

Detaljplan för bostäder inom Utby 3:25 m fl
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Fasad mot Änggatan



Normalt planförfarande, PBL (1987:10)
Antagande 2016-03-07
Laga kraft 2017-02-20

Handlingar

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Illustrationskarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Behovsbedömning

Utredningar

Geoteknisk utredning, Norconsult AB 2012-04-23, rev 2016-01-22

Projekterings PM/Geoteknik, Bohusgeo AB 2014-11-05

Trafikbullerutredning, Norconsult AB 2012-05-21, komplettering 2015-04-27

Riskanalys avseende transport av farligt gods, Norconsult AB 2012-12-20

Dagvattenutredning, Norconsult AB 2015-10-01

Vibrationsutredning, Norconsult AB 2015-04-13

Parkeringshusutredning, Norconsult AB 2015-09-09

Fasadillustration på framsidan är gjord av Stig Karmalm, Karmalm Arkitekter AB

Innehållsförteckning

<i>Handlingar</i>	2
<i>Utredningar</i>	2
DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
<i>Bakgrund</i>	4
<i>Syfte</i>	4
<i>Planområdets läge och areal</i>	4
<i>Markägoförhållanden</i>	5
<i>Planens huvuddrag</i>	5
<i>Planens förenlighet med Miljöbalken</i>	5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
<i>Regionen</i>	5
<i>Gällande översiktsplan</i>	5
<i>Strukturstudie</i>	6
<i>Detaljplaner</i>	6
<i>Kommunala beslut i övrigt</i>	8
FÖRUTSÄTTNINGAR	9
<i>Riksintressen</i>	9
<i>Natur och landskap</i>	9
<i>Bebyggelse</i>	10
<i>Kulturmiljö och fornlämningar</i>	11
<i>Offentlig och kommersiell service</i>	11
<i>Tillgänglighet och parkering</i>	12
<i>Geotekniska förhållanden</i>	12
<i>Störningar, risker</i>	12
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET	14
<i>Föreslagen ny bebyggelse</i>	14
<i>Störningsskydd</i>	16
<i>Gestaltning och trygghet</i>	17
<i>Grönområden, lek och rekreation</i>	18
<i>Service</i>	18
<i>Gator och trafik</i>	18
<i>Teknisk försörjning</i>	19
<i>Räddningstjänst</i>	21
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	22
<i>Miljökvalitetsnormer</i>	23
<i>Miljömål</i>	23
<i>Behovet av miljökonsekvensbeskrivning</i>	24
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	24
<i>Genomförandetid</i>	24
<i>Huvudmannaskap</i>	24
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

PLANBESKRIVNING

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

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

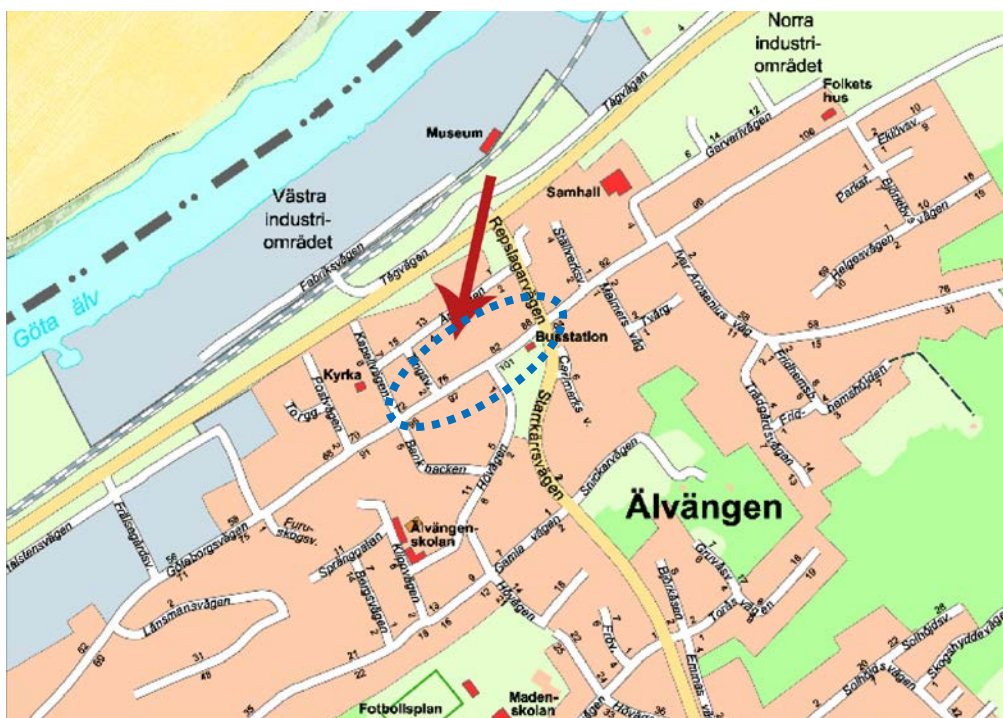
Alebyggen AB har inkommit med en planansökan till kommunen. Kommunstyrelsen beslutade 2010-04-13 (KS § 101) att markområdet Utby 3:25 med kringliggande fastigheter i Älvängen ska prövas för bostadsändamål i detaljplan. Kommunstyrelsen uppdrog även åt miljö- och byggförvaltningen (idag sektor samhällsbyggnad) att starta detaljplanearbetet för området. Planarbetet sker med så kallat normalt planförfarande i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10).

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för nya bostäder centralt i Älvängen, i nära anslutning till Älvängen resecentrum, service och utbyggd infrastruktur. Planen ger även möjligheten till uppförande av parkeringshus mot motorvägen. Planens syfte är att värna 30/40-tals karaktären på handels och bostadshusen mot Göteborgsvägen som är del av handelsstråket med Älvängens äldsta hus.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i centrala Älvängen, mellan Änggatan och Göteborgsvägen, cirka 400 meters gångväg till Älvängen resecentrum. Områdets areal är cirka 12 300 m² och inkluderar Änggatan och Tingsvägen. Plangränsen är av plantekniska skäl anpassad till tidigare plangränser (se avsnitt "Detaljplaner" från sida 5). Planområdet gränsar i norr mot bostadsbebyggelse, E45 och trafikmotet, i öster mot serviceboende, i söder följer plangränsen delvis Göteborgsvägen och i väster följer plangränsen mellan gångväg och körbana på Kapellvägen.



Planområdets läge

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är i privat och kommunal ägo. Följande fastigheter ingår i detaljplanen: Utby 3:47, Utby 3:81, Utby 20:1, merparten av Utby 3:62 samt del av Utby 3:25 och Utby 3:46. Fastigheterna Utby 3:25 och Utby 20:1 är kommunala. En fullständig förteckning finns i planens fastighetsförteckning.

Planens huvuddrag

Planen möjliggör för flerbostadshus i fyra våningar vid Änggatan. Huvudanvändningen är bostäder, därutöver medges centrumändamål i bottenvåningarna. Med en byggnadsarea på sammanlagt högst 2050 m² kan cirka 70 lägenheter tillskapas längs Änggatan på en idag centralt belägen parkerings- och parkyta (Utby 3:25) och en bostadsfastighet (Utby 3:81).

I planförslaget ingår även ändrade byggrätter på de intilliggande fastigheterna Utby 3:47 och Utby 3:62 för bostäder, handel och kontor. Byggnadsarean förblir ungefär densamma men byggrättens utformning ändras. Det möjliggör en nybyggnad som motsvarar cirka fyra till åtta nya lägenheter beroende på storlek. Planen omfattar även Utby 20:1 för att kunna skapa parkeringsplatser som ersättning för befintlig parkering samt för en stor del av de nya bostäderna. Planen medger här även uppförandet av parkeringshus i tre våningar.

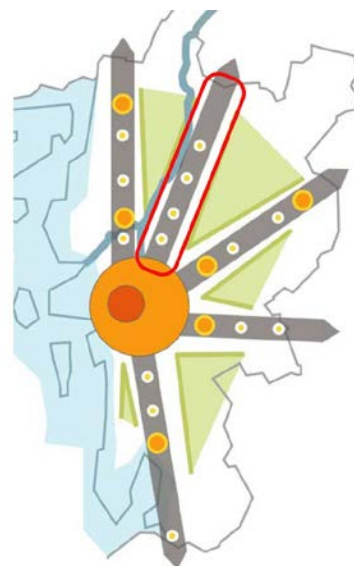
Planens förenlighet med Miljöbalken

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

Strukturbilden (till höger) 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. Ett bostadsbyggande 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 från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Planområdet ligger drygt 200 meter fågelvägen från pendeltågstationen i Älvängen och föreslagen förtätning följer regionens strukturbild.



Gällande översiktsplan

I översiktsplanen Ale ÖP 07 anges området som centrum/handel och bostäder. Planens syfte och innehåll följer översiktsplanens markanvändning.

Strukturstudie

Kommunen har tagit fram en strukturstudie för Älvängen centrum (2008-04-28) där det aktuella området pekats ut som lämpligt att förtäta med bostäder. Studien slår fast att Göteborgsvägen fortsättningsvis är huvudstråket genom Älvängen men att ytterligare en koppling mellan planområdet och det nya resecentret är önskvärd.



Illustration från strukturstudien med de viktigaste strukturerna i Älvängens centrum. Planområdet markerat med blå streckad oval. Busstorget finns inte kvar på den markerade platsen.

I strukturstudien diskuteras hur Älvängen kan utvecklas till en attraktiv småstad. Intentionerna är att bygga nära kollektivtrafiken och öka pendelåkandet med buss och järnväg. Därmed kan bilberoendet minska och det eftersträvas att skapa mer plats för gående och cyklande i centrala Älvängen. Skalan och karaktären på bebyggelsen bör stämma med Älvängens storlek.

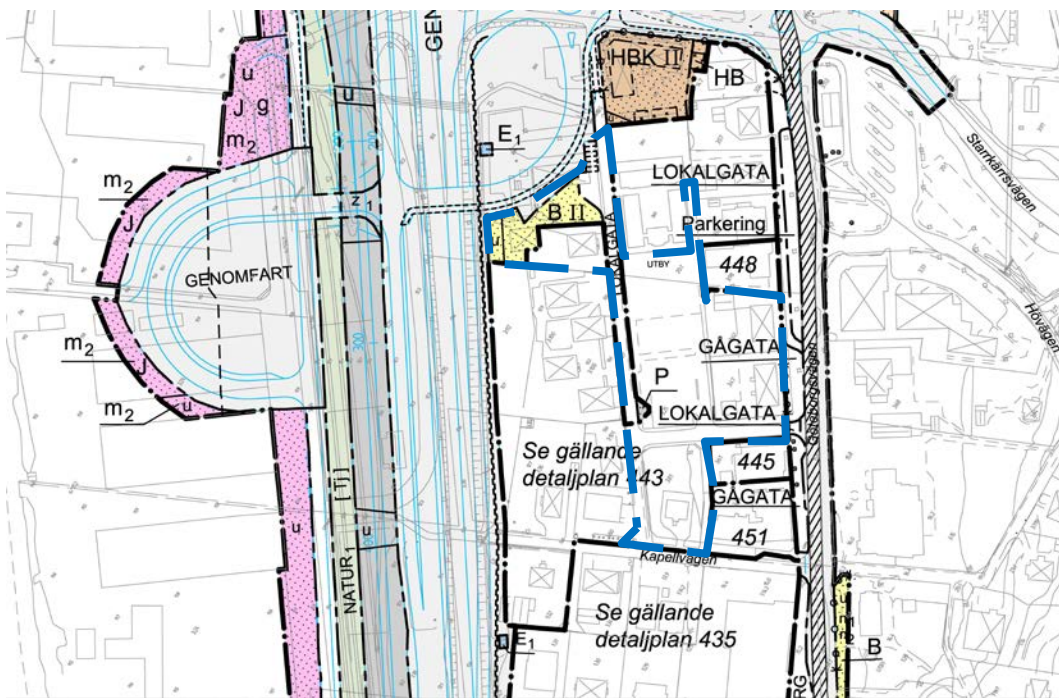
Detaljplaner

Planområdet berörs idag av tre detaljplaner varav en är en ändring. Detaljplanen för Älvängens centrum (akt 443) vann laga kraft i mars 1990. Detaljplan för E45 och Norge-/Vänerbanan (akt 9) vann laga kraft i juli 2009 och har ändrats genom tillägg till detaljplan 8 och 9 som vann lagakraft 21 mars 2013. Nedan visas utsnitt från detaljplanerna och det område som ersätts med den nya detaljplanen.



Gällande detaljplan (443) från 1990 (planområdet markerat med blå, streckad linje).

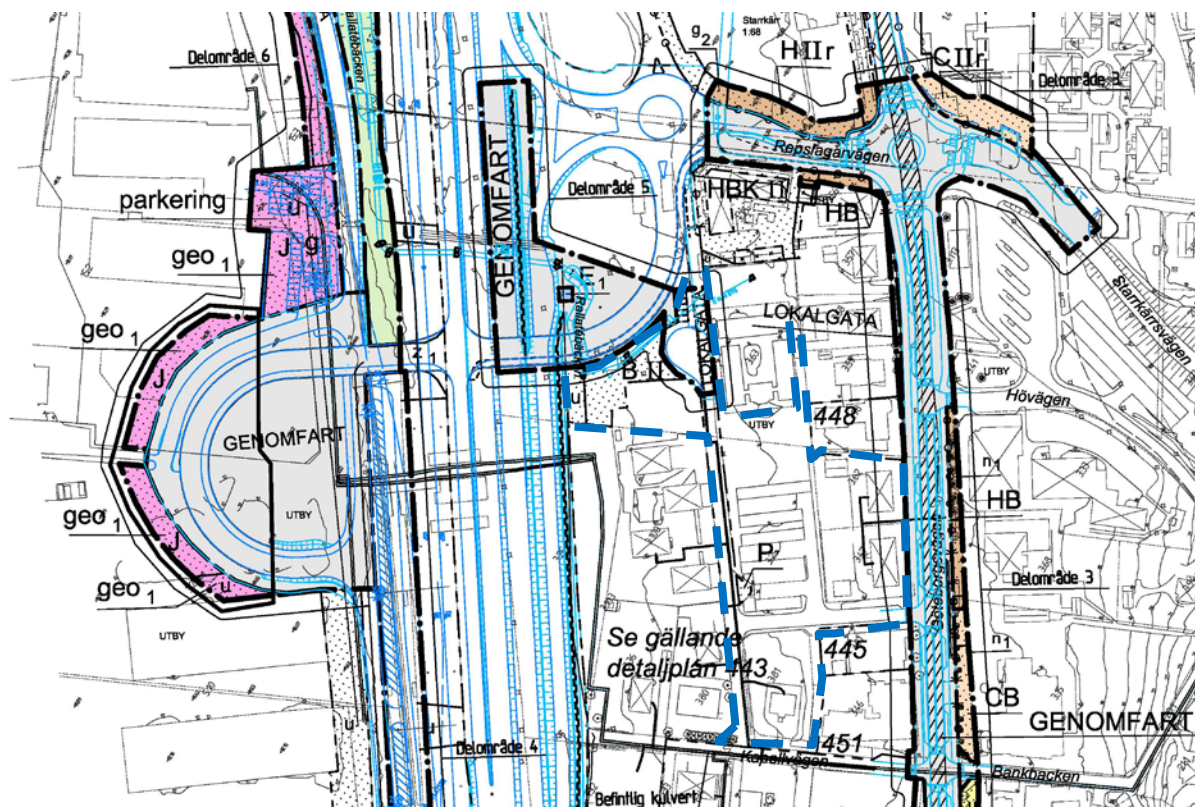
Detaljplanen från 1990 tillåter bostäder i två våningar mot motorvägen, ett friliggande bostadshus i en våning i väster samt handels- och bostadshus i två våningar mot Göteborgsvägen. De centrala delarna utgörs av en parkering och park. Byggrätterna är snävt avgränsade. Genomförandetiden har gått ut.



Gällande detaljplan (9) för nya E45 vann laga kraft 2009 (planområdet markerat med blå, streckad linje).

Detaljplanen för E45 har en genomförandetid på 10 år, till juli 2019. De delar som ersätts av ny detaljplan är en lokalgata samt kvartersmark för bostäder och parkering som saknar byggrätt.

Genomförandetiden för tillägg till detaljplan (9b) är tio år, till mars 2023. I tillägget har lokalgatan i slutet av Änggatan breddats för en vändplan. Denna del av planen släcks ut med föreslagen plan men användningen blir samma.



Gällande plan (9b) med ändringar för nya E45 vann laga kraft 2013 (planområdet markerat med blå, streckad linje).

Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram för Ale kommun 2010-2016

Planförslaget stämmer överens med gällande bostadsförsörjningsprogram som anger att Älvången är en av kommunens två huvudorter och att förtätning ska ske i centrum.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet, men väg E45 och Norge-Vänerbanan som är belägna nordväst om planområdet är av riksintresse för kommunikationer. Båda riksintressena är transportleder för farligt gods samt medför bullerstörningar inom planområdet. En riskanalys avseende transporter av farligt gods på motorvägen och järnvägen samt en bullerutredning har tagits fram till detaljplanen. Genom bestämmelser om störningsskydd inom planområdet bedöms detaljplanen inte påverka riksintressena.

Natur och landskap

Mark, vegetation och topografi

Planområdet är relativt plant. Marknivån varierar mellan +13 meter mot motorvägen och +15 meter mot Göteborgsvägen. Utby 20:1 består idag av en grusad temporär parkering. Utby 3:25 utgörs till stor del av en asfalterad parkering samt en gräsyta på cirka 1200 m² med några unga björkar mot norr. Fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 är till största delen bebyggda med byggnader samt har mindre trädgårdar mot parkeringen. Fastigheten Utby 3:81 har en stor andel trädgård. Inga ovanliga arter har rapporterats inom planområdet.

De närmsta naturområdena är dels Ranneberget, cirka 1,2 km från planområdet, med stora rekreativvärden och dels strandängarna vid Göta älv med betydelse för fågellivet. Planområdet bedöms inte påverka dessa områden negativt.



Parkmark enligt gällande detaljplan planläggs för kvartersmark med i huvudsak bostäder.

Dagvatten och vattendrag

Dagvattnet i området avleds idag till den kulverterade Rallatébäcken. Från Rallatébäcken leds vattnet vidare till Grönån, som i sin tur mynnar i Göta älv. Rallatébäcken är värdefull ur naturvårdssynpunkt eftersom den hyser ett bestånd av havsöring. För Göta älv och Grönån gäller miljö kvalitetsnormer för laxfiskevattnet. Rallatébäcken är kulverterad i stora delar av sin sträckning genom Älvängen. Bäcken har berörts av den omfattande väg- och järnvägsutbyggnaden som pågått de senaste åren. I samband med byggnationerna lades Rallatébäcken om i ny kulvert och en dagvattendamm anlades utanför planområdet för rening av vägdagvatten. Såväl Rallatébäcken som dammen leds under E45:an i två stycken 1 200 mm ledningar innan de mynnar i Grönån.

Befintligt dagvattenflöde från avrinningsområdet beräknas uppgå till cirka 335 l/s i samband med ett 10-årsregn med varaktigheten 10 minuter.

Till följd av topografin i området avrinner, i samband med riklig nederbörd, tidvis stora mängder dagvatten längs gatan då kapaciteten hos befintligt dagvattenledningsnät överskrids. Då några befintliga byggnader längs Änggatan har källarplan med garage, vars infarter ansluter till Änggatan i brant lutning, har översvämningar förekommit i samband med sådana tillfällen. Vid utformning av framtida system för dagvattenhantering, framförallt beträffande höjdsättning av gatan, ska befintlig problematik med källaröversvämningar utmed Änggatan tas i beaktande.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Bebyggelsen i Älvängen inom och kring planområdet består i huvudsak av äldre flerbostadshus i två våningar med inredd vind och källare. Fastighetsindelningen är småskalig och det finns en struktur vad gäller husens placering. Husen norr om Änggatan har sina gavlar mot gatan medan bebyggelsen utmed Göteborgsgatan är mer stadsmässig med övervägande långsidan parallellt med gatan. Längs Göteborgsvägen och Kapellvägen finns mindre butiker i bottenvåningarna. Vid Kapellvägen ligger även en större livsmedelsbutik och kyrka. Ett gemensamt drag är röda sadeltak. Söder om planområdet finns ett yngre bostadshus i fyra våningar. Parkeringen centralt i planområdet bidrar till avsaknaden av ett gaturum utmed Änggatan. Området upplevs som oplanerat och i behov av nya byggnader för att uppnå en småstadskaraktär. Med hänsyn till att det finns en viss variation i ålder och byggnadsutformning finns det inte skäl att ställa särskilda gestaltningskrav på den nya bebyggelsen.



En grupp med mindre flerbostadshus på nordvästra sidan av Änggatan.



Serviceboende öster om planområdet.



Parkeringen samt bostads- och handelsbus på fastigheten Utby 3:47 till höger.



Kapellvägen med kyrka och matbutik till vänster och mindre lokaler till höger i bild.

Kulturmiljö och fornlämningar

Byggnaderna utmed Göteborgsvägen finns omnämnda i kommunens översiktliga kulturhistoriska bebyggelseinventering "Kultur i arv" som exempel på centrumbebyggelse där en hel del av karaktären från 30-50-talet är bevarat. Kommunen bedömer att byggnaderna inte längre har sådana kvaliteter att de bör omfattas av plan och bygglagens bestämmelser om varsamhet och förbud mot förvanskning (PBL 3 kap 10, 12 §) då de har byggts om allt för mycket sedan inventeringen. Karaktären av bebyggelsen längs Göteborgsvägen ska dock värnas genom att befintliga volymer bibehålls, att husen inte får byggas ihop.

Det finns inga kända fornlämningar i eller i närheten av planområdet.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig och kommersiell service är tillfredställande kring planområdet. Närmsta skola är Älvängskolan för barn i förskoleklass till andra klass, den ligger på andra sidan Göteborgsvägen cirka 350 meter från planområdet. 300-400 meter längre söderut ligger Madenskolan för årskurs 3-6, Hövängens förskola samt Älvängens kulturhus och idrottshall.

I anslutning till planområdets östra del finns en större matvarubutik 50-180 meter från planerade bostäder. Längs Göteborgsvägen finns flera mindre butiker och 160 meter från planområdet, på andra sidan Repslagarvägen, finns ett köpcentrum med bland annat mataffärer, centrumhandel, vårdcentral, restauranger och gym.

Tillgänglighet och parkering

Planområdet ligger cirka 400 meter gångväg från Älvängen resecentrum. Området är flackt och därigenom lätt tillgängligt för människor med rörelsehinder, barnvagnar eller liknande.

Befintlig parkeringsplats inom Utby 3:25 har 64 parkeringsplatser. Kommunen har avtal med olika fastighetsägare för parkeringsplatser och vid en översyn har det visat sig att minst 39 av de befintliga parkeringsplatserna behöver ersättas. Kommunens parkeringsnorm förskriver i centrala delar 0,8 parkeringsplatser per lägenhet inklusive besöksparkering. Inom området finns begränsat med ytor för att tillskapa parkering. Möjligheten att skapa parkeringsgarage inom bostadskvarteren utesluts inte men är generellt dyrt, speciellt vid föreliggande markförhållanden.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts. Aktuellt område bedöms enligt tidigare undersökningar och beräkningar som stabilt. Därför bedöms området kunna bebyggas ur geoteknisk synpunkt. Planerad exploatering av området bedöms inte försämra totalstabiliteten.

Leran i området är normalkonsoliderad, vilket innebär att jordlagren inom aktuellt område är mycket sättningkänsliga. Detta medför att all tillskottsbelastning på markytan kommer att ge upphov till långtidsbundna konsolideringssättningar. Innan utbyggnad ska all organisk jord schaktas ur. Detta är viktigt överallt där sättningar ska undvikas, men framförallt i anslutning till planerade byggnader och anläggningar. Sättningkänsliga byggnader bör preliminärt grundläggas på pålar. Lätta och sättningståliga byggnader, t ex förråd, kan möjligen grundläggas genom totalkompensation med lättare massor (exempelvis EPS – cellplast – eller lättklinker). Markhöjning begränsas av belastningsrestriktioner på 20 kPa. Belastningsrestriktionerna gäller inte laster som förs ner till berg.

Kompletterande geoteknisk undersökning och utredning har utförts med avseende på grundläggning och markarbeten.

Radon

En översiktlig markradonutredning är utförd av Sveriges geologiska AB, 1989-12-28. Den visar att planområdet ingår i lågriskområde för radon.

Störningar, risker

Trafikbuller

Närheten till E45 och järnvägen (Norge-/Vänerbanan) medför höga bullernivåer inom planområdet. En trafikutredning har gjorts. Se mer om trafikbuller under planförslag på sida 16.

Farligt gods

E45 och järnvägen är utsedda som transportleder för farligt gods och en riskutredning måste göras vid planläggning inom 150 meter från lederna. Riskutredningen som gjorts visar att samhällsriskerna och individriskerna vid bostadsområdet är acceptabla. Osäkerhetsanalysen visar att en ökning av antal personer inom området och av antalet transporter med 25 % vardera inte leder till en ändrad bedömning av risknivåerna. En kvarvarande osäkerhet är i vilken utsträckning

den 3,5 meter höga bullerskärmen hindrar tunga gaser från att sprida sig in mot området. Osäkerhetsanalysen visar att om skyddseffekten är sämre än vad som antagits så kan samhällsriskerna hamna inom området för tolerabla risker. Detta innebär att rimliga åtgärder ska övervägas. Utredningen föreslår följande säkerhetsåtgärder:

- kortaste avståndet mellan parkeringsplatsen och väggkanten för E45 bör vara 25 m för att individrisken ska vara acceptabel.
- husen byggs för att motstå en tryckvåg på 4 kN/m² utan att rasera. En möjlighet är att husen byggs med sammanhållen betongstomme. Fönster i fasaden bör förses med plastfilm för att undvika glassplitter.
- husfasader bör utföras i obrännbart material.
- friskluftintag riktas bort från E45.
- utrymning av husen bort från E45 ska vara möjligt.

Vibrationer

En vibrationsutredning har gjorts vilken visar att vibrationsnivåer på omkring 1,5 – 2,9 mm/s vägd RMS i vertikal riktning och 0,8 – 2,5 mm/s vägd RMS i horisontell riktning i värsta fall skulle kunna uppstå beroende på mätpunkt. Vibrationsnivåerna hamnar då klart över det riktvärde som finns för ”måttlig störning” på 0,4 mm/s vägd RMS samt i de flesta mätpunkter även över det riktvärde som finns för ”sannolik störning” på 1,0 mm/s vägd RMS.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

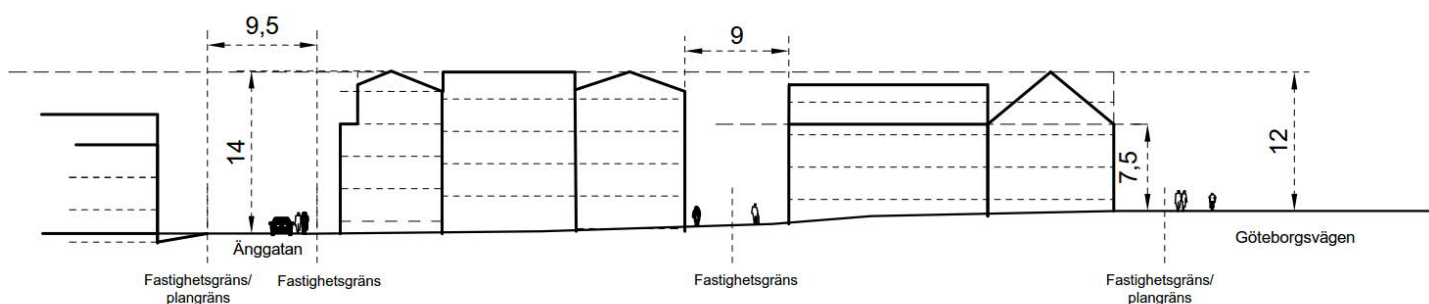


Planillustration med parkeringsbus och samordnad utfart mot Göteborgsvägen.

Utby 3:25 och 3:81, fastigheterna mot Änggatan

Användningen längs Änggatan regleras till BC₁, bostäder med möjlighet till centrumändamål i bottenvåning. Centrumändamål inbegriper olika verksamheter som bör ligga centralt och vara lätta att nå för många människor, exempelvis butiker, kontor, biograf, teatrar, föreningslokaler, restauranger, kyrkor med mera. Då det redan idag finns mindre butiker längs Kapellvägen och det kan bli ett centralt stråk från Älvängen resecentrum i framtiden, föreskrivs en rumshöjd på minst 3,0 meter i bottenvåningen mot Kapellvägen för att möjliggöra lokal för verksamheter i ett senare skede.

Detaljplanen medger för Utby 3:25 och 3:81 byggnader med högsta nockhöjd på 14,0 meter (avståndet från medelmarknivå till yttertaketets högsta del). Detta möjliggör fyra våningar och upphöjd sockel. Detaljplanen reglerar även att översta våningen ska vara indragen med minst 1,5 meter från fasad mot Änggatan till 50 % respektive 60 % av fasadens längd. Detta för att husen ska upplevas vara i höjd med husen norr om Änggatan (se sektion). För att få en stadsmässighet längs Änggatan regleras att byggnader ska placeras mot Änggatan på ett avstånd av en till tre meter från fastighetsgräns och ha minst en entré mot gatan. Illustrerat förslag på bebyggelse visar en u-formad sluten byggnad för att klara ljudnivåerna mot gården. Annan utformning kan vara möjlig. Största sammanlagda byggnadsarea (yta på marken som bebyggs) regleras till 1400 m² respektive 650 m². Det innebär att knappt 45 % av fastighetsytorna kan bebyggas. Planerna visar på cirka 70 lägenheter.



Sektion som illustrerar maximalt tillåtna hushöjder mellan Änggatan och Göteborgsvägen.

Utby 3:47 och 3:62, fastigheterna mot Göteborgsvägen

Användningen för fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 förblir den samma som i tidigare plan, BHK; bostäder, handel och kontor. Volymen mot Göteborgsvägen ska värnas för att bibehålla 30/40-tals karaktären och en fortsatt enhetlig verkan med grannhusen längs gatan som utgör Älvängens ursprungliga centrum. Detta regleras genom maximalnock-och byggnadshöjd utifrån befintlig byggnad. Byggrätten får en ändrad utformning mot tidigare plan och sträcker sig in på gården för en ny- eller tillbyggnad. Placeringen av en tillbyggnad är inte exakt men ytan som får bebyggas (den sammanlagda byggnadsarean) är max 420 m². Huvudbyggnaden ska även fortsättningsvis ligga mot Göteborgsvägen i linje med övriga byggnader längs gatan. I detaljplanen tilläts takkupor över byggnadshöjden till en tredjedel av fasadens längd. Detaljplanen begränsar möjligheten att stycka av fastigheterna då det är svårt att dela fastigheterna på ett funktionellt sätt.



Planillustration med markparkering och alternativ till utbyggnad och tillfarter till fastigheterna Utby 3:47 och 3:62.

Störningsskydd

Trafikbuller

Trafiken från E45 och järnvägen medför trafikbuller över riktvärdena inom planområdet. Trafiken från Göteborgsvägen orsakar inte att riktvärden för buller överskrids inom planområdet. Vid summering av bullret från vägar och järnväg blir den totala ekvivalenta ljudnivån i de mest utsatta fasaderna 64 dBA men på gårdarna beräknas de sammanlagda ekvivalenta ljudnivåerna bli under 50 dBA. De maximala ljudnivåerna uppgår till som mest 81 dBA men understiger 70 dBA på gårdarna. Ny bebyggelse på fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 beräknas klara riktvärdena.

Bullerriktvärden utifrån Boverkets Allmänna råd 2008:1

Huvudregel: 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) och 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Under planprocessen har en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader antagits (2015:216). Denna gäller inte för detaljplanen då planprocessen påbörjats innan 2 januari 2015.



Ekvivalenta ljudnivåer, bilaga 1 i bullerutredningen (Norconsult).

Då planområdet möjliggör en förtätning av Älvängens centrum och syftar till att skapa nya bostäder nära Älvängens resecentrum bedömer kommunen att det är skäl för att göra avsteg från riksdagens riktvärde på 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad mot att minst hälften av bostadsrummen samt uteplats orienteras mot ljuddämpad sida (50 dBA). Tyst sida ska eftersträvas. Ljudnivåerna inomhus regleras genom Boverkets regelsamling för byggande.

I planen föreskrivs bullerriktvärden utifrån Boverkets Allmänna råd 2008:1 med avstegsfall. För att klara riktvärdena för buller krävs för flertalet lägenheter att avstegsfall tillämpas. Detta innebär att lägenheterna har en bullrig sida (över 55 dBA) och en tyst eller ljuddämpad sida (under 50 dBA) och att minst hälften av bostadsrummen bör vara vända åt den tysta/ljuddämpade sidan. Detta regleras med bestämmelsen m₁. Trafikbullerutredningen visar att detta är möjligt att uppnå med nödvändiga anpassningar.

Möjliga åtgärder för att klara riktvärdena i svåra lägen är att lägenheten förses med burspråk, akustiskt fönster (som ger ljuddämpad vädring) eller balkong med inglasning. Detta får studeras vidare i detalj i det fortsatta arbetet med utformningen av lägenheterna och kommer att bedömas i bygglovskedet.

Gemensamma eller privata uteplatser som placeras inåt gården får ljudnivåer som understiger riktvärdet för maximal ljudnivå för uteplatser (70 dBA). Alla lägenheter har tillgång till en gemensam uteplats med maximal ljudnivå under riktvärdet (70 dBA). Även de flesta balkonger i föreliggande förslag har ljudnivåer under riktvärdet. Enskilda balkonger med sämre ljudmiljö utgör ett komplement till den gemensamma gården.

Ljudnivåer inomhus regleras i Boverkets regler för byggande (BBR) och inte genom planbestämmelser. För att klara inomhusvärdena blir de maximala ljudnivåerna dimensionerande. För lägenheter med maximal ljudnivå utomhus vid fasad på 75 dBA eller lägre räcker det med normala treglasfönster för att klara riktvärdet inomhus. Detta innebär att på fasader åt nordväst (mot E45 och järnväg) samt på största delen av fasaderna på kortsidorna (inte inåt gården) krävs fönster med extra god ljudisolerande förmåga.

Risker från transporter med farligt gods

Riskerna inom planområdet vid en olycka med farligt gods på E45 eller järnvägen beskrivs på sidan 12 samt i riskutredningen. Rekommendationerna från utredningen regleras med planbestämmelse m₂ samt med parkeringsförbud inom 25 meter från väggkant för E45. En körbar yta inom parkeringsplatsen som illustrerats bedöms acceptabel och likställs med risken när fordon befinner sig på motorvägen.

Detaljplanen anger att husen ska byggas för att motstå en tryckvåg på 4 kN/m² utan att rasera. Detta är att likställa med att husen byggs med sammanhållen betongstomme. Alternativa konstruktioner är möjliga. Fönster i fasaden bör förses med plastfilm för att undvika glassplitter. Därutöver ska husfasader utföras i obrännbart material. Friskluftintag ska riktas bort från E45 och att utrymning av husen ska vara möjlig bort från E45.

Vibrationer

Utredning visar på risk för vibrationsstörningar. Bedömningen görs att det är tekniskt möjligt att bebygga aktuella fastigheter med bostäder som inte blir utsatta för vibrationsstörningar (komfortvärde > 0,4 mm/s). Det kräver att en noggrannare vibrationsanalys genomförs för slutlig byggnad där hänsyn tas till vald byggnationsstomme, bjälklag och eventuell pålning med mera. I detaljplanen regleras att vibrationsnivåer inte får överstiga 0,4 mm/s vägd RMS där människor vistas stadigvarande. Som ett exempel på åtgärder mot vibrationer har vibrationsutredningen presenterat att en kallare till planerad byggnad kan medföra en halvering av vibrationsnivåerna enligt schablonberäkningar.

Gestaltning och trygghet

Gestaltningen regleras främst genom begränsningar i byggnaders volym. För att gångstråket längs Änggatan ska upplevas som tryggt krävs att människor rör sig på gatan och att de kan se och bli

sedda av människorna i husen. Entréer ska orienteras mot gatan inom Utby 3:25 och 3:81, det regleras med planbestämmelse v3.

Grönområden, lek och rekreation

Gårdarna inom fastigheterna blir de närmsta ytorna för möten, lek och rekreation.

Service

På fastigheten Utby 3:25 och 3:81 ges möjlighet till centrumanvändning i bottenvåning (C₁) som exempelvis butik, restaurang, samlingslokal, gym, kontor mm. Det finns planer för att en del av bostäderna ska bli trygghetsboende för äldre med en gemensam lokal och personalutrymmen. Detta regleras inte i detaljplanen. På fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 mot Göteborgsvägen medges i likhet med gällande plan förutom bostäder även handel och kontor vilket även kan inbegripa restaurang (HK).

Gator och trafik

Gatunät

Kommunens standard för lokalgator är 5,5 meter körbanebredd. Då trafiken är begränsad inom planområdet och Änggatan är en återvändsgata bedöms 5 meters körbana vara tillräckligt. Lokalgatornas sektioner är anpassade för 5 meter körbana, 2 meter kantstensparkering, 2 meter trottoar och 0,5 meter för gatubelysning. Den del av Änggatan som ligger norr om Utby 3:81 har ingen kantstensparkering. Gatubreddens längs Tingsvägen är anpassad efter befintliga fastighetsgränser med en bredd på 10,8 meter vilket medger en bredare gatusektion.

Angöring

Infarter till fastigheter bör minimeras. Beroende på hur fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 bebyggs bör utfarter samordnas i fastighetsgräns. Alternativ till utbyggnad och tillfarter till fastigheterna Utby 3:47 och 3:62 finns på illustrationskartan och på sidorna 14 och 15.

Gång- och cykeltrafik

Strukturstudien visar en målsättning om en koppling mellan Änggatan och det nya resecentrumet. I förlängningen av stråket nås idag även handelsplatsen Älvängen som inte inkluderades i strukturstudien. Detta kan ge en framtida gång- och cykelförbindelse till stationen längs Änggatan en än större vikt och skapa ett gent och lugnt gång- och cykelstråk parallellt med Göteborgsvägen. Med den begränsade trafiken på Änggatan och Tingsgatan bedöms cyklar och bilar kunna samsas på gatan.

Kommunens riktlinjer för parkeringstal inkluderar även parkeringstal för cyklar på 2,5 platser per lägenhet samt 10-40 cpl/1000 m² BTA kontor och 40-80 cpl/1000 m² BTA handel. Då antalet besökare/anställda/kunder varierar med typen av verksamhet studeras detta närmare i bygglovsskedet.

Kollektivtrafik

Avståndet till närmsta busshållplats "Älvängen centrum" är cirka 60 meter och cirka 400 meter gångväg till "Älvängen station". Turtätheten för bussar och tåg är god och gångvägarna till hållplatserna väl belysta. Bostäder i detta kollektivtrafiknära läge ger fler möjlighet att vara oberoende av bil. Tillskottet av boende underlättar även upprätthållandet av god turtäthet.

Parkering

Parkeringsbehovet uppskattas i planskedet men ändras beroende på antal lägenheter och omfattningen av andra verksamheter som det senare söks bygglov för. Inom Utby 3:47 och 3:62 finns utrymme för cirka 10 platser/fastighet vilket bedöms vara tillräckligt för de befintliga och nya byggnadernas behov. Det skissförslag som tagits fram för ny bebyggelse inom Utby 3:25, och 3:81 innehåller cirka 70 lägenheter, det innebär ett behov på 56 platser enligt kommunens nya parkeringstal på 0,8 platser/bostad inklusive besöksparkering. Utöver dessa platser ska 39 platser reserveras för befintliga parkeringsköp.

Detaljplanen möjliggör för parkering dels inom bostadskvarteren och dels inom ett särskilt kvarter för parkeringsändamål norr om Änggatan. Inom ytan kan cirka 52 markparkeringsplatser anläggas. Övrig parkering behöver då anordnas inom kvartersmarken för bostäderna. Markparkering får anläggas inom prickmark. Inom kryssmark får carports eller garagebyggnad uppföras.

Detaljplanen möjliggör uppförandet av ett trevånings parkeringshus inom användningen parkering. Det skulle innebära ett tillskott av cirka 83 parkeringsplatser. På ytan intill parkeringshuset finns utrymme för markparkering vilket skulle innebära sammanlagt 107 platser för uthyrning. Uppförandet av ett parkeringshus enligt detaljplanen medför att ledningar behöver läggas om. Utan parkeringshus måste fler parkeringsplatser än illustrerat anläggas inom egen kvartersmark, annars måste antalet lägenheter minska.

Planen medger anläggandet av en gångbro från parkeringsgaraget till gångvägen över motorvägen. Med hänsyn till ledningarna i marken måste en fri höjd på minst 5,0 meter garanteras. Gångbro har inte utretts närmare.

Längsgående gatuparkering utmed Tingsvägen och Änggatan ligger inom allmän plats och kan inte hyras ut men kan nyttjas av besökare. Slutgiltigt krav på antal parkeringsplatser sätts vid bygglov beroende på användning och innehåll. Parkeringsbehovet för full utbyggnad enligt detaljplanen kan tillgodoses inom planområdet genom möjligheten till parkeringshus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

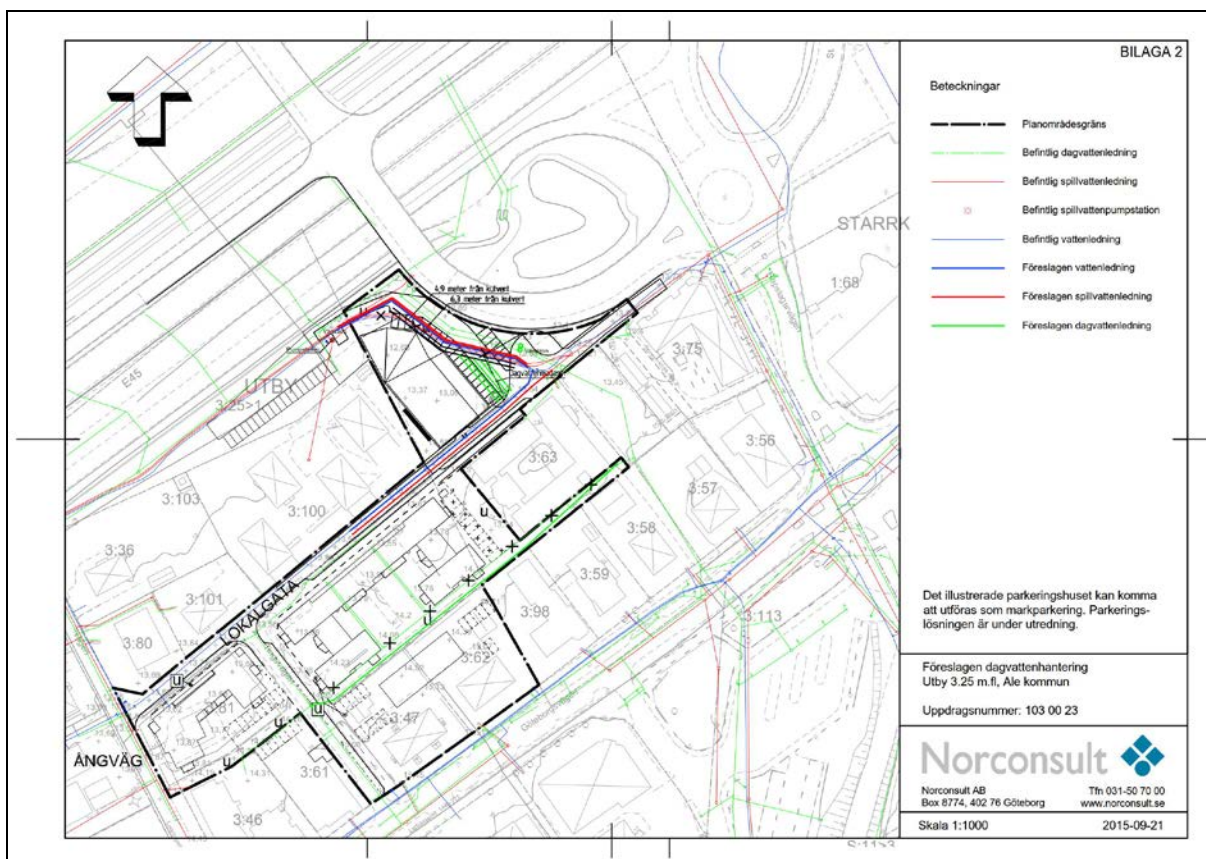
Planerad bebyggelse inom Utby 3:81 föreslås tilldelas förbindelsepunkt mot befintliga ledningsnät längs Kapellvägen vid korsningen mellan Kapellvägen och Änggatan. Fastigheterna mot Göteborgsvägen har befintliga anslutningspunkter. För VA-försörjning av planerad bebyggelse utmed Änggatan, föreslås utbyggnad av ny spillvattenledning som ansluts till befintlig ledning i nordost, se dagvattenutredning. Vattengångsnivån i befintlig brunn där anslutning lämpligen sker möjliggör avledning av spillvatten med självfall om planerad bebyggelse uppförs utan källare. Om det blir aktuellt med källare, måste pumpning av spillvatten ordnas.

I samband med att nya avloppsrör förläggs längs Änggatan, ska höjdsättningen av gatan beaktas och utformas så att situationen för befintlig bebyggelse förbättras och att säkerheten mot ytledes avrinnande dagvatten till garagen ökas.

Genom den yta som i planen är tänkt för parkeringsändamål går i dagsläget 5 olika VA-ledningar. För att möjliggöra byggnation av ett parkeringshus inom kvartersmarken för parkeringsändamål behöver en befintlig vattenledning och två trycksatta spillvattenledningar flyttas närmare dagvattenkulvertarna och läggas helt parallellt med dessa för att inte skära av kvartersmarken närmast E45 som de gör idag. Ledningsflytten beskrivs i parkeringshusutredningen och

föreslagna ledningslägen framgår av dagvattenutredningen. Ledningsområdet i plankartan anger ledningsområde efter ledningsflytt. Väster om kvartersmarken för parkering, utanför planområdet, finns en pumpstation för spillvatten. Tillfart till pumpstationen säkerställs över parkeringen med planbestämmelsen y1.

I samband med utbyggnad av spillvattenledningen, föreslås även att befintlig vattenledning längs aktuell sträcka ersättas av en ledning med större dimension för att möjliggöra att en ny brandpost kan anläggas i mitten av Änggatan.



Bilaga till dagvattenutredningen med ledningar som behöver läggas om/byggas ut.

Dagvatten

Vid exploatering ökar vanligen andelen hårdgjorda ytor, vilket får till följd att ytavrinningen ökar p.g.a. minskade infiltrationsmöjligheter. För det aktuella planområdet är andelen hårdgjorda ytor emellertid redan hög, varför ökningen av andelen hårdgjorda ytor är begränsad. Då recipienterna är känsliga bedöms emellertid rening av dagvattnet vara viktigt.

Principen är att befintliga ledningar och vattendrag nedströms inte skall belastas med större mängder dagvatten eller föroreningar från planområdet än idag. Dagvatten föreslås avledas till ett utjämningsmagasin under parkeringsytan i den norra delen av planområdet. Därifrån föreslås avledning av fördröjt dagvattenflöde ske till den kulverterade Rallatébäcken.

Vid flödesberäkningen har klimatfaktorn 1,2 enligt Svenskt Vattens publikation P104 använts. Framtida flöde förväntas uppgå till cirka 400 l/s, vilket innebär en ökning om cirka 65 l/s, vid dimensionerande nederbörd. För att kompensera ökningen och behålla samma flöde ut som idag krävs utjämning av cirka 65 m³ dagvatten. Genom att reducera andelen hårdgjorda ytor, d.v.s. anlägga så lite asfalt och stensättning som möjligt, reduceras mängden dagvatten som behöver

omhändertas. Då grundvattenytan är i nivå med eller strax under marknivå är infiltration i området inte möjlig men trädplanteringar och gröna tak är bra. Plats för dagvattenmagasin är reserverat med u-område inom kvartersmarken för parkering.

För att avleda dagvatten ytledes via vägar när kapaciteten på dagvattensystemet överskrids, bör gator i området alltid anläggas lägre än intilliggande fastigheter. Höjdsättningen skall utföras så att goda marginaler ges för att klara såväl dagens som framtidens extrema regn. Dagvattenledningen söder om den nuvarande parkeringen på fastigheten Utby 3:25 läggs om och kan kopplas till dagvattenmagasinet under parkeringen.

Vid val av system för rening av dagvatten från markparkeringen ska tas i beaktning att recipienterna, Rallatébäcken, Grönån och Göta älv, hyser stora naturvärden. I Ale kommuns dagvattenpolicy förordas öppna lösningar med god biologisk funktion, såsom översilningsytor. Då det emellertid är mycket begränsat med utrymme i området kring markparkeringen, bedöms det inte finnas möjlighet att anlägga en översilningsyta. Istället föreslås i första hand att rening av dagvatten från markparkeringen sker i ett gräsbeklätt makadamdike. Parkeringshuset ska förses med golvavlopp och kopplas till olje- och slamavskiljare för att sedan anslutas till det kommunala spillvattennätet.

EI

Befintlig transformatorstation behöver flyttas till ett nytt läge nordost om den befintliga, på södra sidan av Änggatan. Den nya platsen regleras med användningen E på plankartan. Starkströmsföreskrifterna ställer krav på brandskyddsåtgärder på byggnadsdel mellan 3-5 meter från transformatorstationens hölje. I detaljplanen regleras att transformatorstationen inte får placeras närmare än tre meter från byggrätten för bostäder. Om byggnad placeras närmare än 2 meter från E-område måste Starkströmsföreskrifterna beaktas.

Uppvärmning

Kommunens energiplan ska vara styrande vid val av uppvärmningssystem i byggnaderna. Ansträngningar ska göras för att åstadkomma en så god utformning som möjligt ur resurs- och energihushållningssynpunkt.

Ale kommun vill att exploatören väljer energieffektiva lösningar såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av byggnaderna.

Avfallshantering

Vid Carlmarks väg, 280 meter från planområdet, finns en återvinningsstation. Markområde för en vändplan finns utlagd inom lokalgata och är anpassad för nyttofordon som sopbil. Avfallsrum ska anläggas i direkt anslutning till lokalgata.

Underjordiska ledningar

Flera u-områden finns inom planområdet för att garantera tillgängligheten för allmännyttiga underjordiska ledningar. De berör främst dagvatten- och teleledningar.

Räddningstjänst

Insattiden från Nols brandstation är under 10 min. Byggnaderna är lätt tillgängliga från lokalgatan och intern parkering.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Stadsmiljö

Fyra våningar för flerbostadshus är idag ovanligt i Älvängen men medför ett effektivt utnyttjande av central mark i ett service- och kollektivtrafiknära läge. Läget möjliggör för fler att bo i Älvängen utan att vara beroende av bil. Genom en indragen översta våning mot Änggatan upplevs husen som lägre. Strukturen ämnar ge ett tydligt och tryggt gaturum genom entréer mot lokalgatorna.

Solförhållanden

Bebyggelse med en nockhöjd på 14,0 meter möjliggör fyra våningar. Då Utby 3:25 tidigare inte varit bebyggd påverkas solförhållandena i och kring planområdet. Boverket gav 1991 ut en skrift kring solförhållanden i planeringen. Den rekommenderar minst 5 timmars sol mellan klockan 9.00 och 17.00 vid vår- och höstdagjämning i bostaden och på närmiljöns lekytor och sittplatser. Byggnaderna norr om Änggatan kommer skuggas i varierande grad under förmiddagarna medan serviceboendets gavlar skuggas sen eftermiddag. Kommunen bedömer att minst 5 timmars sol kommer att klaras för all kringliggande bebyggelse. Solförhållandena för planerad bebyggelse kommer att studeras i bygglovskedet. Preliminära ritningar visar att vissa inskjutna lägenheter kan hamna i skugga stora delar av dagen vid vår- och höstdagjämning.

Risker och störningar

Efter att riskutredningen genomfördes har centrumändamål och möjlighet till parkeringshus tillkommit. Centrumändamål kan innebära fler människor inom planområdet än vid bara bostäder. Ett ökat antal människor inom planområdet kan påverka bedömningen av samhällsriskerna vid en olycka med farligt gods. Förändringen av möjlig användning i detaljplanen har diskuterats med riskutredaren och följande kontrollberäkning har gjorts. Detaljplanen medger som mest 2050 m² centrumändamål. Ett värsta scenario ur risksynpunkt är om det fullt ut skulle användas för detaljhandel som medför flest personer sett över dagen kl 06-18 då flest transporter med farligt gods sker. Det skulle, inklusive extra lägenheterna exploatören kan komma att få in, innebära en ökning med 48 personer i området (36 %). Utifrån den sammanvägda samhällsriskerna i riskutredningen (figur 10 sida 24) kan utläsas att antalet personer inom området skulle kunna öka med ca 40 %, om antalet transporter förblir inom trafikverkets uppräknade nivåer till 2020, utan att gränsvärdena överskrids då detta skulle innebära en ökning av antalet omkomna vid den dimensionerande olyckan från 5 till 7, vilket fortfarande ligger under kriteriet för acceptabla risker.

Det är inte troligt att hela bottenplan används för detaljhandel. Dels för att det finns större matvarubutiker både söder och norr om planområdet, dels för att exploatören planerar för bostäder och detaljplanen bara kräver att bottenplan mot Kapellvägen förbereds för att kunna byggas om till lokaler i senare skede. Det handlar då om 200-250 m² vilket med siffror för detaljhandel skulle resultera i en ökning med 26 personer (20 %) inklusive det högre antalet lägenheter. Detta faller inom osäkerhetsanalysens 25 % ökning av både antal människor och transporter. Med de störningsskyddsbestämmelser som planen föreskriver (m₁ och m₂) bedöms en god och säker miljö kunna skapas trots närheten till E45 och det buller och risker motorvägen medför.

Vid pålning ska alltid besiktningar av omgivande fastigheter och ett kontrollprogram för omgivningspåverkan göras. För att minska riskerna för skador i samband med pålning dras

lerproppar för samtliga pålar för att minska den volym som pålarna behöver tränga undan. Detta behöver inte regleras i detaljplan.

Genomförandet av detaljplanen försämrar inte befintlig risk för översvämning vid garagen längs Änggatan. Höjdsättning av gatan, i samband med att nya avloppsrör förläggs, ska utformas så att situationen för befintlig bebyggelse förbättras och att säkerheten mot ytledes avrinnande dagvatten ökas.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen ska miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § miljö balken 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 kvalitetsnormerna omfattar föroreningar i utomhusluft, vatten, olika parametrar i fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

MKN Luft

Miljö kvalitetsnormer gäller tillåten halt av bly, svaveldioxid, kväveoxid, kvävedioxid, kolmonoxid, bensen och partiklar (PM10) i utomhusluften. Av en rapport från miljö förvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljö kvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid riskerar att överskridas på några ställen utmed E45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. Luftvårdsprogrammet i Göteborgsregionen har utfört beräkningar av kvävedioxid i Nödinge år 2009 och av partiklar på fyra avsnitt av E45 i Ale år 2010. Beräkningarna visade att MKN för kvävedioxid klarades i hela Nödinge men ett par utvärderingströsklar överskreds i vägområdet. Även för partiklar klarades MKN men ett par utvärderingströsklar överskreds.

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

MKN Vatten

Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna i Sverige. Målet är att alla vatten (yt-, kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015-2027.

Det finns två vattenförekomster i närheten av planområdet, Göta Älv och Grönån som mynnar i Göta Älvs strax norr om planområdet. Grönån bedömdes 2009 ha måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet är god ekologisk status till 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015. Göta Älv bedömdes 2009 ha måttlig ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet är god ekologisk potential till 2021 och god kemisk ytvattenstatus 2015.

Genom fördröjning och rening av dagvatten bedöms ett genomförande av planen inte försämra möjligheten att nå kvalitetskraven.

Miljömål

I Ale kommuns översiktsplan anges att tre av de sexton nationella miljömålen har särskilt stor betydelse för arbetet med ett hållbart samhällsbyggande. Dessa tre mål är Begränsad klimatpåverkan, God bebyggd miljö och Ett rikt växt och djurliv. I översiktsplanen har dessa

miljömål utökats med lokala miljömål under ämnesområdena God bebyggd miljö och Begränsad klimatpåverkan:

Planförslaget har stämts av mot målen och en sammantagen bedömning är att innehållet i detaljplanen är i linje med målsättningarna eller att förslaget varken innebär en försämring eller förbättring. Nedan kommenteras miljömålen och dess preciseringar:

Begränsad klimatpåverkan

Planera för a) minskade utsläpp av växthusgaser.

a) Alternativ till bilen finns med god kollektivtrafik genom så väl buss som gångväg till pendeltågstationen.

God bebyggd miljö

Planering för a) miljöanpassade och resurssnåla transporter, b) kulturhistoriska och estetiska värden, c) grön- och vattenområden, d) effektivare energi- användning och förnyelsebar energi, e) minskat buller

a) Planområdet ligger inom gångavstånd till Älvängen resecentrum och till serviceutbudet vid Göteborgsvägen och Älvängens nya handelscentrum.

b) Detaljplanen syftar till att värna Göteborgsvägens 30-/40-tals bebyggelse och karaktäristiska handelsstråk. Planen reglerar byggnadsvolymer och fasadbeklädnad.

c) En mindre bostadsnära parkyta med gräs och några björkar tas i anspråk men förtätningen i centrala Älvängen minskar behovet av att bebygga naturområden utanför med högre naturvärden. Vattenområden skyddas genom rening och fördröjning av dagvatten.

d) Kommunens energiplan ska vara vägledande. Energiförbrukning kan inte regleras i detaljplan.

e) Exploateringen kan innebära en något ökad trafik på Änggatan. Ökningen bedöms dock inte påverka ljudnivåer på ett sätt att riktvärden för bostäder överskrids. Omgivningsbuller måste hanteras vid nybyggnation.

Ett rikt växt- och djurliv

Planering för att hejda a) förlust av biologisk mångfald och b) minskad andel hotade arter.

a) Planens genomförande bedöms inte medföra att det inte sker någon förlust av biologisk mångfald samt att andelen hotade arter minskar. Området är redan ianspråktaget och hyser inga höga naturvärden.

b) Inom området huserar inte några skyddsvärda arter.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Alle kommun bedömer att ett genomförande av planen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § PBL (plan- och bygglagen). En miljöbedömning för planen ska därför inte upprättas. Upprättad behovsbedömning har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har utarbetats av Janna Bordier och Anna-Maria Ceder på Norconsult AB i samarbete med Charlotte Lundberg, planhandläggare på Ale kommun och Olof Halvarsson, plankonsult från Radar Arkitektur & planering.

Därutöver har en projektgrupp med företrädare från kommunens samhällsbyggnadssektor involverats: Beata Åhall och Björn Berle trafikingenjörer, Lars Kransby gatuingenjör, Lars Holm VA-chef, Sofie Erlandsson VA-ingenjör, Pernilla Rokosa enhetschef Infra, Carita Sandros sektorchef, Dragan Danilovic enhetschef Bygg, Dag Widmark och Signe Wirdby bygglovshandläggare, Joanna Hagstedt enhetschef Plan och Magnus Blombergsson verksamhetschef Plan&bygg.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2017-03-27

.....

Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

.....

Charlotte Lundberg
Planarkitekt

Beslut
Antagen av Kommunfullmäktige 2016-03-07 KF § 20
Laga kraft 2017-02-20