

Detaljplan för verksamheter inom Häljered 3.1 m.fl.  
Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



Laga kraft, del av detaljplan

2013-12-02

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden

2013-09-19

## Handlingar

Plankarta med bestämmelser  
Illustrationskarta  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Grundkarta  
Utställningsutlåtande 2013-09-02  
Samrådsredogörelse 2013-02-21  
Behovsbedömning, 2012-06-04  
Fastighetsförteckning, 2013-02-04  
Gestaltningprogram 2013-02-04

## Utredningar

Geoteknisk undersökning för detaljplan, Sweco, 2012-01-18 rev. 2013-01-08  
Komplettering till geoteknik, Sweco, 2013-07-03  
VA- och Dagvattenutredning, Norconsult, 2012-05-15  
Översiktlig naturinventering, 2011-06-22  
Gestaltningprogram med skötselplan, 2013-02-04  
Riskutredning, Sweco, 2012-03-14  
Kvantifierad Riskutredning, Sweco 2013-01-30  
Trafik PM, Sweco, 2012-06-04 rev. 2013-01-30  
PM avseende framtida vänstersvängfält, Sweco, 2013-07-01  
Landskapsanalys omformarstation, Sweco, 2012-06-04  
Arkeologisk utredning, Lödöse Museum, 2012:8

## Övrigt

Ansökan om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11§ Miljöbalken, dat 2013-03-18  
Komplettering till ansökan om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11§ Miljöbalken, dat 2013-06 -27  
Komplettering till ansökan om dispens från biotopskyddet enligt 7 kap 11§ Miljöbalken, dat 2013-08 -21

# PLANBESKRIVNING

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Syftet med detaljplanen är att planlägga området för verksamheter i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan. Inriktningen för området är tillverkningsindustri, lager och uppställning, kontor samt tekniska anläggningar i form av en omformarstation för järnvägsändamål.

### Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget strax öster om väg E45 norr om Alafors och söder om Älvängen. Planområdets yta uppgår till ca 14,5 ha. Kvarteretsmarken för verksamhetsändamål uppgår till ca 10 ha. Planområdet avgränsas i väster av gång- och cykelbanan längs lokalvägen mellan Alafors och Älvängen. I norr följer plangränsen i huvudsak skogsbrynet inom fastigheten Äskekärr 1:5. I öster avgränsas planområdet av ledningsgator för 20 Kv.-ledningar från det angränsande ställverket samt av fastigheterna Häljered 3:2, Äskekärr 2:4 och Brandsbo 1:122.

### Planområdet



## Markägoförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheten Äskekärr 3:4 och fastigheterna Äskekärr 2:8 och 2:10. Samtliga dessa fastigheter utom Äskekärr 2:8 är i kommunal ägo. Överenskommelse finns att kommunen ska förvärva Äskekärr 2:8 under 2013. Mindre delar av fastigheterna Äskekärr 2:4 samt Älebräcke 1:3 berörs också av planförslaget. Kommunen har för avsikt att köpa in de delar av dessa fastigheter som ingår i planområdet. En mindre del av Äskekärr 2:8 faller utanför planområdet och föreslås föras över till Äskekärr 2:4.

## Planens huvuddrag

Planen innebär att huvuddelen av området planläggs som industrimark. En industrigata planeras parallellt med lokalvägen och med infart från denna. Söder om infarten löper industrigatan parallellt med lokalgatan skild från denna av en remsa med naturmark. Norr om infarten ligger industrigatan centralt i området och avslutas med en vändplan. Syftet är att skapa industrivarter av lämplig storlek som alla ska kunna nås och försörjas tekniskt från den centrala industrigatan. I planområdets nordöstra och sydöstra del kompletteras användningen industri med kontor. I planområdets nordöstra del avsätts mark för teknisk anläggning i form av en omformarstation för järnväg.

## Planens förenlighet med Miljöbalken

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

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Gällande översiktsplan

I översiktsplan för Ale kommun från 2007 (ÖP 07) är huvuddelen av det aktuella området utpekad som utbyggnadsområde för verksamheter med beteckningen A5. I ÖP 07 noteras att ett ställverk, en reservvärmecentral, en motorgård, några bostäder och ett rekreationsområde finns i närheten av området. Vidare beskrivs en utbyggnad av verksamheter inom planområdet som en naturlig utveckling med tanke på redan förekommande verksamheter samt läget vid E45. Riksintresset för friluftsliv berörs i ÖP 07 men bedöms inte påverkas negativt.

### Program för planområdet

Något planprogram har inte upprättats. Planförslaget står i överensstämmelse med gällande översiktsplan och med policydokumentet mark för verksamheter.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser finns i det aktuella området

### Kommunala beslut i övrigt

#### *Mark för verksamheter*

I *Mark för verksamheter, Ale kommun 2010-2016* (ant. 2010-04-07) anges ett område med beteckningen 12 - ungefärligen motsvarande det aktuella planområdet - som ett av 25 planerade existerande eller nya verksamhetsområden.

### *Naturvårdsprogram*

I Ale kommuns naturvårdsprogram från 2007 görs en kommunövergripande inventering av områden med särskilt höga naturvärden. De 268 utpekade områdena rangordnas från 1 till tre där ett innebär den högsta graden av naturvärde. Ingen av de utpekade områdena berörs av planförslaget.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintressen

Riksintresse för friluftslivet.

En mindre del av planområdet omfattas enligt ÖP07 av riksintresse för friluftslivet: FP5 Göta älv. Området beskrivs som Av stor betydelse för det rörliga båtlivet och även för bilburet friluftsliv med värdefullt och synnerligen omväxlande kulturlandskap kring Göta älv och Nordre älv.

En exploatering av planområdet enligt planförslaget bedöms inte påtagligt skada riksintresset. Det berörda området ligger perifert i det område som omfattas av riksintresset. Den del av planområdet som omfattas domineras idag av trafikmiljön kring E45.

Riksintresse för kommunikationer.

Väg 45 är en kommunikationsanläggning av riksintresse. Riksintresset bedöms inte påverkas av en exploatering enligt planförslaget.

### Natur och landskap

#### *Landskapsbild*

Planområdet är väl avgränsat i landskapet. Det består i huvudsak av flacka ängar med svag stigning mot öster. De öppna ytorna inramas i väster av motorvägen E45, i övriga väderstreck av skog. I söder smalnar de öppna ytorna av för att sedan åter öppna sig söder om planområdet. I öster domineras planområdet av ett befintligt ställverk beläget strax utanför planområdet där det är som bredast. I norr smalnar det öppna området av i och med att den bergiga och skogbevuxna terrängen åter närmar sig vägen. Landskapsrummet sluts av en gårdsbildning belägen på en liten höjd norr om planområdet. Förutom av motorvägen och ställverket präglas landskapsbilden av den kraftledning som löper från ställverket åt väster och delar planområdet i en nordlig och en sydlig del.

#### *Rekreation*

Öster om planområdet ligger ett större friluftsområde med motionsspår. Friluftsområdet berörs i huvudsak inte av planförslaget.

#### *Mark och vegetation*

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen jordbruksmark som odlingssäsongen 2011 fortfarande brukas. Mindre inslag av träd- och buskvegetation finns i anslutning till diken och ägo gränser. I väster gränsar området till lokalvägen och E45. Öster om området finns ett större skogsområde med skogsbrynet i huvudsak sammanfallande med plangränsen. I norr och söder sträcker sig skogsmarken längre in på planområdet. Här finns även ett antal stenmurar och odlingsrösen. I väster parallellt med vägen rinner en uträtad bäck/dike från norr till söder genom området.

## Topografi

Området är i huvudsak flackt med en svag stigning mot öster. I planområdets östligaste delar stiger terrängen brantare och övergår i berg.

## Naturmiljöinventering, naturvärden

En översiktlig naturinventering har gjorts i samband med planarbetet. Inventeringen har gjorts med inriktning mot strukturer och biotoper. Naturvårdsintressanta arter har noterats när de har påträffats men ingen tid har lagts på att aktivt leta arter.

Inom området finns några stenmurar, två diken/bäckar, och ett antal odlingsrösen. Dessa landskapselement omfattas av biotopskyddet när de ligger i jordbruksmark. Om de ligger i skogsmark har de inget skydd men kan ändå ha ett stort kulturhistoriskt och ekologiskt värde. I naturinventeringen delas området in i åtta delområden med varierande naturvärden. Ett antal biotopskyddsobjekt identifieras. Flera av dessa har kunnat bevaras i planförslaget. För de övriga har dispensansökan lämnats till länsstyrelsen under våren 2013. Länsstyrelsen har i mail daterat 2013-09-02 sagt att det är anmälningspliktig, inte tillståndspliktig, vattenverksamhet att flytta aktuella diken. Länsstyrelsen har i mail daterat 2013-09-05 bekräftat dispensansökan. Länsstyrelsen kommer att lämna ett formellt beslut senare. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom området.

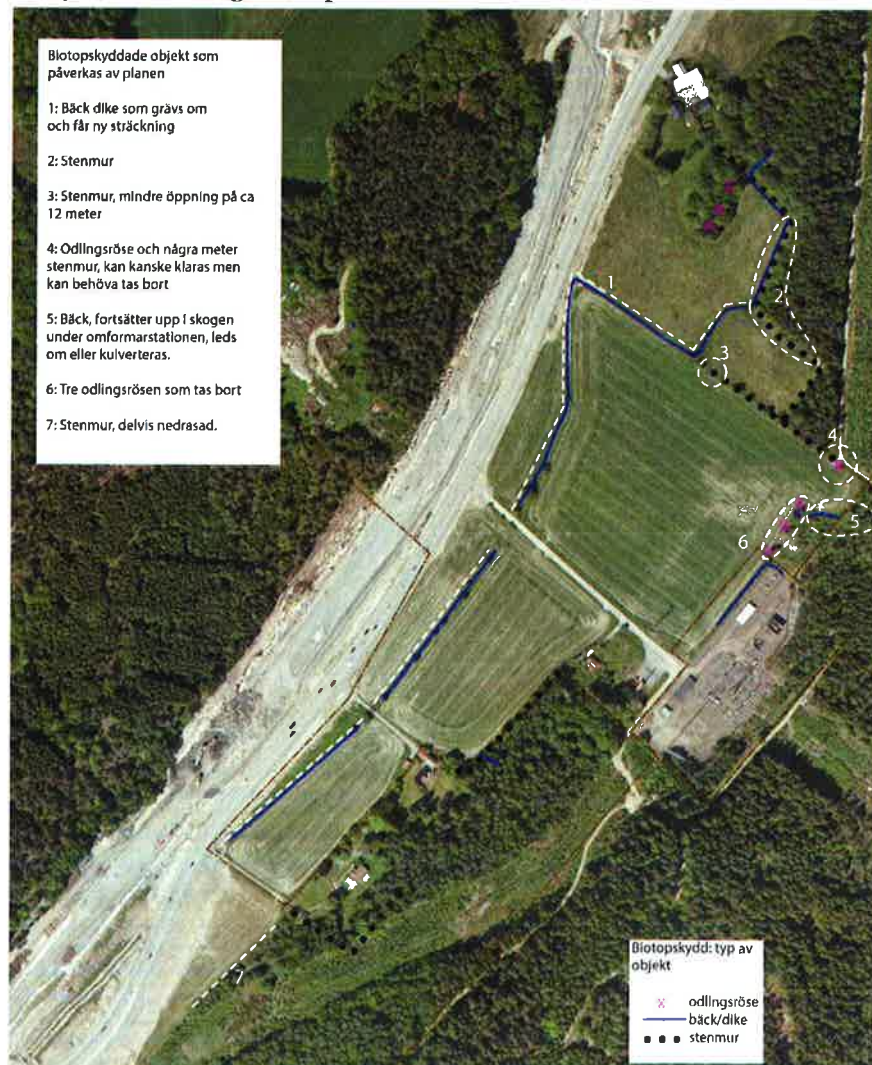


Bild ovan visar stenmurar och diken och vilka som omfattas av biotopskydd.

## Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen annan bebyggelse än de tre bostadshusen på fastigheterna Äskekärr 2:10 och 2:8 samt Häljered 1:9 vilka nyligen inköpts av kommunen och avses planläggas som industrimark.

### *Omgivningar, stadsbild*

Norr om planområdet ligger en gård med ladugård och boningshus som används av en motorklubb. Öster om planområdet finns ett ställverk och en fjärrvärmeanläggning. I övrigt domineras omgivningarna av motorvägslandskapet i väster, av ställverket och kraftledningen. Se ovan under *Landskapsbild*.

## Kulturmiljö

### *Fornlämningar*

Inga kända fasta fornlämningar finns inom planområdet. En arkeologisk undersökning har genomförts av Lödöse museum (2012:8). Ett litet antal flintavslag hittades. Ingen av flintorna tillvaratogs. Slutsatsen är att inga fler undersökningar behöver göras.

Länsstyrelsen har i beslut, daterat 2011-12-16, meddelat att de stödjer muséets uppfattning och att de inte har någon erinran mot att marken tas i anspråk för avsett ändamål.

## Service

### *Offentlig och kommersiell service*

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

## Gata och trafik, tillgänglighet

Förutsättningarna finns för god tillgänglighet med flera olika trafikslag. Området gränsar till den lokalgata som går mellan de två närbelägna tätorterna Alafors och Älvängen. Lokalgatan nås från E45 via vägmot i Alafors och Älvängen. Parallellt med lokalvägen löper en separat gång- och cykelväg mellan de två näraliggande orterna. Med kollektivtrafik nås området i första hand via hållplatserna Äskekärr och Häljered. Inga större höjdskillnader förekommer inom området.

## Geotekniska förhållanden

Sweco har gjort en geoteknisk utredning dat 2012-01-18, rev. 2013-01-08 samt ett PM dat. 2013-07-03. Slutsatserna är följande: Stabilitetsförhållandena inom detaljplaneområdet är generellt bra förutom lokalt invid bäcken där säkerheten inte helt uppfyller uppställda krav enligt Skredkommissionens rekommendationer. Stabilitetsförhållandena anses inom större delen av området inte medföra något behov av begränsningar av tillåtna markbelastningar (lastrestriktioner) utan stabilitetssituationen förbättras genom lämpliga åtgärder i samband med detaljprojektering av området. Inom ett begränsat område i planområdets östra del finns behov av lastrestriktioner på 10 kPa maxbelastning på markytan. Se mer under; *Föreslagen ny bebyggelse*.

Leran i området bedöms vara mycket lös till lös, och normalkonsoliderad. Påförande av last kommer därmed att generera sättningar. Belastningsökningar (för såväl temporära som permanenta skeden) inom området, till följd av uppfyllnader och dylikt, skall beaktas så att inga oönskade sättningar eller sättningsdifferenser uppstår för planerade eller befintliga byggnader och anläggningar. Byggnader grundläggs lämpligen på pålar, alternativt plintar där djupen är små.

I samband med anläggande och nivåställning av området skall hänsyn tas till befintliga ledningar, så att dessa inte kommer till skada till följd av belastningar och sättningar från markuppfyllnader. Vid arbeten i anslutningar till ledningarna skall ledningsägarnas anvisningar följas.

En bergteknisk utredning har utförts av bergab, dat. 2012-12-20, för att kontrollera risk för bergras och blocknedfall. Samtliga slänter inom eller i anslutning till aktuellt undersökningsområde bedöms idag vara stabila. Ingen risk för ras eller blocknedfall bedöms föreligga inom undersökningsområdet eller från slänter i anslutning till detsamma.

Området utgörs i huvudsak av låg/medel- riskområde för radon. Inom delar av området kan högre risk förekomma. Inga planbestämmelser angående radon bedöms behövas. Teknisk redovisning angående radon görs i samband med tekniskt samråd i bygglovprocessen.

## Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området.

## Störningar, risker

Närheten till motorvägen som är rekommenderad transportled för farligt gods innebär risker i samband med olycka. Närheten till ställverk och kraftledning samt till den planerade omformarstationen innebär risker relaterade till elsäkerhet och elektromagnetiska fält. En riskutredning har genomförts för att belysa dessa frågor.

## *Farligt gods*

I den riskutredning som Sweco gjort dat. 2012-03-14, förs ett resonemang om riskavstånd till E45 som är rekommenderad led för transport av farligt gods. Hänvisning görs till de rekommendationer som finns på området; *Risikhantering i detaljplaneprocessen* (2006) och *Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplanering – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods, RIKTSAM* (2007). Ett resonemang förs utifrån dessa och de lokala förutsättningar som finns på platsen såsom trafikmängd, befolkningstäthet etc. Utifrån detta resonemang föreslås att avstånd från väggkant på E45:an till verksamheter ska vara minst 30 meter.

En kvantifierad riskutredning har tagits fram, dat. 2013-01-30. Med ledning av denna har ytterligare bestämmelser införts i planen enligt följande:



- Bestämmelse om att friskluftsintag och utrymningsvägar ska placeras så att de vetter bort från E45.
- Bestämmelser om icke brännbart fasadmateriel på fasad mot E45 inom ett avstånd på 100 meter från den närmaste körbanan på motorvägen.
- Inom 65 meter från E45 finns en kompletterande planbestämmelse om att fönstersatt fasad ska utformas motsvarande brandklass E15 och fönster motsvarande brandklass EW15.

### *Kraftledning, ställverk och omformarstation*

I riskutredningen dat 2012-03-14, diskuteras lämpliga skyddsavstånd till de kraftledningar som finns inom och i anslutning till området liksom till det angränsande befintliga ställverket och den föreslagna omformarstationen. Utifrån ett resonemang grundat på elsäkerhetsverkets föreskrifter och bestämmelser om skyddsavstånd till elektromagnetiska fält i ÖP 07 ges följande rekommendationer:

- Inga byggnader får anläggas inom 20 meter från luftledningens närmaste anläggningsdel.
- För att säkerställa att magnetfältet i medeltal inte överskrider 0,2 microtesla ska avståndet från 130 kV kraftledningen till byggnader där människor vistas stadigvarande vara 50 meter.
- För att säkerställa att magnetfältet i medeltal inte överskrider 0,2 microtesla ska avståndet från 20 kV kraftledningen till byggnader där människor vistas stadigvarande vara 25 meter.
- Avståndet från ställverket till byggnad där människor vistas stadigvarande ska vara 25 meter.
- Ett avstånd på 25 meter till byggnad där människor vistas stadigvarande bör även gälla för en eventuell omformarstation.

I planen säkerställs ovanstående rekommendationer genom bestämmelser om byggnadsförbud (prick- och plusmark).

### *Buller*

Området är påverkat av buller från motorvägen. Ingen specifik bullerutredning bedöms behövas i samband med planarbetet.

## BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

### Föreslagen ny bebyggelse

Planförslaget innebär att området i huvudsak planläggs som kvartersmark för industri (J) Inom två av industrikvarteren kompletteras användningen med Kontor (JK) . En mindre del av kvartersmarken inom planområdet planläggs som teknisk anläggning (E). Planen reglerar byggnadsarea motsvarande 40 procent av fastighetsarea. I de kvarter som ligger närmast vägen har byggnadshöjd satts till 10 meter. I det bakomliggande kvarteret och i det nordligaste har höjden satts till 14 meter. Inom E-området gäller 12 meters byggnadshöjd. I samtliga kvarter en högsta taklutning på 30 grader. Vid utformningen av kvarteren har hänsyn tagits till de skyddsavstånd som rekommenderats i riskutredningen dat 2012-03-14. Ingen kvartersmark föreslås närmare motorvägen än 45 meter vilket väl uppfyller det rekommenderade avståndet för aktuell typ av verksamhet. Kvartersmark som bedömts omfattas av skyddsavstånd relaterade till elektromagnetiska fält har antingen belagts med byggnadsförbud (prickmark) eller med förbud mot byggnader avsedda för stadigvarande vistelse (plusmark).

Inom ett mindre område i planområdets östra del har en planbestämmelse om lastrestriktion införts (b3). Bestämmelsen innebär att markytan inte får belastas med mer än 10 kPa. Bestämmelsen gäller belastning på markytan . Det innebär att större laster än 10 kPa kan

accepteras om en geoteknisk åtgärd (tex kompensationsgrundläggning eller pålning) reducerar markbelastningen eller för ner lasten till större djup.

## Gestaltning

Planen reglerar högsta byggnadshöjd och takvinkel för den föreslagna bebyggelsen. I det södra kvarteret reglerar planen att byggnader ska orienteras med kortsida mot industrigatan och uppföras med sadeltak.

Ett gestaltungsprogram och skötselplan, dat 2013-02-04, för naturmark har tagits fram och till planhandlingarna. Det redogör för hur skötseln av naturmarken skall göras. Syftet med gestaltungsprogrammet är också att bibehålla områdets biologiska kvaliteter i området efter exploatering.

KARTA 2



Bild ovan visar blivande och sparade stenmurar samt diken. Vidare ängsmark och dikesslänter. Bilden är hämtad ur gestaltungsprogrammet, dat 2013-02-04.

En landskapsanalys, dat 2013-06-04, har genomförts för att beskriva konsekvenserna av den i planen föreslagna omformarstationen.

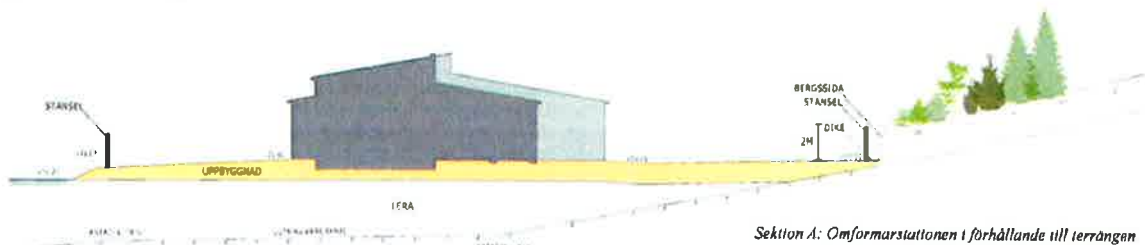


Bild ovan är hämtad ur landskapsanalys för omformarstation och visar landskapsanpassning.

## Naturvärden

Planområdet har utformats med hänsyn till de naturvärden som identifierats i naturinventeringen. Vissa särskilt värdefulla skogspartier (område 5, 7 och 8 i naturinventeringen) har planlagts som naturmark. Vissa objekt som diken, stenmurar har skyddats genom att planläggas som naturmark eller genom en planbestämmelse n1 (befintlig stenmur får ej rivas). Det befintliga diket i planområdets västra del föreslås delvis grävas om för att ge möjlighet till ett mer rationellt utnyttjande av marken. Efter omgrävningen föreslås diket ingå i det naturområde som föreslås längs planområdets gräns mot vägområdet i väster och där få karaktär av naturbäck med ett mer ringlande lopp. Syftet är att bäcken och naturmarken tillsammans ska bilda ett nytt positivt inslag i landskapet och samtidigt ge bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Omgrävningen av bäcken utgör en anmälningspliktig vattenverksamhet.

## Biotopskydd

I den del av planområdet som tas i anspråk för teknisk anläggning ligger tre odlingsrösen som omfattas av biotopskydd och som kommer att försvinna vid en exploatering enligt planförslaget. För dessa tre och för omgrävningen av diket/bäcken krävs dispens från biotopskyddet. Detsamma gäller för de stenmurar som ligger inom planområdet och som planläggs som industrimark. En ansökan om dispens från biotopskyddet med kompensationsåtgärder har skickats in till länsstyrelsen. Länsstyrelsen har i mail daterat 2013-09-05 bekräftat biotopskyddsdispensansökan och att inga ytterligare redovisningar krävs. Länsstyrelsen kommer att lämna ett formellt beslut senare. Se även gestaltungsprogram, dat 2013-02-04.

## Grönområden, lek och rekreation

Öster om planområdet ligger ett större friluftsområde med motionsspår. Friluftsområdet berörs i huvudsak inte av planförslaget. Åtgärder inom planområdet kan leda till att utblickarna från motionsspåret ändras. I planförslaget har vissa områden lagts som naturmark för att bevara en grön skärm mellan rekreationsområdet och industrimarken. Den föreslagna placeringen av omformarstationen (E) innebär att motionsspåret får en ny sträckning på en kortare sträcka utanför planområdets nordöstra hörn.

## Gator och trafik

### *Gatunät*

Området är beläget mellan tätorterna Alafors och Älvängen i direkt anslutning till lokalväg och cykelbana mellan dessa båda orter. Från E45 nås området via vägmot i Alafors eller Älvängen. Området an knyter till lokalgatan och gång- och cykelvägen genom en central infart i samma läge som den befintliga infarten till ställverket. Övriga infarter som idag finns i området föreslås tas bort. Ett vänstersvängfält på lokalvägen för södergående trafik som ska svänga in i området kan i framtiden bli nödvändigt av trafiksäkerhetsskäl. Ett vänstersvängfält kan i så fall lösas inom befintligt vägområde mellan lokalvägen och motorvägen (se PM till trafikutredning dat 2013-07-01).

Trafikstrukturen inom området bygger på en nordsydlig industrigata parallell med lokalvägen och med vändmöjlighet i båda ändar samt infartsgata med anslutning till lokalvägen i väster. Dessa gator planläggs som Industrigata. Tillgängligheten till ställverket, den planerade omformarstationen samt till fjärrvärmeanläggningen föreslås lösas med en anslutning till befintlig serviceväg.

## *Gång- och cykeltrafik*

Vägområdet i planen har utformats för att ge utrymme för gångbana på 2 meter på ena sidan av industrigatan. Gångbanorna inom planområdet ansluter vid infarten till gång- och cykelleden mellan Alafors och Älvängen. Cykeltrafik bedöms kunna ske på körbanan. Därmed uppnås god lokal tillgänglighet för gång- och cykeltrafik.

## *Kollektivtrafik*

Söder om området finns hållplats Äskekärr och norr om området ligger hållplats Häljered. Båda hållplatserna trafikeras av linje 411 som förbinder området med Älvängen Alafors och Nödinge. Via stationerna i Älvängen och Nödinge anknyter linjen till Alependeln.

## *Parkering, utfarter*

Parkering ska anordnas på kvartersmark inom respektive fastighet. Ale kommuns riktlinjer för parkering från 2008 anger för industrimark 12 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA som riktvärde. Minst en parkering bör utformas som handikapparkering. Vad gäller cykelparkering anges inget riktvärde för industri, men med tanke på det aktuella planområdets goda tillgänglighet för cykeltrafik kan ett motsvarande antal cykelparkeringar vara lämpligt.

Utfarter förutsätts anordnas mot de två nordsydliga industrigatorna. I anslutning till infartsvägen har industrikvarteren belagts med utfartsförbud. I det fall fastighet saknar direkt tillgång till industrigata förutsätts utfart ordnas över angränsande fastighet och regleras med servitut.

## *Tillgänglighet*

Den planerade utformningen av området bedöms ge god tillgänglighet för såväl biltrafik som gång- och cykel. Även kollektivtrafik finns nära till hands på lokalvägen längs E45.

## *Teknisk försörjning*

### *Vatten och avlopp samt dagvatten*

Befintliga bostadsfastigheter inom området har enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Mellan Alafors och Älvängen finns en matarledning för dricksvatten med dimensionen 250mm(PE). Vattenförsörjningen sker söderifrån med vatten från Kungälv. Inom planområdet saknas kommunal spillvattenledning. System för vattenförsörjning bedöms som goda och dimensioneras för totalt ca 32 l/s. Spillvattnet från planområdet föreslås avledas söderut till befintligt spillvattensystem i Alafors, med hjälp av en självfallsledning som förläggs längs lokalvägen, för vidare avledning till Ryaverket i Göteborg. Inom planområdet föreslås VA-ledningar förläggas inom mark som avsatts för industrigata.

Planområdet ligger i nära anslutning till Göta älv som är en viktig ytvattentäkt för Göteborgsområdet. Planområdet ingår för närvarande inte i vattenskyddsområdet avseende Göta älv men kommunerna längs Göta älv arbetar gemensamt med att skapa ett skyddsområde för hela Göta älv. Ett utökat vattenskyddsområde i enlighet med Naturvårdsverkets rekommendationer innebär med stor sannolikhet att detaljplaneområdet kommer att ingå i vattenskyddsområdet. Ale kommun kommer då att omfattas av gällande vattenskyddsområdesföreskrifter .

Dagvattenflödet från området föreslås begränsas så att framtida maximalt utgående flöde motsvarar naturmarksavrinning. Dagvattnet bör tas om hand på ett sätt som minimerar dess negativa miljöpåverkan och återför vattnet till det naturliga kretsloppet. Dagvatten inom planområdet föreslås i första hand omhändertas lokalt inom det område där det uppkommer. Det finns en mängd olika principer för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, såväl inom kvartersmark som på allmän platsmark. Vid val av system för rening och utjämning av dagvatten

bör hänsyn tas till vilken form av bebyggelse som planeras, de begränsade infiltrationsmöjligheterna samt rådande grundvattenförhållanden. Planen reglerar ett maximalt dagvattenflöde från respektive fastighet till anslutningspunkt för dagvatten på  $1,5 \times 10^{-4}$  l/s, m<sup>2</sup> hårdgjord yta (=1,5 l/s, ha). Vidare regleras att dagvattensystemet skall förses med olje- och slamavskiljare före anslutningspunkt för dagvatten. Efter rening och fördröjning förutsätts dagvattnet ledas till anslutningspunkt i anslutning till industrigata.

### *El*

Vattenfall har ett ställverk direkt öster om planområdet och kraftledningar över planområdet. Därifrån kommer kraften till Trafikverkets omformarstation.

Ale el ansvarar i övrigt för elförsörjning.

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

### *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.

Fjärrvärme finns utbyggd i området.

### *Avfallshantering*

Avfallshantering sker på respektive fastighet. Sophämtning föreslås ske i anslutning till industrigatan. Gatunätet är utformat så att sopbil skall kunna köra fram till kvartersgräns utan backning.

### *Underjordiska ledningar*

Genom större delen av området löper en fjärrvärmeledning som tillhör Göteborgs Energi. Ale el har underjordiska ledningar i området. Befintliga underjordiska ledningar har lagts inom u-område i planen. Nya ledningsdragningar föreslås ske inom vägområde för industrigata

### *Räddningstjänst*

#### *Insatstid*

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

#### *Framkomstmöjlighet*

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

#### *Vatten för brandsläckning*

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

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

En naturinventering, dat. 2011-06-22, har genomförts och förslagets utformning har anpassats med hänsyn till de värden som kommit fram i denna. Vissa biotopskyddade objekt har identifierats som påverkas av planförslaget. För dessa har dispensansökan lämnats till länsstyrelsen och länsstyrelsen har gett besked i mail dat. 2013-09-02 att föreslagna kompensationsåtgärder innebär anmälningsplikt vad gäller vattenverksamhet. Länsstyrelsen har i mail daterat 2013-09-05 bekräftat biotopskyddsdispensansökan och att inga ytterligare redovisningar krävs.

Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom området.

Området trafikförsörjs via en infart från lokalvägen som i sin tur står i kontakt med E45 via mot i Alafors i söder och Älvängen norr. Gatustrukturen inom området bygger på en tvärgående industrigata i anslutning till infarten centralt i området. Från denna strålar två nord-sydliga industrigator ut som fungerar som områdets trafikmässiga ryggrad och mot vilka utfarter förutsätts ordnas. De två nord-sydliga gatorna avslutas med en vändplan. Vägområdena är dimensionerade för enkelsidig gångbana. Cykeltrafiken hänvisas till körbanan.

Området har disponerats med hänsyn till att E45an som passerar väster om området är en transportled för farligt gods. För att säkerställa att inga verksamheter placeras för nära vägen i förhållande till gällande riktlinjer för skyddsavstånd har ett naturområde lagts närmast Göteborgsvägen (lokalvägen).

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

### Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 2 § plan- och bygglagen (PBL 1987:10) 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.

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

### Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av planen för verksamhetsområdet på del av fastigheten Häljered 3.1 m.fl. inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 5 kap. 18§ i PBL (plan- och bygglagen). En miljöbedömning för planen skall därför inte upprättas.

## Administrativa frågor

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter det datum planen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Ale kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet

## Fortsatt arbete

### Tidplan

April-maj 2013

September 2013

Utställning

Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

### Medverkande tjänstemän

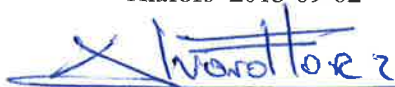
I arbetsgruppen har ingått: Magnus Larsson, planarkitekt uppdragsansvarig för Sweco, Anna-Sofia Sjöquist och Claes Johansson, (trafik), Johan Nimmermark, (riskfrågor), Karin Tilgman (geoteknik) samtliga från Sweco samt Herrman Andersson (VA och dagvatten) från Norconsult.

Från Ale kommun har medverkat: Erik Wikström planansvarig, tidigare Sektor samhällsbyggnad, Plan och bygg, vid antagande Norconsult.

Jörgen Sundén, kommunstyrelsen MEX, Pernilla Rokosa Sektor samhällsbyggnad, Infrastruktur Göran Fransson, Sektor Samhällsbyggnad, Miljö

Sektor samhällsbyggnad, plan-och bygg


Alafors 2013-09-02



**ALVARO FLOREZ  
PLANCHEF  
ALE KOMMUN**

.....  
Erik Wikström

Ansvarig planarkitekt, Norconsult



.....  
Magnus Larsson

Planarkitekt, Sweco

Beslut

Antagen av samhällsbyggnadsnämnden 2013-09-19

Laga kraft, del av detaljplan 2013-12-02