



ALE KOMMUN

Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Handelsplats Älvängen
inom fastigheten Starrkärr 1:42 m fl.
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Enkelt planförfarande
2011-11-24 Kompl. 2012-02-07

Handlingar

Plankarta med bestämmelser samt illustrationskarta

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Behovsbedömning MKB

Fastighetsförteckning, daterad 2011-07-01

Utredningar

VA- och dagvattenutredning, Norconsult 2011-08-29

Riskutredning, Norconsult 2011-09-02

Geoteknisk utredning, Norconsult 2011-09-16

Buller PM, Norconsult, 2012-01-03

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

Behovet av att etablera nya verksamhetsområden har ökat sedan millennieskiftet, inte minst sedan beslutet togs om utbyggnad av E45 och Norge/Vänerbanan genom Ale kommun.

Göteborgsregionens kraftiga expansion samt Ales strategiska läge påverkar också behovet. Ale kommun är en stark del av Göteborg och som sådan strategisk viktig vid utveckling av verksamheter inom bland annat mekanik, kemi, handel, tjänstesektorn och energiteknik. För att kunna medverka i Göteborgsregionens utveckling krävs en strategisk klok framförhållning i skapandet av verksamhetsmark i tillräcklig omfattning och kvalitet. Detta på platser som har bra anslutning till E45, Göta älv eller pendeltågstationerna.

Syfte

Planeringens syfte är att utveckla en handelsplats med sammanlagt ca 7500kvm handelsyta.

Planområdets läge och areal

Planområdet omfattar ca 3,6 ha och ligger i den nordöstra delen av Älvängen. Närområdet innehåller såväl industribyggnader som bostäder.

Markägoförhållanden

Planen omfattar fastigheterna Starrkärr 1:42, 1:68, 4:57, 4:58, 4:59, 1:22 och 4:48.

Planens huvuddrag

Planen medger möjlighet att bygga två handelsbyggnader på ca 6500 kvm respektive 1000kvm.

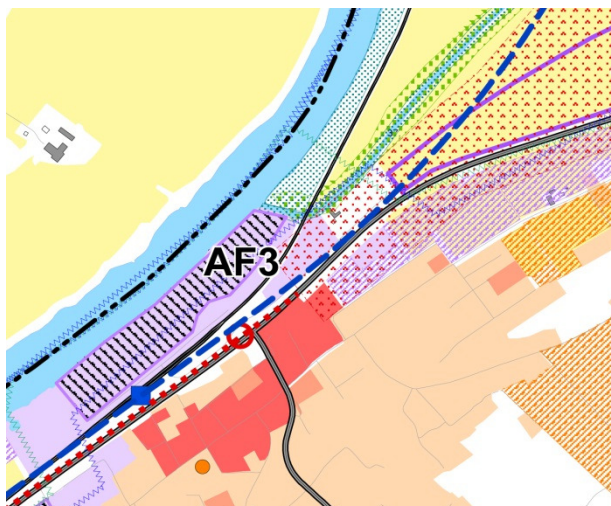
Planens förenlighet med Miljöbalken

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

Översiktsplanen anger område för centrum och handel samt verksamheter. Översiktsplanen anger även området som reservat för vägkorridor.

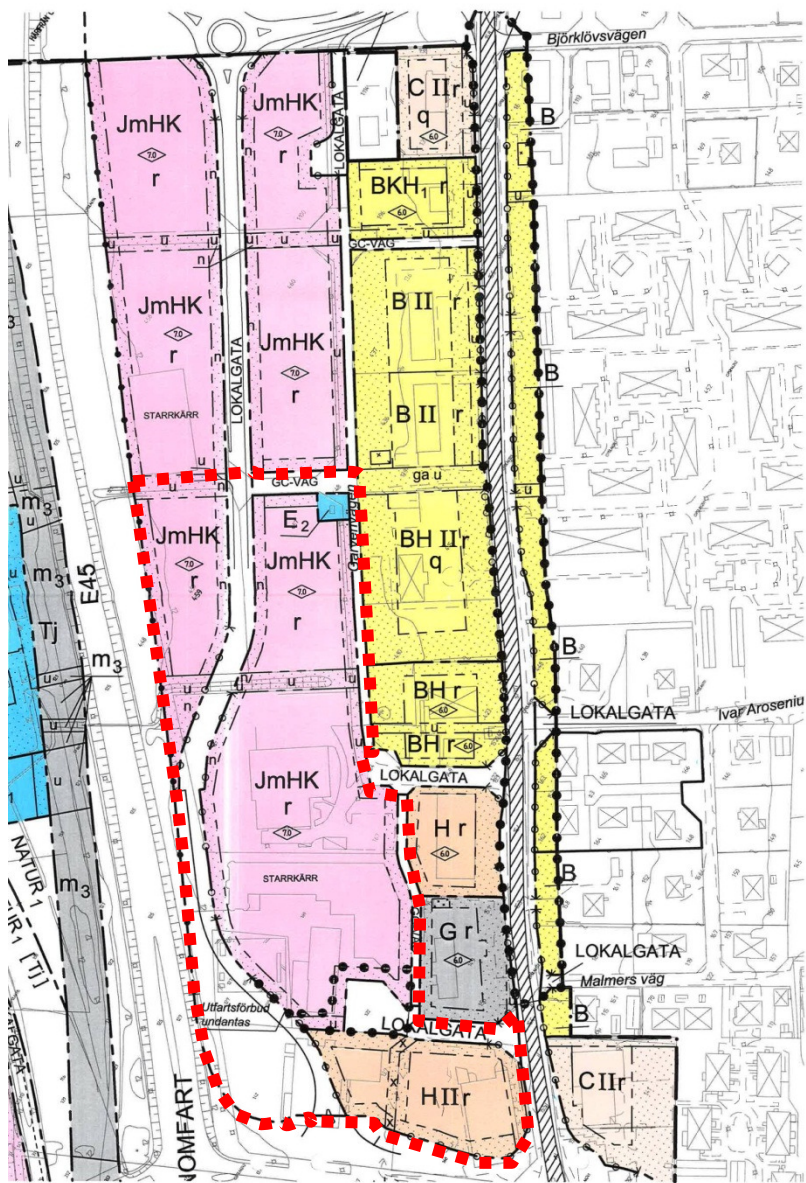


-  Bostäder, större områden
-  Bostäder, mindre områden
-  Verksamheter, större områden
-  Vägkorridor
-  Riksintresse kultur
-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Centrum/handel
-  Allmänt ändamål
-  Fritids-, rekreations-, idrottsanläggning, badplats, golfbana, småbåtshamn, skjutbana mm

Program för planområdet
Inget program finns framtaget för området.

Detaljplaner

Gällande plan 470 (E45 och Norge Vänerbanan, detaljplan nr 9) från 2008 anger byggrätter för småindustri, handel och kontor inom området men byggrätterna måste revideras med hänsyn till ny trafikstruktur samt riskfrågor.



Utsnitt ur detaljplan 470, E45 och Norge Vänerbanan, Dpl 9, Älvängen centrum

■■■■■■■■ Planområdet

Kommunala beslut i övrigt

Mark för verksamheter

I dokumentet framgår att utbudet av sällanköpsvaror behöver kompletteras i Ale kommun. Idag finns kommunens utbud framför allt på Ale Torg och i Älvängen, men det är inte tillräckligt stort för att Aleborna skall göra inköpen i sin egen kommun. Därför måste det förstärkas genom ett större utbud inom de olika segmenten i sällanköpshandeln.

Sammanfattningsvis finns goda förutsättningar för en utveckling av handeln i Ale kommun, vilket höjer värdet och intresset för att flytta till och eller etablera sig i kommunen. Ale kommun har ett behov av och en potential till ökad kommersiell service. Enligt en genomförd handelsanalys finns goda möjligheter för utökad handel, särskilt sällanköpshandel och de planer som finns hos flera aktörer anges i analysen som genomförbara om en samsyn kan åstadkommas.

Kommunens bedömning är att en positiv utveckling förväntas inom handeln i Ale, såväl avseende dagligvaror som sällanköpsvaror. Ett väl utvecklat utbud med attraktiv handel och näringsliv är väsentligt för de boende i Ale och ett mervärde för dem som söker ny bostad i Ale. En väl utvecklad handel skapar också ett flertal arbetstillfällen för ungdomar och genererar arbetstillfällen för andra företag inom tjänstesektorn. Den kommersiella servicen i Nödinge och Älvängen skall vara bred och djup i utbudet, medan handeln i övriga orter skall ha en levande närservice. Handeln, särskilt dagligvaruhandeln, är en viktig del i människors dagliga service och den bör därför eftersträvas i bostädernas närhet. Det ger tillgänglighet även för människor utan bil eller begränsad rörelseförmåga samt effektiviserar hemtjänstens arbete och service. Inriktningen är att det ska finnas dagligvaruhandel/närbutik i varje samhälle. Ur miljösynpunkt finns flera positiva effekter. Genom en utökad handel i närområdet skapas fler arbetstillfällen där de boende kan arbeta på kort avstånd ifrån bostaden. Handeln skapar också arbetstillfällen i branscher inom tjänstesektorn såsom bygg, vvs, elinstallation m.fl.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planen berör riksintresset E45 samt Norge/Vänerbanan som är huvudled för transporter av farligt gods.

Natur och landskap

Landskapsbild

Planområdet är en del av älvrummet men är redan sedan länge ianspråktaget av industribebyggelse.

Mark och vegetation

Detaljplanen berör ett redan exploaterat område och huvuddelen av marken inom området är hårdgjorda ytor.

Topografi

Inga större nivåskillnader finns inom området.

Naturmiljöinventering, naturvärden

Detaljplanen berör ett redan exploaterat område och inga naturvärden bedöms finnas inom området.

Bebyggelse

Omgivningar, stadsbild

Området består i huvudsak av gles och låg industribebyggelse. I omgivningen finns även viss bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Service

Offentlig och kommersiell service

Viss kommersiell service finns. Bland annat i form av livsmedelshandel och en bensinstation.

Arbetsplatser

Då området är ett industriområde med inslag av handel finns det ett antal arbetsplatser som kan räknas som relativt centralt belägna.

Tillgänglighet

Området är lågt beläget och inte särskilt kuperat vilket gynnar tillgängligheten för rörelsehindrade.

Geotekniska förhållanden

Jordlagren utgörs av mäktiga lerlager till ca 60-80 m djup. Släntstabiliteten närmast åkanten för Grönån har vid tidigare tillfällen utretts, bland annat i samband med att Norge-Vänerbanan samt E45 byggdes om i mitten på 2000-talet. Väg E45 ligger ca 100 m öster om Grönån och är grundlagd med KC-pelare.

I planarbetet har en utredning kring stabiliteten har gjorts av Norconsult 2011-09-16. Utifrån genomförd stabilitetsutredning kan det konstateras att eventuella skred i åkanten och tänkbara bakåtgripande ras i kvicklera inte kommer ge påverkan på aktuellt område. Den planerade handelsplatsen bedöms enligt tidigare undersökningar och beräkningar samt den nu utförda utredning som stabil. Därför bedöms området kunna bebyggas ur geoteknisk synvinkel. Planerad exploatering av området bedöms inte försämra totalstabiliteten.

Sättningskänsliga 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). Anläggning av exempelvis parkeringsytor rekommenderas att utföras med lättyllning för att undvika sättningsskador.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med generellt låg risk för radonförekomst. Undersökning bör utföras innan bygglovskedet för att säkerställa förhållandena. Visar en sådan undersökning behov av radonsäker grundläggning skall detta göras.

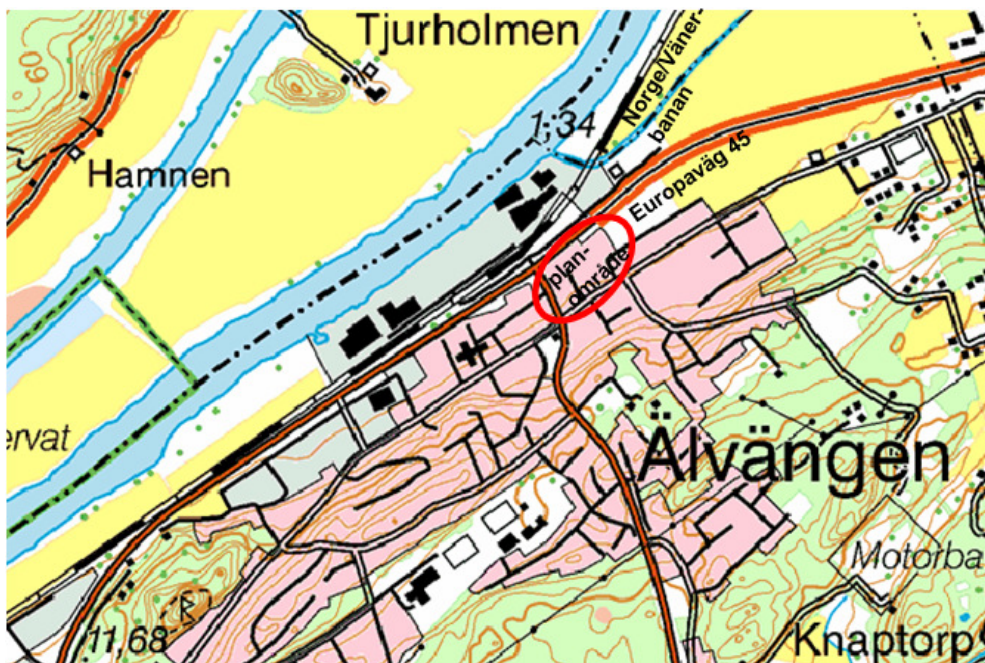
Förorenad mark

Markanvändningen är densamma som i gällande plan från 2008 som fortfarande har gällande genomförandetid. Inom planområdet finns två kända föroreningar. I enlighet med Boverkets rekommendationer för processen med detaljplanering av ett område som är förorenat kommer exploitören att genomföra detaljerade utredningar för att bli klarlägga föroreningarnas läge och omfattning. Kommunen och exploitören är överens om hur föroreningarna ska avhjälpas. Då planen inte innebär en väsentlig ändring av markens användning finns det ingen möjlighet att i detaljplanen villkora ett kommande bygglov med faktiska avhjälpningsåtgärder.

Störningar, risker

Farligt gods

Planområdet ligger i norra delen av Älvängen i Ale kommun, se *figur 1*. Längs planområdet går Europaväg 45 och Norge/Vänerbanan. På båda transportleder transporteras farligt gods.



Figur 1. Planområdet och transportleder för farligt gods

Länsstyrelsens riskpolicy (Lst 2006) anger att riskerna med transport av farligt gods skall beaktas vid fysisk planering inom 150 m från en transportled där sådana transporter förekommer. En kvantitativ riskutredning har därför tagits fram, Norconsult 2011-09-02.

Riskberäkningarna visar att individrisken inom området kan accepteras enligt de tillämpade kriterierna.

Samhällsrisknivån ligger inom det tolerabla området vilket innebär att de inte utan vidare kan accepteras och att åtgärder skall vidtas. Kriterier för dessa åtgärder återfinns i *avsnitt 2.3 i riskutredningen* där det anges att risknivån kan tolereras ”endast under förutsättningen att alla rimliga åtgärder är vidtagna sett ur kostnadsperspektiv samt praktisk genomförbarhet”, se *figur 2 i riskutredningen*.

Rimliga skyddsåtgärder inom området bör inrikta sig på att minska konsekvenserna av olyckor med brandfarliga gaser som har visat sig ge det största bidraget till samhällsrisken. Nedan görs en genomgång av vilka åtgärder som kan tänkas vara effektiva med tanke på områdets förutsättningar och transporter som förväntas gå förbi området. Att göra den slutliga bedömningen av vilka åtgärder som kan anses vara rimliga ligger dock utanför området för denna riskanalys då detta är en uppgift för myndigheterna på området.

För att öka förståelsen för åtgärderna beskrivs nedan hur de händelseförlopp kan komma att se ut i detta område och vilka åtgärder som kan minska konsekvenserna.

En olycka med ett transportfordon för farligt gods behöver inte alltid leda till att det farliga ämnet släpps ut. Genom att anpassa utformningen av vägen med en skyddsvall eller ett vägräcke som är anpassat efter tunga transportfordon kan sannolikheten för skador på fordonet som leder till utsläpp minskas. Enligt tillgängliga uppgifter från Trafikverket m. fl. (Vägverket 2008, VTI 2002)

kan sannolikheten för allvarliga skador minskas till ca hälften. Denna åtgärd är redan genomförd och har tagits med i riskberäkningarna.

Om ett fordon skadas så att farligt gods släpps ut så är det främst utsläpp av brandfarliga gaser som visat sig leda till de största riskerna i detta område.

Om skadan på tanken är liten så kommer den kondenserade gasen att spruta ut från tanken. Antänds gasen uppstår en jetflamma, en låga som kan sträcka sig flera tiotals meter. Lågans riktning varierar med omständigheterna men en åtgärd för att minska riskerna vid en jetflamma är att ha en obrännbar skärm längs vägen som kan hålla emot jetflamman. Skärmen skall stå emot jetflamman under minst 15 minuter för att möjliggöra för människorna att sätta sig i säkerhet.

Om gasen inte antänds direkt när den släpps ut uppstår ett gasmoln som är tyngre än luft och rör sig vid marknivå. Gasmolnet kan driva in mot planområdet och antändas där. Genom skärmen i avsnittet ovan minskar risken att gasmolnet kommer in i planområdet. Skärmens höjd bör vara minst 3 m räknat från vägbanan.

Om delar av gasmolnet ändå kommer in i området och antänds drabbas främst personer som vistas utomhus. Personer inomhus får ett visst skydd av byggnaderna. Detta skydd kan förbättras genom att utforma byggnaderna så att de står emot brand i 30 minuter för att möjliggöra evakuering bort från faran. Utrymningsvägar bort från E45 skall finnas.

I ytterst sällsynta fall frikommer och antänds hela lasten på en gång genom en explosion, vilket kan leda till en BLEVE (eldklot). Detta sker vanligtvis efter att tanken varit utsatt för upphettning under längre tid pga. exempelvis en fordonsbrand. Utrymningsvägar och –larm måste dimensioneras med hänsyn till att butikerna måste kunna utrymmas snabbt och att utrymningsvägar som är riktade bort från E45 skall finnas tillgängliga för detta.

Även utsläpp av farliga vätskor kan leda till omkomna om dessa vätskor tillåts nå planområdet. Skärmen längs E45 som beskrivs ovan skall därför utformas så att det även hindrar vätskor från att nå planområdet vid en olycka med farligt gods.

Sammanfattningsvis föreslås följande åtgärder

- Längs E45 skall skydd anläggas som tål brand i minst 15 minuter. (brandklass EI15). Skyddet skall vara vätsketät nertill för att hindra farliga vätskor från att nå planområdet. Skärmen skall ha en höjd på minst 3 m räknat från marknivå.
- Bebyggelse där människor kommer att vistas mer än tillfälligtvis och som ligger inom 100 m från vägkant på E45 måste utföras så att de kan motstå en brand i minst 30 minuter (brandklass EI30).
- Utrymningsvägar och –larm skall ordnas så att byggnaderna kan utrymmas snabbt och i riktning bort från E45.
- Friskluftsintag placeras bort från E45.

Med dessa åtgärder uppnås ett bra skydd för de som vistas i byggnaderna inom området vid olyckor med farligt gods då de är skyddade vid olika scenarier där gasen fattar eld inom området eller ger lågor som sträcker sig i området.

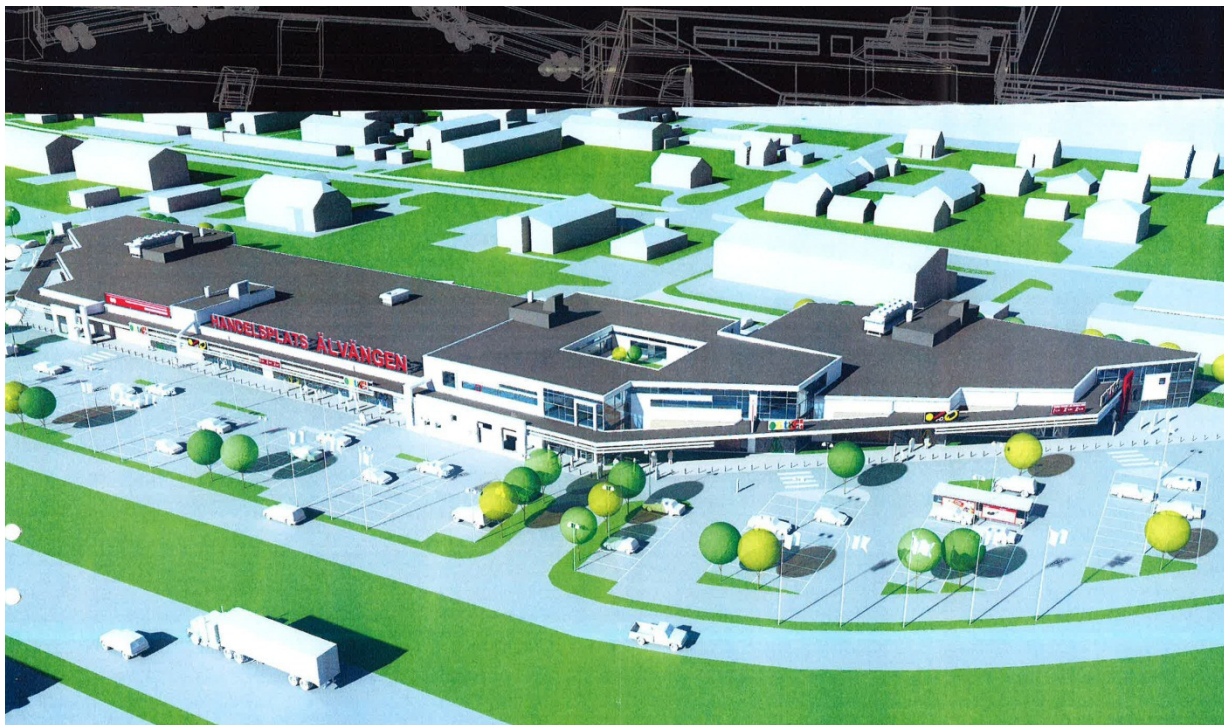
Skärmen längs med E:45 läggs inom kvartersmark som endast är avsedd för skärmen. Därför är marken punktprickmarkerad med bestämmelsen att byggnad ej får uppföras men dock är en skärm tillåten. Utfartsförbud ligger mot lokalgatan för att förhindra att marken i framtiden används som parkering eller annat som bedöms som olämpligt på grund av närheten till den nya cirkulationsplatsen väster om planområdet. Inom området finns allmänna ledningar varför, inför

projektering av riskskyddet, en ledningskarta måste tas fram samt exakta lägen på ledningarna lokaliseras.

BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

Planen innehåller två stycken byggnadsvolymer för handel. Den ena innebär en utbyggnad av befintlig Netto-butik med tillhörande parkering. Den andra är en större byggnad på ca 6500 kvm



som illustreras på bilden nedan.

Creacon Arkitekter

Gestaltning

Bebyggelsen och marken runt omkring ska vara av hög kvalitet och gemensamt bidra till en attraktiv miljö att vistas i. Platsen är strategiskt viktig för Älvängen och utgör en entrépunkt till centrala Älvängen. Bebyggelsen har också ett väldigt bra skyltläge som i viss mån kommer att utgöra en del av bilden av Älvängen. Detta bör utnyttjas och bidra till Älvängen på ett positivt sätt. Det är viktigt att de ytor som skapas för gående och cyklister blir lätta att orientera sig på och att inga tveksamheter uppstår om hur de ska användas.

Service

Förslaget bidrar till ca 7500kvm handelsyta vilket går helt i linje med kommunens vilja om att förstärka kommunen och framförallt Älvängen som handelsplats i kommunen.

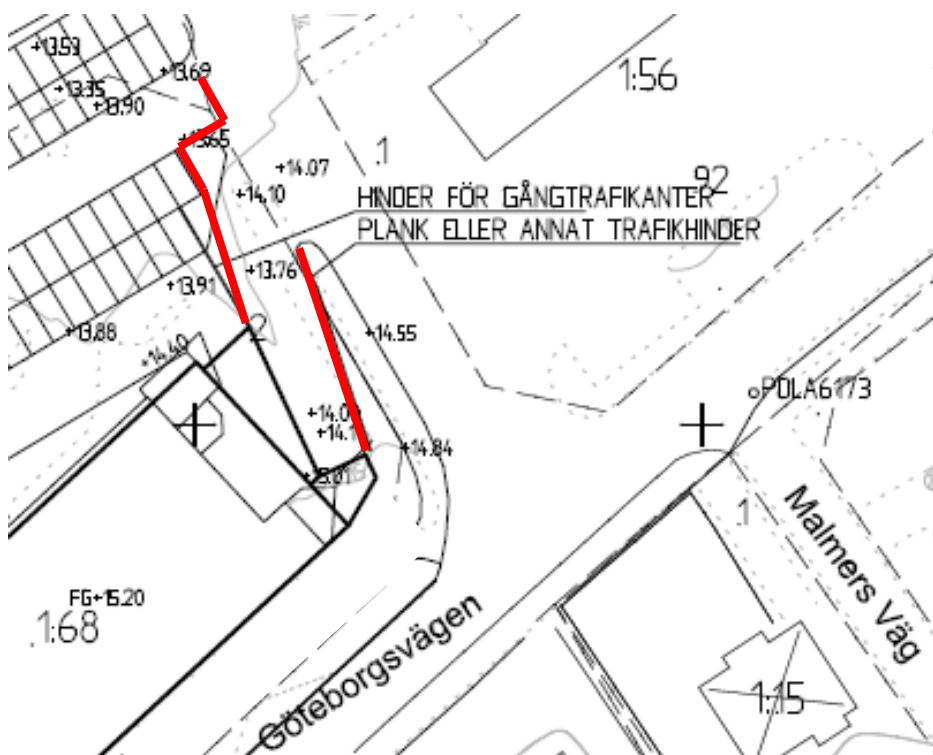
Enligt kommunens riktlinjer ska den kommersiella servicen i Älvängen vara bred och djup i utbudet, medan handeln i övriga orter skall ha en levande närservice.

Gator och trafik

Gatunät

Sventorpsvägen och Göteborgsvägen är huvudstråken för bil och lastbilstransporter till handelsetableringen. Gator som leder in till parkeringsplatserna ligger på kvartersmark. För att säkerställa bensinstationens in- och utfart vid infarten från Göteborgsvägen införs planbestämmelse, y – Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter.

Vid inlastning till Nettos byggnad planeras ett backmoment som kräver att man studerar detta ordentligt vid kommande bygglovgivning. För att minimera antalet gång- och cykeltrafikanter vid denna plats bör gc-banan söder om Nettos byggnad tas bort. Gc-trafikanter ska istället styras över till den södra sidan av Göteborgsvägen. Ytterligare kommer det att krävas att något hinder uppförs vid inlastningsplatsen för att styra bort gående mellan bensinstationen och Netto. Hindret kan utgöras av plank eller annan fast åtgärd som tydligt visar att det inte går att passera. Eventuellt bör man även se över möjligheten att placera något hinder på bensinstationens sida.



Bilden visar exempel på var hinder bör placeras.

Gång- och cykeltrafik

Ett av huvudstråken för gång- och cykel i Älvängen är längs med Göteborgsvägen. Gång- och cykelvägar ansluter till handelsområdet från Repslagarevägen, Göteborgsvägen och från Garverivägen, väster och öster om området. Gc- vägar ska anläggas inom kvartersmark och regleras med **g 2** – gemensamhetsanläggning för gång- och cykelväg. Vid den större byggnaden ska cykelparkering anordnas vid respektive gavel och vid den mindre Nettobutiken i anslutning till entrén. Detta regleras med planbestämmelse **cykel – cykelparkering skall finnas**. Totalt skall det finnas platser för 60 stycken cyklar fördelat på de tre områdena.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt i Älvängen och är väl försörjt med kollektivtrafik.

Parkering, utfarter

Parkering sker inom kvartersmark och sammanlagt skall det finnas ca 370 stycken p-platser för bilar. Nu gällande P-norm är relativt gammal och i planförslaget har en tolkning gjorts som syftar till att reducera bilåkandet och skiljer sig därför något från den nu gällande normen. Motiven är att handelsområdet ligger väldigt centralt beläget i Älvängen med nära till kollektivtrafik, såväl busstrafik som spårtrafik. Vid detaljplanering ska man ta hänsyn till vilken markanvändning som är lämplig och det centrala läget innebär att parkering av bilar i den utsträckning som regleras i gällande p-norm bedöms som olämplig då det skulle innebära ett dåligt utnyttjande av kommunens värdefulla markresurser.

Ca 30 % av ytan är så kallad icke kommersiell yta, lager, personalutrymmen, kontor etcetera. Med andra ord icke besöksintensiv yta som inte kräver parkeringsplatser i samma utsträckning som handel.

Tillgänglighet

Handelsplatsen ska ha god tillgänglighet för resande med olika transportslag. Tillgängligheten ska även vara mycket god såväl utomhus som inomhus för personer med olika typer av rörelsehinder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningarna för anslutning av planområdet till det kommunala vattenförsörjningssystemet är goda då befintliga ledningar finns längs Göteborgsvägen, E45, Ställverksvägen samt längs planområdets nordöstra gräns. Definitiva ledningsslägen och dimensioner samt läge för anslutningspunkter föreslås bestämmas i detaljprojekteringsskedet.

Brandvattenförsörjning av området föreslås ske via befintliga brandposter. Såväl längs Göteborgsvägen som E45 finns brandposter idag, vilket bedöms vara tillräckligt för brandvattenförsörjning av planområdet.

Goda förutsättningar finns för anslutning av planområdet till befintligt spillvattenledningssystem. Definitiva ledningsslägen och dimensioner samt läge för anslutningspunkter föreslås bestämmas i detaljprojekteringsskedet. Tillkommande ledningar bör anläggas med en lutning om åtminstone 5 ‰. Den dimensionerande spillvattenavrinningen från planområdet bedöms motsvara vattenförbrukningen.

Exploatering av ett område medför vanligtvis ökning av både dagvattenflöden och föroreningshalt i dagvatten jämfört med befintliga förhållanden. I det aktuella planområdet gäller detta främst den nordöstra delen, då resterande del till stor del redan utgörs av hårdgjorda ytor. Framtida dagvattenhantering inom planområdet måste emellertid säkerställa att den befintliga vattenbalansen bibehålls efter exploatering, samtidigt som risken för översvämningar minimeras.

I Göta älv beräknas högsta högvattenytan (HHV) ligga på nivån + 12,1 m. Med hänsyn till detta föreslås, i samråd med Ale kommun, färdigt golv på tillkommande bebyggelse inte anläggas på nivåer lägre än ca + 12,8 m. Planbestämmelse om detta införs på plankartan.

Utgående flöde av dagvatten från planområdet bör totalt ej överstiga 410 l/s, vilket motsvarar en hårdgörningsgrad om ca 50 %. Enligt Svenskt Vattens publikation P90 är detta en rimlig hårdgörningsgrad inom bebyggelsekategorin ”slutet byggnadssätt med planterade gårdar, industri- och skolområden”. Planbestämmelse införs om detta på plankartan.

Dagvatten från parkeringsplatserna som planeras inom området förväntas föra med sig föroreningar från fordon, bl.a. i form av olja, tungmetaller och partiklar. Detta dagvatten bör således oljeavskiljas innan det leds till recipienten Grönån, som uppges vara särskilt föroreningskänslig. Detta kan ske med konventionella oljeavskiljare i kombination med att rännstensbrunnar förses med brunnsfilter, se figur 3 i VA utredning. I brunnsfilter omhändertas olja, tungmetaller och partiklar från dagvatten på ett effektivt sätt.

För att minska avrinningen av dagvatten från takytor kan byggnader förses med s.k. gröna tak.

Vegetationsklädda takytor minskar den totala avrinningen jämfört med konventionella, hårdgjorda tak. Gröna tak, t.ex. sedum, kan minska den totala avrunna mängden på årsbasis med ca 50 %. Dessutom kan gröna tak magasinera upp till 10 mm nederbörd vid enskilda

regntillfällen. Förutom detta har sedum till skillnad från vanligt gräs den speciella egenskapen att det klarar längre torrperioder utan att torka ut.



Byggnad med grönt tak, källa Vegtech

För att minska avrinningen från hårdgjorda ytor och om det finns möjlighet till infiltration kan markbeläggning t ex utgöras av en s.k. genomsläpplig beläggning, se figur nedan.



Parkeringsyta med genomsläpplig beläggning

Mängden hårdgjorda ytor kan minskas betydligt om genomsläppliga material används som alternativ till asfalt och plattor. Exempel på genomsläppliga material är hålsten av betong, permeabel asfalt och grus eller en kombination av dessa.

Även om det inte går att infiltrera dagvattnet genom underliggande material kan genomsläppliga beläggningar minska koncentrationstiden, jämfört med asfalterade ytor, eftersom dagvattnet rinner av långsammare från genomsläppliga beläggningar.

Fler exempel på omhändertagande av dagvatten finns i VA- och dagvattenutredning, Norconsult 2011-09-29

El

El finns utbyggt i området. Den nätstation som Ale elförening har i området idag måste flyttas något för att möjliggöra en bra parkeringslösning för handeln. Detta säkerställs med ett **E-område** i planen.

Uppvärmning

Kommunens antagna energiplan skall vara styrande vid val av uppvärmningssystem i fastigheterna. 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 såsom passivhus, det vill säga hus utan konventionell uppvärmning eller lågenergihus och att solenergi eller annan förnyelsebar energi utnyttjas för uppvärmning av området.

Avfallshantering

Avfallshantering ska lösas inom respektive fastighet. Läge och utformning ska godkännas av Tekniska förvaltningen.

Underjordiska ledningar

Allmänna ledningar som behöver gå över kvartersmark säkerställs med **u-område** på plankartan. Vid kvartersmarken närmast E:45 finns det allmänna ledningar i form av spill – och vatten samt dagvattenledningar. Ledningarna skall ha 3 meters fritt avstånd på båda sidor från ledningsmitt. Vid projektering ska en ledningskarta tas fram samt de exakta lägena på ledningarna klargöras. En inmätning är gjord av kommunens mätavdelning 2012-02-06.

Räddningstjänst

Insatstid

Normal insatstid för Räddningstjänsten från Nols brandstation är mindre än tio minuter.

Framkomstmöjlighet

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

Vatten för brandsläckning

Vatten för brandsläckning finns inom området. Fast vattennät med brandposter dimensioneras mot bakgrund av brandbelastning och avstånd mellan byggnader eller enligt schablonregler. VAV P83, mars 2001, ska användas vid dimensionering av släckvattenkapaciteten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att gammal industrimark bebyggs med totalt ca 7500 kvm handel. Handelsetableringen blir förhållandevis storskalig men ändå centralt belägen. Närheten till bostäder, ett kommande resecentrum med pendelstågstation och annan småskalig centrumhandel medför att denna nya handel kompletterar Älvängen på ett bra sätt.

Bebyggelsen kommer att utgöras av en större byggnad på ca 6500 kvm med en byggnadshöjd på max 10 meter samt en mindre på ca 1000 kvm i två våningar. Parkeringen kommer i huvudsak ligga mellan handelsytorna och E45. En lokalgata, Svenstorp svägen, går i östlig – västlig riktning mellan parkeringsytorna och E45. Huvudstråk för gång- och cykeltrafiken är längsmed Göteborgsvägen. Det kommunala gc-vägarna leder fram till kvartersmarken. Inom kvartersmark anläggs gång – och cykelstråk fram till cykelparkeringar på de båda gavlarna på den större byggnaden.

Dagvattenavrinningen i området kommer att öka i och med utbyggnaden. Dagvattnet från vägar och parkeringsytor innehåller ofta föroreningar, bl.a. av olja, så vattnet behöver renas och fördröjas innan det når diken och vattendrag i omgivningarna. Ett system med tillräcklig kapacitet och dimensionering krävs. Öppna diken föreslås istället för ledningar, för att minska risken för dämning vid högvatten i Göta Älv.

Hälsa och säkerhet

Med föreslagna åtgärder och de avstånd som råder mellan transportlederna för farligt gods bedöms risken för hälsa och säkerhet inom planen som tolerabel.

Buller

För gällande detaljplan från 2008 togs det fram MKB som bland annat behandlar bullersituationen för boende i Älvängen. På sidan 85 i denna kan läsas att i samband med utbyggnaden av E:45 kommer en bullerskärm att byggas söder om E:45. Bullerstörda bostäder redovisas på en karta där det tydligt framgår att de bostäder som redovisas söder om Göteborgsvägen i ovan nämnda MKB inte kommer att få förhöjda bullernivåer med anledning av utbyggnaden av E:45 och NorgeVänernbanan. Man kan därmed dra slutsatsen att ett genomförande av den aktuella planen där det uppförs ett riskskydd för handelsplatsen samt att det byggs handelsbyggnader, i sig innebär en avsevärd förbättring för de boende söder om planområdet avseende buller från E45 och järnväg.

En PM beträffande trafikbuller gjorts av Norconsults dat. 2012-01-09. PM:en syftar till att redovisa beräknade ljudnivåer vid berörda bostadshus, att bedöma störningar och tillåtlighet av dessa ljudnivåer, samt att vid behov redovisa möjliga bullerskyddsåtgärder.

Med utbyggnaden av ny E45 och lokalväg kommer all genomfartstrafik på Göteborgsvägen att ledas via den nya lokalgatan förbi handelsområdet. Norr om Svenstorp stryps Göteborgsvägen på bilar, enbart bussar skall kunna passera. Bilarna leds i stället in på lokalgatan. Trafiken på Göteborgsvägen reduceras därmed kraftigt och kommer i princip att bestå av bussar och trafik till och från fastigheter längs vägavsnittet.

Av resultatet i denna PM kan följande slutsatser dras om effekterna på bullret av detaljplanens genomförande:

- Samtliga bostadshus längs Göteborgsvägen får oförändrade maximala ljudnivåer, och antalet passager av bullrande, tunga fordon per dygn minskar här.
- Samtliga bostadshus längs Göteborgsvägen får sänkta ekvivalenta ljudnivåer över dygn.
- Närmast gatan med distributionstrafik får två bostadshus maximala ljudnivåer över 70 dBA utomhus. Ekvivalentnivåerna blir låga, klart under gällande riktvärden.

Redovisade maximala ljudnivåer bedöms i huvudsak förenliga med gällande riktvärde för maximal ljudnivå nattetid, inklusive tillämpningsbestämmelserna om tillåtet antal överskridanden. Inga distributionsfordon till handelsplatsen, endast någon enstaka lastbil i övrigt samt bara några

få bussar passerar under natten. Detaljplanens genomförande ger inte upphov till några överskridanden av inomhusriktvärdet nattetid.

Däremot har framgått att riktvärdet för maximal ljudnivå på uteplats i anslutning till bostaden kan komma att överskridas i två fall. Vad avser Svenstorp 4:23 finns dock ingen uteplats där beräknade 72 dBA närmast distributionsgatan angivits. Uteplatser är i stället belägna vid byggnadens sydvästfasad där beräknad maximal ljudnivå, 74 dBA, orsakas av tunga fordon på Göteborgsvägen; som nämnts förblir denna maxnivå oförändrad och inträffar mindre ofta.

På Svenstorp 4:15 har den maximala ljudnivån vid fasad mot distributionsgatan, åt nordväst, beräknats till 75 dBA. Vid samråd med fastighetsägaren har framkommit att denna är beredd att flytta uteplatsen till husets motsatta sida, om upplevelsen av de framtida bullerförhållandena motiverar det. På uteplats vid denna sida, vid sydöstfasaden, klaras riktvärdet 70 dBA.

Buller från utanpåliggande installationer och tillkommande trafik regleras med planbestämmelse som anger att bullernivåerna inte får överstiga gällande riktvärden vid fasad för bostadsändamål. Planbestämmelsen säkerställer att kontrollen av detta sker i bygglovskedet.

Därmed kan det konstateras att planen inte medför bullernivåer över gällande riktvärden för några fastigheter. Istället innebär planen förbättrade bullervärden för merparten av bostäderna, främst på grund av lokaltrafikens omläggning, de nya handelsbyggnaderna och riskskyddets uppförande.

Miljökvalitetsnormer

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

Av en rapport från miljöförvaltningen i Göteborg, *Luftföroreningar i Nordöstra passagen. Rapport 129 (2002)* framgår att miljökvalitetsnormen per dygn för kvävedioxid i dagsläget riskeras att överskridas på några ställen utmed E 45, bland annat i Nödinge. Vidare visar andra undersökningar att normen för kvävedioxid överskrids vid de mest trafikerade lederna i Göteborg. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Miljö- och byggförvaltningen bedömer 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 miljökvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för handel på fastigheten Starrkärr 1:42 m fl. inte leder till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18 § i PBL (plan- och bygglagen). En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas. Bedömningen är avstämd med Länsstyrelsen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmänplats.

Medverkande

Detaljplanen har upprättas av Anders Jurin, Norconsult AB, i samarbete med Ale kommun. Från kommunen har Erik Wikström planarkitekt, Carita Sandros och Pernilla Rokosa, tekniska frågor, Göran Fransson Kommunekolog, och Dragan Medan VA medverkat.

Sektor Samhällsbyggnad
Alafors 2011-11-11, kompl. 2012-02-07

.....
~~Måns Werner~~
Stadsarkitekt

.....
Erik Wikström
Planarkitekt

Beslut
Antagen av Samhällsbyggnadsnämnden 2012-02-09
Laga kraft 2012-03-07