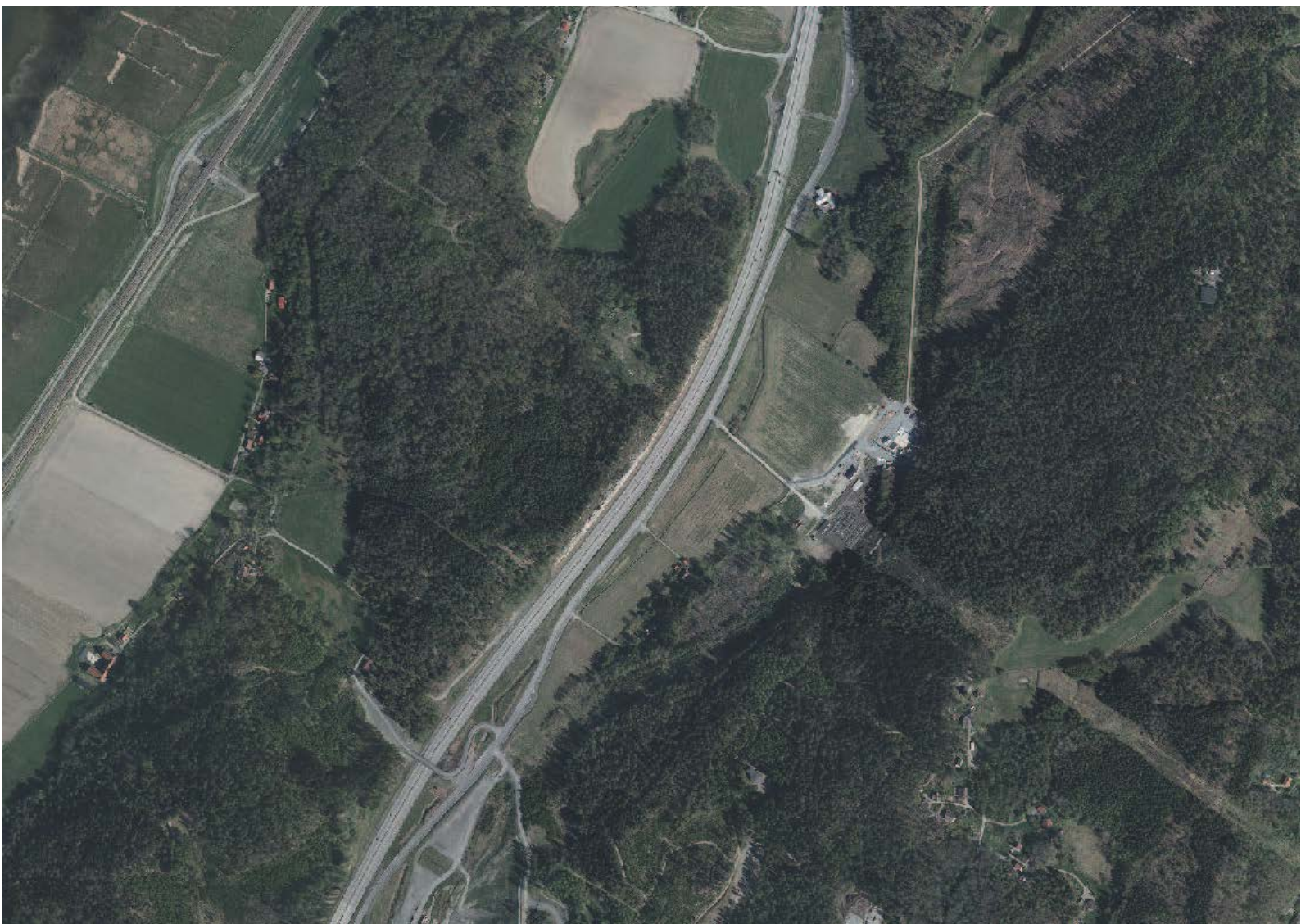


Detaljplan för verksamhetsområde inom Äskekärr 3:4
Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande enl. PBL 2010:900 (SFS 2014:900)

2016-05-09

HANDLINGAR

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Behovsbedömning MKB
Fastighetsförteckning daterad 2016-06-15

UTREDNINGAR

PM geoteknik- komplettering av geoteknisk utredning för detaljplan, förhandskopia, Sweco, 2016-02-09
Geoteknisk undersökning för detaljplan, Sweco, 2012-01-18 rev. 2013-01-08 och 2013-05-23, inkl. kompletterade PM Sweco 2013-07-03 samt Bergteknisk utredning, Bergab 2012-12-20.
VA- och Dagvattenutredning, Norconsult, 2012-06-04, justerat efter nytt planområde 2016-02-08
Översiktlig naturinventering, 2011-06-22
Gestaltningssprogram 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
Arkeologisk utredning, Lödöse Museum, 2012:8

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslaget's innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Den redogör också för organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och planbestämmelserna.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för standard planförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap 6 § (SFS 2014:900), och efter följande preliminära tidplan:

Tidplan

Juni - augusti 2016	Samråd
September - oktober 2016	Granskning
November-december 2016	Beslut om antagande i Samhällsbyggnadsnämnden

Detaljplanen vinner laga kraft första kvartalet 2017 om inget oförutsett inträffar och ingen överklagar planen.

Bakgrund

Detaljplan för verksamheter inom Häljered 3:1 antogs för platsen år 2013 men överklagades och upphävdes till stora delar på grund av att Svenska kraftnät planerade ledningar i området. Denna detaljplan avser den södra halvan av det tidigare planområdet som inte berörs av planerade ledningar. En mindre utökning av planområdet görs längst i söder, i övrigt är avgränsning och innehåll detsamma som i det tidigare planarbetet. Planarbetet har utgått från de utredningar som togs fram i samband med planarbetet för Häljered 3:1. Vid behov har dessa utredningar uppdaterats. I vissa fall följer samma utredningar med utan förändring.

Syfte

Planeringens syfte är att planlägga området för verksamheter i enlighet med intentionerna i gällande översiktsplan. Inriktningen för området är tillverkningsindustri och liknande verksamheter men även tekniska anläggningar, lager och uppställning. Detaljplanen innebär att mark som tidigare använts för jordbruksändamål avsätts för industriverksamhet och kommer att ingå i Ale kommuns markreserv. Planen innebär vidare att mark avsätts för allmän plats i form av industrigata och naturmark. Planen innehåller bestämmelser som reglerar exploateringsgrad, byggnadshöjd, grundläggning. Vidare regleras dagvattenhantering och VA-frågor.

Planområdets läge och areal

Planområdet är beläget strax öster om väg E45 norr om Alafors och söder om Älvängen. Planområdets yta uppgår till ca 8 ha. Kvartersmarken för verksamhetsändamål uppgår till ca 6 ha. Övrig mark avsätts till allmän plats, dels naturmark, dels industrigata. Planområdet avgränsas i väster av gång- och cykelbanan längs lokalvägen mellan Alafors och Älvängen. I norr följer plangränsen i huvudsak vägen till befintligt ställverk. I öster avgränsas planområdet av fastigheterna Häljered 3:2 och Åskekärr 2:4 samt naturliga höjdskillnader.



Planområdet

Markägoförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheten Äskekärr 3:4 och fastigheten Äskekärr 2:10. Samtliga fastigheter är i kommunal ägo.

Planens huvuddrag

Planen innebär att huvuddelen av området planläggs som industrimark. En industrigata planeras parallellt med lokalvägen och med en infart från denna. Syftet är att skapa industrikvarter av lämplig storlek som alla ska kunna nås och försörjas tekniskt från den centrala industrigatan. I planområdets sydöstra del kompletteras användningen industri med kontor.

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, Ale kommun 2012-2016*, antaget 2012-04 23.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inga gällande detaljplaner eller områdesbestämmelser finns i det aktuella området. Det detaljplanearbete som ligger till grund för denna detaljplan, Häljered 3:1, vann laga kraft den 2 december 2013 och omfattar ställverket strax norr om aktuellt planområde.

Kommunala beslut i övrigt

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden uppdrog i sitt beslut 2015-06-11 åt sektor samhällsbyggnad att påbörja detaljpaneläggning för verksamhetsområde inom Äskekärr 3:4.

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 ett 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 och i öster av skog. I söder smalnar de öppna ytorna av för att sedan åter öppna sig söder om planområdet. Förutom

av motorvägen och ställverket norr om planområdet präglas landskapsbilden av den kraftledning som löper från ställverket åt väster längs planområdets norra avgränsning.

Mark och vegetation

Planområdet utgörs i huvudsak av öppen jordbruksmark som under odlingsäsongen fortfarande brukas. Mindre inslag av träd- och buskvegetation finns i anslutning till diken och ägogränser. Öster om området finns ett större skogsområde. 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.

Rekreation

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

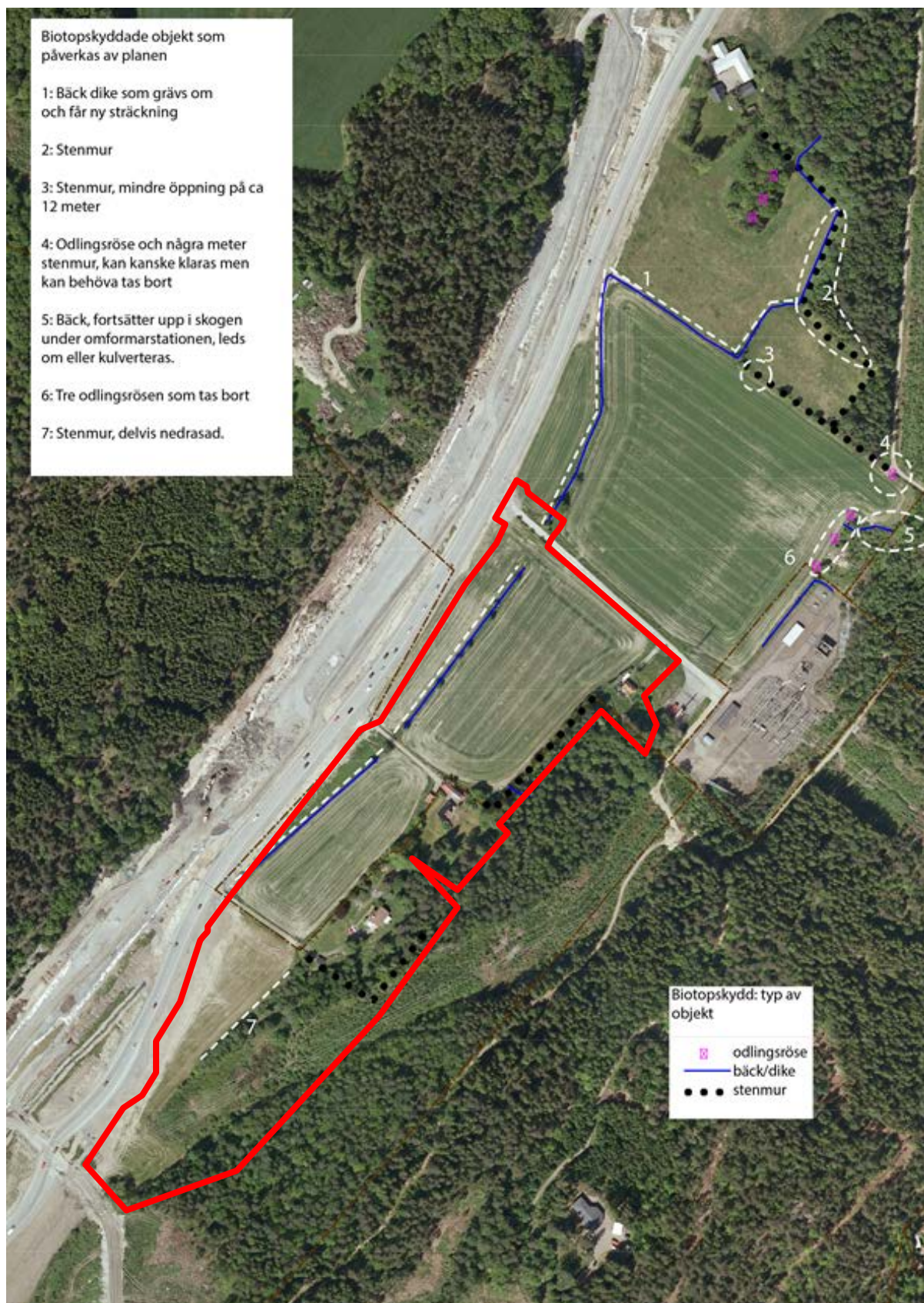
Naturmiljöinventering, naturvärden

En översiktlig naturinventering gjordes sommaren 2011 i samband med det förra detaljplanearbetet med inriktning mot strukturer och biotoper. Planområdet har framför allt minskat i norr men utökats en aning i söder i förhållande till utredningen. Naturvårdsintressanta arter har noterats när de har påträffats men ingen tid har lagts på att aktivt leta arter. Inga arter som omfattas av artskyddsförordningen har påträffats inom området.

Inom aktuellt planområde finns stenmurar och ett dike. 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.

Översvämningsrisk

Området ligger inte inom område som berörs av översvämningsrisk enligt MSB:s översvämningskartering.



Biotopskyddade element, nr 1 och 7 finns inom det aktuella planområdet

Bebyggelse

Inom planområdet finns ingen annan bebyggelse än bostadshuset på fastigheten Äskekärr 2:10 vilken inköpts av kommunen och avses planläggas som industrimark.

Omgivningar, stadsbild

Norr om planområdet finns ett ställverk och en fjärrvärmeanläggning. I övrigt domineras omgivningarna av motorvägslandskapet 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. Länsstyrelsen har även meddelat i e-post, 2015-12-21, att det inte är nödvändigt med ytterligare arkeologiska undersökningar.

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. De viktigaste handelsplatserna i området är Ale Torg i Nödinge och handelsplats Älvängen.

Gata och trafik, tillgänglighet

Förutsättningarna finns för god tillgänglighet med flera olika trafikslag. Området gränsar till den lokalgata som löper mellan de två närbelägna tätorterna Alafors och Älvängen. Lokalgatan nås från E45 via vägmot i Alafors och Älvängen. Parallellt med lokalgatan löper en separat gång- och cykelväg med ganska korta avstånd till 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 2013-05-23 med ett kompletterande PM 2013-07-03. Den senaste revideringen berör inte aktuellt planområde. 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.

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 nivåsättning 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.

Fortsatt geoteknisk utredning i södra delen av planområdet

Planområdet har utökats något söderut sedan ovan nämnda geotekniska utredningar utfördes. Sweco har kompletterat tidigare utredningar med ett PM daterat 2016-02-09. Syftet har varit att bedöma om den extra utökningen kan innebära att stabiliteten för planområdet påverkas. Inom den norra delen av det utökade området finns enligt geologisk information lera. Med hänsyn till släntlutning rekommenderar Sweco att geoteknisk fältundersökning utförs för att kontrollera jordegenskaper och jorrdjup samt att stabiliteten kontrolleras för tänkt markanvändning och eventuella marknivåförändringar. Rekommenderad utredning utförs under juni 2016. Resultatet inarbetas i planhandlingarna inför granskning av planen.

Radon

Området utgörs i huvudsak av låg/medel- riskområde för radon. Inom delar av området kan högre risk förekomma.

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, kraftledning samt omformarstation innebär risker relaterade till elsäkerhet och elektromagnetiska fält. En riskutredning har genomförts för att belysa dessa frågor.

Farligt gods

I den riskutredning, 2012-03-14, som tagits fram i samband med planarbetet för DP Häljered 3:1 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 (*Riskhantering 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.

Kraftledningar, 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 samt omformarstationen. Utifrån ett resonemang grundat på elsäkerhetsverkets föreskrifter och bestämmelser om skyddsavstånd till elektromagnetiska fält i ÖP 07 ges följande rekommendationer som i planen säkerställs genom bestämmelser om byggnadsförbud (prick- och plusmark):

- 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.

Buller

Området är påverkat av buller från motorvägen. Ingen specifik bullerutredning har gjorts i samband med planarbetet.

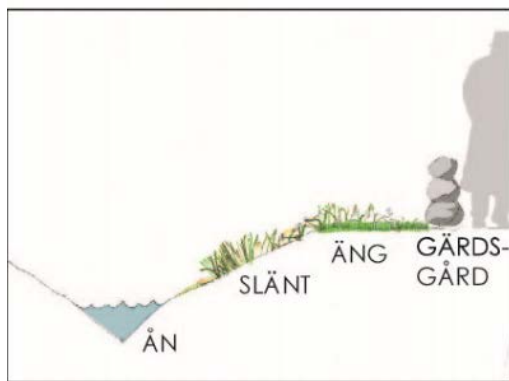
BESKRIVNING AV PLANFÖRSLAGET

Föreslagen ny bebyggelse

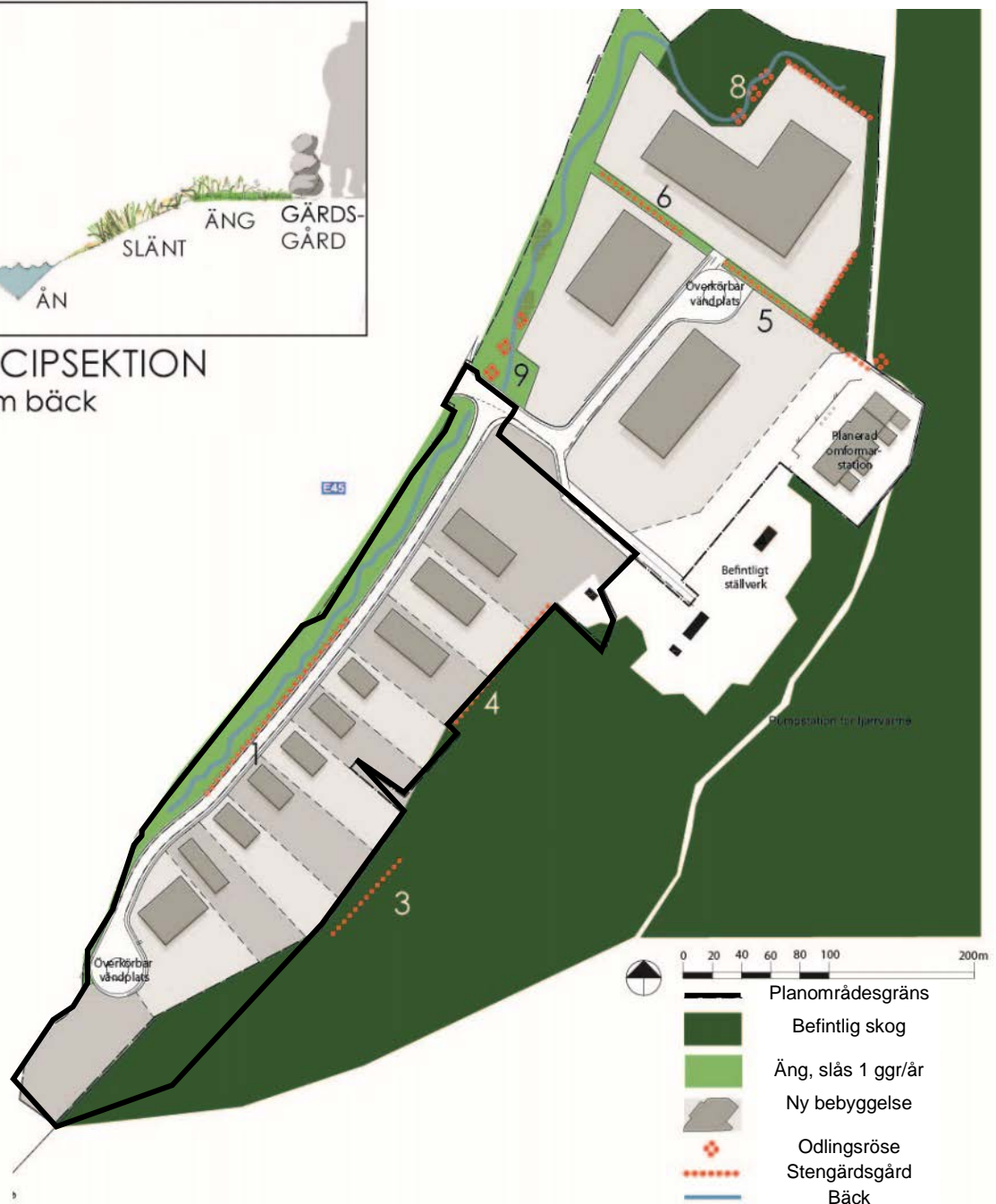
Planförslaget innebär att området i huvudsak planläggs som kvartersmark för industri (J). Inom ett av industrikvarteren kompletteras användningen med kontor (JK). Planen reglerar byggnadsarea motsvarande 40 procent av fastighetsarea. Högsta totalhöjd för byggnad är 12 meter. Vid utformningen av kvarteren 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 (kors).

Gestaltning

Ett gestaltningsprogram och skötselplan, dat 2013-02-04, har tagits fram och lagts till planhandlingarna. Det redogör för hur skötseln av naturmarken ska utföras. Syftet med gestaltningsprogrammet är också att bibehålla områdets biologiska kvaliteter efter exploatering. Detaljplanen syftar till stor flexibilitet i utformning av byggnader.



PRINCIPSEKTION
genom bäck



Blivande och sparade stenmurar, diken, ängsmark och dikesslänter.

Bilden visar ett exempel på hur planområdet kan bebyggas. Andra utformningar är möjliga.

Naturvärden

Planområdet har utformats med hänsyn till de naturvärden som identifierats i naturinventeringen. 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.

Biotopskydd

För omgrävningen av diket/bäcken krävs dispens från biotopskyddet. Detsamma gäller för borttagning av de stenmurar som ligger inom planområdet och som planläggs som industrimark. En ansökan om dispens från biotopskyddet med kompensationsåtgärder har skickats in till länsstyrelsen under det tidigare planarbetet. Länsstyrelsen har i epost daterat 2013-09-05 bekräftat biotopskyddsdispens-ansökan. Se även gestaltungsprogram, dat 2013-02-04. Länsstyrelsen har i det tidigare planarbetet för området även meddelat att det är anmälningspliktig, inte tillståndspliktig, vattenverksamhet att flytta aktuella diken. En ny dispensansökan kommer att göras till Länsstyrelsen inom ramen för aktuellt planarbete.

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 förändras.

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 anknyter 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. Av trafiksäkerhetsskäl kan ett vänstersvängfält för södergående trafik bli nödvändigt på lokalvägen. Ett vänstersvängfält bedöms kunna lösas till infarten 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 Göteborgsvägen vilken planläggs som Industrigata.

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 busslinje som förbinder området med Älvängen, Alafors och Nödinge. Via stationerna i Älvängen och Nol 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 m² BTA som ett lämpligt 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 den nordsydliga industrigatan. 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

System för vattenförsörjning och avledning av spillvatten föreslås 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 Göteborgsvägen, 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. Området 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, m² 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. Bestämmelserna ska ses över inför granskningskedet.

El

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

Uppvärmning

Kommunens energi- och klimatplan, antagen 2015-02-23, 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 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 kommer dispens att sökas hos länsstyrelsen i samband med det fortsatta planarbetet.

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 industrigata som börjar i anslutning till infarten i norr i området och löper söderut parallellt med lokalvägen. Industrigatan fungerar som områdets trafikmässiga ryggrad mot vilken utfarter förutsätts ordnas. Gatan avslutas med en vändplan. Vägområdet är dimensionerat för enkelsidig gångbana. Cykeltrafiken hänvisas till körbanan.

Området har disponerats med hänsyn till att E45:an 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 in i planen.

Kring befintliga kraftledningarna gäller skyddsavstånd enligt starkströmsföreskrifterna. Dessa avstånd är dock små jämfört med de störningar i form av buller och elektriska magnetfält som kraftledningarna 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 mikrotesla vid nybebyggelse. Skyddsområden har lagts in i planen för att säkerställa detta.

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 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. I mer perifera lägen i regionen, dit detta planområde får räknas, är de kända halterna lägre än de tillåtna gränsvärdena.

Sektor samhällsbyggnad 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 miljö kvalitetsnormerna.

Behovet av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av detaljplan för verksamhetsområde inom fastigheten Äskekärr 3:4 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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för planen skall därför inte upprättas. Behovsbedömningen har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva planen utan att fastighetsägaren får ersättning för förlorad byggrätt. Tiden kan förnyas högst fem år i taget.

Ansvarsfördelning

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att Ale kommun ansvarar för allmän plats såsom industrigata och naturområden inom planområdet. Ett gestaltungsprogram och skötselplan, dat 2013-02-04, visar hur naturmark inom planområdet avses att skötas av kommunen.

Fastighetsägare bekostar fastighetsbildning och ansvarar för ansökan. Ansvar för bildande av ledningsrätt faller på ledningsinnehavaren. Fastighetsägare ansvarar för fördröjning och rening av dagvatten (LOD) inom kvartersmark. Omläggningar av el- eller teleledningar regleras genom överenskommelse mellan exploatören och ledningsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

En fjärrvärmeledning korsar planområdet från norr till söder. Ett u-område har lagts in i plankartan (marken skall vara tillgänglig för allmän underjordisk ledning.) Vidare finns u-områden för befintliga el- och vattenledningar inlagda på plankartan. Avtal skall ligga till grund för ledningsrätt eller bildande av servitut. Kring 130Kv-ledningen har ett l-område lagts in (marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning)

Markägoförhållanden

I planområdet ingår del av fastigheten Äskekärr 3:4 och fastigheten Äskekärr 2:10. Samtliga dessa är i kommunal ägo.

Fastighetsbildning

Förrättning krävs vid fastighetsbildning. Fastighetsbildning söks och bekostas av exploatör/fastighetsägare. Planen innebär att de delar av ovanstående fastigheter som faller inom planområdet överförs till Äskekärr 3:4. Fastighetsbildning inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Fastighetsbildning av allmän platsmark bekostas av Ale kommun.

Gemensamhetsanläggningar, servitut mm.

Ingen fastighetsindelning föreslås för industrimarken utan fastigheter förutsätts bildas allteftersom området exploateras. I första hand förutsätts de nya fastigheterna bildas på ett sådant sätt att de har tillgång till industrigata. För det fall fastigheter bildas inom industrikvarter på ett sådant sätt att vissa fastigheter inte har tillgång till industrigata förutsätts servitut upprättas för tillfartsväg, VA, dagvatten och övrig teknisk försörjning. I de fall där mer än en fastighet berörs kan gemensamhetsanläggning bli aktuell. Avtal ska ligga till grund för ledningsrätt eller bildande av servitut. Där förrättning krävs ansvarar berörda fastighetsägare av att sådan söks.

Ekonomiska frågor

Kommunens investeringsekonomi

Ale kommun får inkomster från markförsäljning, anläggningsavgifter samt exploateringsbidrag, och utgifter för anläggning av industrigata, omgrävning av bäck, och övrigt iordningsställande av naturområde, förrättningskostnader, utbyggnad av anslutningspunkter mm.

Kommunens drifts- och förvaltningsekonomi

Ale kommun får intäkter från brukningstaxan, samt kostnader för driften av anläggningen i form av ränta och avskrivningar samt för skötsel och underhåll av anläggningen och driften av va-ledningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Från Ale kommun har medverkat: Anna Starck och Jesper Adolfsson, plankonsulter Plan och bygg, Linnéa Enochsson, planarkitekt Plan och bygg, Linda Karlsson, Exploatering Mark/exploatering, Björn Berle, trafikingenjör Infrastruktur, Linda Henningsson, utredningsingenjör Infrastruktur, Sofie Erlandsson, VA-ingenjör V/A samt Göran Fransson, kommunekolog Miljö/hälsa.

Sektor samhällsbyggnad
Alafors 2016-05-09

.....
Joanna Hagstedt
Enhetschef Plan

.....
Anna Starck
Plankonsult ÅF-Infrastructure AB