

Sektor samhällsbyggnad
Handläggare: Ivana Markovic
Planarkitekt
Tel: 0303-371217
E-post: ivana.markovic@ale.se

Kommunstyrelsen

Fördjupning av översiktsplanen för Älvängen

Styrgruppen för Utveckla Ale har gett sektor samhällsbyggnad i uppdrag att påbörja en fördjupning av översiktsplanen, FÖP, för Älvängen. Beslut om FÖP tas av kommunfullmäktige. Arbetet med fördjupningen följer en planprocess för översiktsplaner där allmänheten har möjlighet att ge synpunkter på innehållet under samråds- och granskningsskedena.

Syftet är att

1. Belysa hur Älvängen kan utvecklas till en attraktiv småstad där bostäder, kommersiell- och offentlig service kan ges möjligheter att utvecklas. Syftet är en fördubbling av befolkning på 30 år. Planarbetet är en fortsättning och konkretisering av Stråkstudie för Älvängens centrum från 2008.

Målet är att

1. Ta fram en långsiktig, sammanhållen lösning för framtida gatu- och grönstruktur, dagvattenhantering, mötesplatser samt möjlighet till ny bebyggelse.
2. Visa möjliga lösningar och långsiktiga riktlinjer för bullerstörningar, översvämningar och risker.
3. Möjligheterna att enklare nå älvstranden ska utredas.
4. Ta fram lämpliga områden för detaljplaneläggning.

Sektor kommunstyrelsens beslutsförslag till kommunstyrelsen

1. Kommunfullmäktige uppdrar till kommunstyrelsen att påbörja arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för Älvängen
2. Kommunfullmäktige uppdrar till Utveckla Ales styrgrupp att leda arbetet

Björn Järbur
Kommunchef

Magnus Blombergsson
Stadsarkitekt

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande från sektor kommunstyrelsen 2015-03-19
- Översiktlig karta över Älvängen med fokus på de centrala delarna 2015-03-19

Ärendet expedieras efter beslut till:

Planadministratör

Bakgrund

Nödinge och Älvängen är med sina goda pendlingsmöjligheter och sitt utbud av service utpekade av KF som prioriterade huvudorter. Där är möjligheterna att nå Ales hållbara tillväxtmål stora.

Strukturstudie för Älvängens Centrum framarbetades 2008 med medborgardialog och innefattar riktlinjer och visioner angående torgbildning, kultur som mötesplats, småstadstrafik, centrumhandel, fler attraktiva bostäder och en tillgänglig älvstrand. Förutom förändring av Göteborgsvägen har genomförande i riktning mot dessa visioner inte gjorts. De detaljplaner som startats har allvarligt sinkats av olösta parkering-, dagvatten-, cykelbane-, risk- och bullerfrågor. Älvängens många små fastighetsägare talar för att kommunen måste ta en mycket aktiv roll i genomförandefrågorna, genom exempelvis markköp och samordning av de små fastighetsägarna.

Samhället hotas av parkeringsinfarkt när Kronogårdens 400 bostäder blir klara. Att pendelparkeringen till stor del är förlagd på älvsidan av järnvägen gör att handeln i centrum inte gynnas av fler bilpendlare. För att öka användningen av kollektivtrafik krävs fler pendelparkeringar i anslutning till centrum, utan att kompromissa på att skapa attraktiv småstadsmiljö.

I dagsläget har stationområdet upplevts som en otrygg miljö. Sådana miljöer kan förbättras genom att tillföra andra funktioner, målpunkter än dagens parkeringar och industriverksamheter, att fler människor rör sig där under fler av dygnets timmar. Ett ökat utbud av centrala bostäder och service behöver samspela med resecentrum och skapa attraktiva stadsrum. Idag har rörelseströmmar uppstått vid den nya handelsplatsen relativt långt från stationen. Närmare station krävs fler boende.

Flera verksamheter i Älvängen är i behov av förändring och kan med god samverkan bidra till ett attraktivt centrum. Exempel på detta är ersättning av den befintlig svenska kyrkan, ett nytt kulturhus/bibliotek och äldreboende.

Samråd/samverkan

En förutsättning för ett senare effektivt genomförande är en god dialog mellan medborgare, näringsliv, fastighetsägare och exploatörer. Målet är att intresserade parter ska vara delaktiga i planeringsarbetet och inte endast informerade.

PBL styr en formell samråds- och granskningsprocess om två månader vardera.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Arbetet med FÖP Älvängen medför ekonomiska konsekvenser för kommunen, både i plan-, och främst i genomförandearbete. Ett större behov av kommunal service förväntas uppstå på grund av fler invånare. På lång sikt innebär planeringen en möjlighet för stark tillväxt i Ale kommun med fler kommuninvånare, ökad företagsverksamhet och skattekraft.

Barnperspektivet

Gröna ytor för utevistelse, rekreation och plats för lek beaktas i arbetet. Exploatering av fler bostäder bedöms påverka behovet av skol- och förskoleplatser. Upplevt tryggare miljöer förväntas uppnås vid torgbildning och levande stadsrum samt genom reglering av biltrafiken.

Miljöperspektivet

Ale kommun har höga ambitioner när det gäller miljön och främjar en ekologiskt hållbar utveckling. Kommunen har ett stort ansvar för att bygga ett långsiktigt hållbart samhälle som kräver samverkan inom och mellan de sociala, ekonomiska och miljömässiga perspektiven.

Erfarenhetsmässigt ger ökad befolkningen nära resecentrum, service minskar bilbehovet och färre bilresor. En tätortsnära exploatering ökar underlaget för att bibehålla service i närområdet. Att bygga i anslutning till redan befintlig infrastruktur och ledningsnät för t.ex. VA innebär en lägre belastning på miljön och ekonomin.

Funktionshinderperspektivet

Levande stadsrum, naturliga mötesplatser och en blandad bebyggelse med olika bostadstyper och funktioner eftersträvas.

Övriga i kommunen förkommande styrdokument som påverkar ärendet

Upprättande av FÖP Älvängen ska gå i linje med gällande översiktsplan, GR:s strukturbild och andra kommunala och regionala styrdokument.

Tidplan

Arbetet påbörjas snarast. Beräknad tid från beslut till samråd är ett år, och till antagande två år.

Sektorns bedömning

Olösta frågor i strukturstudien gäller infrastruktur, gatu- och kvartersstruktur, parkeringsfrågor, dagvattenhantering och cykelbanor, vilka därmed utgör fokus i kommande

arbete. Det är väldigt viktig att få till buller och risk.

Detta kan leda till ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart Älvängen med plats för en befolkningstillväxt på flera hundra invånare.

Arbetet ska utmynna i att detaljplaner ändras för Älvängen centrum som exempelvis kan ge markanvisningstävlingar av kommunal mark och samverkanskonsortier med de relativt små fastighetsägarna. Att hitta strukturella lösningar för infrastruktur effektiviserar arbetet för de enskilda detaljplanerna.

Geografiskt fokus bör ligga på de centrala delarna av Älvängen, men samtliga omgivningar som försörjs genom centrala Älvängen ingår i studien.