relateras till den framtida föroreningsbelastning från industriverksamheten.

I syfte att visa på effekten av ovan nämnda krav så presenteras två beräkningar av framtida föroreningsbelastning efter rening. Den ena beräkningen (tabell 1) har utförts för industriområde med schablonvärden. För den andra beräkningen (tabell 3) antas föroreningsbelastningen motsvara gräsyta, parkering, lastzon samt takyta (tabell 2).

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni
Beräknade koncentrationer	120	880	5,4	11	40	0,2	4	3,9
Riktvärde	50	1 250	14	10	30	0,40	15	40
	Hg	SS	Olja	Bens	TBT	As	TOC	
Beräknade koncentrationer	0,032	9 000	300	0,13	0,025	2,4	21 000	
Riktvärde	0,050	25 000	1 000	10	0,0010	15	12 000	

Tabell 1. Föroreningsbelastning enligt schablonvärden för industrimark.

Markanvändning i StormTac	Andel av totala ytan	Avrinningskoefficient (-)
Gräsyta	20 %	0,1
Parkering	30 %	0,85
Lastzon	20 %	0,85
Takyta	30 %	0,9

Tabell 2. Fördelning av ytor

	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni
Beräknade koncentrationer	62	700	4,3	8,5	20	0,12	3,3	1,9
Riktvärde	50	1 250	14	10	30	0,40	15	40
	Hg	SS	Olja	Bens	TBT	As	TOC	
Beräknade koncentrationer	0,031	26 000	200	0,43	0,001	1,3	7 700	
Riktvärde	0,050	25 000	1 000	10	0,001	15	12 000	

Tabell 3. Föroreningsbelastning enligt schablonvärden för industrimark

Tabell 1 och 3 ger en bild av den stora variationen i föroreningshalter beroende på verksamhetstyp. Beräknade halter med markanvändningstyp ”industri” i StormTac, (tabell 1), ger att flertalet ämnen fortfarande överskrider riktvärden efter rening i makadamdike. Med antagen fördelning av markanvändning inom fastigheter, (tabell 3) beräknar StormTac att endast fosfor och suspenderade partiklar överstiger riktvärden marginellt efter rening.

Åtgärder i form av lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) föreslås dock för att medge ytterligare rening av dagvatten från verksamheterna. Vidare förväntas även dagvattenrening i huvudbäcken, inom planområdet, som industrifastigheterna föreslås anslutas till, samt i ytterligare öppna dagvattendiken nedströms planområdet innan det når recipienten Sköldsån.

Eftersom markanvändningen går från jordbruk till industri med större flöden och högre koncentrationer som följd bedöms det dock mycket svårt att uppnå mängder motsvarande befintlig mark.

Sammanfattningsvis bedöms planens genomförande inte försvåra möjligheterna att uppnå uppsatta mål beträffande miljö kvalitetsnormer för vatten i recipienten, Sköldsån.

Skyfall

Området föreslås höjdsättas och utformas på ett sådant sätt att marköversvämning vid 100-årsregn inte skadar byggnader. Gator och fastigheter bör i möjligaste mån harmonisera med varandra. Kvartersmark bör generellt höjdsättas till en nivå högre än anslutande gatumark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dränvatten samt spillvatten ska kunna erhållas. Lägsta golvnivå föreslås inte understiga 0,5 m över marknivån vid förbindelsepunkt för dagvatten, i enlighet med Svenskt Vattens publikation P105.

Om höjdsättningen utformas enligt ovan, så att gator i området alltid är belägna på lägre nivåer än kringliggande kvartersmark, kan dagvatten avledas via gatorna om dagvattensystemets maxkapacitet skulle överskridas vid extrem nederbörd.

Planområdet avvattnas mot dike längs med och trummor under Häljeredsvägen. En analys (Norconsult, 2023-09-15) har gjorts för påverkan på diken och trummor vid ett 50-årsregn. Beräkningar av befintliga och framtida flöden har utförts för att bedöma om genomförandet av planen kan riskera att dikets kapacitet att avleda vatten vid skyfall överskrids. Trummornas kapacitet har beräknats utifrån dimension och vattengångsnivåer. Kapaciteten varierar mellan ca 200 l/s och 3 500 l/s.

Det dimensionerande flödet från planområdet samt omkringliggande naturmark beräknas till cirka 1800 l/s vid ett 50-årsregn, varav 496 av dessa härstammar från planområdet. Det sammanlagda flödet inom avrinningsområdet (1800 l/s) är mindre än den begränsande dagvattentrummans kapacitet (2192 l/s).

Diket och de fyra sektionerna med dagvattentrummor bedöms ha kapacitet att avleda flödet vid ett 50-årsregn. Beräkningarna har varit översiktliga och schablonvärden från P110 har använts. Antaganden och beräkningar är konservativa för att ta höjd för osäkerheter. En säkerhetsfaktor på 1,5 har lagts på schablonvärdet för naturmarksavrinningen, klimatfaktor 1,25 har lagts på regnintensitet i beräkningen av flödet från planområdet, det har heller inte tagits höjd för fördröjning inom planområdet. Därför bedöms dagvattentrummorna ha kapacitet för att hantera flödet vid ett framtida 50-årsregn.

EI

Elförsörjning av industrikvarteren föreslås ske från huvudledning i industrigatan. Elförsörjning till eventuella fastigheter som inte har direktkontakt med industrigata säkras genom ledningsrätt.

Elektronisk kommunikation

Befintliga optoledningar finns som kan anslutas emot.

Uppvärmning

Kommunens Energi- och klimatstrategi 2030, antagen 2021-03-29, skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Strategins främsta mål är att växthusgasutsläppen ska minska med 80 % till år 2030 från år 1990 samt att senast år 2045 ska Ale kommun inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären.

Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun ser gärna att exploatören sörjer för energieffektiva lösningar till exempel hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Fjärrvärme finns utbyggd i området.

Avfallshantering

Avfallshantering sker på respektive fastighet enligt Ale kommuns avfallsförordning. Sophämtning föreslås ske i anslutning till industrigatan. Gatunätet är utformat så att sopbil skall kunna köra fram till kvartersgräns utan backning. Verksamhetsavfall, som till exempel byggavfall och liknande är inte avfall under kommunalt ansvar.

Underjordiska ledningar

Befintliga underjordiska ledningar har lagts inom u-område i planen. Nya ledningsdragningar föreslås ske inom vägområde för industrigata.

Räddningstjänst

Insatstid

Närmaste brandstation finns i Nol. Insatstiden bedöms till över tio minuter.

Framkomstmöjlighet

Åtkomst för räddningstjänsten förutsätts ske via de planerade industrigatorna. I de fall fastigheter kommer att bildas utan direkt tillgång till industrigata förutsätts åtkomst ske via infart över angränsande fastighet som säkerställs genom servitut.

Vatten för brandsläckning

Vattenförsörjning för brandsläckning sker genom brandposter i samband med de föreslagna industrigatorna.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen innebär att områdets användning förändras från jordbruksmark till verksamhetsområde. Området har goda kommunikationer och god tillgänglighet både lokalt med närhet till tätorterna Alafors och Älvängen samt regionalt i och med närheten till E45. Samtidigt är området väl definierat i landskapet och väl avskilt från större bebyggelseområden.

En naturinventering har genomförts och förslagets utformning har anpassats med hänsyn till de värden som kommit fram i denna. Vissa biotopskyddade objekt har identifierats som påverkas av planförslaget. För dessa har dispens lämnats in samt beviljats till hos länsstyrelsen.

Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom området.

Området trafikförsörjs via en infart från lokalvägen som i sin tur står i kontakt med E45 via mot i Alafors i söder och Älvängen norr. Gatustrukturen inom området bygger på en industrigata som börjar i anslutning till infarten i norr i området och löper söderut parallellt med den befintliga lokalgatan. Industrigatan fungerar som planområdets trafikmässiga ryggrad mot vilken utfarter förutsätts ordnas. Gatan avslutas med en vändplan där transporter ges möjlighet att vända. Gång- och cykeltrafik sker på körbanan alternativt på den befintliga gång- och cykelbanan längs med Häljeredsvägen.

Området har disponerats med hänsyn till att E45:an som passerar väster om området är en transportled för farligt gods. För att säkerställa att inga verksamheter placeras för nära vägen i förhållande till gällande riktlinjer för skyddsavstånd har ett naturområde lagts in i planen.

Kring befintliga kraftledningar gäller skyddsavstånd enligt starkströmsföreskrifterna. Dessa avstånd är dock små jämfört med de störningar i form av buller och elektriska magnetfält som kraftledningar alstrar. Några säkerhetsavstånd med hänvisning till riskerna för elektromagnetiska fält finns inte antagna av de nationella myndigheterna. Kommunen strävar efter att reducera fält som avviker starkt från vad som anses normalt i den aktuella miljön. Enligt försiktighetsprincipen bör magnetsfältstyrkan understiga 0,2 mikrotesla vid nybebyggelse. Skyddsområden har lagts in i planen för att säkerställa detta.

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 finns för luftkvalitet, vattenkvalitet samt omgivningsbuller.

Miljö kvalitetsnormen för luft gäller generellt för luften utomhus i hela landet med vissa undantag bland annat för områden där människor normalt inte vistas. Normen innefattar gränser för tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften.

För denna plan har ingen specifik luftföroreningsutredning gjorts. I stället har kommunen utgått från en utredning (Luftutredning Nödinge, Sweco, 2016-06-28) framtagen för detaljplan för Nödinge centrum (utställd för granskning september 2021) cirka 5 km söder om aktuellt planområde. Förutsättningarna för de båda detaljplanerna är likartade; båda innebär exploatering i nära anslutning till väg E45.

Partiklar (PM10) och kväveoxid är de luftföroreningar som idag uppvisar högst halter i Ale kommun. Luftutredningen konstaterar att höga halter av luftföroreningar förekommer på E45 och att i vissa fall överskrider MKN på vägen. Föroreningshalterna klingar av i östlig och västlig riktning. Enligt gjorda beräkningar klaras MKN för både partiklar och kväveoxid inom planområdet för Nödinge centrum.

Planområdet för Nödinge centrum ligger avsevärt närmare E45 än vad planområdet för Äskekärr gör. Det är också sannolikt att trafikvolymerna är något lägre vid Äskekärr än vid Nödinge. Sektor samhällsbyggnads bedömning är därför att MKN för luft klaras i denna detaljplan.

Sektor samhällsbyggnad bedömer vidare att utökningen med aktuell detaljplan dels inte är betydande i sin storlek, dels inte ensidigt inriktat mot bilåkande. Bebyggelsetillskottet som detaljplanen innebär bedöms därför inte utgöra en olämplig lokalisering i det regionala sammanhanget även med hänsyn taget till miljö kvalitetsnormerna.

Den utförda dagvattenutredningen (Norconsult, 2020) bedömer att föreslagen fördröjning och rening är tillräcklig för att MKN för vatten ska kunna uppnås.

Området är påverkat av buller från motorvägen. Eftersom fasadkrav inte finns för verksamheter har därför ingen specifik bullerutredning gjorts i samband med planarbetet. Sektor samhällsbyggnad bedömer dock att MKN för buller ej överskrids.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av detaljplan för verksamhetsområde inom fastigheten Äskekärr 3:4 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18§ i PBL (plan- och bygglagen). En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen skall därför inte upprättas. Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Miljömål

Följande miljömål bedöms vara relevanta för denna detaljplan:

1. Begränsad klimatpåverkan, samt 2. Frisk luft:

Miljömålen begränsad klimatpåverkan och frisk luft är till dels kopplade till trafik och transporter. En lokalisering av arbetsplatser i anslutning till en befintlig ort och med tillgänglighet för också andra trafikslag än bil kan antas vara positivt för måluppfyllelse jämfört med ett mer perifert läge.

6. Säker strålmiljö:

Bestämmelser finns i planen för att påverkan på människors av elektromagnetisk strålning från kraftledning ska bli liten.

7. Ingen övergödning samt 8. Levande sjöar och vattendrag:

Den omläggning av befintligt dike (nord-sydlig riktning) och föreslagen utformning av tillkommande dike kan antas ge en högre grad av rening jämfört med befintligt, vilket i kombination med föreslagen dagvattenhantering antas ge en positiv effekt för miljömål 7 och vara varken positiv eller negativ avseende miljömål 8.

13. Ett rikt odlingslandskap:

Befintlig jordbruksmark tas i anspråk, vilket bedöms negativt för måluppfyllelse av mål 13.

15. God bebyggd miljö:

Bebyggelsen är lokaliserad nära en motorväg, avvägningar har gjorts avseende till exempel påverkan av buller, luftföroreningar, risker med farligt gods och påverkan har bedömts bli acceptabel. Måluppfyllelsen avseende mål 15 bedöms som neutral, varken positiv eller negativ.

16. Ett rikt växt- och djurliv:

Ett antal biotopskyddade objekt föreslås tas bort som följd av genomförande av planen. Med föreslagna kompensationsåtgärder bedöms dock påverkan som acceptabel, alltså varken positiv eller negativ.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandebeskrivningen har till syfte att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Denna beskrivning tar upp principiell ansvarsfördelning och möjligheter till genomförande av detaljplan för verksamheter inom Ale Äskekärr 3:4.

I de ekonomiska frågorna under rubriken ”Ansvars- och kostnadsfördelning samt ekonomiska konsekvenser” står Ale kommun för kommunen som helhet. Exploatören i detta fall är Ale kommuns exploateringsenhet.

Genomförandetid

Enligt plan- och bygglagen ska detaljplaner förses med en genomförandetid på minst fem år och högst femton år. Begreppet ”genomförandetid” innebär att detaljplanens giltighetstid är begränsad. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas av kommunen utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt. Genomförandetiden kan förnyas högst fem år i taget. Genomförandetiden för denna detaljplan är satt till tio år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Föreslagen utbyggnad är avsedd att påbörjas i direkt anslutning till att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap

Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser. Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap. Med huvudmannaskapet har kommunen rätt men också skyldighet att lösa in allmän platsmark som ligger inom privatägda fastigheter. Kommunen har därmed rätt att med stöd av detaljplanen lösa in allmän plats utan överenskommelse med berörd fastighetsägare. Huvudmannaskapet innebär också att kommunen före genomförandetidens utgång ska ha upplåtit de allmänna platserna till allmänt nyttjande. Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för och bekostar iordningställande och skötsel.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och Sektor samhällsbyggnad, Ale kommun. Då det är kommunen själva som är exploatör i denna detaljplan kommer inget exploateringsavtal att tecknas. Med exploatör menas i följande text Ale kommuns Planering och exploateringsavdelning. De frågor som gäller utbyggnad inom kvartersmark kommer att regleras mellan Ale kommun och kommande köpare till tomterna i köpeavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Ale kommun äger fastigheterna Ale Äskekärr 3:4 och Ale Äskekärr 2:10 som ingår i planområdet. En mindre del av de privatägda fastigheterna Äskekärr 2:3, 2:4 och Häljered 3:1 berörs av detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom detaljplanen finns områden med ”u” redovisat (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar). En fjärrvärmeledning korsar planområdet från norr till söder. Vidare finns u-områden för befintliga el- och vattenledningar inlagda på plankartan. Kring 130Kv-ledningen har ett l-område lagts in (markreservat för allmännyttig luftledning).

Eventuellt säkerställande av icke kommunala ledningars bestånd genom ledningsrätt, servitut eller nyttjanderätt ansvarar respektive ledningsägare för. Avtal skall ligga till grund för ledningsrätt eller bildande av servitut. Bildande av ledningsrätt sker genom lantmäteriförrättning.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder kan ske med stöd av detaljplanen. Exploatören kommer att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning gällande avstyckning och fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning m.m.

Ekonomiska frågor

Ansvars- och kostnadsfördelning samt ekonomiska konsekvenser

Ale kommun

Då det är kommunalt huvudmannaskap så ansvarar kommunen för iordningställande och framtida drift och underhåll av de anläggningar som är utlagda som allmän plats, dvs gata inklusive fördröjningsdike för dagvatten och natur. I samband med utbyggnad av gata och gångväg kommer även utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattensystem att ske. Utbyggnad av spillvattenledning kommer även att ske utanför detaljplaneområdet för att koppla ihop systemet. Kommunens VA-kollektiv bekostar utbyggnaden av det kommunala va-nätet fram till tomtgräns samtidigt som de erhåller intäkter genom den nya bebyggelsens anslutningsavgifter enligt då gällande taxa.

Kommunen kommer att få årliga kostnader för drift och underhåll av allmän platsmark inklusive belysning.

Exploatören

Exploatören bekostar utbyggnad av gata och gångväg, fiber, belysning och iordningsställande av det meandrande diket (som ska kopplas ihop med diket från norr) inom allmän plats samt de 2–3 brandposter som området kräver. Exploatören står för kostnaden för schakten i samband med gatuutbyggnad samt utbyggnad av det avskärande diket i bakkant av verksamhetsmarken så att det kopplas ihop med diket utanför planområdet. Där utfarten korsar den befintliga gång- och cykelvägen längs Göteborgsvägen, ska en upphöjd korsning anläggas, vilket exploatören bekostar. Exploatören kommer erhålla förrättningskostnader. Genom detaljplanen tillskapas värde genom byggrätter för exploatören.

Exploatören ansvarar för att slyröjning utförs under vinter-tidig vår, innan hasselmössen vaknat ur sin vinterdvala. Tunga maskiner ska undvikas när marken inte är tjälad eftersom hasselmössens vinterbon är under mark. Under sommarhalvåret kan sedan andra markarbeten genomföras. Kompensationsåtgärder kan både vara att ta ned träd som blivit för stora för att ge utrymme för nya och befintliga snår och att plantera buskar. Gärna bär- eller nötbuskar.

Blivande tomtköpare

Blivande tomtköpare svarar för kostnader och utredningar inom den egna kvartersmarken, anslutningsavgifter för vatten, spillvatten, dagvatten, el, fiber, tele mm. Vidare ansvarar de för fördröjning och rening av dagvatten (LOD) inom kvartersmark innan de kan släppa det vidare till fördröjningsdiket. Blivande tomtköpare kommer att få del i gemensamhetsanläggning som ansvarar för drift och skötsel av det avskärande diket.

Ale El

Ale El tar alla kostnader för material för sina arbeten gällande utbyggnad av elnät och transformatorstation och utför dessa arbeten själva.

Övriga anläggningar

Respektive nätägare ansvarar för genomförande och skötsel av elanläggningar, bredband, värme och teleanläggningar. Ledningsägare kan få kostnader för eventuell Lantmäteriförrättning för att fastighetsrättsligt trygga sina ledningar.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Genomförda utredningar/undersökningar redovisas i inledningen av planbeskrivningen. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ta fram eventuellt tillkommande tekniska utredningar för att genomföra detaljplanen.

Vatten, avlopp och dagvatten

Detaljplaneområdet kommer att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten. Tillkommande bebyggelse ansluts till det kommunala vatten- och spillvattennätet via servispunkter vid tomtgräns. Dagvatten inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för att fördröja och rena inom den egna fastigheten och därefter leda till det kommunala dagvattendiket för ytterligare rening och fördröjning. Dagvattnet från gatan kommer att ledas till samma dike för rening och fördröjning innan det därefter leds vidare via Trafikverkets ledningssystem och vidare till Göta älv via Sköldsån. Det dagvatten som kommer norrifrån kommer att ledas via det flyttade meandrande diket genom naturmarken och vidare till Trafikverkets dagvattensystem. Terrängdagvatten leds via ett avskärande dike bakom verksamhetsområdet ner till Trafikverkets dagvattensystem.

Värme

Kommunens Energi- och klimatstrategi 203 ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. Ansträngningar bör göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt från resurs- och energihushållningssynpunkt.

Avfall

Avfall ska hanteras i enlighet med gällande renhållningsordning i Ale kommun. Utrymmen för källsortering och restprodukter ska finnas inom varje avstyckad fastighet.

Posthantering

Exploatören ansvarar för att en gemensam yta anordnas i samråd med Postnord för områdets gemensamma posthantering.

Tillstånd

Exploatören/berörd fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga tillstånd, dispenser etc. för genomförandet av exploateringen inom detaljplanen.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Äskekärr 2:11, Brandsbo 1:122 och Häljered 3:2

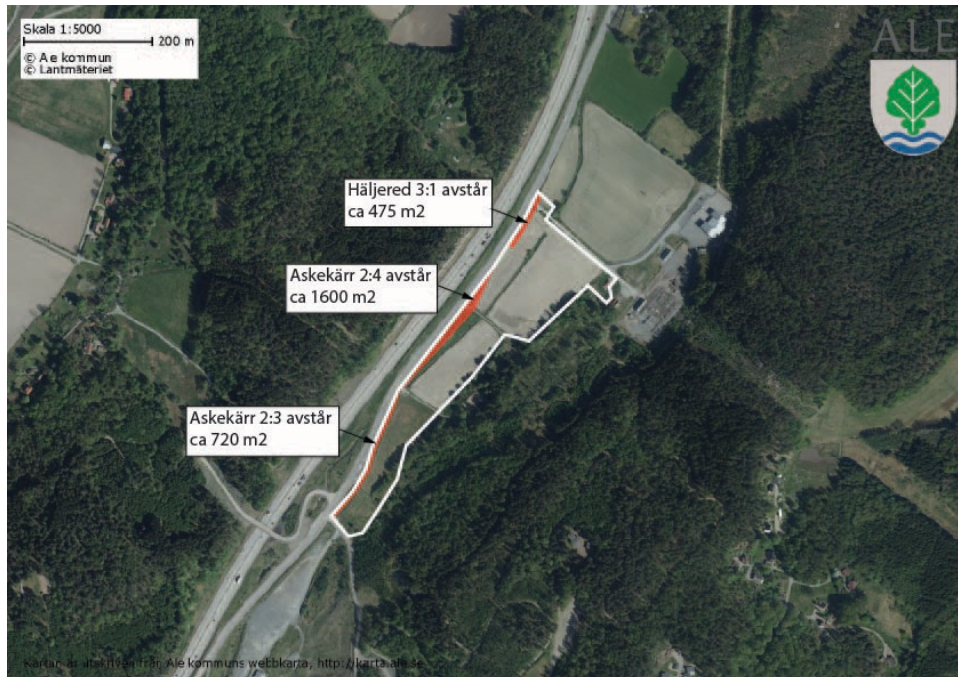
Fastigheterna kommer att få delad in-/utfart med verksamhetsområdet vilket innebär att trafiken kommer att öka.

Äskekärr 2:4

Ett område om cirka 1600 kvm tas i anspråk av allmänplats mark. I kommande förrättning kommer kommunen att lösa in marken och låta Lantmäteriet räkna ut en ersättning för den.

Häljered 3:1

Ett område om cirka 475 kvm tas i anspråk av allmänplats mark. I kommande förrättning kommer kommunen att lösa in marken och låta Lantmäteriet räkna ut en ersättning för den.



MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

I arbetsgruppen har tjänstepersoner från verksamhet teknik samt verksamhet plan och myndighet medverkat.

Från Ale kommun har medverkat: Mikaela Ranweg planarkitekt och Linda Karlsson exploateringsingenjör, planering och exploatering.

Handlingarna har tagits fram av Anders Lidén, plankonsult AFRY AB.

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Alafors 2023-09-18

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef Planering och exploatering

.....
Anders Lidén
Plankonsult AFRY AB

Beslut

Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2023-10-04

Laga kraft 2023-11-08