

Diarienummer: KS.2015.310
Datum: 2015-10-29
Planarkitekt Magnus Lövdahl
E-post: magnus.lovdahl@ale.se

Kommunstyrelsen

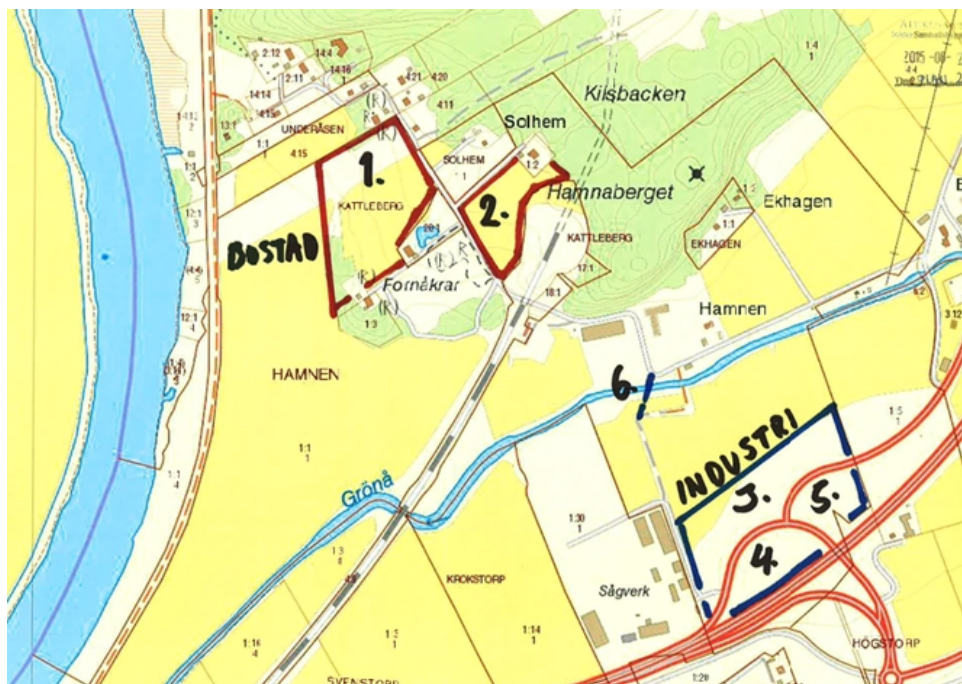
Begäran om planbesked för bostäder och verksamheter inom Hamnen 1:1 - beslut om planbesked

En ansökan om planbesked inkom till sektor samhällsbyggnad 2015-07-20. Ansökan avser två olika delar inom fastigheten Hamnen 1:1. För del 1 (område 1 och 2 enligt ansökan) avser planläggningen syfta till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av villor. För del 2 (område 3-6 enligt ansökan) avser planeringen syfta till att möjliggöra etablering av industri, hantverk och kontor.

En planering enligt ansökan bedöms inte överensstämma med intentionerna i ÖP07.

Sektor samhällsbyggnad bedömer det olämpligt att pröva en planläggning enligt förslaget. En sådan planering bedöms riskera att motverka uppfyllandet av miljömålen. Infrastruktur i området är svagt utbyggt och vid en planläggning enligt förslaget kommer omfattande utredningar och utbyggnad av infrastrukturen att krävas. Förutsättningarna för att uppnå god tillgänglighet och målet att barn ska kunna ta sig till skolan på egna ben anses mindre goda.

Kommunen har i tidigare beslut valt att prioritera satsningar på Nödinge och Älvängen. Uppdrag finns att arbeta med fördjupningar av översiktsplanen för båda orterna. Sektor samhällsbyggnad bedömer därför att planansökan bör avslås då kommunen inom överskådlig framtid inte har för avsikt att inleda en planläggning för området.



Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att kommunen inte avser inleda en planläggning enligt ansökan.

Joanna Hagstedt
Enhetschef plan

Magnus Lövdahl
Planarkitekt

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2015-10-29.

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering
Planadministratör

Bakgrund

En ansökan om planbesked inkom till sektor samhällsbyggnad 2015-07-20. Ansökan avser två olika delar inom fastigheten Hamnen 1:1. För del 1 (område 1 och 2 enligt ansökan) avser planläggningen syfta till att möjliggöra bostadsbebyggelse i form av villor. För del 2 (område 3-6 enligt ansökan) avser planeringen syfta till att möjliggöra etablering av industri, hantverk och kontor. Förslaget innefattar också flytt av en bro över Grönån för att skapa bättre trafikflöde. VA avses uppföras lokalt genom gemensam anläggning alternativt genom kommunalt VA.

Ansökans båda delområden ligger inom område utpekats som förslag till bevarandemråde för jordbruksområde i ÖP07. Område 3, 4 och 5 ligger också inom område som utpekats som väggkorridor samt en mindre del inom område A9 - mark för verksamheter inom Älvängen. Området är beroende av väg- och järnvägsutbyggnaden.

I målbeskrivningen för bostäder i ÖP07 står att möjlighet till förtätning av bebyggelsen i samhällenas centrala delar och i anslutning till kollektivtrafik ska eftersträvas. Närhet till service, nöjen, kultur och kommunikationer beskrivs som viktigt likasom aspekter för ett varierat bostadsutbud, trygghet och säkerhet, mötesplatser och ekologisk anpassning. En planering enligt ansökan bedöms inte överensstämma med intentionerna i ÖP07.

Områdena 1 och 2 enligt ansökan ligger inom område som pekats ut som utredningsområde för bostäder i Förstudie Båstorp - Kattleberg, Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-06-12. Gemensamma lösningar och utredningar krävs och ny bebyggelse ska prövas i detaljplan.

Ärendet har handlagts i enlighet med Plan- och bygglagen 5 kap. 2§ (SFS 2014:900).

Remissyttranden

Ärendet har varit på intern remiss. Nio yttranden har inkommit. Nedan följer en sammanfattning av yttranden.

Verksamhet Miljö

Inga sedan tidigare dokumenterade naturvärden finns inom de områden som planförfrågan avser. De ligger dock inom ett större område som pekats ut som värdefullt i länsstyrelsens bevarandeplan för odlingslandskapets natur- och kulturvärden. Landskapsbilden har bedömts som mycket tilltalande. De landskapselement som finns i området så som stenmurar, diken, odlingsrösen och åkerholmar måste beaktas i planprocessen, även i de fall de inte omfattas av biotopskydd bör de bevaras i så stor utsträckning som möjligt

Område 1 och 2 enligt ansökan utgörs till största delen av åkermark. Område 1 ligger delvis inom riksintresse för naturvård och friluftsliv och här finns även en mindre kulle som bedöms vara en åkerholme och därmed omfattas av generellt biotopskydd.

Område 3 utgörs av åkermark som odlas aktivt. Det ligger inom den zon längs med Grönån som är riksintresse för naturvård och friluftsliv. Ån är också klassad som särskilt ekologiskt känsligt område enligt 3 kap §3 miljöbalken och omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt vattendirektivet. Normen uppfylls inte idag och det är därför viktigt att planläggning inom område 3, 4 och 5 inte innebär någon tillförsel av näringsämnen och föroreningar till ån.

Område 4 och 5 är tidigare åkermark som idag är ruderatmarker. De ligger inom Grönåns riksintresse för naturvård.

Bron, nr 6 i förfrågan, är en enkel gångbro som inte är avsedd för motorfordon. För att åstadkomma den ändring i trafikflöde som avses behöver en ny bro anläggas vilket riskerar påverka riksintresset Grönån negativt. En sådan åtgärd kräver tillstånd enligt 11 kap miljöbalken. Anläggandet av ny bro skulle sannolikt kräva att erosionskydd och andra stabiliserande åtgärder utförs

Dagvattnet i området måste hanteras på ett sådant sätt att vattendragen inte utsätts för ökad belastning av näringsämnen eller riskerar att skadas av utsläpp. För att klara detta måste tillräckliga ytor för fördröjning och rening av dagvatten avsättas i planen. Arbetet med utökning av vattenskyddsområdet för Göta Älv pågår. Enligt förslaget kommer planområdet att ligga inom den inre zonen och kommer därmed omfattas av särskilda vattenskyddsföreskrifter, exempelvis för dagvattenhantering och större markarbeten. Fastigheter inom området bör anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Bullerutredning bör göras, särskilt för område 2 som ligger nära det södra tunnelpåslaget till järnvägstunneln genom Kattleberg.

Risken för översvämning vid höga flöden i Göta Älv måste beaktas. Särskilt för området vid föreslagna bro över Grönån. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har gjort beräkningar och hotkartor som visar konsekvenserna och redan vid flöden på 1030 m³/s från Vargön, vilket motsvarar maxflöde enligt gällande vattendom, påverkas området runt Grönån. Vid flöden om 1400 m³ riskerar område 3 att översvämmas.

Område 1 och 2 ligger inom Statens geotekniska instituts (SGI) tillsynsområde för Göta Älv. Geotekniska undersökningar kommer därför att krävas. Delar av områdena ligger inom område med medelhög skredrisk.

Områdena är av jungfrulig mark och någon risk för markföroreningar bör därmed inte förekomma.

Näringsliv

Område 3,4,5 och 6 bör bevaras som industrimark. Om handel tillåts i dessa områden vore det lämpligt med sällanköpshandel då kommunen försöker lokalisera dagligvaruhandeln till centralorterna Nödinge och Älvängen.

MEX

Ingen erinran.

Bygg

Det finns inga nyligen beviljade eller pågående ärenden gällande förhandsbesked eller bygglov på dessa fastigheter.

Utvecklingsavdelningen

Område 1 och 2 saknar idag förskola och skola vilket försämrar förutsättningarna att uppnå det strategiska målet att barn ska ta sig till skolan på egna ben. Avståndet från dessa områden till närmsta busshållplats eller pendelstation är längre än de avstånd som anges som minimum i kommunens Energi- och klimatplan. Tillgången till kollektivtrafik behöver förbättras för att en detaljplan i detta läge ska bli förenlig med målen.

Område 3, 4 och 5 är belägna nära kollektivtrafiken vilket skapar goda möjligheter för anställda att resa kollektivt.

Verksamhet teknik

Ingen erinran under förutsättning att intentionerna i ÖP följs.

Området är utsatt för mycket vägbuller. Trafikverket är huvudman för vägarna (E45 med anslutningar) och det behöver klarläggas hur stort vägområdet är idag. Trafikverket bör höras då de ofta lägger ner stenkistor i sådana ytor som förfrågan utgör (område 3, 4 och 5).

Området ligger inte inom verksamhetsområde för VA. VA-enheten planerar att anlägga en ny överföringsledning för spillvatten samt en matarledning för dricksvatten mellan Älvängen och Grönnäs inom området i direkt anslutning till E45 som förfrågan avser (område 3, 4 och 5). Servitut för nya ledningar har upprättats av Lantmäteriet och servitutsområdet får ej bebyggas.

Anslutning till kommunalt VA kan ske vid förbindelsepunkt i höjd med Bruket, där Grönån korsar E45. Det är inte möjligt att ansluta på överförings- och matarledningar.

Bohus räddningstjänstförbund

Ale kommuns riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods bör följas. Om avsteg görs från riktlinjerna ska riskreducerande åtgärder vidtas, en riskutredning behöver då upprättas. För bostäder i den nordvästra delen av fastigheten kan brandvattenförsörjning ske räddningstjänstens tankfordon. För området med industri och handel gäller det konventionella systemet med markförlagda brandposter med ett minsta inbördes avstånd om 150 meter. Framkomligheten för räddningstjänstens fordon ska säkerställas genom att vägar till aktuella områden utförs med en minsta körbredd om 3 meter och att marken klarar en normal belastning för kommunalt vägnät. Avstånd från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon på gatan till byggnadens tillträdesvägar får ej överstiga 50 meter.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Vid eventuell planläggning ska samtliga kostnader för upprättande av planhandlingar samt erforderliga utredningar bekostas av exploatören. En exploatering enligt förslaget kommer innebära kostnader för utbyggnad, drift och underhåll av infrastruktur så som vägar, vatten, avlopp, släckvattenförsörjning och dagvattenanläggningar. Exploatören bekostar normalt utbyggnad av infrastruktur som krävs för exploateringen. Dessa frågor behöver utredas vidare i detaljplanarbetet. Kommunen får ökade kostnader för kommunal service som inte är utbyggd i området.

Barnperspektivet

Närmsta busshållplats finns ca 1,2 kilometer öster om område 1 och 2, där ny bostadsbebyggelse föreslås. Området saknar idag förskola och skola vilket försämrar förutsättningarna att uppnå det strategiska målet att barn ska ta sig till skolan på egna ben. Avståndet till närmsta busshållplats och till pendelstation är avsevärt längre än de avstånd som anges som minimum i kommunens Energi- och klimatplan. Områdets läge försvårar för barn att själva, i form av gång, cykel och/eller med kollektivtrafik, kunna ta sig till skola och aktiviteter.

Miljöperspektivet

Nedan görs en kortfattad avstämning mot kommunens lokala miljömål som finns redovisade i kommunens översiktsplan Ale ÖP07, Energi- och klimatplan och naturvårdsprogram.

God bebyggd miljö

Område 1 och 2 anses inte ge en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser. Området är utsatt för trafikbuller. Under förutsättning att bullersituationen kan hanteras på ett tillfredsställande sätt finns dock förutsättningar för en hälsosam boendemiljö med närhet till naturvärden. Bristande kollektivtrafikförsörjning innebär risk för stort bilberoende.

Begränsad klimatpåverkan

En planering enligt ansökan skulle motverka kommunens klimat- och energidelmål om att 90 procent av all ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras inom 1200 meter från pendeltågsstation. Andelen resor med gång-, cykel och kollektivtrafik vilka medför positiva effekter för hälsa, jämställdhet och ekonomi anses bli begränsade på grund av läget. Därmed bedöms området bidra till en negativ klimatpåverkan från biltransporter samt inverkan på folkhälsan.

Levande sjöar och vattendrag

Området gränsar till Göta älv samt Grönån. Vattendragen är en unik miljö och har en stor biologisk mångfald. En stor del av dricksvattnet kommer därifrån. Göta älv är ett av Sveriges största och fiskrikaste vattendrag. I Grönån, som är tillflöde till Göta älv, vandrar lax och öring upp för att leka. Tas områdena i anspråk för bostads-, handel-, kontor- och verksamhetsbebyggelse kan snabbare dagvattenflöden genereras av hårdgjorda ytor, vilket kan påverka flöden och risker för översvämningar. Miljökvalitetsnormerna för de båda vattendragen uppfylls inte idag och det är därför viktigt att planläggning inom områdena inte innebär någon tillförsel av näringsämnen och föroreningar till recipienterna.

Funktionshinderperspektivet

Området ligger avskilt från Älvängens centrum på grund av de stora trafiklederna för E45 och NorgeVänerbanan. Platsens läge och avståndet till närmsta busshållplats och till pendelstation samt avsaknaden av en säker gång- och cykelväg försvårar tillgängligheten till och från området och ger ett ökat beroende av bil. Ur tillgänglighetssynpunkt kan platsen därför anses mindre lämplig för ändamålet. Goda förutsättningar för tillgänglighetsanpassning finns då marken i området är svaga sluttningar.

Övriga i kommunen förekommande styrdokument som påverkar ärendet

Enligt kommunens *Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods* gäller att skyddsavstånd för bostäder ska vara minst 100 meter och för industri och sällanköpshandel minst 50 meter till transportled för farligt gods. En betydande del av område 4 och 5 där industri och handel föreslås ligger inom 50 meter från transportled för farligt gods. En betydande del av område 2 där bostäder föreslås ligger inom 100 meter från transportled för farligt gods. Om bebyggelse ska tillåtas närmare än riktlinjerna ska riskutredning genomföras redogör för behovet av riskreducerande åtgärder.

Sektorns bedömning

Sektor samhällsbyggnad bedömer det olämpligt att pröva en planläggning enligt förslaget.

För del 1 (område 1-2) bedömer sektorn det olämpligt att pröva planläggning för bostäder då en sådan planeringen riskerar motverka uppfyllandet av miljömålen. Förutsättningarna för att uppnå god tillgänglighet och målet att barn ska kunna ta sig till skolan på egna ben anses mindre goda.

För del 2 (område 3-6) bedömer sektorn att det pågående arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Älvängen, FÖP Älvängen, måste slutföras innan kommun kan ta ställning till vad som är en lämplig markanvändning för området.

Kommunen har i tidigare beslut valt att prioritera satsningar på Nödinge och Älvängen. Uppdrag finns att arbeta med fördjupningar av översiktsplanen för båda orterna. Sektor samhällsbyggnad bedömer därför att planansökan bör avslås då kommunen inom överskådlig framtid inte har för avsikt att inleda en planläggning för området.

Infrastruktur i form av vägar, VA- och dagvattenanläggningar är svagt utbyggt i och i anslutning till område 1 och 2. Vägar riskerar att inte klara de ökade belastningar som en planering enligt förslaget ger upphov till. Kommunalt VA saknas i området. Dessa områden ligger också i nära anslutning till den södra mynning till järnvägstunneln genom Kattleberg och riskerar därmed vara utsatta för såväl höga bullernivåer som andra risker förknippade med transporter av farligt gods. Vid en eventuell planläggning kommer dessa frågor att behöva studeras. Utbyggnad av infrastruktur i och till området risker bli kostsamt.

Område 1 och 3 enligt ansökan samt föreslagen bro (område 6) ligger helt eller delvis inom riksintresse för naturvård och friluftsliv. Område 4 och 5 ligger inom riksintresse för naturvård. Vid en eventuell planläggning behöver exploaterings påverkan på riksintresset studeras.

Delar av område 1 ligger inom normalriskområde för skredrisk enligt Göta älv undersökningen. Geoteknisk utredning behöver genomföras för samtliga områden.

Genom område 3, 4 och 5 går en högspänningsledning som kan påverka möjligheten till bebyggelse i området.

I direkt anslutning till område 1 och 2 finns flera kända fasta fornlämningar. Vid en eventuell planering enligt förslaget kommer arkeologiska undersökningar troligen att krävas.

Samtliga områden ligger inom ett större område som pekats ut som värdefullt i länsstyrelsens bevarandeplan för jordbrukslandskapets natur- och kulturvärden. Landskapsbilden har bedömts som mycket tilltalande. Inom berörda områden finns också objekt som har bedömts omfattas av generellt biotopskydd och som ingår i Länsstyrelsens lövskogsinventering.

Enligt förslaget för utökning av vattenskyddsområdet för Göta Älv kommer planområdet att ligga inom den inre zonen och kommer därmed omfattas av särskilda vattenskyddsföreskrifter. Särskilda krav kan därför komma att ställas på hur frågor som VA, dagvatten och markarbeten hanteras i området.

Vid en eventuell planläggning enligt ansökan kommer ett stort antal utredningar och undersökningar att behöva genomföras. Frågor som trafik- och buller, risk- och säkerhet, översvämning, VA- och dagvatten, geoteknik, kulturmiljö- och arkeologi, landskapsbild samt naturvärden med mer behöver med stor sannolikhet studeras. Utöver detta kommer en exploatering enligt förslaget troligen innebära stora kostnader för utbyggnad av infrastruktur så som vägar, VA- och dagvattenanläggningar. Sektor samhällsbyggnad ser därmed en risk i att ekonomin i projektet kan bli svår att få ihop.