

Detaljplan för industriändamål inom del av Brandsbo 1:156 m.fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Standardförfarande (PBL 2010:900)

Antagen 2019-05-29
Laga kraft 2020-03-12

Ärendenummer: PLAN.2018.2

Handlingar

Plankarta med bestämmelser, 2019-05-06

Planbeskrivning, 2019-05-06

Granskningsutlåtande, 2019-05-06

Behovsbedömning MKB, 2018-10-31

Fastighetsförteckning, 2019-04-13

Utredningar

- Riskutredning Nol Norra, 2015-10-07 COWI AB
- Översiktlig naturinventering av detaljplaneområdet Nol Norra, 2015-11-13, Ale kommun

Övriga handlingar som utgör underlag för planförslaget

- Bohus Räddningstjänstförbunds yttrande i bygglovsärendet, daterat 2017-06-20.
- Länsstyrelsens yttrande över behovsbedömningen, daterad 2018-03-28
- Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering, MSB1053 - reviderad november 2017

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING	4
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG.....	4
<i>Organisatoriska frågor</i>	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	5
<i>Planområdets läge och areal</i>	5
<i>Markägoförhållanden</i>	5
<i>Planens huvuddrag</i>	5
<i>Planens förenlighet med miljöbalken</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Gällande översiktsplan</i>	5
<i>Gällande planer och bestämmelser</i>	5
GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER	5
<i>Föreslagen markanvändning</i>	6
<i>Naturvärden</i>	6
<i>Behov av miljökonsekvensbeskrivning</i>	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
<i>Riksintressen</i>	6
<i>Natur och landskap</i>	6
<i>Bebyggelse</i>	7
<i>Geotekniska förhållanden</i>	7
<i>Störningar och risker</i>	8
FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR	8
<i>Genomförandetid</i>	8
<i>Ansvarsfördelning</i>	8
<i>Ekonomiska frågor</i>	9
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	9
<i>Medverkande</i>	9

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**:

Sommar 2018

Samråd

Vår/sommar 2019

Granskning och beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft sommaren 2019 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

Bygglov söktes 2016 för att uppföra 24 bostäder fördelat på fem huskroppar på del av fastigheten Brandsbo 1:156. Gällande detaljplan 301a, laga-kraftvunnen 1939, anger markanvändning *Bostäder* för det aktuella området. Sedan detaljplanen för området togs fram har Perstorp Oxo AB:s anläggning uppförts på fastigheten Nol 31:1, direkt gränsande till det aktuella området. Perstorps anläggning är en så kallad A-anläggning där det bedrivs miljöfarlig verksamhet som är tillståndspliktiga enligt miljöbalken.

I samband med tidigare och pågående planarbeten i närområdet har risker i samband med närhet till Perstorps anläggning utretts. De risker som identifierats är för värmestrålning och rökutveckling vid bränder inom Perstorps verksamhetsområde.

I den riskutredning som tagits fram i samband med planarbetet för Nol Norra anges ett säkerhetsavstånd på minst 100 meter mellan Perstorps verksamhetsområde och bostäder som ett krav.

Hela den aktuella delen av fastigheten Brandsbo 1:156 ligger inom 100 meter från Perstorps verksamhetsområde.

Bygglovsansökan bedömdes komplett för remisser i juni 2017 och skickades då på remiss för yttrande till Bohus Räddningstjänstförbund.

Bohus Räddningstjänstförbund avråder i sitt yttrande från att bevilja bostäder inom fastigheten innan en ny detaljplan, som inbegriper riskhänsyn i planprocessen, har upprättats för området. Räddningstjänstförbundet har samrått i frågan med Länsstyrelsen i Västra Götalands län, som instämmer i att etablering av bostäder inom fastigheten är olämplig med hänsyn till närheten till Perstorp Oxo AB.

Med anledning av ovanstående beslutade Samhällsbyggnadsnämnden, 2017-12-07, § 147, om anstånd med att avgöra bygglovsärendet i avvaktan på att lämplig markanvändning för del av Brandsbo 1:156 prövas i detaljplan med stöd av 9 kap 28 § PBL med hänvisning till 2 kap 5 §, 2 kap 6 § samt 2 kap 9 § PBL och gav sektor samhällsbyggnad i uppdrag att pröva lämplig markanvändning för del av Brandsbo 1:156 i detaljplan.

Syfte

Planeringens syfte är att säkerställa skyddsavståndet till pågående tillståndspliktiga verksamhet på Perstorp Oxo AB:s intilliggande anläggning.

Planområdets läge och areal

Planområdet, del av fastigheten Brandsbo 1:156, del av Nol 31:1, samt vägområdet Egnahemsvägen ligger centralt i Nol, i direkt anslutning till Perstorp Oxo:s anläggning. Området är ca 12000 m².

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

Planens huvuddrag

Planen föreslår huvudsakligen markanvändning *Industri (I)* som inte får bebyggas (prickad) och egenskap m₁ – skyddsavstånd. Skyddsvall ska finnas.

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.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande översiktsplan

I ÖP-07 ingår planområdet i ett större område med beteckning *Verksamheter, omvandling*.

Gällande planer och bestämmelser

För planområdet gäller huvudsakligen detaljplan 301 från 1939. Även detaljplanerna 303 och 312 berörs.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har i samband med övergången till Seveso III-direktivet utgivit *"Samhällsplanering och riskhantering i anslutning till storskalig kemikaliehantering"*, (MSB1053 - reviderad november 2017), där schablonavstånd mellan ny bebyggelse och storskalig kemikaliehantering anges. I vägledningen anges att det inte bedöms finnas möjlighet, annat än undantagsvis, för etablering av ny bebyggelse för annat ändamål än industri inom 100 meter från storskalig kemikaliehantering. Vägledningen fastslår också att "avståndet mellan en storskalig

kemikaliehantering och projekt för ny etablering bör aldrig understiga 100 meter”. Avståndet mäts från fastighetsgräns.

Med hänvisning till den riskutredning som gjorts i samband med detaljplanarbetet Nol Norra och till MSB:s vägledning, bedöms den aktuella delen av Brandsbo 1:156 vara olämplig för uppförande av såväl bostäder som byggnader för verksamheter.

Föreslagen markanvändning

Där mark inom planområdet redan är ianspråktagen, i anslutning till Perstorps anläggning på fastigheten Nol 31:1, (hårdgjord yta för återvinning och tillbyggnad till kontor), föreslås detta få stöd i planen. I övrigt föreslås markanvändning *Industri* (J) som inte får bebyggas (prickad) och egenskap m₁ – skyddsavstånd. Skyddsvall ska finnas.

Naturvärden

Fram till slutet av september 2018 fanns en allé bestående av oxlar och popplar utmed Egnahemsvägen, sammantaget ca 55 träd. Samrådshandlingen, med samrådstid 29 juni 2018 – 10 aug 2018, förslög att allén, som omfattades av det generella biotopskyddet, också skulle ges förstärkt skydd i planen.

Efter samrådet har allén utmed Egnahemsvägens västra sida avverkats i strid med den lagstiftning (7 kap 11 § miljöbalken) som finns avseende det generella biotopskyddet.

Länsstyrelsen beslutade 2019-02-13 om föreläggande om återplantering av allén. Den återställda allén kommer att omfattas av det generella biotopskyddet och ges förstärkt skydd i planen.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen på del av fastigheten Brandsbo 1:156 och del av fastigheten Nol 31:1 inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

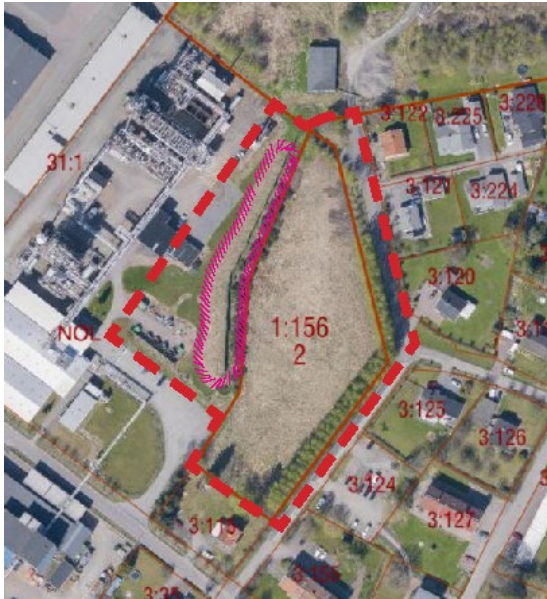
FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

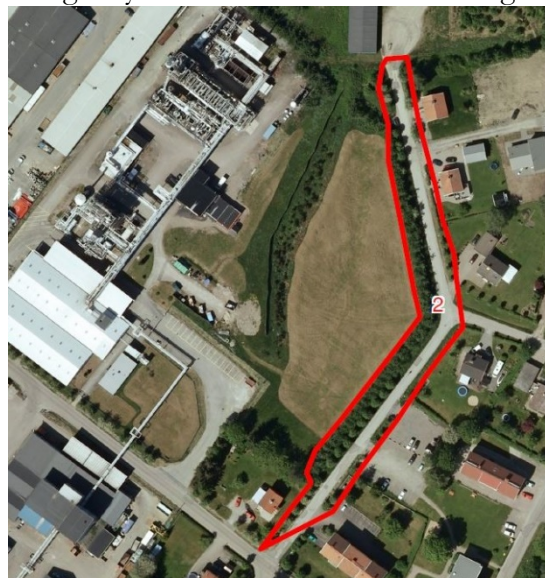
Inga riksintressen berörs.

Natur och landskap

Planområdet består huvudsakligen av en flack oexploaterad grönyta, före detta jordbruksmark, samt vägområde.



På fastigheten Nol 31:1 finns en jordvall vars höjd varierar mellan ca två och en halv och tre meter. Ovanpå jordvallen finns ett ca två meter högt plank. Egnahemsvägen kantades, fram till slutet av september 2018, av lövträd på båda sidor. På den västra sidan, inom planområdet, fanns det på långa sträckor dubbla rader med träd. En rad med poppel stod innanför stängslet till del av Brandsbo 1:156, cirka 10 meter från vägen och sträckte sig längs hela vägen inom planområdet. Träden var till största delen friska och var cirka 30-50 cm grova.



Mellan raden med poppel och vägen fanns på en del sträckor hamlade oxlar. Träden bedömdes vara cirka 70-80 år gamla. Det är svårt att åldersbestämma hamlade träd eftersom stamtillväxten ofta är mycket långsam. Hamlade träd har ett kulturhistoriskt värde eftersom de har lång tradition och inte är så vanliga idag. De är också biologiskt värdefulla eftersom kronorna blir mycket täta med många skrymslen och en del död ved vilket gynnar bland annat insekter och fåglar. Hamlade träd blir dessutom ofta äldre än fritt växande träd och har därför en viktig betydelse för arter som kräver lång kontinuitet. Gamla träd är idag en bristvara.

Oxlarna längs Egnahemsvägens västra sida hade en del påväxt av mossor och lavar. Flera av dem hade också hål i stammen vilket ofta utnyttjas som boplats av fåglar.

Längs vägens östra sida finns också ett stort antal träd, så gott som samtliga är hamlade oxlar i samma ålder som dem på västra sidan. Träden här har generellt en mer varierad påväxt av lavar, troligen beroende på att de får mer sol, men mindre förekomst av bohål. I stort sett alla träd ser ut att stå på tomtmark.

Samtliga träd utmed Egnahemsvägen omfattades av generellt biotopskydd. Allén utmed Egnahemsvägens västra sida, inom planområdet, har i huvudsak tagits ned i strid med de bestämmelser

som finns avseende det generella biotopskyddet. Endast ett fåtal träd finns kvar i planområdets norra del.

Länsstyrelsen beslutade 2019-02-13 om föreläggande om återställelse på fastigheterna Brandsbo 1:156 och Nol 30:1.

Bebyggelse

Planområdet består huvudsakligen av en flack oexploaterad grönyta, före detta jordbruksmark, samt vägområde. På fastigheten Nol 31:1 finns en hårdgjord yta med containeruppställning för avfallshantering. En kontorsbyggnad på fastigheten Nol 31:1 är tillbyggd in på planområdet.

Geotekniska förhållanden

Marken i planområdet består av lera.

Störningar och risker

Risker från Perstorps anläggning

Planområdet ligger i direkt anslutning till Perstorp Oxo AB:s anläggning. Anläggningen är en så kallad A-anläggning där det bedrivs miljöfarlig verksamhet som är tillståndspliktig enligt Miljöbalken. I anläggningen hanteras tillståndspliktiga brandfarliga varor. Perstorps anläggning omfattas av den lägre kravnivån i Sevesolagstiftningen.

Detaljplaneområdet del av Brandsbo 1:156 m.fl. bedöms ha samma förutsättningar avseende risker som närheten till Perstorps anläggning medför som detaljplaneområdet Nol Norra. Då det finns en nyligen gjord riskutredning för dp Nol Norra, kommer denna riskutredning att ligga till grund även för de bedömningar avseende risk som görs för dp Brandsbo 1:156 m.fl.

Marken får ej hårdgöras eller användas för upplag eller parkering av säkerhetsskäl och för att möjliggöra dagvatteninfiltration.

Buller- och ljusstörningar från Perstorp

Då planen syftar till att säkerställa ett riskhanteringsavstånd från Perstorps verksamhetsgräns kommer ingen ny bebyggelse att tillåtas inom planområdet. Eftersom föreslagen markanvändning är Industrimark som inte får bebyggas görs ingen särskild buller- och störningsutredning.

Den allé som fram till slutet av september 2018 fanns i planområdet gav i viss mån de boende utmed Egnahemsvägen skydd från ljusstörning från Perstorps anläggning. Då allén återställs kan detta skydd återskapas över tid.

Förorenad mark

Marken i planområdet är sannolikt i någon grad blyförorenad på grund av närheten till Tudors tidigare verksamhetsområde. Eftersom föreslagen markanvändning är Industrimark som inte får bebyggas görs inga mätningar av eventuella blyföroreningar i samband med framtagande av denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 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

Kommunalt huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. För att genomföra planen krävs en förrättning för att ompröva Nol-Alafors vägförening. Detta sker förslagsvis i samband med planerat större kommunalt övertagande av vägföreningen. Kommunen kommer att ansöka om förrättning. Om fastighetsägaren begär det är kommunen skyldig att överta äganderätten till gatumarken.

Kvartersmark

Fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planarbetet bekostas av kommunen. Förrättning för att ompröva vägföreningen bekostas av kommunen, likaså förrättningskostnader för att överta äganderätten till gatumarken om det blir aktuellt. När gemensamhetsanläggningen Nol ga:15 minskas/upphävs kan lantmäteriet enligt 40 a § anläggningslagen besluta att ägaren av Nol 30:1 ska betala ersättning till delägarna av Nol ga:15 beroende på att belastningen på Nol 30:1 minskar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Medverkande

Planarbetet har bedrivits av planenheten, Ale kommun. Deltagare från verksamhet Teknik – Gata/park och Mark- och exploateringsavdelningen har även medverkat i planarbetet.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg

Kajsa Reimers

Planchef

Denisse Predoianu

Planarkitekt

Beslut

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2019-05-29

Laga kraft 2020-03-12