



ANTAGANDEHANDLING
Förenklat förfarande
Ärendenummer: PLAN.2022.6
2024-10-18

Upphävande av del av detaljplan 301A
”Byggnadsplan för Nol, i Starrkärrs sn, Älvsborgs län”
Ale kommun, Västra Götalands län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2021-06-10 §111 om uppdrag till samhällsbyggnadsförvaltningen att utreda möjligheten att upphäva del av detaljplan 301A. Upphävandets syfte är att upphäva delar av detaljplan 301A där regleringen saknar relevans och får som följd att pågående användning försvåras. Exempelvis där allmän plats inte genomförts och begränsar privata bostadsfastigheter, samt ett sammanhängande område som inte får bebyggas där skälet till regleringen inte längre finns kvar.

Upphävandet av detaljplanen handläggs med förenklat förfarande, enligt 5 kap. 38b§ PBL (plan- och bygglagen, SFS 2010:900) vilket innebär att den kan antas först efter genomfört samråd. När en detaljplan upprättas eller ändras, ska de som har ett väsentligt intresse av detaljplanen, ges tillfälle till samråd. Samråd har ägt rum under tiden 2023-06-16 – 2023-08-14 genom att planhandlingar utsänts till berörda sakägare, förvaltningar, myndigheter m.fl. Samrådsparter som begärt längre svarstid har beviljats detta med slutdatum 2023-09-05 för att inkomma med yttranden.

INKOMNA YTTRANDE

1. Länsstyrelsen	2023-08-22	synpunkter
2. Statens geotekniska institut	2023-08-16	synpunkter
3. Trafikverket	2023-06-29	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2023-07-06	synpunkter
5. Vattenfall Eldistribution AB	2023-06-19	ingen erinran
6. Skanova Telia AB	2023-06-19	ingen erinran
7. Göteborg Energi AB	2023-07-06	synpunkter
8. Miljöenheten, Ale kommun	2023-08-14	synpunkter

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* enligt följande:

I. Länsstyrelsen

”Länsstyrelsens samlade bedömning

Syftet med planeringen är att upphäva delar av plan 301A.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot förslaget upphävande av detaljplan.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Råd enligt 2 kap. PBL

Enligt 5 kap 14 § PBL är en av Länsstyrelsens uppgifter under samrådet att särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kapitlet PBL och bestämmelserna i lagen i övrigt om det behövs från allmän synpunkt. (standard, efter 1 januari 2015).

Geoteknik

Länsstyrelsen har inhämtat synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI) i ärendet. SGI rekommenderar att planbeskrivningen kompletteras med en platsspecifik beskrivning av de geologiska och geotekniska förutsättningarna. I underlaget är det oklart om upphävandet av planen får någon betydelse för stabiliteten i området. SGI anser att det behöver klarläggas. Länsstyrelsen delar denna bedömning. Se bifogat yttrande daterat 2023-08-16.

Förhållande till ÖP

Länsstyrelsen bedömer att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan ÖP 2021.

Vatten

Kommunen bör beskriva om det finns risk för ökad belastning på de befintliga dagvattenanläggningarna till följd av planupphävandet, och eventuellt tillkommande bostäder eller ökad hårdgjord yta i området.

Skyddsavstånd till verksamheter

Kommunen skriver att delar av plan 301A ligger inom säkerhetsavstånd från Sevesoanläggning. När det gäller Sevesoverksamhet kan detaljplanekravet enligt Sevesodirektivet och PBL 4:2 punkt 4 bli aktuellt för ett nytt lovpliktigt byggnadsverk om det handlar om:

- ett nytt lovpliktigt byggnadsverk, om det placeras i närheten av en verksamhet som omfattas av lagen (1999:381) om åtgärder för att förebygga och begränsa följderna av allvarliga kemikalieolyckor, Sevesolagen
- en åtgärd som kräver bygglov vid nyetablering av en verksamhet som omfattas av Sevesolagen.
- likaså om verksamheten innebär betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen anser att kommunen bör utveckla och beskriva hur kravet på detaljplan ska hanteras utifrån ovan nämnda reglering vid upphävande av den befintliga plan 301A.

Förorenad mark

Av underlaget framgår att blyföreningar har hittats i Nol och kan antas förekomma inom delar av plan 301A. Länsstyrelsen anser det rimligt att kommunen i förebyggande syfte utreder frågan samlat, i

stället för att hantera den bitvis i olika bygglovsprövningar. Särskilt som det förväntas tillkomma bostäder i området.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Kommunen bör dock tydligare visa att närheten till Sevesoanläggning i sig inte innebär betydande miljöpåverkan och krav på att det ska finnas en detaljplan för området.

kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med text avseende följande:

- *beskrivning av geologiska och geotekniska förutsättningar*
- *Beskrivning och bedömning av risk för ökad belastning på dagvattenanläggningarna*
- *Beskrivning om hur kravet på detaljplan ska hanteras enligt Sevesodirektivet och PBL 4:2 punkt 4*

Avseende synpunkt om stabiliteten, se kommentar till SGI:s yttrande.

Angående Länsstyrelsens råd att kommunen bör utreda frågan om förorenad mark samlat, i stället för att hantera den bitvis i olika bygglovsprövningar, så är detta något som inte kommer göras inom ramen för upphävandet med anledning av att upphävandet inte prövar nya bostäder.

2. Statens geotekniska institut

”Enligt 2 kap 5 § PBL ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bland annat människors hälsa och säkerhet samt med hänsyn till risken för olyckor, översvämning och erosion.

Planens geotekniska förhållanden beskrivs i [2] ytterst generellt och vi rekommenderar att planbeskrivningen kompletteras med en platspecifik beskrivning av de geologiska och geotekniska förutsättningarna

SGI har i aktuell granskning inte haft tillgång till eventuellt ursprungligt geotekniskt underlag till detaljplan 301A. Det är därför oklart för oss om/hur markens lämplighet med hänsyn till stabilitetsförhållanden har prövats för den bebyggelse som finns idag. Det är även oklart om upphävandet av planen får någon betydelse för stabiliteten i området. SGI anser att det behöver klargöras.

Det står i planbeskrivningen att lämplighetsprövning kommer ske i bygglov i det fall ny bebyggelse tillkommer som följd av upphävandet. Det är dock för SGI oklart om det föreslagna upphävandet av del av detaljplan innebär att man även kan behöva lämplighetspröva mark som redan är bebyggd, för de fall där detta kan vara nödvändigt. Det gäller till exempel de delar där ”prickmark föreslås upphävas i två ledningsstråk där de luftledningar som motiverat prickmarken, har rivits och ersatts med markförlagda ledningar i annat läge. Flera befintliga bostadshus ligger helt eller delvis inom ledningsgata och har getts planstridiga lov.” ([2] sid 6). Om behov av detta finns anser SGI att stabilitetsbedömningen behöver utföras i nu pågående upphävandeprocess.”

kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med platspecifik beskrivning av de geologiska och geotekniska förutsättningarna.

Angående lämplighetsprövning för mark som redan är bebyggd men som omfattas av upphävandet så anser kommunen att lämplighetsprövningen för redan bebyggd mark genomförs i tidigare lovprocesser. Lämpligheten för framtida byggnation prövas i bygglov där även prövning av markens lämplighet avseende markens stabilitet behandlas för de ytor som upphävandet berör.

3. Trafikverket

”Trafikverket bedömer att verket ej berörs av föreslaget upphävande och har således inget att erinra”

kommentar:

Noteras

4. Lantmäteriet

”Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-06-14) har följande noterats:

Delar av planen som bör förbättras

Kan vara planstridigt efter upphävande

I byggnadsplanen finns en bestämmelse som begränsar hur stor del av en tomt som får bebyggas. Bestämmelsen lyder ”Av tomt, vari ingår med Ö eller N betecknat område, skall minst fyra femtedelar (4/5) av arealen lämnas obebyggd”. Lantmäteriet tolkar det som att några av fastigheterna efter upphävandet kommer att strida mot denna bestämmelse.”

kommentar:

Kommunen gör tolkningen att bestämmelsen genom sin formulering syftar på tomten och inte på det med Ö eller N betecknade området. Den tolkningen gör att bestämmelsen kan fortsätta fungera så som den ursprungligen var tänkt. Därav ska fastigheterna inte vara planstridiga vid ett upphävande av delar av detaljplanen. Planbeskrivningen kompletteras med kommunens tolkning av bestämmelsen.

5. Vattenfall Eldistribution AB

”Vattenfall Eldistribution har tagit del för upphävande av del av detaljplan 301A och lämnar följande yttrande.

Vattenfall Eldistribution har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall Eldistribution har inget att erinra.”

kommentar:

Noteras

6. Skanova Telia AB

”Skanova har inget att erinra mot detaljplanen.

Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För flytt av ledningar eller samordning gå in på Flytta kabel eller anmäl skadad kabel - Telia.se”

kommentar:

Noteras

7. Göteborg Energi AB

”Göteborg Energi AB med dotterbolag har tagit del av nämnda remiss. Nedan följer synpunkter på förslaget från berörda.

Vid schaktningsarbeten i närheten av i mark förlagda ledningar hänvisas till våra gällande **Bestämmelser vid markarbeten** som omfattar el-, fjärrvärme-, fjärrkyla-, signalkabel, optostyrkabel optofiber och gasledning tillhörande Göteborg Energi AB, Göteborg Energi Gothnet AB, Göteborg Energi Nät AB, Göteborg Energi Gasnät AB och Ale Fjärrvärme AB.

Det poängteras att det är för var tid gällande version som skall uppfyllas och att uppdaterade bestämmelser finns tillgängliga via länken:

https://www.goteborgenergi.se/Kundservice/Markarbeten_nara_ledning

Giltighetstiden för av oss lämnat projekteringsunderlag är begränsad, se uppgifter i ert utkwitterade svar. Göteborg Energi lämnar endast synpunkter på föreslagna ledningslägen baserat på utkwitterade underlag från oss.

Det är viktigt att korrekt ledningsanvisning av befintliga ledningar och anläggningar utförs och schaktning och andra markarbeten sker med stor försiktighet.

För ledningsanvisning, projekteringsunderlag, samordnings ärenden och samhällsplanerings ärenden hänvisas till:

<https://www.ledningskollen.se>”

kommentar:

Noteras

8. Miljöenheten, Ale kommun

Miljöenheten har inga synpunkter avseende följande rubriceringar:

naturvärden, biotopskydd, artskydd, vattenverksamhet och markavvattning, ekosystemtjänster och grön infrastruktur, friluftsliv, rekreation och landskapsbild, riksintressen och hushållningsbestämmelser enligt miljöbalken, strategisk planering, miljömål och hållbar utveckling, klimatanpassning, översvämningsrisk och dagvatten, vatten och avlopp, buller, risker och störningar, miljöbedömning, behov av skydds- och kompensationsåtgärder.

Miljöenheten har lämnat synpunkter avseende vattenskyddsområde för Göta älv (GÄVSO) och markföroreningar:

”Vattenskyddsområde för Göta älv (GÄVSO)

Fastigheterna inom detaljplaneområdet omfattas av vattenskyddsområdet för Göta älv och Vänersborgsvikens vattentäkter, GÄVSO. Samtliga fastigheter ligger inom den inre skyddszonen, vilket innebär att de omfattas av de särskilda vattenskyddsföreskrifter som trädde i kraft 2022-07-01. Det innebär även att allmän aktsamhet enligt 2 kap 3 § miljöbalken (SFS 1998:808), försiktighetsprincipen/ bästa teknik, ska iaktas för att undvika att Göta älv förorenas. Ansökan om tillstånd enligt vattenskyddsföreskrifterna ska lämnas in till Miljöenheten.

Markföroreningar

Frågan om markföroreningar, främst blykontaminerad bakelitkross, tas upp i planbeskrivningen under huvudrubriken ”Förutsättningar” under rubriken ”Störningar och risker”.

Miljöenheten har följande synpunkter och förslag på text i samrådshandlingen avseende markföroreningar:

Bakelitkross från Tudors batterifabrik i Nol har använts som lättfyllnadsmaterial på villatomter inom planområdet. I efterhand har det visat sig att bakelitkrossen är blyförorenad. Blyhalten varierar och under 1980-talet erbjöd sig Tudor att genomföra översiktliga miljötekniska markundersökningar av ytligt liggande jordlager på villatomter. Markundersökningen är inte komplett, eftersom en del fastighetsägare tackade nej till erbjudandet. Miljöenheten har endast tillgång till en karta med färgmarkeringar på de fastigheter där prover togs och där olika färger indikerar intervall för blyhalterna. Av de villatomter som ingår i den aktuella delen av plan 301A är totalt 14 undersökta. De har förhöjda blyhalter som överstiger KM (känslig markanvändning) och i vissa fall MKM (mindre känslig markanvändning). Inför planerat markarbete bör Miljöenheten kontaktas för att avgöra om det krävs anmälan enligt 28 § förordningen (SFS 1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd. Vid markarbeten ska man vara uppmärksam och om bakelitkross eller något annat misstänkt påträffas ska Miljöenheten informeras enligt 10 kap 11 § miljöbalken (upplysningsskyldighet).

Sammanfattande bedömning

Miljöenheten och kommunekologerna har inga invändningar mot att del av detaljplan 301A upphävs enligt samrådsunderlaget.

Miljöenheten vill påtala att detaljplaneområdet omfattas av vattenskyddsområdet för Göta älvs och Vänersborgsvikens vattentäkter, GÄVSO och ligger inom den inre skyddszonen. Det innebär att området omfattas av de särskilda vattenskyddsföre-skrifter som trädde i kraft 2022-07-01.

Miljöenheten har lämnat synpunkter och förslag på text i samrådshandlingen avseende markföroreningar (var god se under rubriken "Markföroreningar")."

kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med hänvisning till att detaljplaneområdet omfattas av vattenskyddsområde samt kompletterande text avseende markföroreningar.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter har föranlett följande förändringar av planförslaget:

- Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande och resonemang om geoteknik, föroreningar, störningar, risker, planstridighet och dagvatten.

I övrigt har endast redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen och besluta om antagande för upphävande

Samhällsbyggnadsförvaltningen, planering och exploatering
Nödinge 2024-10-18

.....
Kajsa Reimers
Enhetschef
planering och exploatering

.....
Tommy Lumitaival Janram
Planarkitekt