

Diarienummer: KS.2017.276

Datum: 2017-11-07

Planarkitekt Magnus Lövdahl

E-post: magnus.lovdahl@ale.se

Kommunstyrelsen

Begäran om planbesked för del av Häljered 2:7

En begäran om planbesked gällande verksamhetsändamål på del av fastigheten Häljered 2:7 inkom till sektor samhällsbyggnad 2016-11-30.

Kommunen äger marken som i huvudsak utgörs av fuktig före detta jordbruksmark. Området är cirka 3 hektar stort och ligger på ett avstånd av cirka 1,7 kilometer från Älvängen station samt inom ett avstånd på cirka 400 meter till närmsta busshållplats, vilket lever upp till kommunens energi- och klimatmål.

Etablering av verksamheter inom området bedöms inte vara förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan Ale ÖP07 där området är planerat som bevarandeområde för jordbruk. Området är inte planlagt och omfattas inte av något riksintresse men gränsar mot områden av riksintresse för naturvård, friluftsliv och väg.



Översiktsbild Älvängen, aktuellt område för planbesked rödmarkerat.

Förvaltningens samlade bedömning är att en planläggning enligt intentionerna i ansökan kan prövas genom detaljplaneläggning. Innan eller i samband med planläggningen behöver dock frågan om planens syfte kan tillgodoses på annat sätt än genom att jordbruksmark tas i anspråk studeras i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Det bör också studeras om det finns annan, mer lämplig, markanvändning för området.

Förvaltningens beslutsförslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar att meddela sökanden att kommunen avser att påbörja detaljplanläggning för verksamheter inom fastigheten Häljered 2:7 samt uppdrar åt sektor samhällsbyggnad att lägga ärendet till produktionsplanen för planärenden.

Barbro Sundström
Sektorschef samhällsbyggnad

Björn Järbur
Kommunchef

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2017-11-07
- Ansökan, inkom 2016-11-30
- Karta, inkom 2016-11-30

Ärendet expedieras efter beslut till:

För vidare hantering

Planadministratör

För kännedom

Planenhetens funktionsbrevlåda, plan@ale.se

Bakgrund

En begäran om planbesked gällande verksamhetsändamål på del av fastigheten Häljered 2:7 inkom till sektor samhällsbyggnad 2016-11-30. Ansökan kompletterades 2017-05-18.

Ale kommun, genom mark- och exploateringsavdelningen, har förvärvat del av fastigheten Häljered 2:7 via köpekontrakt daterat 2016-04-11. Det huvudsakliga ändamålet är att tillskapa ny verksamhetsmark som är en bristvara i kommunen.

Samråd/samverkan

Ärendet har varit på remiss internt inom kommunen och till Räddningstjänsten.

Följande har fått remissutskicket med möjlighet till yttrande:

Bohus Räddningstjänstförbund

Sektor samhällsbyggnad - Verksamhet Miljö, Verksamhet Teknik, Byggenheten

Sektor kommunstyrelsen - Utvecklingsavdelningen, Näringsliv

Remissvar har inkommit från följande:

Bohus Räddningstjänstförbund, Verksamhet Miljö, Verksamhet Teknik, Byggenheten, Utvecklingsavdelningen.

Remissyttrande

Verksamhet Miljö

Ale kommun ansöker om planbesked på del av fastigheten Häljered 2:7. Det huvudsakliga ändamålet är att tillskapa ny verksamhetsmark, som enligt ansökan är en bristvara i Ale kommun.

Verksamhet miljö har fått ansökan på remiss.

Området besöktes den 15 mars av kommunekologerna Maria Magnusson och Karl-Johan Bondesson. I arbetet med remissen har även miljö- och hälsoskyddsinspektör Bodil Ljungkvist deltagit.

Området begränsas i väster av E45, i öster av gamla Göteborgsvägen, i norr av bostäder och i söder av ett dike och stenmur. Området består av fuktig till blöt jordbruksmark som inte längre brukas.

Naturvärden

I söder löper en stenmur och dike. Diken och stenmurar omfattas av biotopskydd (7 kap 11 § Miljöbalken och 5§ i förordningen om områdesskydd). Inom biotopskydd får inte vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen får meddela dispens om det finns särskilda skäl och om det är förenligt med skyddets syfte.

En mindre trädunge finns mot Göteborgsvägen. Naturvärden finns också i form av några högre träd mot bostadsområdet i det nordligaste hörnet.

Jordbruksmark

Jordbruksmark är av nationell betydelse, utpekad i miljöbalken: "Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk" (MB 3 kap.4§). En avvägning måste göras om huruvida det är lämpligt att ta i anspråk jordbruksmarken, och andra alternativ måste undersökas.

Även om området inte brukas idag så är det fortfarande öppet. Att jordbruksmark inte brukas är inte ett skäl att exploatera det, enligt färska domar i högre instans. (Mark- och miljödomstolen Mål nr P 4087-15, samt Mål nr P 4848-16)

Buller

Området ligger nära bostäder och är åtminstone till stor del, inte lämpligt för störande verksamheter.

Geologi

Mark i området består av glacial finlera enligt SGUs jordartskarta. Det finns därmed risk för sättningar. Geoteknisk undersökning krävs inför en byggnation.

Dagvatten

Då marken särskilt i södra delområdet är mycket fuktig, bör hanteringen av dagvatten uppmärksammas. Dagvattenlösningarna bör vara öppna. Det bör i planen även ställas krav att nya byggnader ska förses med gröna tak, eller motsvarande åtgärder, för att fördröja avrinning. Öppna dagvattenlösningar och gröna tak utgör en anpassning till ett klimat med ökad nederbörd och ökad risk för störtregn.

Övergripande synpunkter

Det framgår inte vilken sorts verksamheter som kan tänkas etableras inom planområdet. Det framgår heller inte vilken behovsanalys (behov av mark för verksamheter) som ligger bakom planansökan.

Det har inte gjorts någon mer övergripande analys om huruvida verksamheter är den mest lämpliga markanvändningen i detta område. Andra tänkbara användningar är odling, våtmark för att ta hand om dagvatten från intilliggande villaområden, eller annan byggnation än verksamheter, t ex offentlig service.

Verksamhet Miljö ställer sig tveksam till att ge planbesked för verksamhetsområden innan markbehovet för verksamheter har studerats mer ingående, och för olika typer av verksamheter. Frågan studeras lämpligen inom ramen för kommande översiktsplan eller som ett tematiskt tillägg till översiktsplan.

Mät och Kart avdelningen

Osäkerhet kring fastighetsgränser

Det föreslagna planområdet som täcker Häljered 2:7 gränsar till bostadsfastigheterna Tollered 1:126, 1:127, 1:128 samt 1:129. Dessa kommer behöva utredas i fält. Uppskattad tid 16 timmar.

Planområdet gränsar även till fastigheterna Tollered 1:3 samt Häljered 2:53. Dessa ägs av Ale kommun och kommer förmodligen inte behöva utredas.

Utvecklingsavdelningen

Resande

Det framgår inte vilken typ av verksamhet som planeras inom området. Detta är något som påverkar resandet i stor utsträckning vilket gör det svårt att bedöma planbeskedets påverkan på kommunens energi- och klimatmål. Avståndet till pendeltågstationen i Älvängen är ca 1800 meter och avståndet till närmaste busshållplats är cirka 400 meter. Möjlighet finns eventuellt att tillskapa en ny busshållplats närmare området. Utvecklingsavdelningen anser att det behövs en övergripande strategi för hur verksamheter ska etableras eftersom det beroende på verksamheternas art kan generera mycket resande.

Jordbruksmark

Utvecklingsavdelningen anser att det saknas en plan för hur jordbruksmark i kommunen ska bevaras.

Verksamhet teknik

Trafik

Infart till området kan inte ske via Göteborgsvägen. Infart får istället ske via lokalvägen.

Renhållning

Har inget att erinra.

VA

Det finns en vattenledning längs med Göteborgsvägen. Denna ska förläggas i u-område. Området ligger utanför verksamhetsområde för VA.

Det finns stor kapacitet för brandpost.

Gata/Park

Har inget att erinra.

Byggenheten

Bygglovsenheten har inga pågående ärenden på Häljered 2:6.

Bohus räddningstjänstförbund

I och med att planområdet ligger nära E45, som utgör transport led för farligt gods, så bör man vid ett kommande detaljplanearbete närmare belysa riskfrågan och följa Ale kommuns riktlinjer för riskhantering i anslutning till transportled för farligt gods. Vidare bör det i detta arbete ingå en bedömning vilka verksamheter som kan etableras inom planområdet med hänsyn till att bostadsbebyggelse gränsar till området.

Förutsättningar för att lösa brandvattenförsörjning anses vara goda då det finns vattenledning vid Göteborgsvägen med tillräcklig dimension för att klara de flöden som generellt gäller för allmänna verksamhetsändamål.

Ekonomisk bedömning/konsekvens

Kommunen, genom sökande Mark- och exploateringsavdelningen, bekostar upprättandet av planhandlingar samt för ett eventuellt genomförande av detaljplan.

Intäkter kan ske i form av försäljning av mark samt anslutningsavgifter för VA.

En bedömning av exakta kostnader och intäkter går inte att förutse. En helhetsbedömning huruvida en detaljplan enligt sökandes förslag är ekonomiskt genomförbar eller inte görs i en detaljplaneprocess.

Barnperspektivet

Utbyggnad enligt förslaget innebär en ökad trafik till området. Det är därför viktigt att få med buller- och trafiksäkerhetsfrågor för de befintliga gator som leder till området och nya planerade.

Det bör utredas vad för slags verksamheter som kan tillåtas inom området och dess påverkan på barns möjligheter till rörelse och vistelse i området. Det bör klarläggas hur buller påverkar barns utemiljö i området.

Miljöperspektivet

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

God bebyggd miljö

Området ligger i kollektivtrafiknära läge och det finns goda möjligheter redan idag till befintliga gång- och cykelvägar. Utbyggnad av området medför till att utveckla en miljö med minskat transportbehov.

Begränsad klimatpåverkan

Planering enligt ansökan bidrar till att uppfylla kommunens klimat- och energidelmål om att 90 procent av all ny bebyggelse inom detaljplanelagt område ska planeras till kollektivtrafiknära lägen. Gena gång- och cykelvägar till hållplatserna finns som ökar benägenheten att gå eller cykla.

Levande sjöar och vattendrag

Dagvatten från området kan bidra till påverkan av känsliga vattendrag som exempelvis Göta älv. Dagvattenhanteringen behöver studeras i samband med planarbete.

Ett rikt odlingslandskap

Inom området finns biotopskyddade miljöer vilka har höga värden för biologisk mångfald. Planläggning enligt ansökan kan komma att motverka miljömålet om dessa miljöer påverkas av exploateringen. Inventering av objekten och eventuella arter som kan påträffas i dess närhet bör göras i samband med planarbete. Planområdet omfattar jordbruksmark som enligt miljöbalken 3 kap. 4§ endast får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Funktionshinderperspektivet

Utbyggnad enligt förslaget ger tillskott på arbetsplatser.

Ärendets kommunikationsbehov

Ärendet kommuniceras enligt kommunens rutiner för planarbete samt i enlighet med reglerna i plan- och bygglagen.

Förvaltningens bedömning och motivering

Förvaltningens samlade bedömning är att en planläggning enligt intentionerna i ansökan kan prövas genom detaljplaneläggning. Innan eller i samband med planläggningen behöver dock frågan om planens syfte kan tillgodoses på annat sätt än genom att jordbruksmark tas i anspråk studeras i enlighet med 3 kap. 4 § miljöbalken. Det bör också studeras om det finns annan, mer lämplig, markanvändning för området. Planläggningen bedöms kunna leda fram till ett beslut om antagande tidigast år 2022.

Kommunen äger marken som i huvudsak utgörs av fuktig före detta jordbruksmark.

Angränsande till området finns befintlig bostadsbebyggelse i norr och öster. Sydöst om området går Göteborgsvägen, enskild väg, och väster om går Häljeredsvägen, statlig väg.

Området är cirka 3 hektar stort och ligger på ett avstånd av cirka 1,7 kilometer från Älvängen station samt inom ett avstånd på cirka 400 meter till närmsta busshållplats, vilket lever upp till kommunens energi- och klimatmål.

Etablering av verksamheter inom området bedöms inte vara förenligt med intentionerna i kommunens översiktsplan Ale ÖP07 där området är planerat som bevarandeområde för jordbruk. Området är inte detaljplanlagt.

Området omfattas inte av något riksintresse men gränsar mot områden av riksintresse för naturvård (Göta och Nordre älvs dalgångar, NRO 14-122), friluftsliv (Göta älv, FO 11-22) och väg (E45).

Området ligger inom 150 meter till E45 som är led för farligt gods.

Området består av jordbruksmark, åker.

Inga kända fornminnen finns på platsen.

Enligt plan och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap §2 ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Det saknas i dagsläget en tydlig strategi för Älvängens långsiktiga utveckling. Det finns ett behov av att ta ett samlat grepp kring hur bostäder, verksamheter och andra funktioner ska lokaliseras i orten och vilken påverkan detta får för Älvängens utveckling. Det saknas också tillräckliga kunskapsunderlag på en översiktlig nivå inom områden som exempelvis landskapsekologi och landskapsbild med mer. Det är därför i nuläget svårt att bedöma vad som är den mest lämpliga markanvändningen inom det aktuella området.

Marken som ansökan avser utgörs av jordbruksmark som är en värdefull resurs och som har ett starkt skydd i gällande lagstiftning för att bevaras. Enligt miljöbalken 3 kap. 4 § får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Under de senaste tiden har vägledande domar beslutas av Mark- och miljööverdomstolen (mål nr 4087-15 och mål nr 4848-16) som behandlar byggnation på jordbruksmark. Domarna ger vägledning om vad som anses vara bevarandevärd jordbruksmark. De anger bland annat att "Med jordbruksmark avses åkermark och

betesmark som ingår i fastighet som är taxerad som lantbruksenhet (12 kap. 7 § MB). Sådan mark är brukningsvärd om den med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är väl lämpad för jordbruksproduktion (prop. 1985/86:3 s. 158). Vid den bedömningen bör även beaktas att jordbruksmark är en begränsad resurs med avgörande betydelse för att trygga livsmedelsförsörjningen i landet och att syftet med bestämmelsen var att säkerställa en långsiktig hushållning (jfr prop. 1985/86:3 s. 53). Det framgår också att om marken går att rationellt odla inte är avgörande för om den kan anses vara jordbruksmark. Den aktuella marken är utpekad som bevarandeområde för jordbruksmark i ÖP07, är taxerad som lantbruksfastighet samt är redovisad som stödberättigad jordbruksmark enligt jordbruksverket.

En planläggning enligt förfrågan innebär ökad trafik till och från samt inom området vilket kan påverka bullernivåer och trafiksäkerheten i anslutning till befintliga bostäder i närområdet.

Området kommer sannolikt att behöva trafikförsörjas från Häljeredsvägen som är statlig. Trafikverket bör därmed involveras tidigt vid en eventuell planläggning enligt ansökan.

Utifrån nu kända förutsättningar behöver bland annat följande frågor studeras vidare vid en eventuell planläggning enligt ansökan:

- Vilken typ av verksamhet som är lämpligt för platsen
- Efterfrågan och behovet av mark för etablering av sådan verksamhet samt möjligheten att tillgodose detta behov på annat sätt än genom ianspråktagande av området
- Påverkan på biotopskyddade miljöer
- Påverkan på närliggande bebyggelse avseende bland annat buller, risker och trafiksäkerhet.
- Dagvattenhantering
- Geoteknik