

Upphävande av del av byggnadsplan för del av Älvängens stationssamhälle omfattande industriområdet väster om Riksväg 45 (Plan 411), Utby 2:103 m.fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

# PLANBESKRIVNING



## Handlingar

Karta med avgränsning för område som ska upphävas, skala 1:2 000 (A1) 1:4000 (A3)

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning, daterad 2014-08-05

Översiktlig översvämningsskartering SMHI

Skredrisker i Göta älvdalen i ett förändrat klimat 2012

# PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

## DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att upphäva de byggrätter som inte tagits i anspråk för industriverksamhet i byggnadsplan (Plan 411), för att bevara strandängar vid Göta älv. Älvens strandängar är unika, artrika våtmarker som uppstått genom naturliga översvämningar och områdena hyser naturvärden. Området har även bedömts som olämpligt för byggnation på grund av dåliga geotekniska förhållanden och översvämningrisk.

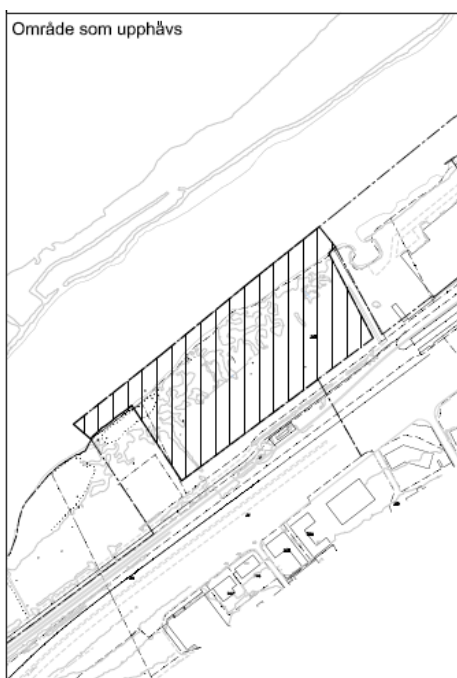
När byggnadsplanen upphävs inträder strandskyddet enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddsbestämmelserna är att stärka allemansrätten vid vatten. Ett införande ger möjlighet att säkra området för friluftsliv och skydda växt- och djurlivet. Sektor samhällsbyggnad bedömer att strandskyddet utgör ett tillräckligt starkt skydd för att bevara strandängar längs Göta älv.

Konsekvensen av upphävandet är att planberedskap för industrimark minskar. I kommunens översiktsplan föreslås områden som kan tas i anspråk för verksamheter, vilket gör det möjligt för etableringar av verksamheter i Älvängen även i framtiden. Byggnadsplanen är från 1970-10-12 och saknar genomförandetid. Om planen saknar uppgift om genomförandetidens längd, ska längden anses vara femton år enligt 4 kap 23 § PBL, vilket har gått ut för aktuell byggnadsplan. Kommunen kan utan krav på ersättning för borttagna byggrätter upphäva planen när genomförandetiden tagit slut.

### Planområdets läge och areal

Planområdet ligger väster om Fabriksvägen och öster om Göta älv i Älvängen.

Området där planen upphävs utgörs av cirka 5,2 ha varav 1,1 ha utgör vattenområde och 4,1 ha landområde. Området är ej i anspråkstaget av byggnation.



## Markägoförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av fastigheterna Utby 2:103 3,9 ha markområde (privatägd), Utby 2:7 2000 kvm markområde(kommunägd)och cirka 1 ha vattenområde. Av den privata marken utgör cirka 3,9 ha landområde. Kommunen äger cirka 600 kvm inom planområdet.

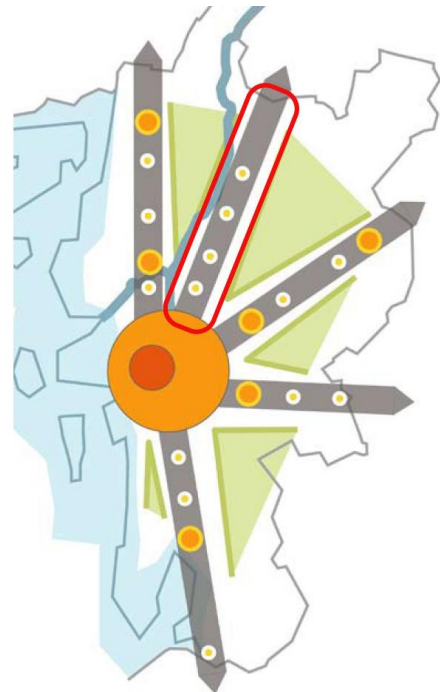
## Planens förenlighet med Miljöbalken

Upphävandet av Byggnadsplanen (Älvängen 411) bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Regionen

Struktur bilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.



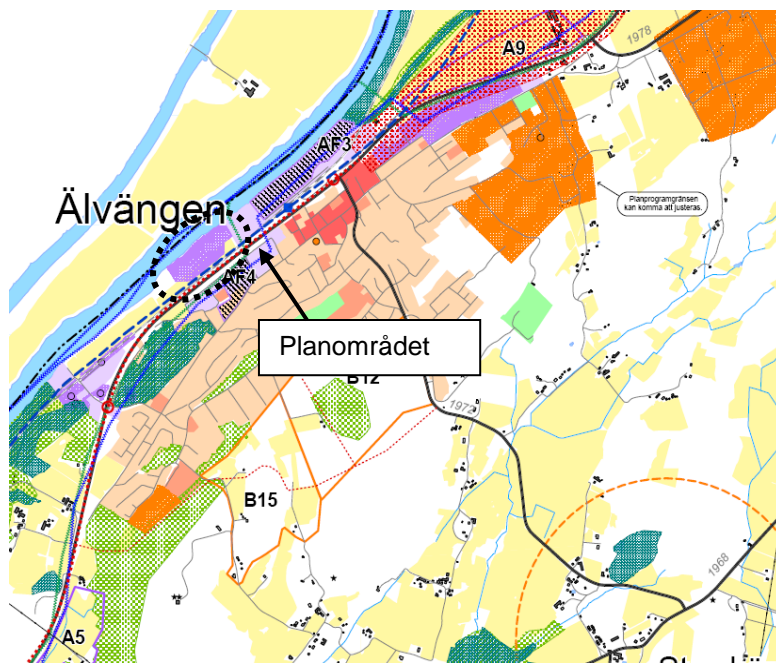
Upphävandet av byggnadsplanen strider inte mot regionens struktur bild. Området kan utvecklas och bli ett naturområde och en tillgång för boende i samhället.

### Gällande översiktsplan

Området är markerat som pågående planering - verksamheter i ÖP 07.

I översiktsplanen, kap 1.2 *Hållbar samhällsutveckling*, anges att bebyggelseutvecklingen utefter älvstranden är olämpligt. Industribyggelse är olämpligt främst på grund av svåra geotekniska förhållanden och vibrationerna från väg och järnväg. Traditionellt har det inte varit lockande att bebygga de låglänta, sankna strandängarna utan bebyggelsen har sökt sig till fastare marker. Det är först efter stora utfyllnadsarbeten som älvstränderna tagits i anspråk och då till olika verksamhetsområden. Idag värdesätter kommunen naturen och strandängarna så mycket att de har skydd genom att de förklarats som riksintresse för naturvård och friluftsliv.

I översiktsplanen har området A5, se kartan, föreslagits som möjligt utbyggnadsområde för industri söder om Älvängen. Det innebär att även om aktuellt planområde, som idag är planerat för industri i detaljplanen upphävs så kommer det att finnas markområden för verksamhetsetableringar i samhället framöver.

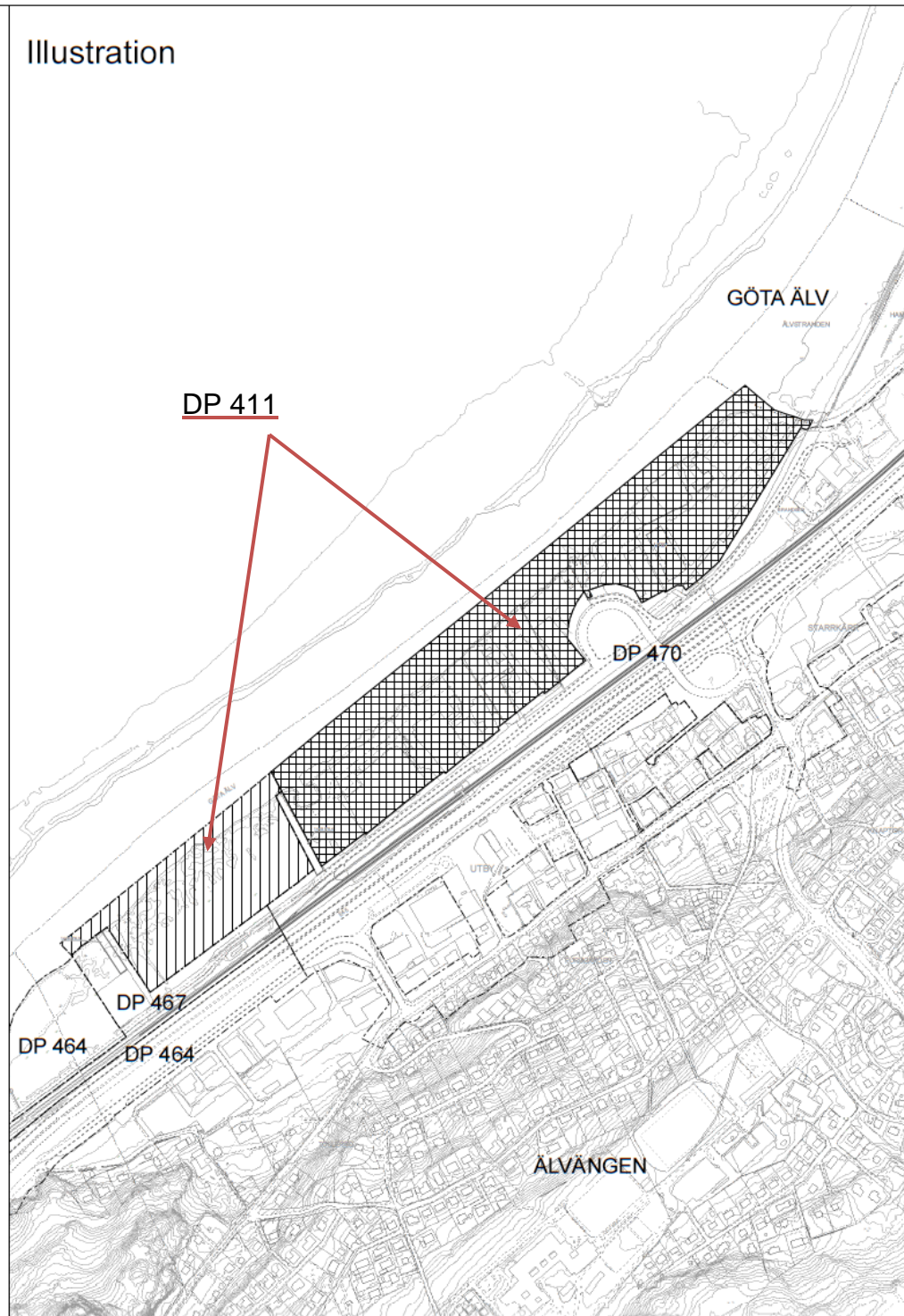





Utdrag ur översiktsplan för Älvängen – Ale ÖP 07

## Detaljplaner

Gällande plan, byggnadsplan för del av Älvängens stationssamhälle omfattande industriområdet väster om Riksväg 45 (Plan 411) anger industri för området. Byggnadsplanen är från 1970-10-12 och saknar genomförandetid.

# Illustration



-  Område där 411 fortsätter att gälla
-  Område där 411 upphävs
-  Planområden angränsande detaljplaner

*Kartan visar vilket område som upphävs och vilka områden där detaljplan 411 fortsätter att gälla samt vilka detaljplaner som angränsar till uppbävande området.*

## Strandskydd

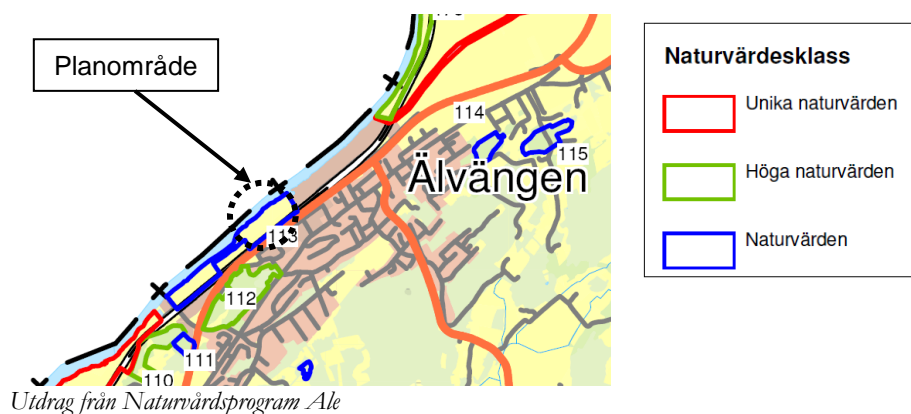
Göta Älv har strandskydd på 100 meter för planer gjorda efter 1975, såvida annat ej anges i planen. För Plan 411 gäller ej generellt strandskydd.

## Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden, SBN § 57, 2012-03-22, beslutar att upphäva detaljplanerna för området norr om fabriksområdet i Nol och söder om Nols Båthamn samt området söder om Älvängen västra, Utby 2:103 (dvs del av byggnadsplan, Plan 411).

## Naturvårdsprogram

Strandängarna vid Älvängen ingår i kommunens naturvårdsprogram. Området utgörs av igenväxande fuktängar med betydelse för fågellivet, stora delar av området har relativt nyligen odlats som åker. Vid stranden växer vass och en ridå med al. I området har bland annat följande arter noterats: rosenfink, kärrsångare, och vattenstånd. Området har naturvärdesklass 3 vilket innebär naturvärden.



## Kulturarvsplan

Strandängsområdena utmed Göta älv ingår i Ales kulturarvsplan. De flacka strandängarna har under århundraden utgjort en viktig del i jordbrukslandskapet kring gårdarna i Göta älvs dalgång. Här har bedrivits slätter för insamling av vinterfoder och senare bete. De öppna markerna har också en stor betydelse för upplevelsen av landskapet och älven och är ett av kännetecknen för Aletrakten, ett verkligt varumärke för Ale kommun.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE

## Riksintressen

### FP5 Göta älv

Planområdet ingår i riksintresse Göta älv som är av stor betydelse för det rörliga båtlivet och även för bilburet friluftsliv. Förbindelse mellan Västerhavet och Vänern samt via Vättern till Östersjön. Området utgör ett värdefullt och synnerligen omväxlande kulturlandskap kring Göta älv och Nordre älv.

### NRO 14122 Göta och Nordre älvs dalgångar

Strandängarna, maderna och älven är av stor betydelse för häckande och rastande våtmarksfåglar. Denna funktion förstärks av Göta älvs strategiska läge i ett flyttningsstråk för många fågelarter. Särskilt värdefulla lokaler är Mariebergs våtmarker, Stora Viken och Åskekärr. Göta älv med biflöden är viktiga vandrings-, lek- och uppväxtområden för bl a lax, öring, asp och faren.

Planområdet passeras i öster av **Riksintresse för E45** och **Riksintresse för Norge-Vänernbanan**.

## Natur och landskap

### Naturmiljö

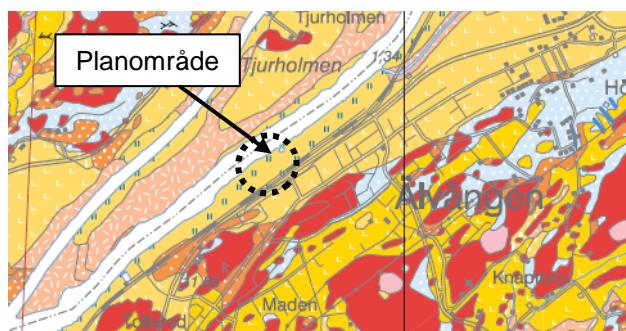
Göta älv är en unik naturmiljö med rik biologisk mångfald. Älven har påverkats genom muddring, strandskoning och olika exploateringar. Älven och strandområdena har mycket stor betydelse för fågellivet som häcknings- och rastlokal. Det är viktigt att bevara opåverkade bottenar och strandmiljöer. Det är även angeläget att skydda älven mot utsläpp av föroreningar. Naturen i området utgörs av igenväxande fuktängar och området har relativt nyligen odlats som åker. Landskapet är flackt och översvämmas ofta under vår och höst. Vid stranden växer vass och en ridå med al.






Flygfoto över planområdet

### Mark och geotekniska förhållanden

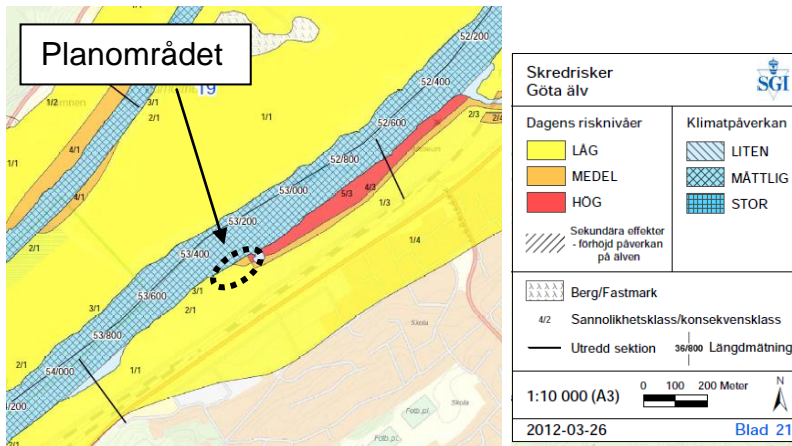
Jordarten utgör gyttjelera. Gyttjelera är en finkornig jordart med hög organhalt. Gyttjelera har undermålig bärighet vilket innebär dåliga geotekniska förhållanden i området. Om marken tas i anspråk för industribyggnad enligt byggnadsplanen innebär en byggnation ett betydande ingrepp i miljön.



-  Gyttjelera (eller lergyttja)
-  Älvsediment, sand
-  Berggrund

Utdrag från SGU:s jordartskarta





Utdrag från SGI:s skredriskkarta

## Bebyggelse

Inom området, där planen upphävs, finns ingen bebyggelse uppförd. I nordost ligger en lagerbyggnad uppförd i tegel. Sydväst om planområdet ligger fler lokaler för verksamheter. Älven var en gång ”pulsådern” för industrin i Älvängen liksom för kringliggande samhällen. Att förlägga industrin nära älven var tidigare strategiskt ur transportsynpunkt. I dag utgör älven inte en förutsättning för etablering av verksamheter utan innebär snarare en risk avseende översvämning. Strandängens står i dagsläget regelbundet under vatten, främst vår och höst. Under kommande årtionden kommer älvens vattennivå successivt att höjas vilket gör området olämpligt för byggnation.



Mörkeblått på kartan visar översvämmade landområden vid förbällanden liknande stormen Gudrun 2005



Industribebyggelse nordöst om planområdet

## Vägnät

Inom planområdet finns inga vägar. Öster om planområdet ligger Strandvägen som angör befintliga industriverksamheter som angränsar till planområdet. Öster om Strandvägen ligger järnvägen och E45.

## KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Upphävandet av del av byggnadsplanen innebär att byggrätt för industri begränsas till de områden som i dag är ianspråktagna och att resterande byggrätt upphävs. Konsekvensen av upphävandet innebär att marken i framtiden inte kan bebyggas utan att en ny plan upprättas. Byggrätt försvinner på del av privatägd fastighet Utby 2:103 och kommunalägd fastighet Utby 2:7.

När byggnadsplanen upphävs inträder strandskyddet. Strandskyddet bedöms utgöra ett bra instrument för att säkerställa att strandängens värden kan bevaras. Ett upphävande bedöms ha positiv påverkan på Göta Älv och är förenligt med de naturvärden och den unika miljö som älven utgör. Upphävandet är även positivt för landskapsbilden i den meningen att området skyddas mot eventuell tillkommande bebyggelse. Ur rekreationssynpunkt bedöms upphävandet som positivt eftersom marken utgör naturmark där allemansrätten gäller.

Upphävandet av gällande byggnadsplan bedöms påverka riksintressena för friluftsliv och natur positivt. Upphävandet bedöms inte påverka riksintressena för infrastruktur nämnvärt.

Enligt plan och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som anses lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat jord- berg och vattenförhållanden. Markens beskaffenheter bedöms som undermålig i området. Ur översvämningssynpunkt är marken inte lämplig att bebygga.

Befintlig infrastruktur påverkas ej av upphävandet av del av byggnadsplanen.

### Miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

Planenheten bedömer att upphävandet av del av byggnadsplan i Älvängen inte har någon påverkan på miljö kvalitetsnormerna. Upphävandet förhindrar snarare kommande industrietableringar och ytterligare transporter till och från området.

### Behov av miljö konsekvensbeskrivning

Äle kommun bedömer att ett genomförande av upphävandet av del av byggnadsplan 411 i Älvängen inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljö konsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

# Genomförandefrågor

## Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900) kap 5 §6. Tidigare handlades planen enligt reglerna för enkelt planförfarande och övergången till normalt förfarande har föranlett omtag i granskningen. Ärendet följer följande preliminära tidplan:

Samråd	mars/april 2013
Granskning	augusti 2014
Antagande	oktober 2014

## Genomförandetid

Upphävandet gäller från den dagen upphävande av del av byggnadsplan 411, Älvängen vinner laga kraft.

## Utökat strandskydd

För att säkerställa att hela området omfattas av strandskydd krävs att området utöver får utökat strandskydd. Länsstyrelsen har genomfört en översyn av områden för utökat strandskydd i Ale kommun. Planområdet tas med i denna översyn och får utökat strandskydd vars gränser kommer följa planområdets.

## Ersättning

Upphävandet är ej ersättningsgrundande eftersom genomförandetid saknas och anses ha gått ut i gällande detaljplan.

## Tekniska frågor

Ledningar (vatten, avlopp, dagvatten och värme) påverkas inte av upphävandet. Inga u-områden berörs.

## Ekonomiska frågor

Ale kommun betalar samtliga kostnader för planupphävandet.

## Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har planarkitekt Elin Celik, planarkitekt Magnus Lövdahl, planarkitekt Erik Wikström, kartingenjör Linda Henningsson, mark- och exploateringschef Lars Lindström och kommunekolog Göran Fransson medverkat.

## Planförfattare

Linnea Carlsson, planeringsarkitekt från Radar arkitektur & planering AB, har anlitats i framtagandet av planhandlingar.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg  
Alafors 2014-09-25

.....  
Elin Celik  
Planarkitekt

.....  
Alvaro Florez  
Enhetschef Plan