

FÖRSTUDIE BÅSTORP - KATTLEBERG

Ale kommun, Västra Götalands län



Beslut 2014-06-12
Rev 2020-08-27

Medverkande

Förstudien har upprättats och reviderats av planenheten, Sektor samhällsbyggnad i Ale kommun. En projektgrupp med representanter från kommunens andra enheter har medverkat i arbetet.

Beslut

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2014-06-12

Reviderat

Godkänd av Samhällsbyggnadsnämnden 2020-08-27

INNEHÅLL

INNEHÅLL.....	3
INLEDNING.....	4
Syfte	4
Bakgrund	4
Utredningsområdet.....	4
Regionen	5
Miljömål	5
Gällande översiktsplan	6
Riksintressen	6
Kommunala beslut i övrigt	7
Del 1 FÖRUTSÄTTNINGAR	8
Natur och landskap	8
Bebyggelse	10
Kulturmiljö.....	10
Verksamheter.....	11
Barnperspektivet.....	12
Kommunikationer	12
Geotekniska förhållanden	12
Gator och trafik	13
Vatten och avlopp	13
Störningar, risker.....	14
Del 2 – Brukningsvärd jordbruksmark ur Miljöbalken 3 kap.....	16
Vad är jordbruksmark – dagens utvecklingsriktning.....	16
Definition av brukningsvärd jordbruksmark	17
Definition av väsentligt samhällsintresse.....	18
Krav på att studera annan mark/alternativa lokaliseringar	19
Alternativstudie.....	19
Del 3 ANALYS AV UTREDNINGSSOMRÅDET	20
Områdesanalys.....	20
Delområdesbeskrivningar	22
Förstudiens förslag till områdesutveckling	24
Rekommendationskarta.....	27

INLEDNING

Syfte

Förstudien syftar till att kartlägga förutsättningarna för kompletterande bostadsbebyggelse i området Båstorp - Kattleberg och ge rekommendationer för utveckling. Förstudien ska fungera som ett verktyg vid den fortsatta planeringen och vara ett stöd i handläggning av förhandsbesked, bygglov och detaljplaner.

Inom det geografiska området för Förstudie Båstorp – Kattleberg ersätter och kompletterar detta dokument följande styrdokument:

- Kommunens gällande översiktsplan, Ale ÖP 07, som förklarades inaktuell 2016.
- Samhällsbyggnadsnämndens riktlinjer för byggnation på landsbygden (2013-01-04)

Bakgrund

Under de senaste 10 åren har flera förfrågningar om byggnation inkommit inom förstudien utredningsområde och ett stort antal förhandsbesked och bygglov har beviljats. Det har även inkommit en ansökan om planläggning av bostäder i området. Samhällsbyggnadsnämnden har gett planerheten i uppdrag att göra en förstudie som utreder förutsättningar och inriktning för etablering av bostadsbebyggelse i Båstorp och Kattleberg samt undersöka möjligheten att upprätta områdesbestämmelser för området. Enligt Ale kommuns *Riktlinjer för byggnation på landsbygden*, antagen av SBN 2013-10-17, ska det göras områdesstudier över områden där det råder högt bebyggelsetryck.

Under våren och sommaren 2020 har förstudien reviderats med anledning av att dokumentet inte behandlat jordbruksmarks frågor i tillräcklig utsträckning för att kunna ge tillräckligt stöd vid handläggning av förhandsbesked, bygglov och detaljplan.

Utredningsområdet

Området som omfattas av denna studie utgörs av ett landsbygdsområde norr om Älvängen i Ale kommun, mellan Göta Älv och E45. Området är ca 400 hektar stort. Planavgränsningen är definierad utifrån befintlig infrastruktur, topografi och landskapsbild. I norr gränsar området till den öppna jordbruksmarken, i söder går gränsen längs Grönån och i öster avgränsas området av E45 och i väster Göta älv. Utredningsområdet omfattar ca 200 fastigheter. De flesta är privatägda fastigheter och endast ett fåtal ägs av Ale kommun.



Bild 1 och 2: Utredningsområdets lokalisering i förhållande till närliggande tätorter samt avgränsning.

PLANFÖRHÅLLANDEN Regionen

Strukturbilden för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktig 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-/regionaltågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen. Utredningsområdet i denna förstudie ligger inom det huvudstråk som pekas ut i Ale kommun, dock ligger det längre än en kilometer från en pendelstation.

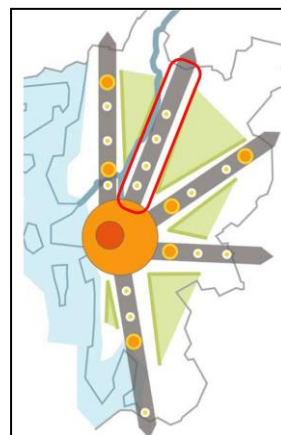


Bild 3: Strukturbild för regionen.

Miljömål

Riksdagen har fastställt 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom området biologisk mångfald, avfall, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar, farliga ämnen och klimat. Målen beskriver de kvaliteter som vår miljö och våra gemensamma natur- och kulturresurser måste ha för att vara ekologiskt hållbara på sikt. Relevanta mål för förstudien är:

Ett rikt odlingslandskap

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion skall skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.

Ett av de regionala tilläggs målen inom Ett rikt odlingslandskap handlar om bevarandet av åkermark. År 2020 ska den totala arealen åkermark i regionen inte ha minskat med mer än 200 hektar jämfört med 2015. Detta innebär att Västra Götalands medlemskommuner gemensamt inte bör ianspråka mer än 40 hektar jordbruksmark årligen.

Ett rikt växt- och djurliv

Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystem samt deras funktioner och processer skall värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd.

God bebyggd miljö

Den bebyggda miljön ska bestå av en god och hälsosam livsmiljö för oss människor. Den bebyggda miljön ska även bidra till en god regional och global miljö. Däribland ska byggnader och anläggningar lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktig hushållning av mark, vatten och andra resurser kan tillvaratas.

Gällande översiktsplan

Gällande översiktsplan, Ale ÖP 07, förklarades inaktuell 2016-09-05 (KF § 154). Slutsatsen av aktualitetsprövningen är att övervägande del av översiktsplanen är inaktuell enligt dokumentet Underlag för aktualitetsprövning av Ale kommuns översiktsplan (2016-08-10 rev. 2016-08-30).

I underlaget för aktualitetsprövningen anges bland annat att översiktsplanen inte har belyst planeringsfrågor kring jordbruksmark. Därmed ger inte ÖP tillräcklig vägledning för markanvändningen.

Ale ÖP 07 gäller tills en ny kommunövergripande översiktsplan är antagen.

Arbete pågår med framtagande av en ny översiktsplan för kommunen.

I ÖP07 redovisas en strukturkarta som övergripande visar

hur kommunen ska växa. Det nu aktuella utredningsområdet räknas till Alvhem samhälle och ligger på gränsen mellan tätort och landsbygd. Enligt ÖP07 ska man vara restriktiv till enskilda bygglov i tätorternas randzoner, då dessa områden behöver planeras med mer långsiktighet. För landsbygdsområden är utgångspunkten i ÖP07 att enstaka villor kan uppföras för de som söker ett lantligt boende med låg tillgänglighet till kommunal och privat service. I ÖP07 beskrivs området kring Alvhem som rikt på natur- och kulturvärden och det kännetecknas av det öppna landskapet med bördiga jordar.

I ÖP07 står det att området kring Grönnäs, Kattleberg och Alvhem bör utredas vidare. En förstudie gjordes 2010 som främst utredde lokalisering av verksamheter i området.

Arbete pågår med en ny översiktsplan för kommunen.

Riksintressen

Delar av området omfattas av riksintresse för naturvård och riksintresse för friluftsliv enligt miljöbalken (MB) 3 kap. Göta älv omfattas av riksintresse farled.

Norge/Vänerbanan omfattas av riksintresse för järnväg och E45 för riksintressen för väg, definierade av Trafikverket.

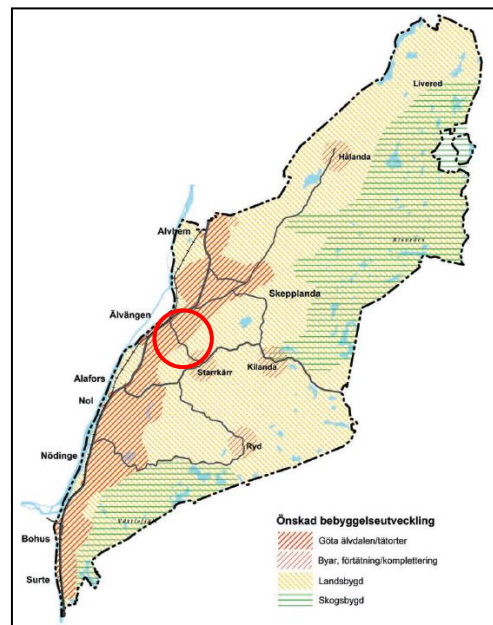


Bild 4: Strukturkarta ut ÖP07.

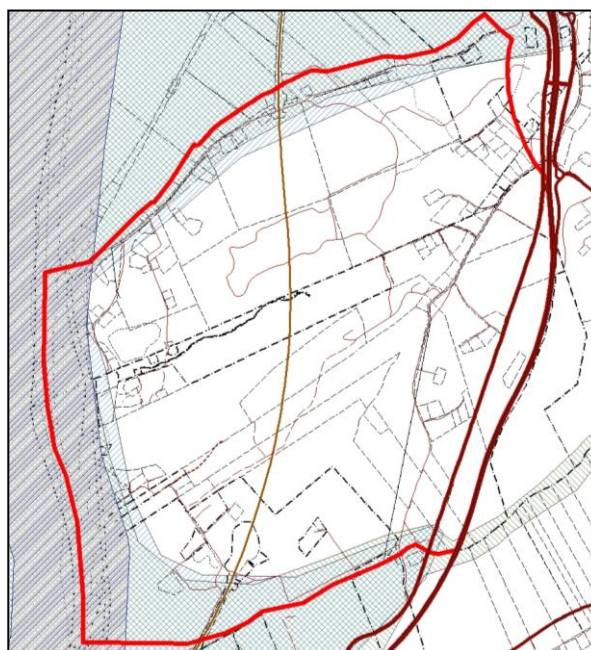


Bild 5: Visar Riksintressen i relation till utredningsområdet.



Kommunala beslut i övrigt

Bostadsförsörjningsprogram

Göteborgsregionens kommunalförbund (GR) har som målsättning att öka regionens storlek dels i form av utvidgning av den lokala arbetsmarknadsregionen dels genom förtätning. Av samtliga medlemskommuner fordras därför ta ett gemensamt grepp för att den regionala strukturen ska bli långsiktigt hållbar. Målsättningen är en befolkningstillväxt inom regionen på minst 10 000 invånare per år. För att Göteborgsregionen ska få en fortsatt god utveckling krävs ett ökat och varierat bostadsbyggande bland regionens kommuner.

Ale kommun har översatt målsättningen till egna mål och inriktningar beträffande den egna bostads- och verksamhetsutvecklingen. Inom Bostadsförsörjningsprogram Ale kommun 2017–2021 anges att Ale kommun har goda förutsättningar att bidra till ett ökat antal invånare i regionen utan ökad miljöbelastning för regionens centrala delar. Detta tack vare dubbelspårig järnväg som möjliggör pendeltågstrafik med kvartstrafik mellan Göteborg och Älvängen. De mål som presenteras inom bostadsförsörjningsprogrammet är en befolkningstillväxt på 3 procent årligen i Ale kommun. Därtill att kommunen ska planerar för 450 bostäder årligen. Huvuddelen, drygt 260 bostäder ska förläggas i Nödinge respektive Älvängen tätort. Inom övriga tätorter ska planering ske för ytterligare 145 bostäder. Utanför detaljplanerat område är målet att förlägga högst 45 bostäder årligen.

En tydlig målsättning inom bostadsförsörjningsprogrammet är att minst 90 procent av all bebyggelse inom detaljplanlagt området ska planeras intill kollektivtrafiknära lägen vilket syftar till att stärka tillgängligheten vilket är ett led i ett hållbart resande för kommunens invånare. Specifierat ska ny bebyggelse inom detaljplan koncentreras med max 1200 meter gång- och cykelavstånd från pendeltågsstationerna alternativt 600 meter till busshållplats.

Naturvårdsprogram

Naturvårdsprogrammet i Ale kommun redovisar naturvärden i tre olika klassificeringar. Naturvårdsprogrammet är antaget av kommunfullmäktige 2007 och är ett tillägg till översiktsplanen. Inom utredningsområdet finns naturvärden i alla tre värdeklassificeringarna, naturvärden, höga naturvärden och unika naturvärden. Naturvärdena redovisas mer ingående under rubriken Naturvärden på sida 9.

Kulturarvsplan

Strax väster om E45 finns ett område som är utpekade som värdefull kulturmiljö i kommunens Kulturarvsplan. Kulturarvsplanen antogs av kommunfullmäktige 2009 och är ett tillägg till översiktsplanen. Kulturmiljön i det studerade området utgörs av en värdefull kommunikationsmiljö med före detta gästgiveri och tingshus. I Kulturarvsplanen föreslås den utpekade bebyggelsen dokumenteras närmare. Läs mer om kulturvärdena i miljön Kulturvärden på sida 11.

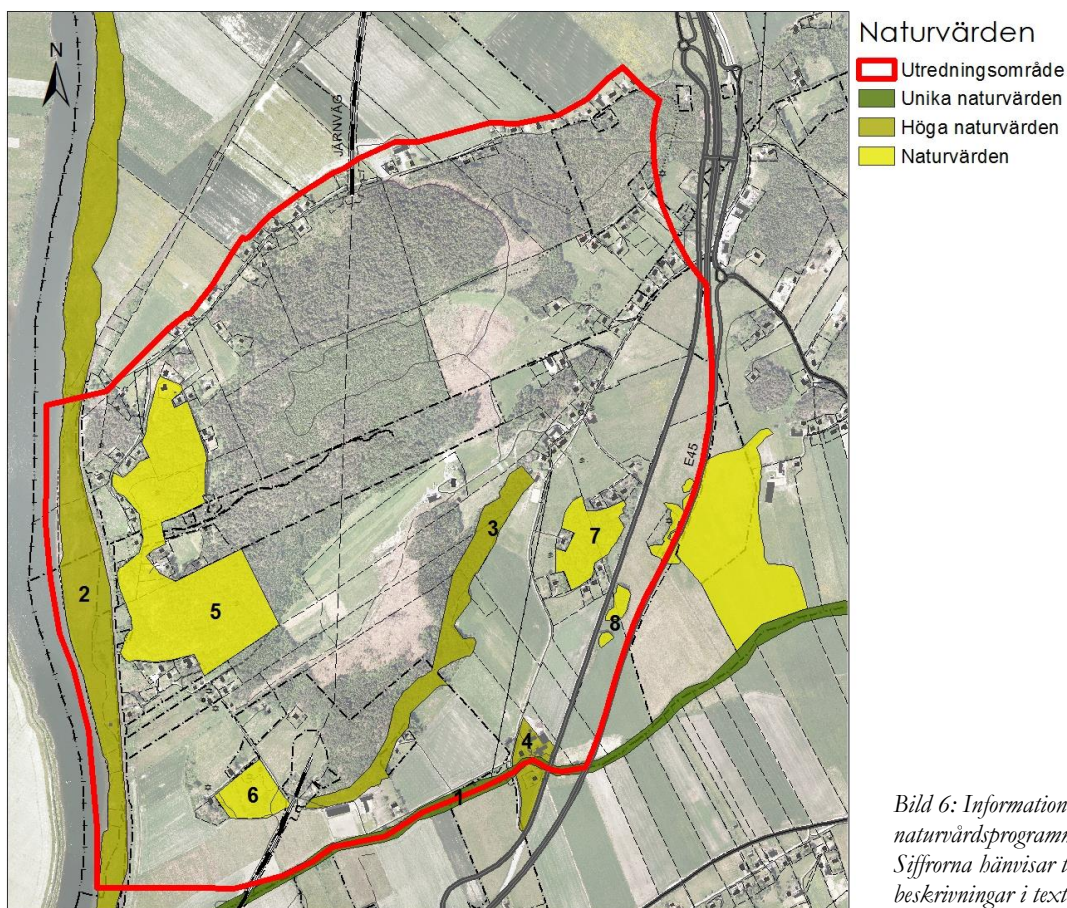
Del 1 FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur och landskap

Naturvärden

Göta älv är en av de viktigaste laxförande älvarna i landet. För landlevande djur är dalsidorna och omgivande skogstrakter betydelsefulla. För fåglar är Göta älv mycket betydelsefullt. Älvens stränder och strandängar är viktiga rastlokaler och flyttrutten sker efter dalgången.

I Naturvårdsprogrammet redovisas naturvärden i kommunen. Inom utredningsområdet finns flera definierade områden med naturvärden. Grönån (1) har unika naturvärden i form av en artrik fiskfauna med flera sällsynta arter. Det är även intressant flora och fauna i vattendragets närhet. Strandängarna (2) norr om Grönån längs med älven har höga naturvärden och beskrivs som betad strandäng med vassar, strandskog med klibbal och lövbuskage. Intressant fågelliv typiskt för Göta älvs stränder. Bitvis förekommer flora och det finns lokaler för grod- och kräldjur. Även Hamnaberget (3) har höga naturvärden som utgörs av en brant bevuxen med ekskog och blandskog och lokal för rödlistad mossa. Delar av området med höga naturvärden intill Bruket (4) ligger inom utredningsområdet. Det beskrivs som en gårdsmiljö med betesmark och åstrand med gamla träd och intressant lav- och kärleväxtflora. Mot älven finns också ett område med naturvärden vid Kattleberg (5) som beskrivs som kraftig bergbrant med fornborg och orörd skog som fungerar som utflyktsmål och utsiktsplats. Detta område bedöms som av stor betydelse för friluftslivet. Vid Hamnen (6) finns naturvärden i form av betesmark med fornåkrar som är lokal för ängsmyskgräs. Ekkullen vid Grönnäs (7) bedöms också som område med naturvärden med lövskog med björk, gran, ek, och hassel tillsammans med stenmurar. Fleråkerholmar med naturvärden finns också inom det öppna jordbrukslandskapet (8).



Mark, vegetation och landskapsbild

Utredningsområdet ligger i ett Älvdalslandskap som karaktäriseras av breda dalgångar längs större älvar. Större delen av utredningsområdet utgörs av ett skogsbeväxt höjdområde med kringliggande jordbrukslandskap. Längs med älven följer strandängar och den södra delen av området ligger inom Grönåns dalgång med ett öppet odlingslandskap. I flera delar av området finns beteshagar för hästhållning. Göta äldalen är på sina ställen starkt präglad av infrastruktur. I och med ombyggnaden av Norge/Vänerbanan är just detta område som nu studeras, ett av de få områden i kommunen med direktkontakt med älven utan en järnvägsbarriär.

Längs älven i områdets norra del bedrevs bergtäktverksamhet bedrevs under 1975-76 på två platser nära Örnäsberget. Det krossade berget användes till erosionskydd i Göta älv.

Upp på höjdområdets platta, i en dalgång, finns ett landningsstråk som används för privat flygverksamhet. I dalgången finns en anlagd, asfalterad landningsbana. På höjden finns även upplag för överskottsmassor och krossat bergmaterial som hör samman med Trafikverkets projekt med utbyggnad av Norge-/Vänerbanan och väg E45.

Rekreation

Delar av området närmast älven beskrivs i Naturvårdsprogrammet som av stor betydelse för friluftslivet som utflyktsmål och utsiktsplats. Den gamla banvallen fungerar idag som cykelväg längs med älvstranden. Det finns inte några ordnade besöksparkeringar i området och förutom den nya cykelvägen är området relativt otillgängligt. Längs älvstranden finns en mindre vik som fungerar som iläggingsområde för båtar.

Jordbruksmark

En betydande del av områdets öppna landskap består av jordbruksmark som brukas för olika ändamål. En betydande del av denna jordbruksmark som sträcker sig från de nordöstra till de sydvästra delarna av Kattleberg får i dag jordbruksstöd (orange). Den mark som inte är med i stödsystemet (gul) har även visat sig vara brukningsvärd genom att marken brukas eller har brukats.



Bild 7. Jordbruksmarken jordbruksmark med jordbruksstöd (orange) och jordbruksmark utan jordbruksstöd (gul)

Bebyggelse

Befintlig bebyggelseutformning och struktur

Inom utredningsområdet finns cirka 190 fastigheter varav cirka 90 av dessa är bebyggda. Främst finns här friliggande hus som används som åretruntbostäder. Ett antal gårdar finns också inom området.

Bebyggelsen är blandad med både äldre och modernare bebyggelse. Bebyggelsestrukturen följer i stort landskapsbilden och bebyggelsen är belägen i jordbruksmarkens utkanter och angränsande skogsområdena. Bebyggelsen ligger relativt samlad längs vägarna. Merparten av bostadshusen ligger på de låglänta delarna och ett fåtal av husen ligger uppe på höjden i skogsområdena.

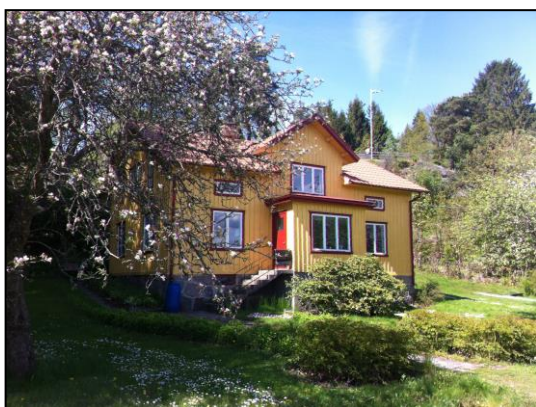


Bild 8 och 9: Det finns både äldre och modernare bebyggelse i området.

Kulturmiljö

Kulturmiljövärden

I kulturarvsplanen pekas ett område strax väster om E45 ut som värdefullt område för kulturmiljön. Området utgörs av en värdefull kommunikationsmiljö med före detta gästgiveri och tingsplats. Kattlebergs by ligger till stor del ännu kvar på den gamla bytomten utmed kanten av berget. Framför bebyggelsen löper en gammal sträckning av landsvägen mellan Vänersborg och Göteborg, en föregångare till E 45. I Kattleberg låg från 1670-talet till år 1885 Ale härads tingsplats. Den nuvarande byggnaden på Kattleberg uppfördes i början av 1800-talet och inrymde förutom tingsal och häradsarkiv också lokaler för gästgiveri med övernattningsrum för häradsrättens behov. Den praktfulla byggnaden fungerade väl för sitt ändamål men på 1870-talet började den anses som otidsenlig och fel belägen. Till miljön hör också en milsten som bidrar till det kommunikationshistoriska intresset.



Bild 10: Det gamla tingshuset står fortfarande kvar i Kattleberg.

Fornlämningar

Inom utredningsområdet finns det flera kulturhistoriska lämningar. Dessa utgörs bland annat av boplatser, hällristningar och rösen. Vissa av dessa lämningar är fornlämningar och skyddas enligt Kulturmiljölagen. När ett område ska bebyggas eller tas i anspråk på annat sätt kan fornlämnings situation behöva utredas.

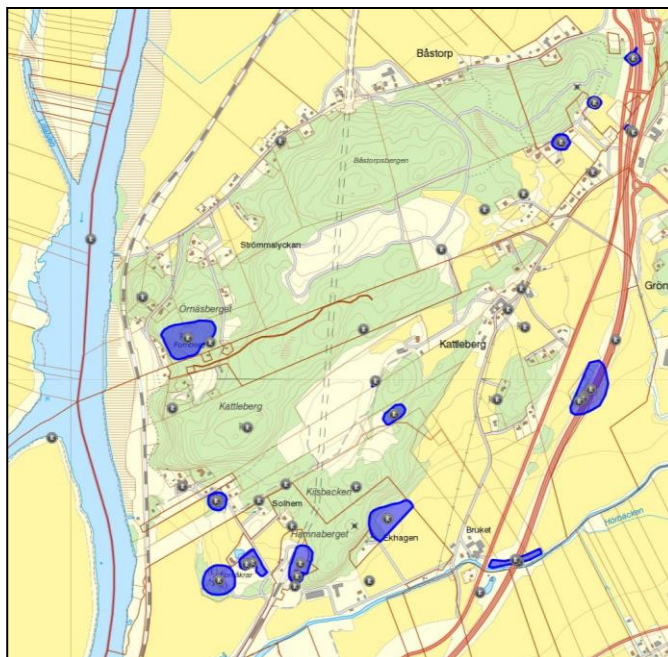


Bild 11: Kartbild från riksantikvarieämbetets hemsida Forsök med markerade lämningar inom Båstorp och Kattlebergs området. För mer information om varje specifik lämning, se Forsök.

Flygfält

På Kattleberg finns ett landningsstråk som används för privat flygverksamhet. Anläggningar för flygverksamhet är klassade som miljöfarlig verksamhet enligt miljöbalken. Landningsstråket är en U-verksamhet enligt miljöbalken och är inte anmälningspliktig då antalet flygrörelser per år understiger 100stycken. U-verksamheter kräver varken tillstånd eller anmälan. Miljöbalkens regler gäller även för dessa verksamheter och verksamhet Miljö i Ale kommun utövar tillsyn.

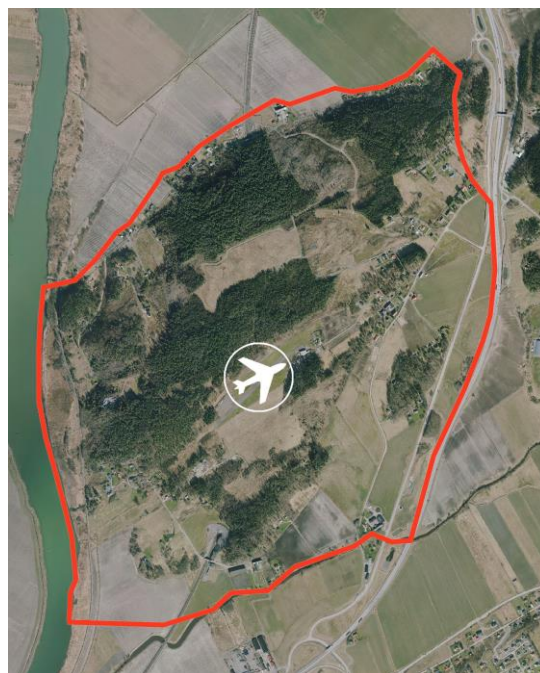


Bild 12: Kartbild över Kattleberg flygfält

Verksamheter

Offentlig och kommersiell service

Inom utredningsområdet finns inga områden med offentligt eller kommersiell service. I direkt anslutning till utredningsområdet finns ett utpekade utredningsområde för verksamheter i förstudie godkänd av kommunstyrelsen 2010, Förstudie Gönnäs-Kattleberg.

Utredningsområdet ligger mellan Älvängen och Alvhem. I Alvhem finns begränsat utbud av service. Här finns en förskola och en mindre livsmedelsaffär. I Älvängen är serviceutbudet betydligt större med flera butiker, servicetjänster, bibliotek, idrottsanläggningar samt skolor och förskolor.

Arbetsplatser

Arbetsplatserna i kommunen är främst lokaliserade i tätorterna Nödinge och Älvängen. Flera invånare i kommunen arbetspendlar till grannkommunerna. Det verksamhetsområde som planeras i anslutning till Grönnäs motet kan tillskapa fler arbetstillfällen i kommunen och i nära anslutning till det nu studerade området.

Barnperspektivet

Det finns inga förskolor eller skolor inom förstudiens område. Kommunens närmsta förskolor och skolor finns i Alvhem, Älvängen och Skepplanda. Fritidsgården Älvgården ligger i Aroseniusskolan i Älvängen.

Inom det studerade området finns inga anlagda lekytor. Det finns dock stora naturområden som barn och unga kan nyttja för lek.

Kommunikationer

Längs gamla E45 finns det tre hållplatser för kollektivtrafik, Bruket, Kattleberg och Grönnäs. Dessa trafikeras av busslinjerna 421, 423 och 433. Det är endast linje 421 Trollhättan - Lilla Edet - Lödöse - Älvängen som trafikerar hållplatserna under större delen av dagen. Tätast trafik är det under morgontimmarna och under sen eftermiddag då bussen går med 30 minuters intervaller. Då bebyggelsen ligger utspridd över området är det stor skillnad på avstånden till busshållplatserna. Som längst är det cirka 3 kilometer. Till pendeltågsstationen i Älvängen är det cirka 2-3 kilometer längs cykelvägen från områdena längs älven. Från Grönnäs till Lödöse Södra pendeltågsstation är det cirka 2,5 kilometer.

Geotekniska förhållanden

Jordartskartan från Sveriges geologiska undersökning (SGU) visar att det främst är berg och lera-silt i området som studeras. Det finns även inslag av sand, grus och morän.

Sveriges geotekniska institut (SGI) har utfört en kartering av riskerna för skred längs hela Göta älv med anledning av ett förändrat klimat med ökade flöden i älven. Det i förstudien studerade området närmast älven ligger inom låg respektive medelhög risknivå. I områden med låg skredrisk krävs det stabilitetsutredning för nyexploatering men ingen särskild utredning behövs för befintliga byggnader och anläggningar. I områden med medelhög risknivå krävs detaljerad stabilitetsutredning och eventuellt åtgärder för nyexploatering. Befintliga byggnader och anläggningar behöver kontrolleras med detaljerad stabilitetsutredning.

Gator och trafik

Den gamla E45 går igenom förstudiens område. Utöver denna finns en mängd mindre, smala vägar som oftast avslutas som återvändsgator vid bostadsbebyggelse. Vägarna i området har flera direkta utfarter från bostäderna och är huvudsakligen grusbelagda med mötesfickor. Främst är det trafik till och från bostäderna som genereras i området. För att korsa järnvägen finns det två smala broar över tunnelmynningarna på den norra respektive den södra sidan om Kattleberg.



Bild 13: Den norra tunnelmynningen med bilbro som korsar järnvägen.



Bild 14: Den norra tunnelmynningen med bilbro över järnvägen.

Vatten och avlopp

Det finns ett par fastigheter vid Grönnäs som idag har en privat ledning som ansluter sig till det kommunala VA-systemet. I övrigt är det enskilda anläggningar för avlopp och egna brunnar för dricksvatten som är kopplade till bostadsbebyggelsen. De fastigheterna med senast givna förhandsbesked intill älven har minireningsverk medens äldre bebyggelse har enskilda avloppssystem som är äldre anläggningar vilka man kan anta har bristfällig rening. Det finns uppgifter om att det förekommer bräckt vatten i vissa av dricksvattenbrunnarna och att tunnelbygget har påverkat grundvattennivån.

Bestämmelserna i lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412) syftar till att säkerställa att vattenförsörjning och avlopp ordnas i ett större sammanhang, om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. Lagen tydliggör det kommunala ansvaret som föreligger att tillhandahålla vattentjänster. Enligt § 6 har kommunen en skyldighet att ordna vattentjänster om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse. Kommunen skall bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas och se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning.

Då delar av det studerade området ligger inom miljö känsliga områden och omfattas av bebyggelse som kan anses utgöra ett större sammanhang finns det en möjlighet att områdena redan idag ligger under kommunalt ansvar när det gäller VA eller att det ligger närliggande i tiden. En fortsatt utveckling av området med tillstånd för enskilda avlopp kan innebära att kommunen blir tvungen att bygga ut det kommunala VA-nätet.

Störningar, risker

Farligt gods

För Ale kommun finns generella riktlinjer för avstånd till E45 och Norge/Vänerbanan med hänsyn till transporter med farligt gods. Vid planläggning, förhandsbesked och bygglov ska dessa generella riktlinjer följas. Vid avsteg från riktlinjerna kan särskilda utredningar komma att krävas. Kortare skyddsavstånd kan komma på fråga läng E45 och Norge/Vänerbanan om en riskutredning görs i prövning av förhandsbesked och detaljplaner som utreder möjligheterna med kortare skyddsavstånd.

Från E45:s väggkant föreslås följande avstånd för fyra olika zoner:

Tabell 1. Zonindelning för Ale kommun

Zon A 0-50 m	Zon B > 50 m	Zon C >100 m	Zon D olika avstånd i olika orter, se tabell 2
L – Odling	E – Tekniska anläggningar	B – Bostäder	D – Vårdanläggning (Sjukhus, äldreboende)
P – Ytparkering	G – Bilservice	C – Centrum	S – Skolor
T – Trafik	H – Sällanköpshandel	H – Övrig handel	
	J – Industri	R – Kultur	
	K – Kontor (ej hotell)	K – Hotell och konferens	
	N – Friluftsområde	Y – Större idrottsanläggning	
	P – Övrig parkering		
	U – Lager		
	Y – Idrottsanläggning (utan betydande åskådarplatser)		

Bild 15: Utdrag ur "Riktlinjer för riskhantering intill transportleder för farligt gods" beslutat 2013-08-29

Översvämning – stigande vatten

För den del av Göta älv som rinner genom Ale kommun är det havet som styr vattennivån. Den högst uppmätta vattennivån är +11.8 enligt Göteborgs höjdsystem. Kommunen har tagit fram riktlinjer avseende nivå på bottenplatta vid nybyggnation. För att få en godtagbar säkerhetsmarginal föreslås lägsta höjd för färdigt golv ligga på minst +12.8 enligt samma höjdsystem.

Bilden nedan visar, med blå markering, områden där det råder risk för översvämning vid höga vattennivåer.

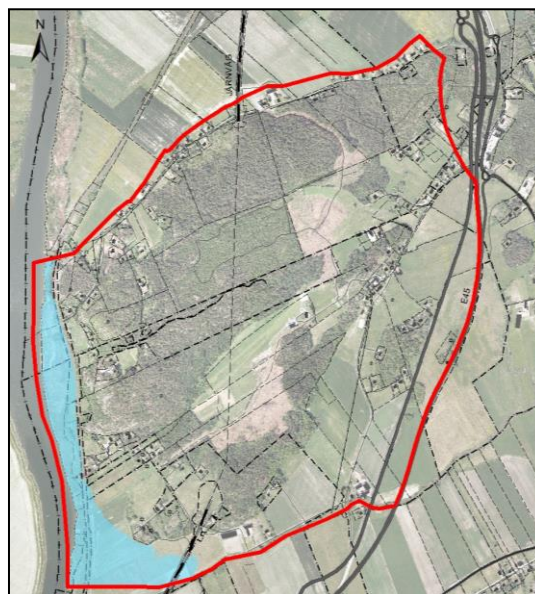


Bild 16: Karta över planområdet tillsammans för markering av område som understiger +12, där det råder risk för översvämning vid höga vattennivåer.

Buller

Från både E45 och Norge/Vänerbanan genereras buller som kan påverka den kringliggande miljön. I miljökonsekvensbeskrivning för E45 Älvängen – Alvhem, daterad 2008-04-01 reviderad 2008-11-20, redovisas en bullerkarta för E45 och dess kringområde längs med det i förstudien studerade området. Vid delar av bebyggelsen längs den gamla E45 vid Kattleberg har boendemiljön förbättrats när det gäller bullernivåer då nya E45 togs i bruk. Vid prövning av förhandsbesked och detaljplaner ska bullerpåverkan utredas.

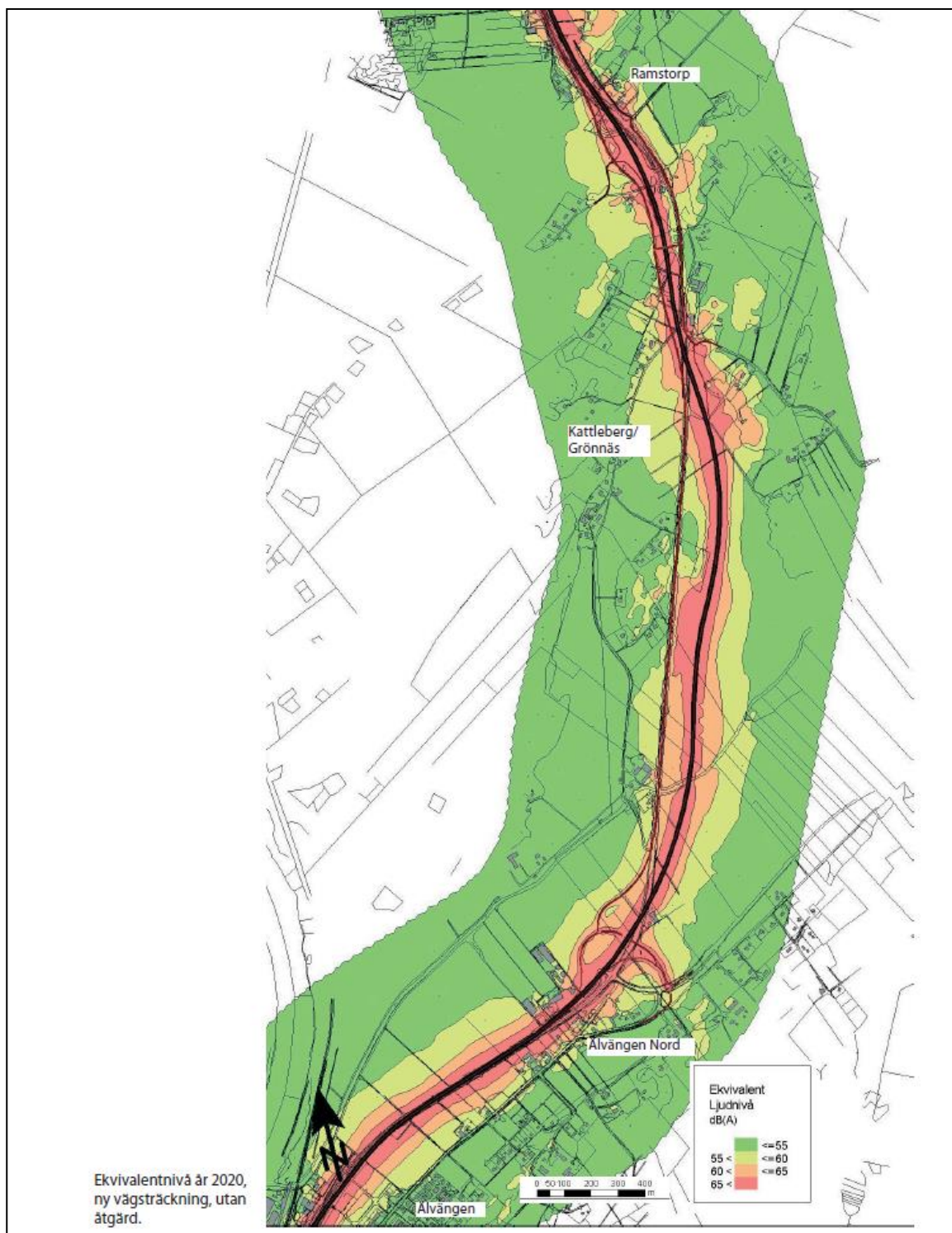


Bild 17: Bullerkarta från miljökonsekvensbeskrivning för E45 Älvängen – Alvhem, daterad 2008-04-01 reviderad 2008-11-20.

Del 2 – Brukningsvärd jordbruksmark ur Miljöbalken 3 kap

Miljöbalken 3 kap. 4 § (1998:808)

Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse.

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.

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk.

Jordbruksmark har, trots lagstiftning, haft en lågprioriterad ställning i den fysiska planeringen. Bestämmelserna i miljöbalkens 3 kap. har tillämpats bristfälligt. Riksintresseutredningen har lyft detta i slutbetänkandet (SOU 2015:99) som överlämnades till regeringen 2015-12-02. Där framfördes bland annat att tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. MB ofta inte tillämpats på det sätt lagstiftaren förutsatte. Utredningen fann också att brukningsvärd jordbruksmark bör ges en starkare ställning vid överväganden om mark- och vattenanvändningen genom särskilda bestämmelser om länsstyrelsens tillsyn och ingripandemöjligheter enligt bestämmelserna i PBL.

På senare tid har rättsläget också tydliggjorts efter flera domar om brukningsvärd jordbruksmark i Mark- och miljööverdomstolen. Detta har medfört en striktare tillämpning av 3 kap. 4 § miljöbalken (MB).

Vad är jordbruksmark – dagens utvecklingsriktning

Jordbruksmark är ett samlingsnamn för åkermark, betesmark och slätteräng. Åkermark definieras som mark vilket är lämpad för odling av livsmedel, djurfoder och energiskog. Åkermark är till skillnad från betesmark möjlig att plöja. Betesmark är jordbruksmark som används till bete, samt är bevuxen med gräs, örter eller ris vilket är lämpligt som foder. Slätteräng är jordbruksmark som inte plöjs, betas eller gödslas, men skördas som foder. Idag finns nästan ingen slättermark kvar utanför skyddade eller särskilt värdefulla naturområden.

Nationellt finns knappt 3 miljoner hektar jordbruksmark fördelat på 2,6 miljoner hektar åker och 0,4 miljoner hektar betesmarker. Siffror från SCB visar att jordbruksmark nationellt minskat med 1,5 procent under perioden 2010–2015. Mellan år 1951 och 2010 minskade enbart åkerarealen med mer än 1 miljon hektar, eller 28 procent nationellt. Regionalt finns det stora skillnader. De två län där arealen har minskat mest är Skåne och Västra Götaland.

Västra Götaland hade mellan åren 1950 och 2015 en minskning av jordbruksmark med närmare 20 procent, varav en minskning på 0,08 procent årligen mellan 2011–2015. I areal är det en minskning motsvarande ca 370 hektar åkermark årligen mellan 2011–2015 enligt SCB. Den nuvarande trenden är att en del av jordbruksmark växer igen eller planteras med skog, medan andra delar av jordbruksmark exploateras med infrastruktur, bebyggelse med mera.

Nationellt finns en livsmedelsstrategi som pekar ut att Sverige ska få en ökad självförsörjningsgrad av livsmedel. I dag står det svenska jordbruket för 50 procent av den mat vi konsumerar varav Götaland bidrar med ca 65 procent av den totala produktionen. Detta gör Götalands jordbruk viktigt ur ett nationellt försörjningsperspektiv.

Jordbruksverket beskriver att de klimatförändringar som beräknas komma med stor sannolikhet kommer att gynna det skandinaviska jordbrukslandskapet genom en längre växtsäsong, möjligheter att odla andra grödor, samt möjligheter för en längre utevistelse hos jordbrukets djur. Samtidigt riskerar andra delar av Europa och världen utsättas för ett försämrat odlingsklimat till följd av varmare temperaturer. Denna ombytta roll beräknas av Jordbruksverket medför att den svenska jordbruksmarkens värde över tid kommer att öka till följd av ökad efterfrågan på det svenska jordbrukets produkter de kommande 50–100 åren.

Definition av brukningsvärd jordbruksmark

Förarbeten till miljöbalken beskriver att brukningsvärd jordbruksmark kan definieras ur markens läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar vilket gör marken lämpad för jordbruksproduktion. Hushållningsbestämmelserna i 3 kap MB avser att säkerställa en långsiktig hushållning med brukningsvärd jordbruksmark, och marken är därför att betrakta som brukningsvärd även om marken inte brukas för närvarande.

Jordbruksmark är en fondresurs, som om den hanteras på rätt sätt, har potential att leverera livsmedel och andra produkter under lång tid. Jordbruksmark är därmed inte enbart av intresse ur ett nutida produktionsperspektiv utan även ur ett långsiktigt perspektiv så att brukningsbar mark med bibehållen bördighet finns tillgänglig även för kommande generationer. Miljöbalkens tredje kapitel syftar till att åstadkomma en sådan långsiktig förvaltning av jordbruksmark (från MMÖD P-4087-15, 2016-04-01).

Domar från miljööverdomstolen (MMÖD) förtydligar praxis kring begreppet brukningsvärd jordbruksmark. En förutsättning för att jordbruksmark ska klassas som brukningsvärd är att marken har brukats. Jordbruksmarken är att betrakta som brukningsvärd oavsett om den brukas för tillfället och oavsett vilken klassning den har.

Det finns ibland äldre underlag som delar in jordbruksmark i olika klasser. Även lägre klasser kan anses vara brukningsvärd jordbruksmark eftersom markens läge och beskaffenhet ändå kan vara sådan att den är väl lämpad för produktion eller är värdefull med hänsyn till framtida behov. Det spelar heller ingen roll om marken är anmäld som tagen ur produktion eftersom detta ses som enbart ett administrativt beslut. Några exempel på domar och analyser av dessa ges nedan.

I ett ärende gällande exploatering av fyra tomter på jordbruksmark klass 1 i anslutning till befintlig bebyggelse utanför tätort utvecklar (MMÖD P-4848-16, 2017-02-03) brukningsvärdet av jordbruksmarken. Jordbruksmarken hade under bygglovsprocessen anmälts för att tas ur produktion, vilket hade medgivits av länsstyrelsen. Detta betraktade dock MMÖD som enbart ett administrativt beslut att det saknade betydelse när det gäller att bedöma brukningsvärdet. Hushållningsbestämmelserna avser att säkerställa en långsiktig hushållning med brukningsvärd jordbruksmark och det är oväsentligt om marken för närvarande inte behövs för livsmedelsproduktion. Marken ska alltså betraktas som brukningsvärd oavsett om den formellt är/inte är jordbruksmark. Detta gällde även den lägsta klassen (1) eftersom markens läge och beskaffenhet var sådan att den var väl lämpad för produktion.

I ett ärende om detaljplan för bostäder på jordbruksmark finner MMÖD (P 1188–17, 2017-06-27) att oberoende av om den aktuella jordbruksmarken är klassad som 7 eller 8 på en 10-gradig skala har den ett högt brukningsvärde och är därmed väl lämpad för jordbruk.

P 4087–15 (2016-04-01) gällde enskild bebyggelse utom detaljplan. Marken har brukats som betesmark och det hade utgått ersättning. Även kultiverad betesmark är att betrakta som

brukningsvärd jordbruksmark. MMÖD lade stor vikt vid att marken hade pekats ut som jordbruksmark/annan öppen mark i ÖP.

Av MMÖD P 4087–15 framgår att markvolymen inte har någon inverkan på brukningsvärdet. I domen anges att berörd kommun inte kan argumentera för att marken inte är brukningsvärd på grund av att det inte råder någon brist på betesmark i området.

Det är viktigt att lyfta fram att brukningsvärd jordbruksmark inte bara avgörs av produktionsvärdet andra värden som är knutna till jordbruksmarkens värde måste också beaktas. I Jordbruksverket rapport Kommunens arbete med jordbruksmarkens värden – ett stödverktyg anger Jordbruksverket exempel på andra värden som kan relateras till brukningsvärdet:

- naturvärden
- kulturvärden
- sociala värden
- landskapsbildsvärden
- kretsloppsvärden

Många ekosystemtjänster, exempelvis återföring av näringsämnen, förmåga att utjämna vattenflöden, förmåga att binda koldioxid mm, är viktiga aspekter som är knutna till markens brukningsvärde

Definition av väsentligt samhällsintresse

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.

För att uppfylla lagkravet i 3 kap. 4 § MB behöver kommunen formulera vad som är väsentliga samhällsintressen samt bakat detta sin samhällsplanering som berör jordbruksmark.

Följande exempel används av miljödomstolen (MD) och Miljööverdomstolen (MMÖD) vid rättsfall som rör 3 kap. 4 § MB för att redogöra för väsentliga samhällsintressen:

- Bostadsförsörjningsbehovet.
- Lokalisering av bostäder och arbetsplatser nära varandra.
- Att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem.
- Säkerhetsställa viktiga rekreationsintressen.

Flera domar från miljööverdomstolen (MMÖD) fastslår att uppförande av enstaka bostäder/bostadshus inte utgör ett väsentligt samhällsintresse och anses vara oförenligt med hushållningsbestämmelserna i miljöbalken. I exempelvis P 4087–15, 2016-04-01 finner MMÖD att ett enda bostadshus inte kan utgöra sådant allmänt intresse som avses i 3 kap 4 § miljöbalken.

I undantagsfall är det möjligt vilket MMÖD P 6358–16 är ett exempel på. I detta rättsfall rörde det sig om en mindre areal, insprängd i bebyggelse som varken brukats som betesmark eller varit i produktiv odling under 20 års tid och som sannolikt håller på att växa igen. Även exemplet MMÖD P 4520–17 visar på ett undantag där det i domslutet står ”att uppföra två enbostadshus på brukningsvärd jordbruksmark får typiskt anses vara oförenligt med bestämmelsens syfte” men att MÖDD i detta fall ansåg att det rörde sig om en begränsad komplettering av bebyggelsen och att jordbruksmarken endast i obetydlig mån skulle påverkas med denna placering av byggnaderna och valde att fastställa beslutet.

Krav på att studera annan mark/alternativa lokaliseringar

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och om detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Kommunen måste därmed visa att det inte finns annan mark att ta i anspråk.

I domar rörande jordbruksmark anser MMÖD att kommuner måste visa att behovet av ny bebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark innan jordbruksmark kan ianspråkta. Förarbetena till lagrummet MB 3:4 anger att endast de väsentliga samhällsintresse som inte kan lokaliseras på annan mark, kan komma ifråga för att exploatera jordbruksmark. Samtidigt får dessa väsentliga intressen endast utgöra enstaka undantag från den allmänna principen om att bevara jordbruksmarken.

I de fall som rör eventuell exploatering på brukningsvärd jordbruksmark på grund av väsentliga samhällsintressen måste en utredning göras om behovet kan tillgodoses på ett ”från allmän synpunkt tillfredsställande sätt” med alternativa lokaliseringar. Med benämningen ”tillfredsställande” menas att den alternativa platsen ska vara tekniskt och funktionellt lämplig och dessutom rimlig ur ekonomisk synpunkt. Exakt hur stort område som ska undersökas finns inte preciserat, emellertid anges det i Prop. 1985/86:3 s. 54 och s. 158 att ett större område kan komma i fråga. Vid behov kan sökområdet sträcka sig över den egna kommungränsen för att finna alternativa lokaliseringar som möjliggör för bebyggelse på annan mark än jordbruksmark.

MMÖD konstaterar i ett ärende att det för ett nytt villaområde (P 5481–17, 2018-04-09) inte framgick av planbeskrivningen att behovet av attraktiva tomter för småhusbebyggelse inte kan tillgodoses på annan mark. Kommunen har därmed inte visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för den planerade bebyggelsen.

I ett ärende om detaljplan för bostäder hänvisade kommunen att jordbruksmark var i behov att ianspråkta för bebyggelse för att tillgodose bostadsförsörjningen. MMÖD (P 1188–17, 2017-06-27) fann att bostadsförsörjning utgör i och för sig ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk. Kommunen måste dock visa att behovet inte kan tillgodoses på annan mark. I det här fallet framgick det inte av planbeskrivningen att behovet av bostäder inte kan tillgodoses på annan mark. Kommunens ÖP säger samtidigt att jordbruksmarkens intressen ska prioriteras, och ÖP anger inte den aktuella marken som något utbyggnadsområde. Kommunen har alltså inte visat att det inte finns annan mark att ta i anspråk för att tillgodose behovet av bostäder.

Alternativstudie

Som anges i del 2 Brukningsvärd jordbruksmark ur Miljöbalken 3 kap måste följande två villkor uppfyllas för att kunna bygga på brukningsvärd jordbruksmark:

- 1) Det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.
- 2) Behovet kan inte tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

I Jordbruksverkets rapport Kommunens möjligheter att bevara och utveckla jordbruksmarkens värden anges 3 steg för att föra det resonemang som krävs för att uppfylla miljöbalkens krav när jordbruksmark är aktuell för exploatering:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Del 3 ANALYS AV UTREDNINGSSOMRÅDET

Områdesanalys

Förstudien visar att delar av det studerade området har potential att bli attraktiva boendemiljöer. I med högt bebyggelsestryck, kan växtverk uppstå. För att kunna tillhandahålla den service och den standard som skapar attraktiva boendemiljöer för helårsboende krävs gemensamma lösningar av exempelvis vatten och avlopp samt utbyggnad av vägar.

Kommunens styrdokument och riktlinjer föreskriver att i områden lokaliserade inom tätorters närområde och i områden där det råder högt bebyggelsestryck kan detaljplan krävas vid en fortsatt exploatering. Man behöver även beakta huruvida gemensamma lösningar krävs inom områden samt vilka kommunala investeringar som kan bli aktuella vid etablering av ny bostadsbebyggelse.

Förstudien visar att två villkor behöver uppfyllas för att kunna bygga på brukningsvärd jordbruksmark:

- 1) Dels behövs byggnationen på brukningsvärd jordbruksmark för att tillgodose väsentliga samhällsintressen.
- 2) Dels att behovet inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Förstudien redovisar två områden där en tätare och mer sammanhängande bebyggelse kan prövas i detaljplan. Syftet med att peka ut områden för ny bostadsbebyggelse är ett strategiskt ställningstagande för att möjliggöra för samlad bebyggelsen och möjliggörandet för underlag för att genomföra av gemensamma lösningar som vatten och avlopp samt vägutbyggnad. Detta krävs för att få till stånd en attraktiv boendemiljö. Genom att samla ny bebyggelse kan områden med dokumenterade natur- friluft- och kulturvärden bevaras vilket även det bidrar till en mer tilltalande närmiljö.

Trots att detta område ligger relativt nära en av de större tätorterna kommer en bostadsutveckling troligtvis inte generera fler resenärer till kollektivtrafiken utan istället bidra till ett bilberoende.



Bild 18: Vy från ett av utredningsområdena för bostäder mot älven och Älvängen.

Det aktuella området har delvis studerats genom en SWOT-analys¹ som identifierat områdets styrkor, svagheter, möjligheter och hot. Analysen har visat på styrkor som kan bidra till möjligheter för utveckling men även identifierat de områden där gemensamma lösningar för området krävs.

<p>Styrkor</p> <p>Älvkontakt Attraktivitet Intresse för byggnation Inom stråket för utveckling (GR:s strukturbild) Höga friluftsvärden Höga naturvärden Gång- och cykelväg</p>	<p>Svagheter</p> <p>Begränsad kollektivtrafik Svag infrastruktur Buller</p>
<p>Hot</p> <p>Ta i anspråk värdefulla miljöer för bebyggelse VA-problematik Ökade kommunala kostnader Skapar bilberoende Risk för stigande vatten Skredrisk</p>	<p>Möjligheter</p> <p>Attraktiva boendemiljöer vid lantlig miljö Tillgängliggöra natur- och friluftsvärden Attraktivare älv Skapa underlag för kommunal service Öka kommuninvånarantalet</p>

Hur kan vi skapa förutsättningar för en hållbar bebyggelseutveckling i området?

Inom den kommunala planeringen finns flera verktyg för att kommunen ska kunna säkerställa en god bebyggd miljö. Ny bebyggelse prövas bland annat genom förhandsbesked och genom planläggning. För det studerade området har vi identifierat olika möjligheter och förutsättningar för utveckling.

I förstudiens analys har olika tillvägagångssätt prövats för hantering av förfrågningar om byggnation i området så som:

- prövning genom förhandsbesked
- reglering genom områdesbestämmelser
- reglering genom planläggning

Idag prövas nyexploateringar genom förhandsbesked inom utredningsområdet. Kommunen har begränsad möjlighet att se utvecklingen i ett större perspektiv vid prövning av förhandsbesked och det finns inte möjlighet att ställa krav på gemensamma lösningar så som VA och vägar, vilket är en förutsättning för att skapa det attraktiva helårsboendet. Genom enskilda förhandsbesked utreds endast förutsättningar för den enskilda prövningen. Utan att se till helheten finns det en ovisshet om hur mycket nybyggnation området klarar. Enstaka förhandsbesked kan även bidra till ett mindre effektivt markutnyttjande.

En form av planläggning är områdesbestämmelser. Denna typ av planering lämpar sig främst vid bevarandeplanering. Syftet med bestämmelserna är ofta att förhindra en olämplig bebyggelseutveckling eller att bevara särskilt värdefulla byggnadsmiljöer. En viktig skillnad mellan områdesbestämmelser och detaljplan är att områdesbestämmelser inte skapar byggrätter. Andra krav för ett bygglov så som vatten och avlopp, vägnät, trafikbuller, översvämning etcetera regleras således inte genom områdesbestämmelser utan prövas vid efterföljande bygglovsprövning. Det är inte heller möjligt att säkerställa genomförande i områdesbestämmelser.

¹ En SWOT-analys analyserar styrkor, svagheter, möjligheter och hot och ger en övergripande bild över ett nuläge samt vilka faktorer man kan utnyttja för utveckling samt vilka faktorer som behöver förbättras och bevakas.

Vid detaljplanering av ett område skapas tydlighet för områdets utveckling som är juridiskt bindande. En detaljplan är en bindande uppgörelse mellan kommunen och markägarna. Vid planläggning ges möjlighet att genom gemensamma utredningar och lösningar få en effektiv planering av markanvändningen. Det är även möjligt att reglera genomförandet av en exploatering och på så vis säkerställa en utbyggnad av exempelvis infrastruktur.

Delområdesbeskrivningar

Nedan följer en mer ingående beskrivning av utredningsområdet indelat i tre karaktärsområden: Byar, Skogs och Älvlandskapet samt jordbrukslandskapet.

Karaktärsområden har definierats utifrån områdets befintliga egenskaper och förutsättningar.

Byar

Båstorp - Kattleberg omgärdas av samlad bebyggelse i anslutning till bergspartierna samt jordbruksmarken. Inom de bebyggda områdena finns större gårdar och ett antal friliggande bostadshus. Den sydvästra delen är unik utifrån att området är ett av få områden i kommunen som har direktkontakt med älven, här återfinns en attraktiv landskapsmiljö för de boende med utsikt över älv- och jordbrukslandskapet

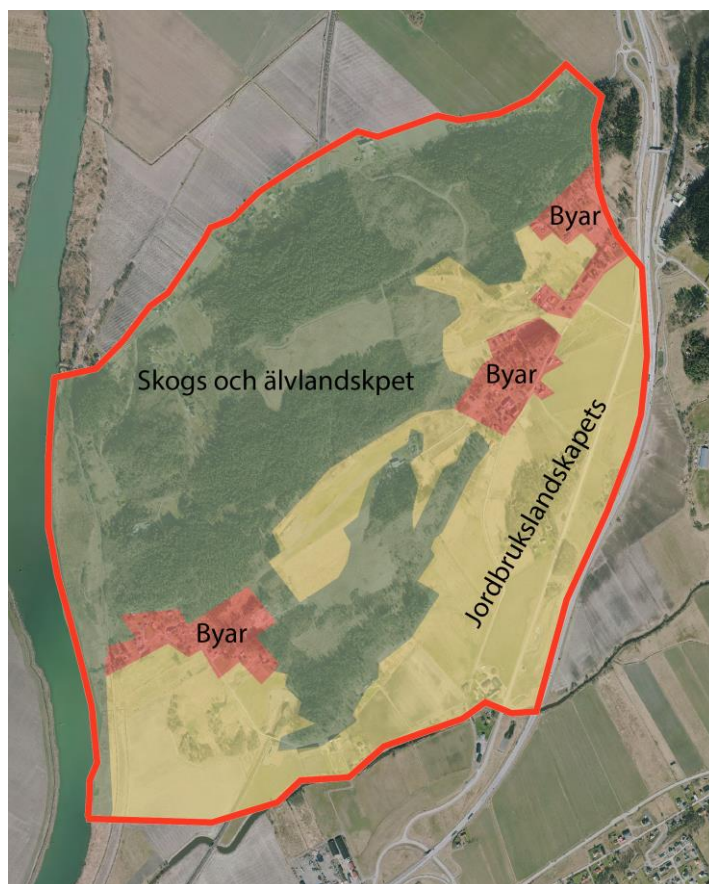


Bild.19: Visar områdesindelning utifrån markens beskaffenhet

Vägarna inom området är mestadels smala grusvägar med en lägre framkomlighet och standard. Idag har vägarna enskilt huvudmannaskap.

Inom områdets nordöstra del omges landskapet av skog, jordbruk och E45an. Bostadsbebyggelsen ligger i randzonen till det skogklädda höjdområdet. Här ligger bebyggelsen förhållandevis tätt i traditionella lägen i jordbruksmarkens utkant. Ett fåtal hus ligger även på de skogklädda höjderna. Vägarna i området har låg standard och är smala grusvägar med begränsade vändningsmöjligheter och begränsade möjligheter för möten av fordon.

Det råder bebyggelsestryck främst i de västra och östra delarna av Båstorp – Kattleber. I anslutning till jordbrukslandskapet har det de senaste åren tillkommit ett flertal enbostadshus genom förhandsbesked. Ny bebyggelse ska prövas genom detaljplan i de utpekade byarna. Bostäder kan tillkomma genom bygglov på lucktomt efter allmän lämplighetsprövning, om vatten- och avlopp kan lösas efter kommunens riktlinjer för enskilda avloppsanläggningar och om vissa villkor för placering och utformning uppfylls. Även bullerutredning kan krävas i vissa fall. (Se vidare under Generella rekommendationer).

Skogs och älvlandskapet

De centrala delarna av Båstor – Kattleber består främst av skogsområden för skogsbruk. Områdets norra del vetter mot ett öppet odlingslandskap och områdets västra sida vetter mot Göta älv. Området är stundtals kuperat med större höjdskillnader samt branta slutningar främst på den sydvästra sidan. Uppe på höjdområdet i Båstor – Kattleber centrala delar finns en landningsbana där privat flygverksamhet bedrivs. Inom områdets sydvästra sidan finns god utsikt över älv- och jordbrukslandskapet. Den nordligaste delen pekas ut som ett område för friluftsliv med höga naturvärden.

Skogs och älvlandskapet bedöms inte ha några områden möjliga för större exploateringar i dagsläget utan byggnation på lucktomt kan tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse efter en allmän lämplighetsprövning, om vatten- och avlopp kan lösas efter kommunens riktlinjer för enskilda avloppsanläggningar och om vissa villkor för placering och utformning uppfylls. Även bullerutredning kan krävas i vissa fall. (Se vidare under Generella rekommendationer).

Jordbrukslandskapet

Längs områdets sydvästra- och nordöstra sida omgärdas Båstorp - Kattleberg av högklassig jordbruksmark. I jordbrukslandskapet ligger ett par större gårdar och ett antal friliggande bostadshus. En betydande del av jordbruksmarken får i dag jordbruksstöd. Det finns även mark inom området som saknar jordbruksstöd som ändå är att definiera som brukningsvärd då marken används eller har använts för jordbruk i modern tid. Jordbruksmark får ej tas i anspråk för ny bebyggelse.

Gemensamma lösningar för infrastruktur

I området finns idag främst enskilda lösningar för vatten och avlopp. Om fler bostäder ska tillskapas i området krävs det att gemensamma lösningar för hantering av vatten- och avlopp kommer till stånd. Främst behöver man utreda hur ny bebyggelse kan anslutas till kommunal VA-anläggning. En övergripande inventering av avlopp och brunnar bör genomföras för att utreda huruvida området bör ligga under kommunalt ansvar gällande VA-tjänster. Även dagvattenhanteringen behöver studeras i ett större perspektiv.

Vägstrukturen och vägstandarden inom området uppfyller inte de riktlinjer som finns för ny bostadsbebyggelse. Kommunen har riktlinjer för vägstandard så att tillgängligheten till områden säkras. Vid planläggning behöver man utreda hur områdena för bostäder bör angöras och vilka tillfartsvägar som är lämpligast till området. Hela vägstrukturen från moten vid E45 till exploateringsområden behöver utredas. Bärighetsgraden på överfarter över järnvägen behöver studeras och tas i beaktande. Inom området är det enskilda vägföreningar som råder över vägarna. Vid en eventuell exploatering behöver man se över huvudmannaskapet i området.

Förstudiens förslag till områdesutveckling

I förstudien presenteras generella rekommendationer som gäller för utveckling av bostadsbebyggelse inom hela området. Förutom dessa generella rekommendationer finns även områdesbundna rekommendationer som gäller inom respektive område. Inom utredningsområdet föreslås två områden med detaljplanekrav där en tätare, sammanhållen bebyggelse får prövas i detaljplan. I områden med höga värden för natur och friluftsliv rekommenderas ingen ny bebyggelse. I vissa fall kan ny bebyggelse på lucktomt prövas i anslutning till befintlig bebyggelse efter en allmän lämplighetsprövning, om vatten- och avlopp kan lösas efter kommunens riktlinjer för enskilda avloppsanläggningar, bullerutredning och om vissa villkor för placering och utformning uppfylls. (Se vidare under Generella rekommendationer).

Prövning

Vid prövning av ny bebyggelse ska en allmän lämplighetsprövning göras utifrån Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap vilket bland annat innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till:

- människors hälsa och säkerhet,
- jord-, berg- och vattenförhållandena,
- möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
- möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och risken för olyckor, översvämning och erosion

Förhandsbesked

Alla förhandsbesked förutom på lucktomt ska avslås med hänvisning till bebyggelsestryck, plankravet i PBL får istället tillämpas. Varsam komplettering inom lucktomt kan beviljas genom bygglov om detta sker i enlighet med översiktsplanens intentioner för bebyggelse på lucktomter. Vid prövning av förhandsbesked ska generella rekommendationer och områdesbundna rekommendationer följas och en allmän lämplighetsprövning göras.

Planbesked

Bebyggelsestrycket råder. Behov av gemensamma lösningar och utredningar innebär att områden utanför lucktomt ska utredas i detaljplan.

Odlingslandskap

Ale kommun ska sträva efter ett varierat odlingslandskap i Båstorp – Kattleberg. Åkermark, betesmarker och slätterängar bör därför bevaras. Detta i syfte att arbeta mot ett mångformigt och hållbart jordbrukslandskap. En alternativstudie ska alltid göras inför ianspråktagande av jordbruksmark där jordbruksmarken bedöms utifrån: markens brukningsvärde, om bebyggelsen kan anses vara av ett väsentligt samhällsintresse samt om alternativa lokaliseringar är möjliga att finna. Om jordbruksmark blir aktuell att ianspråkta bör den mark som har högst kvalitet för biologisk produktion, hög produktionsförmåga och goda arronderingsförhållanden undvikas i störst mån framför mindre värdefull jordbruksmark.

Placering och utformning

Nya enstaka och grupper av byggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen samt till kultur-, natur- och friluftsvärden på platsen.

Huvudprinciperna är:

- Ny bebyggelse ska lokaliseras så att jordbruket inte försvåras. Allt ianspråktagande av jordbruksmark ska föregås av en alternativstudie.
- Ny bebyggelse ska i första hand placeras i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdragen i det aktuella landskapsavsnittet behålls.
- Byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga synpunkter får inte förvanskas.
- Bebyggelse ska anpassas till den terräng de placeras i. Vid schaktning och utfyllning ska hänsyn tas till befintlig terräng och orörd naturmark ska i möjligaste mån sparas kring byggnaderna. Stora ingrepp i terräng ska undvikas.

Vatten och avlopp

Enskilda avlopp ska följa kommunens riktlinjer för enskilda avloppsanläggningar. Generellt gäller att all ny sammanhållen bebyggelse ska vara ansluten till kommunal VA-anläggning. I de fall detta inte kan åstadkommas bör en restriktiv hållning gälla gentemot ny bebyggelse.

Trafik

Vid lämplighetsprovning och vid provning i detaljplan behöver trafiksituationen utredas. Ny bebyggelse ska vara tillgänglig för servicefordon som renhållningsfordon och fordon för slamtömning av avlopp. Även räddningstjänstens krav på tillgänglighet ska beaktas.

Buller

För ny bebyggelse som provas i bullerutsatta lägen kan utredningar komma att krävas tillsammans med krav på skyddsåtgärder och bullerdämpande åtgärder.

Markstabilitet

Markstabiliteten i området är varierande detta innebär att det finns geotekniska frågor som behöver belysas inför en eventuell exploatering.

Generella rekommendationer

Provning

Vid provning av ny bebyggelse ska en allmän lämplighetsprovning göras utifrån Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) 2 kap vilket bland annat innebär att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Placering och utformning

Nya enstaka och grupper av byggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen samt till kultur-, natur- och friluftsvärdena på platsen.

Huvudprinciperna är:

- Ny bebyggelse ska i första hand placeras i anslutning till befintlig.
- Ny bebyggelse ska placeras och utformas så att karaktärsdragen i det aktuella landskapsavsnittet bibehålls.
- Nya byggnader ska lokaliseras så att jordbruket inte försvåras.
- Byggnader eller bebyggelseområden som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.
- Byggnader ska anpassas till den terräng de placeras i. Vid schaktning och utfyllnad ska hänsyn tas till befintlig terräng och orörd naturmark ska i möjligaste mån sparas kring byggnaderna. Stora ingrepp i terrängen ska helt undvikas.

De områdesbundna rekommendationerna ska läsas tillsammans med rekommendationskartan på sida 27.

R1 – Tät bebyggelse

Område med sammanhållen tät bebyggelse. Området kan lämpa sig för ytterligare exploatering för att stärka den sammanhållna bebyggelsen på orten. Varsam komplettering inom lucktomt kan beviljas genom bygglov. Gemensamma lösningar och utredningar krävs för all bebyggelse som uppförs utanför lucktomt.

R2 – Område med höga naturvärden

Områden med naturvärden klass 1 och 2 i kommunens Naturvårdsprogram. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas i dessa områden.

R3 – Friluftsliv och rekreationsområde

Området är utpekat i kommunens Naturvårdsprogram som ett område med stor betydelse för friluftslivet, delar av området ingår också i riksintresset för friluftsliv. Detta område har potential att bli ett attraktivt rekreationsområde för boende i kommunen och för besökare. Bebyggelse ska inte beviljas.

R4 – Jordbrukslandskapet

Områden med jordbruksmark. Jordbruket är värdefullt för landskapsbilden och bevarandet av områdets karaktär. Landskapet möjliggör för matproduktion och djurhållning i Båstorp – Kattleberg. På grund av jordbruksmarkens betydelse för hushållning, kulturmiljö och levande varelser ska marken av denna anledning skyddas i största mån mot exploatering. En alternativstudie ska alltid göras inför ianspråktagande av jordbruksmark. Planeringen ska värna om jordbrukets långsiktiga avkastning och funktion.

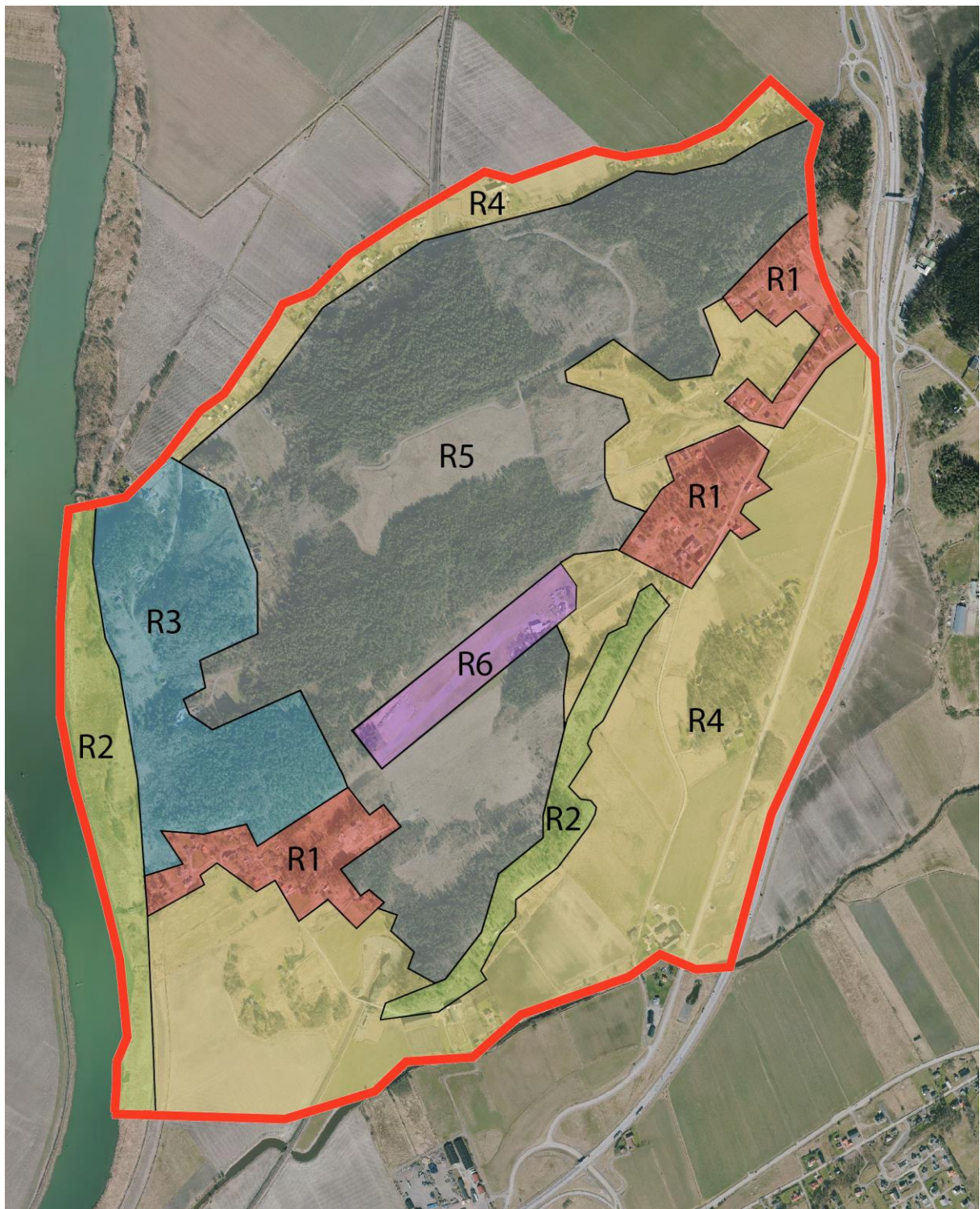
R5 – Skogs och bergsområde

Område med mestadels skog och berg. Komplettering inom lucktomt kan beviljas genom bygglov. Skogsrیداer ska sparas för att minska påverkan på landskapsbilden. Bullerutredning kan krävas i vissa fall.

R6 – Flygfält

Område med privat landningsbana för flyg. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom R6. Rekommendationen är betingad av nuvarande verksamhet som flygplats. Den dag en annan verksamhet bedrivs är det öppet för ny syn och prövning av samhällsbyggnadsnämnden. Områden med privat landningsbana för flyg. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom R6.

Rekommendationskarta



- Avgränsning
- R1 - Tät bebyggelse
- R2 - Område med höga naturvärden
- R3 - Friluftsliv och rekreationsområde
- R4 - Jordbrukslandskapet
- R5 - Skogs och bergsområde
- R6 - Flygfält

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2020-08-27

.....
Kajsa Reimers
Planchef

.....
Jonathan Edler
Planarkitekt

Rekommendationskarta

-  Avgränsning
-  R1 - Tät bebyggelse
-  R2 - Område med höga naturvärden
-  R3 - Friluftsliv och rekreationsområde
-  R4 - Jordbrukslandskapet
-  R5 - Skogs och bergsområde
-  R6 - Flygfält

R1 – Tät bebyggelse

Område med sammanhållna tät bebyggelse. Området kan lämpa sig för ytterligare exploatering för att stärka den sammanhållna bebyggelsen på orten. Varsam komplettering inom lucktomt kan beviljas genom bygglov. Gemensamma lösningar och utredningar krävs för all bebyggelse som uppförs utanför lucktomt.

R2 – Område med höga naturvärden

Områden med naturvärden klass 1 och 2 i kommunens Naturvårdsprogram. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas i dessa områden.

R3 – Friluftsliv och rekreationsområde

Området är utpekad i kommunens Naturvårdsprogram som ett område med stor betydelse för friluftslivet, delar av området ingår också i riksintresset för friluftsliv. Detta område har potential att bli ett attraktivt rekreationsområde för boende i kommunen och för besökare. Bebyggelse ska inte beviljas.

R4 – Jordbrukslandskapet

Områden med jordbruksmark. Jordbruket är värdefullt för landskapsbilden och bevarandet av områdets karaktär. Landskapet möjliggör för matproduktion och djurhållning i Båstorp – Kattleberg. På grund av jordbruksmarkens betydelse för hushållning, kulturmiljö och levande varelser ska marken av denna anledning skyddas i största mån mot exploatering. En alternativstudie ska alltid göras inför ianspråktagande av jordbruksmark. Planeringen ska värna om jordbrukets långsiktiga avkastning och funktion.

R5 – Skogs och bergsområde

Område med mestadels skog och berg. Komplettering inom lucktomt kan beviljas genom bygglov. Skogsridåer ska sparas för att minska påverkan på landskapsbilden. Bullerutredning kan krävas i vissa fall.

R6 – Flygfält

Område med privat landningsbana för flyg. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom R6. Rekommendationen är betingad av nuvarande verksamhet som flygplats. Den dag en annan verksamhet bedrivs är det öppet för ny syn och prövning av samhällsbyggnadsnämnden. Områden med privat landningsbana för flyg. Ingen ny bebyggelse ska tillåtas inom R6.

