

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

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## ÄRENDETS HANDLÄGGNING

Planområdet ligger i Älvängen väster om Fabriksvägen och öster om Göta älv. Marken inom planområdet utgörs av fastigheterna Utby 2:103 (privatägd) och Utby 2:7 (kommunägd). Syftet är att upphäva de byggrätter som inte tagits i anspråk för industriverksamhet i byggnadsplan Älvängen (plan 411) för att bevara strandängen vid Göta älv. Älvens strandängar är unika och hyser naturvärden. Byggnadsplanen som föreslås upphävas är från 1970-10-12 och saknar genomförandetid.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, SBN § 57, 2012-03-22, att detaljplaner för området söder om Älvängens västra, Utby 2:103 ska upphävas. Detaljplanen har tidigare handlagts med enkelt planförfarande enligt reglerna i 5 kap. 7§ Plan och bygglagen PBL (SFS 2010:900). Enligt samhällsbyggnadsnämndens beslut, SBN § 72, 2014-06-12, övergick planförfarandet till normalt enligt 5 kap. 6§. PBL.

Samråd har genomförts under perioden 2013-04-18 till 2013-05-10. Två granskningar har genomförts under perioderna 2014-03-25 till 2014-04-11 och 2014-05-13 till 2014-05-28. Den andra granskningen genomfördes efter begäran om förlängd yttrandetid av ny markägare för berörd fastighet. Den nya markägaren anger att de inte blivit informerade om pågående planupphävande av säljaren. Med anledning av övergången till normalt planförfarande granskades upphävandet ytterligare en gång under perioden 2014-08-06 till 2014-09-01. Samtliga inkomna yttranden redovisas i denna handling. Inkomna synpunkter har inte föranlett några förändringar av planförslaget.

## INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDET 2013-04-18 till 2013-05-10

1. Länsstyrelsen	2013-04-22	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2013-05-08	kommentar
3. Trafikverket	2013-05-06	ingen erinran
4. Lantmäteriet	2013-05-03	ingen erinran
5. Räddningstjänsten	2013-05-08	ingen erinran
6. Skanova AB	2013-04-19	ingen erinran
7. Vattenfall Eldistribution	2013-04-22	ingen erinran
8. Göteborg energi	2013-04-19	ingen erinran
9. KS Näringsliv	2013-05-13	kommentar
10. KS MEX	2013-04-06	kommentar
11. Wicanders Förvaltning AB	2013-05-06	kommentar

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* enligt följande:

### 1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen välkomnar upphävandet och har ingen erinran mot förslaget.

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till inbegripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden att ett upphävande enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det efter upphävandet inträdande strandskyddet enligt 7 kap 13§ Miljöbalken är tillräckligt skydd för de unika strandängarna inom planområdet. Inga riksintressen eller andra ingripandegrundande intressen bedöms påverkas negativt av förslaget.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### kommentar:

Noteras.

### 2. Statens geotekniska institut (SGI)

Myndigheten bedömer att upphävandet av planen är positivt ur geotekniska säkerhetsperspektiv. Området där planen upphävs har låg till medelhög skredrisk med viss till tydlig sannolikhet för skred (klass 3-4).

SGI anser att det kan vara lämpligt att se över möjligheten till att införa belastningsrestriktioner för området inom plan 411 för att förhindra risk för skred i framtiden. Området som är anspråkstaget för byggnation ligger inom ett område där sannolikhetsklassen för skred är 5 dvs hög skredrisk.

#### kommentar:

Sektor samhällsbyggnad inser behovet av restriktioner för området norr om området som upphävs, men bedömer att en bestämmelse för befintlig bebyggelse inte kan utredas inom uppdraget för aktuellt planupphävande.

## 9. Kommunstyrelsen (KS), Näringsliv

KS Näringslivs bedömer att det i dagsläget är felaktigt att upphäva området som föreslås. Frågan om upphävande behöver mer tid och områdets lämplighet och möjlig användning behöver studeras ytterligare innan byggnadsplanen upphävs. Frågor som bör besvaras innan beslut tas är exempelvis: Hur kan vi tillgängliggöra älvstranden för boende i Älvängen och för Ale kommuns invånare? Vilken användning av marken ser vi bäst svarar till de tillväxtmål som Ale kommun har? Hur stort är behovet av mark för verksamhet, handel, service och pendelparkering mm långsiktigt när Ale kommun skall vara en tillväxtkommun?

Marken utgör en viktig resurs för Älvängens utveckling. Byggnadsplanen behöver inte medföra att man uppför stora industribyggnader utan istället ser möjligheterna med området i form av möjlighet för tjänsteföretag och lättare verksamheter såsom restauranger och handel att verka i området. Området ligger fördelaktigt i förhållande till infrastrukturen. Utveckling av området kan bidra med serviceverksamhet som gör Göta älv tillgänglig för de boende i Älvängen.

KS Näringslivs påpekar att området inte ingår i det stora projektet för kompensationsåtgärder med betade strandängar som ingår i Banaväg projektet.

### kommentar:

Sektor samhällsbyggnad har bedömt att intresset för att bevara området som grönområde med möjlighet att nyttjas för det rörliga friluftslivet samt bevarandeintresset ur natur- och kulturvärdesynpunkt går före en exploatering av marken. Det område som ingår i upphävandet bedöms ha undermåliga förutsättningar för att bebyggas och utvecklas på det sätt som beskrivs i yttrandet. Markens geotekniska egenskaper är dåliga med risk för skred (se SGI:s yttrande) och översvämning. Området påverkas även negativt av buller och vibrationer från väg och järnvägen.

Älvängens behov av och möjlighet till utveckling kommer att studeras i kommande strukturplan. Aktuellt område för upphävande utgör inte det enda tillgängliga verksamhetsområdet i Älvängen.

Boendes tillgång till Älven är väsentligt. Det finns en arbetsgrupp på kommunen som på en generell övergripande nivå diskuterar alebornas möjlighet att nyttja älvstranden. En möjlighet är att anlägga spänger, grillplatser mm för att tillgängliggöra området. Vilka utvecklingsmöjligheter som finns vid Älvängen är i dag inte utträtt.

Vad gäller kompensationsåtgärder i området kommer planbeskrivningen att revideras, dock ändrar detta ej sektorns bedömning i sak.

## 10. Kommunstyrelsen (KS), Mark och exploatering (MEX)

Mark och exploateringsavdelningen bedömer att det i dagsläget är felaktigt att upphäva området som föreslås. Frågan om upphävande behöver mer tid och områdets lämplighet och möjlig användning behöver studeras ytterligare innan byggnadsplanen upphävs.

Marken utgör en viktig resurs för Älvängens utveckling. Ale kommun ska vara en tillväxtkommun och behovet är stort att utveckla handel och service långsiktigt.

### kommentar:

Se kommentar ovan till yttrande 10. Kommunstyrelsen, KS Näringsliv.

## 11. Wicanders Förvaltning AB

Fastighetsägaren till Utby 2:103 framhåller att marken där detaljplanen upphävs utgör den enda byggbara mark inom fastigheten som lämpar sig till att möjliggöra utbyggnad för logistikbyggnad.

Fastighetsägaren bedömer att marken utgör ett träsk med få värden som naturområde.

Om planen upphävs gör fastighetsägaren anspråk på ersättning för förlorade utvecklingsmöjligheter.

kommentar:

Strandängen 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, kärrensångare, och vattenstånds. Området har naturvärdesklass 3 vilket innebär naturvärden.

Marken har även bedömts som olämpligt för byggnation på grund av dåliga geotekniska förhållanden och översvämningsrisk. Statens geotekniska instituts yttrande under samrådet styrker kommunens bedömning vad gäller markens olämplighet för byggnation.

Länsstyrelsen delar kommuners bedömning av området. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet bifogas.

Enligt plan och bygglagen har kommunen ingen skyldighet att betala ersättning till fastighetsägaren vid upphävande av detaljplaner efter att genomförandetiden har gått ut.

## INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSPERIODERNA

2014-03-25 till 2014-04-11, 2014-05-13 till 2014-05-28,

samt 2014-08-06 till 2014-09-01 (sista perioden enligt normalt planförfarande)

1. Länsstyrelsen	2014-04-02	kommentar
	2014-08-06	kommentar
2. Statens geotekniska inst.	2014-04-01	kommentar
	2014-09-01	kommentar
3. Trafikverket	2014-08-12	kommentar
4. Lantmäteriet	2014-08-18	ingen erinran
5. SSB, Verksamhet teknik	2014-08-29	ingen erinran
6. KS, MEX	2014-08-22	kommentar
7. Logistikfastigheter och Stenhaga	2014-05-27	kommentar
	2014-08-27	kommentar

De framförda synpunkterna i skrivelserna citeras eller sammanfattas och kommenteras med *kursiv stil* enligt följande:

### 1. Länsstyrelsen

Yttrande daterat 2014-04-02:

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att upphävande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Yttrande daterat 2014-08-06:

Länsstyrelsen anser fortsatt att det är mycket positivt att det sker ett upphävande av detaljplanen för det aktuella området mot bakgrund av de geotekniska förutsättningarna, översvämningensrisken samt naturvärdena.

I övrigt samstämmer Länsstyrelsens yttrande med tidigare lämnat yttrande.

#### kommentar:

*Noteras.*

### 2. Statens geotekniska institut (SGI)

Yttrande daterat 2014-04-01:

SGI ser det som positivt att detaljplanen upphävs i området med hänsyn till att byggnation och belastningar som den nu aktuella planen medger kan öka skredrisken i området. SGI har inga invändningar mot upphävande av byggnadsplanen för det markerade området.

För kvarstående delar av planen i norr, som inte upphävs, har SGI pekat på att området i Göta älvutredningen (2012) markerats med hög skredrisknivå, med den högsta sannolikhetsklassen 5, för skred. SGI anser, i enlighet med tidigare yttrande, att det finns ett klart behov av stabilitetsförbättrande åtgärder inom den norra delen och ser det med hänsyn till den höga skredrisken

som angeläget.

Yttrande daterat 2014-09-01:

SGI är fortsatt positiva till upphävandet och anser det angeläget med stabilitetsförbättrande åtgärder inom de kvarstående delarna av planen i enlighet med tidigare yttranden.

kommentar:

Noteras.

*Ale kommun bedömer det inte vara aktuellt att göra en översyn för kvarstående delar av planen inom ramen för detta upphävande.*

### 3. Trafikverket

Trafikverket har inget att erinra gällande upphävande av de byggrätter som inte tagits i anspråk för industriverksamhet i byggnadsplan Älvängen (plan 411). Det är positivt att strandängen vid Göta älv bevaras. Dessutom har marken inom planområdet bedömts som geotekniskt undermålig och olämplig att bebygga ur översvämningssynpunkt.

kommentar:

Noteras.

### 6. Kommunstyrelsen (KS), Mark och exploatering (MEX)

Mark och exploateringsavdelningen hänvisar till sitt yttrande lämnad i samrådsskedet.

kommentar:

Se tidigare kommentar.

### 7. Logistikfastigheter i Älvängen AB och Stenhaga Invest AB

Yttrande daterat 2014-05-27:

Logistikfastigheter bestrider upphävandet och menar att kommunen inte i tillräcklig omfattning undersökt möjligheterna att på ett mindre ingripande sätt genomföra upphävandet. De framför att de vid förvärvet av Utby 2:103 hade för avsikt att fortsatt bruka fastigheten som industrifastighet samt eventuellt uppföra ny byggnation eller tillbyggnad. Vid ett upphävande försvinner den enda utbyggbara marken.

Logistikfastigheter ifrågasätter kommunens begränsande av en näringsverksamhets utvecklande då målsättning finns om att vara en tillväxtkommun.

Logistikfastigheter ifrågasätter kommunens bedömningar gällande naturvärden då området endast har naturvärdesklass 3.

Logistikfastigheter påpekar att genomförandetiden i planbeskrivningen motstridigt beskrivs som att den har gått ut och som att planen inte haft någon genomförandetid.

Logistikfastigheter begär ersättning och/eller inlösen av del av Utby 2:103 om upphävandet fastslås.

Yttrande daterat 2014-08-27:

Yttrandet hänvisar till tidigare lämnade synpunkter och tillägger följande information och synpunkter: Logistikfastigheter i Älvängen AB äger den aktuella marken och är dotterbolag till Stenhaga Invest AB. Stenhagas affärsidé är att förädla fastigheter och investeringen i Älvängen är gjord då Ale kommun anses ha stor utvecklingspotential med det strategiska läget och goda logistikförutsättningar. Fastigheten Utby 2:103 har sammanlagts med Utby 1:144 som därmed upphört.

De påpekar att det är märkligt att kommunen först säljer marken till tidigare fastighetsägare och sedan upphäver dess byggrätter.

Fastigheten bedöms som mycket utvecklingsbar för t.ex. uppställningsyta, parkering eller utökad byggnadsyta. Planer finns att utöka befintlig byggnad. Lämpliga byggtekniska lösningar kan möjliggöra byggnation på området och befintliga byggnader tyder på att marken är byggbar. Det är helt och hållet markägarens problem om byggnation skulle vara aktuell.

kommentar:

Upphävandets omfattning avser den del av byggnadsplan 411 där byggrätter ej tagits i anspråk vilket är själva syftet med upphävandet. Avsikter om att i framtiden ianspråkta byggrätter anses inte som tillräcklig grund för att omvärdera upphävandets omfattning, särskilt då upphävandeprocessen offentliggjorts långt innan Logistikfastigheter blev ägare till den rubricerade fastigheten.

Kommunen ser till allmänhetens intressen som ibland kan vara motstridiga. Kommunen delar uppfattningen angående att möjliggöra utveckling av näringsverksamheter men bedömer i detta fall att naturvärden och tillgängligheten till älven för allmänheten väger tyngre. I synnerhet då marken bedöms som olämplig att bebygga ur geoteknisk och översvämningssynpunkt.

En naturvärdesklassning innebär att där finns naturvärden även om de i detta fall inte är bedömda som unika. På lokal nivå innebär det betydelse för spridning av arter och variation i landskapet, och på nationell nivå krävs att områden med naturvärden inte minskar för att uppnå de nationella miljömålen.

Om detaljplanen saknar uppgift om genomförandetidens längd, ska längden anses vara femton år enligt 4 kap. 23 § PBL. Gällande byggnadsplan hade ursprungligen ingen genomförandetid. Boverket menar att äldre typer av planer som idag gäller som detaljplaner (t ex byggnadsplaner som denna) inte längre har någon genomförandetid. Detta har i planbeskrivningen något otydligt beskrivits som att genomförandetiden både saknas och gått ut vilket har förtydligats i aktuell granskningshandling.

Enligt 14 kap. 9 § PBL har kommunen ingen skyldighet att betala ersättning till fastighetsägaren vid upphävande av detaljplaner efter att genomförandetiden har gått ut då byggrätten inte tagits i anspråk.

Grundkartan har redigerats så att den överensstämmer med förändringarna i fastigheterna. Att fastighetsförteckningen, daterad 2014-08-05, saknar förändringen har stämts av med Lantmäterimyndigheten och ska inte innebära någon förändring i planarbetet.

Kommunen gör bedömningen att de geotekniska förutsättningarna gör att byggnation är olämplig. Statens geotekniska institut delar kommunens uppfattning, se yttranden från SGI.

## SAMMANFATTNING

Under samrådet inkom elva yttranden. Markägaren och representanter från kommunens näringsliv och mark och exploateringsenhet ställer sig negativa till förslaget att upphäva planen. De framför att området bör nyttjas för att utveckla befintligt verksamhetsområde med handel, service och verksamheter samt finnas som markresurs för framtida utveckling av Älvängen.

Övriga remissinstanser har ingen erinran eller uttrycker i yttrandet att de välkomnar upphävandet utifrån skälet att marken är olämplig att bebygga vad gäller undermålig geoteknik och översvämningrisk.

Under granskningsperioderna inkom sju yttranden. Nya markägare ställer sig negativa till upphävandet mot bakgrunden att de har för avsikt att bruka fastigheten. KS Mark-och exploatering är fortsatt negativa till upphävandet då marken utgör en viktig resurs för Älvängens utveckling.

Övriga remissinstanser är i enighet med tidigare lämnade yttranden positivt inställda.

Inkomna synpunkter under samråd och granskning har inte föranlett några förändringar av planförslaget. Endast redaktionella ändringar har gjorts i planbeskrivningen och plankartan.

Synpunkter inkomna under samrådet som inte har tillgodosetts kommer från Kommunstyrelsen mark och exploatering (MEX), Kommunstyrelsen Näringslivschefen och Wicanders Förvaltning AB. Synpunkter inkomna under granskningen som inte har tillgodosetts kommer från Kommunstyrelsen mark och exploatering (MEX) och Logistikfastigheter i Älvängen AB.

### Besvärberättigade:

Logistikfastigheter i Älvängen AB, Utby 2:103

## SLUTSATS

Samhällsbyggnadsnämnden föreslår godkänna granskningsutlåtandet och förslaget om att upphäva del av detaljplan.

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

.....  
Elin Celik  
Planarkitekt

.....  
Alvaro Florez  
Enhetschef Plan