

FÖP LÖDÖSE

En fördjupning av översiktsplanen

Del 1. PLANFÖRSLAG



Antagen av kommunfullmäktige 2014-10-22
Vann laga kraft 2014-11-21

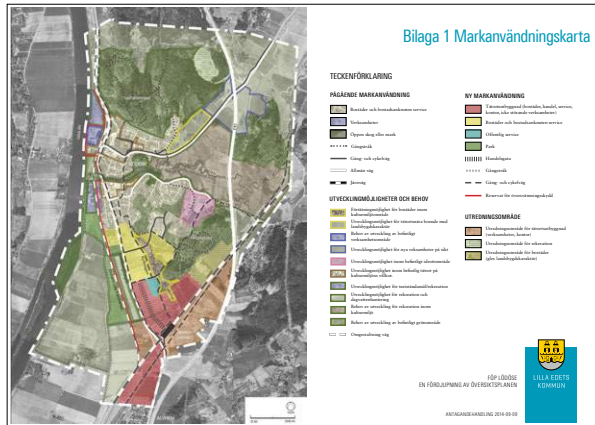


LILLA EDETS
KOMMUN

FÖP LÖDÖSE

LÄSANVISNINGAR

Fördjupningen av översiktsplanen för Lödöse är indelad i fyra delar.



Del 1

Planförslag, som är denna handling, är huvuddokumentet. Inledningsvis görs en sammanfattning och sedan en introduktion till vad en fördjupning av översiktsplanen är, planens syfte, hur arbetet bedrivs och en bakgrundsbeskrivning av vad som skett hittills samt omvärldssammanhanget. Denna inledning utgör planens överordnade utgångspunkter. Viktiga platspecifika förutsättningar redovisas

i form av styrkor och svagheter i kapitlet Möjligheter och Utmaningar. Utgångspunkter och förutsättningar mynnar ut i fyra huvudmål för Lödöse i framtiden. Utifrån målen redovisas sedan planförslaget i en markanvändningskarta och en rekommendationskarta. Avslutningsvis följer en beskrivning av hur planen förhåller sig till berörda riksintressen, planens konsekvenser och helt kort om fortsatt arbete.

Till del 1 hör separat markanvändningskarta i A3 (bilaga 1)



Del 2

Förutsättningar, är en tematiskt indelad beskrivning, dels av platspecifika förutsättningar, dels av utgångspunkter i form av tidigare ställningstaganden i den kommunomfattande översiktsplanen, ÖP 2012.



Del 3

Miljökonsekvensbeskrivning. När en kommun upprättar en översiktsplan ska kommunen enligt miljöbalken (MB) göra en miljöbedömning av planen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En översiktsplan antas normalt medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas (MB 6 kap, 11 §).



Del 4

Samrådsredogörelsen, redogör de yttranden som kommit in under samrådet samt redovisar kommunens svar och förslag till revidering av handlingarna.



Del 5

Utställningsutlåtande, redogör de yttranden som kommit in under utställningen samt redovisar kommunens svar och förslag till revidering av handlingarna inför antagandet.

DEL 1. PLANFÖRSLAG (denna handling)

| | | | |
|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------------------------|
| 7 | SAMMANFATTNING | 41 | AV STATEN BEVAKADE INTRESSEN |
| 7 | Planförslag | | |
| 7 | Konsekvenser | 41 | Riksintressen |
| 9 | Vad är en FÖP? | 41 | Miljökvalitetsnormer |
| 9 | Hur hänger FÖP och ÖP ihop? | 41 | Mellankommunal samverkan |
| | | 43 | Hälsa och säkerhet |
| 9 | INTRODUKTION | 45 | KONSEKVENSER |
| 10 | Planprocessen | | |
| 10 | Syfte | 45 | Miljökonsekvenser |
| 11 | Tillbakablick och utblick | 46 | Sociala konsekvenser |
| | | 48 | Ekonomiska konsekvenser |
| 17 | MÖJLIGHETER OCH UTMANINGAR | 51 | FORTSATT ARBETE |
| 17 | Möjligheter | | |
| 19 | Utmaningar | 51 | Genomförande |
| 21 | Konflikter och avvägningar | | |
| 23 | LÖDÖSE I FRAMTIDEN | | |
| 24 | Planförslaget utifrån målen | | |
| 35 | Generella rekommendationer | | |

Bilaga 1. Markanvändningskarta i A3- format

DEL 2. FÖRUTSÄTTNINGAR (separat handling)

DEL 3. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (separat handling)

DEL 4. SAMRÅDSREDOGÖRELSE (separat handling)

DEL 5. UTLÅTANDE (separat handling)

MEDVERKANDE

Den fördjupade översiktsplanen har utarbetats av Samhällsbyggnadsförvaltningen på uppdrag av kommunstyrelsen. Under arbetets gång har företrädare från kommunala förvaltningar, politiker, sakkunniga samt verksamma i Lödöse deltagit i planarbetet.

Arbetet har letts av:

Paul Mäkelä, samhällsplaneringschef
Daniel Åhman, mark- och exploateringschef
Cecilia Friberg, mark- och exploateringschef
Sara Bylund, planingenjör

Handlingen har upprättats av Norconsult AB genom:

Martin Nord, uppdragsansvarig planeringsarkitekt
Sofia Larsson, arkitekt
Janna Bordier, planeringsarkitekt
Axel Heyman, samhällsplanerare (kartor)
Emmali Jansson, kulturgeograf (konsekvenskapitel)
Erland Kjellson, civilingenjör (konsekvenskapitel)
Calle Bergil, biolog (konsekvenskapitel)
Sara Rydbeck, biolog (konsekvenskapitel)

Ortofoto, Microsoft Bing © 2010 Microsoft Corporation.
Flygbilder är tagna av Per Pixel. För illustrationer, foton, kartor och fotomontage svarar Norconsult om inte annat anges.

FÖRORD

I denna fördjupning av översiktsplanen för Lödöse redovisar vi vår samlade syn på hur vi vill att en kommande tätortsutveckling ska se ut.

Kommunstyrelsen

Kulturarvet vårdas och utvecklas genom medvetna satsningar i de centrala delarna, i Gårdaåns dalgång och utmed Kyrkvägen.

Grönstrukturen stärks genom satsning på såväl befintliga som nya grönområden och kopplingar dem emellan. Spetalsbergen, Gårdaåns dalgång, Pingstalund utvecklas. Ny älvpark och nya promenadstråk till och utmed älven tillskapas.

Befintliga Lödöse kopplas samman med det nya delarna genom tre nya stråk: Göteborgsvägen som huvudgata, Kyrkvägen som grönt stråk och en ny handelsgata däremellan.

Infrastrukturens potential tas tillvara framförallt genom att tätortsexpansionen koncentreras till området mellan stationen och befintliga orter Lödöse och Alvhem, med hög exploateringsgrad de närmsta 600 m från stationen.

Göta älv

Spetalsbergen

LÖDÖSE

Gårdaån

Pingstalund

Göteborgsvägen

Kyrkvägen

Norge-Vänerbanan

600 m

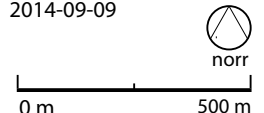
Station Lödöse S

ALVHEM

- Utbyggnads-/utvecklingsområde
- Utredningsområde

- Viktiga kopplingar
- Gång- och cykelväg/stig

SAMMANFATTNING
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



Sammanfattning

Lödöses nya pendeltågstation innebär en enorm utvecklingsmöjlighet för Lilla Edets kommun i stort och för Lödöse i synnerhet. En utbyggnad i anslutning till stationen kan innebära upp till 2000 nya bostäder i ett strategiskt läge i regionen. Här blir det möjligt att bo, arbeta och ha sin fritid, samtidigt som platsen ger mycket goda förutsättningar för tågpendling till både Göteborg och Trollhättan.

Fördjupningen av översiktsplanen bygger vidare på ÖP 2012, översiktsplan för Lilla Edets kommun. Med överordnade utgångspunkter i tidigare ställningstagande kring utvecklingen och de viktigaste platsspecifika förutsättningarna som grundval har fyra huvudmål för planförslaget formulerats.

Huvudmål

1. Stationsnära utbyggnad
2. Koppla samman befintligt och nytt
3. Vårda och utveckla kulturarvet
4. Stärk grönstrukturen

PLANFÖRSLAG

Prioritet ett i tätortsexpansionen är utbyggnad av bostäder, handel, kontor och verksamheter i området närmast stationen. För att utnyttja möjligheten att ge så många som möjligt gångavstånd till stationen föreslås en hög exploateringsgrad med upp till 50 lägenheter per hektar inom en radie på 600 meter (10 minuters gångavstånd) från stationen. På så vis utnyttjas stationens potential fullt ut och tåget kan bli det mest attraktiva transportslaget för ett stort antal människor. Målsättningen är att Lödöse successivt ska utvecklas till en regionalt integrerad fungerande helhet med bostäder, kommersiell och kommunal service och arbetsplatser i en bra balans, som ger goda förutsättningar för både in- och utpendling med såväl tåg och buss som cykel.

En viktig utmaning i tätortsutvecklingen är relationen mellan befintliga Lödöse och utbyggnadsområdena. Med Göteborgsvägen som huvudgata, Kyrkvägen som grönstråk och en ny handelsgata däremellan skapas viktiga länkar som kan knyta samman de nya delarna med befintlig bebyggelse.

Lödöses identitet som Västsveriges vagga kan stärkas genom utveckling av de centrala delarna av orten. All förändring bör ske med utgångspunkt i kulturarvet. Varvsområdet som också är en viktig del i Lödöses historia kan utvecklas som verksamhetsområde och rustas upp.

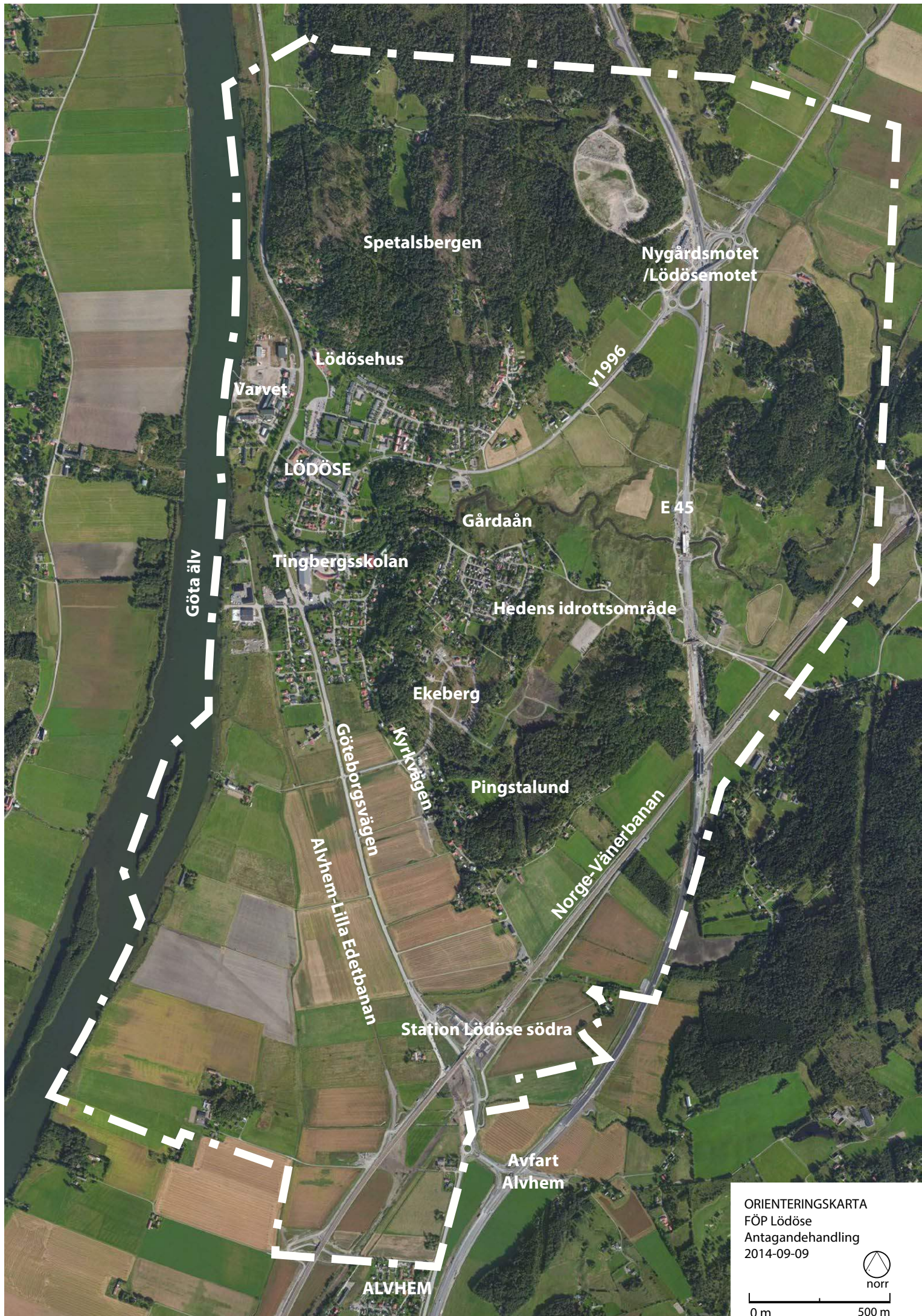
Grönstrukturen, innefattas både av den omgivande landsbygden, med jordbruksmark och skog och av de tätortsnära grönområdena. Hit räknas också Göta älv. Om Lödöse ska fortsätta vara en attraktiv ort att bo och verka i behöver grönstrukturen bevaras och utvecklas när invånarantalet mångdubblas och fler ska samsas på samma yta. Detta innebär bland annat att; Spetalsbergens rekreativområde bibehålls och utvecklas, Gårdaåns dalgång bevaras och utvecklas för rekreation samt att nya promenadstigar och parkområden tillskapas ner till och utmed Göta älv.

KONSEKVENSER

Den sammantagna bedömningen är att en förändring i enlighet med planförslaget innebär en god hushållning med kommunens mark- och vattenresurser. Planen bedöms också bidra till en hållbar utveckling som ger förutsättningar för såväl ekonomisk tillväxt som socialt välbefinnande och god miljö som helhet.

Genom satsningen i Lödöse främjar Lilla Edets kommun också en långsiktigt hållbar regionutveckling och tar härigenom ansvar för sin del i överenskommelsen om den regionala bebyggelsestrukturen, som den lagts fast i GR's strukturbild.

Avvägningen av olika allmänna intressen inom planområdet innebär att vissa bevarandebestånd har fått stå tillbaka för tätortsutvecklingsintresset. Det handlar framförallt om planförslagens inverkan på jordbruksmark och i viss mån på riksintressena för friluftsliv och naturvård. Som helhet bedöms dock denna påverkan på bevarandebestånd som acceptabel främst med hänsyn till de stora fördelar en exploatering nära tågstationen har ur en allmän resurshushållningssynpunkt.



Spetalsbergen

Nygårdsmotet /Lödösemotet

Lödösehus

Varvet

LÖDÖSE

Gårdaån

E 45

Tingbergsskolan

Hedens idrottsområde

Ekeberg

Pingstalund

Göteborgsvägen

Kyrkvägen

Norge-Vänerbanan

Station Lödöse södra

Avfart Alvhem

ALVHEM

Göta älv

ORIENTERINGSKARTA
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



0 m 500 m

Introduktion

Här förklaras vad en FÖP är och hur den förhåller sig till ÖP. Sedan beskrivs hur planarbetet bedrivs och dess syfte samt bakgrunden och det överordnade sammanhang som FÖP:en är en del av.

VAD ÄR EN FÖP?

En fördjupning av översiktsplanen (FÖP) är precis som den kommunomfattande översiktsplanen (ÖP) ett strategiskt dokument. Det är en del i kommunens utvecklingsplanering och en del i arbetet med att hushålla med naturresurserna. Planen är vägledande för beslut i frågor som rör användningen av mark- och vattenområden. Fördjupningen avser att ge kommuninvånare, markägare och andra intressenter information om den mark- och vattenanvändning som kommunen vill eftersträva. Den är också underlag för dialog mellan stat och kommun om riksintressen och övriga allmänna intresse.

FÖP:en bevakar och gör avvägningar mellan allmänna intressen inom aktuellt område, dvs de intressen som är gemensamma för medborgarna. Enskilda intressen behandlas inte i detta skede utan i kommande detaljplanering.

Processen kring en översiktsplan ger allmänheten inflytande och insyn i arbetet genom att alla får lämna synpunkter. Efter genomfört samråd och utställning antas planen av kommunfullmäktige. Den blir då gällande som ett kommunpolitiskt program för hur allmänna intressen enligt plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB) bör beaktas vid beslut rörande mark- och vattenanvändningen och i frågor om bebyggelsens utveckling exempelvis vid:

- Kommunens beslut om planläggning eller andra åtgärder för att säkerställa planens syfte.
- Miljö- och byggnadsnämndens och överprövande myndigheters tillståndsprövning enligt PBL utanför områden med detaljplan.
- Andra myndigheters tillståndsprövning enligt vissa speciallagar med tillämpning av miljöbalken.

En fördjupning av översiktsplanen är inte rättsligt bindande och prövande myndigheter ska i varje ärende väga de allmänna intressena mot aktuella enskilda intressen.

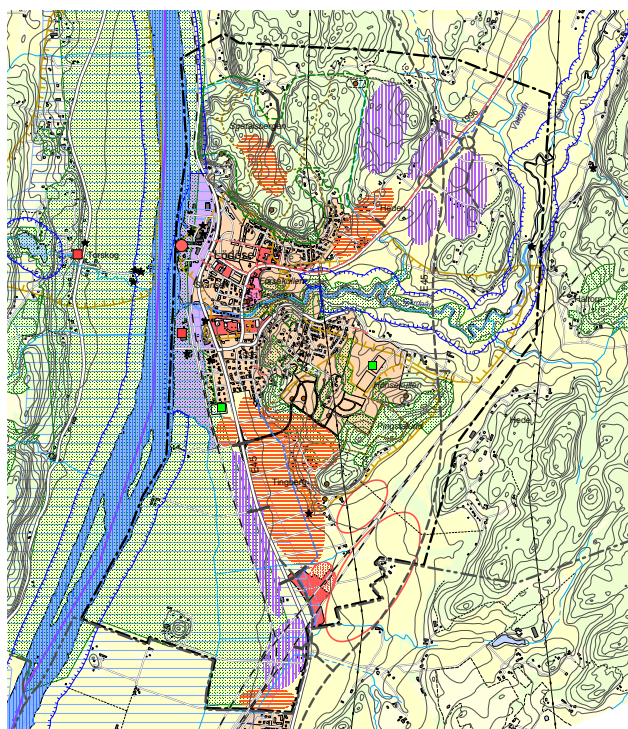
Planen granskas under utställningen av länsstyrelsen som avger ett granskningsyttrande. Av yttrandet ska framgå om staten har invändningar mot kommunens behandling av riksintressen och miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken, i frågor som rör andra kommuner eller i frågor rörande hälsa och säkerhet. Granskningsyttrandet ska efter antagandet fogas till och följa planen.

HUR HÄNGER FÖP OCH ÖP IHOP?

FÖP Lödöse är en fördjupning av översiktsplanen, vilket innebär att den kompletterar ÖP 2012, översiktsplan för Lilla Edet, i de geografiska delar som denna FÖP behandlar. Skälet att kommunen väljer att fördjupa planen är att den långsiktiga bebyggelseutvecklingen i Lödöse behöver behandlas mer utförligt än vad som är lämpligt i den kommunomfattande översiktsplanen. Fördjupningen av översiktsplanen för Lödöse utgår från ÖP 2012 och blir en konkretisering av översiktsplanens mer övergripande strategier och mål.

Huvudprincipen är att FÖP Lödöse tar över från ÖP som det strategiska styrdokumentet för Lödöses utbyggnad. Eftersom det finns generella ställningstaganden och generella regler och rekommendationer i ÖP som är vägledande även på tätortsnivå, kommer ÖP att gälla parallellt med FÖP Lödöse.

Tätortskartan över Lödöse i ÖP har varit ett viktigt underlag. Kartan anger anspråk och intressen, som en anvisning om avvägningar som nu har arbetats vidare med i FÖP:en.



Utsnitt från ÖP 2012, Intressen och anspråk.

PLANPROCESSEN

SAMRÅD - UTSTÄLLNING - ANTAGANDE

Den fördjupade översiktsplanen för Lödöse har vid två tillfällen funnits tillgänglig för allmänheten, myndigheter, förvaltningar med flera att lämna synpunkter på förslaget. Ett samråd hölls om planförslaget under maj-juni 2013. De synpunkter som kom in bemöttes i en samrådsredogörelse och låg till grund för revideringar av förslaget. Det bearbetade förslaget ställdes sedan ut på nytt under mars-juni 2014, för att få slutgiltiga synpunkter på förslaget från allmänhet, sakkunniga och myndigheter.

Efter utställningen sammanställdes alla inkomna synpunkter i ett utlåtande på motsvarande sätt som i samrådsredogörelsen. Nya avvägningar gjordes utifrån synpunkterna och efter mindre justeringar av materialet lämnades fördjupningen av översiktsplanen för antagande i kommunfullmäktige.

SYFTE

Fördjupning av översiktsplanen för Lödöse har två syften. Det första är att konkret utgöra en ram som anger möjligheterna för utveckling och bevarande i Lödöse, vilket underlättar för kommande detaljplanering och utbyggnad i Lödöse. Planen ska utreda förutsättningarna i området och göra de ställningstaganden som krävs för en långsiktigt hållbar utveckling av området. Planen ska ange huvuddragen för den framtida mark och vattenanvändningen i området. Planen ska också göra nödvändiga avvägningar mellan allmänna motstående intressen och ska utformas enligt de krav som finns i plan- och bygglagen och miljöbalken.

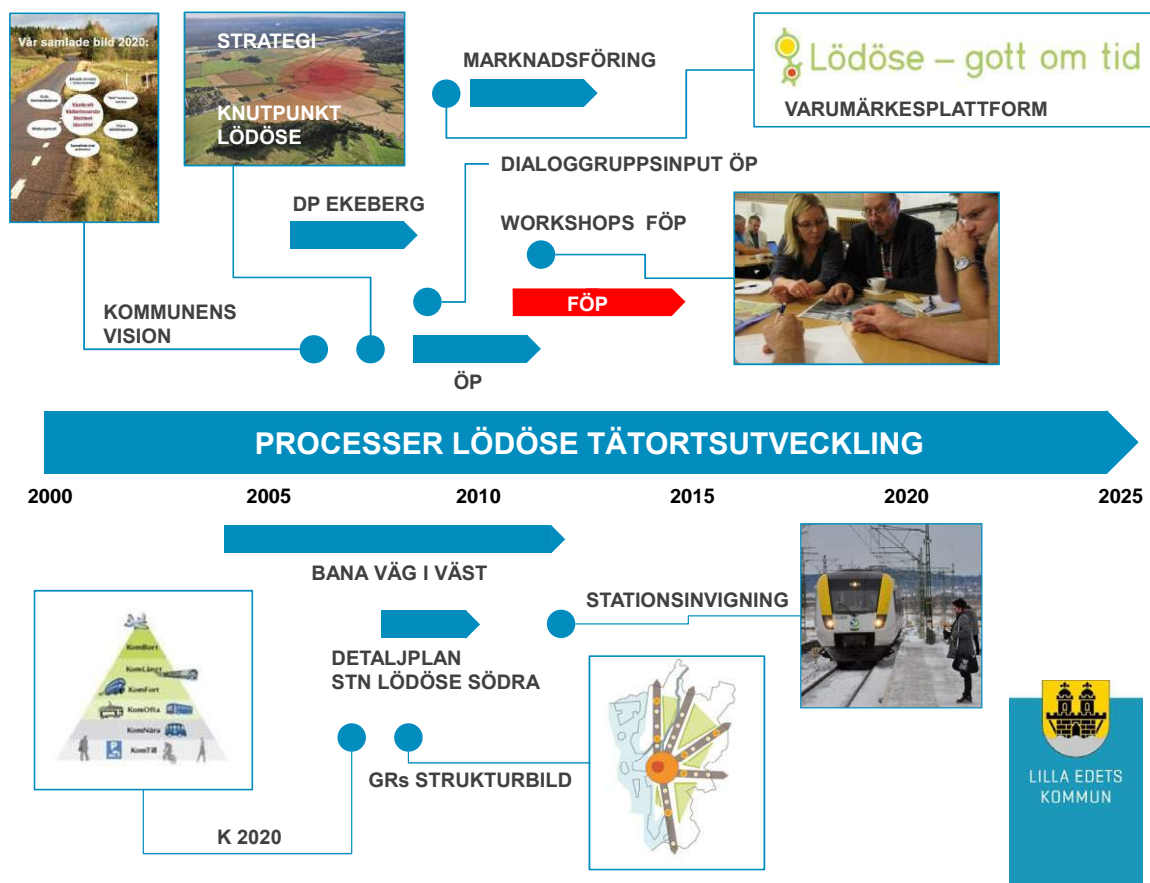
Det andra syftet är att själva arbetet med planen ska fungera som inspirationskälla och underlag för diskussioner och idéarbete bland Lödösebor, tjänstemän, politiker och andra som på olika sätt medverkar i samhällsbyggnad. Genomförandet av planens intentioner är beroende av marknadens och andra aktörers initiativ och samtycke. Med utgångspunkt i planförslaget hoppas kommunen på en konstruktiv dialog med allmänheten, markägare och andra aktörer inom byggbranschen och andra sektorer.



TILLBAKABLICK OCH UTBLICK

Arbetet med att skapa förutsättningar för tätortsutveckling i Lödöse har pågått på många olika sätt under ett flertal år. Arbetet med FÖP:en är bara en bland många av alla de parallella processer och skeenden som är eller har varit styrande för Lödöses kommande utveckling. Följande avsnitt är en tillbakablick på vad som skett hittills och en utblick i regionen för att sätta in FÖP:en i ett större sammanhang och ge en bild av de omvärldsfaktorer som är viktiga överordnade grundförutsättningar för planens utformning. ÖP 2012 är som tidigare nämnts det överordnade styrdokumentet för FÖP:en, men kommunen har genom åren

också tagit andra övergripande beslut som utgör viktiga utgångspunkter, till exempel kommunens Vision från 2006 och Miljömålen från 2005. Det är inte bara för Lilla Edet som satsningen i Lödöse är viktig, den har även en viktig roll i den regionala strukturen också, vilket naturligtvis har sin utgångspunkt i Bana Väg i Väst-projektet med ny järnväg och motorväg. Kommunens varumärkesarbete, som mynnade ut i marknadsföringsbegreppet "Gott om tid" 2009, gav en gemensam plattform som varit av stor betydelse. Workshops och annan dialog med olika grupper kring Lödöses utveckling har också varit av stor vikt för vad FÖP:en nu beskriver.



Schemat är ett försök att i ett större sammanhang beskriva några av alla de parallella processer och skeenden som är eller har varit styrande för Lödöses kommande utveckling

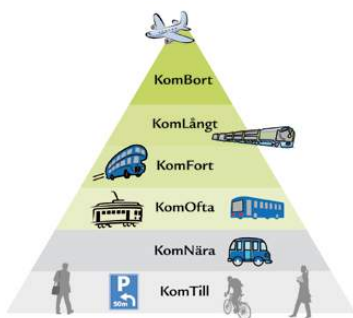
GÖTEBORGSREGIONENS STRUKTURBILD

Göteborgsregionens kommunförbund (GR), har tillsammans med medlemskommunerna skapat en sammanfattande strukturbild som visar huvuddragen i regionens fysiska strukturer för en utveckling på ett hållbart sätt. Lödöse ligger i en av de fem utvecklingskorridorerna som utgör ryggraden i strukturbilden. Korridoren mellan Göteborg och Trollhättan är troligtvis den med störst potential för tillväxt på grund av infrastruktuursatsningen med den nya dubbelspåriga järnvägen (Norge-Vänerbanan) och den nya motorvägen (E45) på sträckan. Järnvägsstationen vid Lödöse är en av de utpekade noderna i ett attraktivt system för kollektivtrafik i korridoren.

Genom satsningen på Lödöse tar kommunen ett viktigt regionalt ansvar.

K2020

K2020-projektet är ett samarbete mellan Västra Götalandsregionen, Göteborgsregionens kommunalförbund, Göteborgs Stad, Västtrafik, Vägverket och Banverket. Ett program för utveckling av kollektivtrafiken presenterades i september 2008. Programmet ger riktlinjer och vägledning för utveckling av kollektivtrafiken i Göteborgsregionen. Ett av Göteborgsregionens mål är att minst 40 procent av resorna ska ske med kollektivtrafik år 2025, vilket innebär en fördubbling av resandet med kollektivtrafiken. Detta ställer inte bara krav på hur kollektivtrafiken utformas utan också hur regionen utvecklas med bebyggelse och arbetsplatser. För Lilla Edets del innebär åtagandet med utbyggnad vid stationen i Lödöse en viktig del av detta.



STRATEGI FÖR KNUTPUNKT LÖDÖSE

Den 12 september 2007 antog kommunfullmäktige strategidokumentet Strategi för Knutpunkt Lödöse. I handlingen slås fast att "Målet är en ny stadsdel i anslutning till den nya knutpunkten och en sammanbyggnad med nuvarande Lödöse centrum och Alvhem i söder. Strategin ska ta tillvara möjligheterna i samband med den nya trafiksituationen. Lödöses strategiska läge ska prioriteras och beaktas i all planering."



GR:s strukturbild.

BANAVÄG I VÄST

En grundläggande förutsättning för utvecklingen av korridoren är statens satsning i BanaVäg i Väst med nytt dubbelspår och ny motorväg, som pågått under större delen av 2000-talet och invigdes december 2012. Intensiv samverkan var nödvändig i samband med stationsplanering och bygge. Den komplexa planeringssituationen med samordningen mellan den kommunala planeringen och statens planering och utbyggnad av järnväg och väg, gjorde det nödvändigt att arbeta med detaljprojekteringsfrågor och översiktliga utredningar (buller-, risk- och vibrationsutredning) parallellt för att säkra framtida tätortsutveckling i anslutning till stationsområdet och järnvägen, bl a projektering av bullerskärmsfundament för framtida uppförande av bullerskärm längs perrongerna.



Bild från Strategi Knutpunkt Lödöse.

LÖDÖSES IDENTITET – DEN SJÄLVKLARA UTGÅNGSPUNKTEN

Då diskussionerna kring expansionen i Lödöse inleddes stannade inga tåg i Lödöse och tågstationen var ännu inte byggd. Det låg en lång resa framför kommunen och det blev tydligt att tron på orten inte alltid var så stark, såväl bland tjänstemän som politiker och andra verksamma på orten.

Viss dialog hade redan skett i Lödöse i samband med arbetet med den kommunövergripande översiktsplanen. Kommunens tjänstemän och politiker kommunicerade då med en dialoggrupp som utsetts hos de boende på orten. Elever på Tingbergsskolan kom också med förslag till förändringar av orten. Detta kom att utgöra ett första steg i en viktig kunskapsbas om invånarnas egna bild av och syn på Lödöse.

För att arbeta aktivt med ortens självbild, samt för att hitta vad som är Lödöses identitet, inleddes ett dialogarbete kring detta år 2009. Till dessa workshoppar bjöds representanter in från olika intresseområden, såsom politiker, tjänstemän, byggherrar och företagare för att tala om dagens, och även om framtidens, Lödöse. Syftet med träffarna var att definiera det som går att utveckla i orten och att ta fram en gemensam beskrivning eller ”bild” av Lödöse. Med en beskrivning av dagens Lödöse som grund togs diskussionen vidare till att handla om framtidens Lödöse. Hur är denna plats att leva och verka i då?

Dagens Lödöse beskrevs av gruppen i många positiva ordalag, där ortens kvalitéer med dess natur- och kulturarv, föreningsliv och goda sammanhållning lyftes särskilt. Gruppen talade även om att här finns en framtidstro och förväntan. Andra ord som konturlös, osynlig och ”nära

men långt borta” var också centrala i gruppens enade beskrivning av Lödöse 2009.

En andra uppgift i diskussionen var att sikta framåt och forma en bild av framtidens Lödöse. Några nyckelord som växte fram som beskriver en önskad position för Lödöse var en oas, småskalig och ung miljö. Begreppet ”City-scout” myntades i gruppen. Här ska man kunna ha operabiljetten i ena handen och ett fiskespö i den andra, i en ort som är mitt i och har nära till allt. Gruppen talade om Lödöse som en smältdegel där integration och mångfald är centrala begrepp. Samverkande, öppen, nyskapande och delaktig var andra nyckelord som lyftes. I framtidens Lödöse ska det finnas en skapande kultur som vilar på Lödöses kulturarv och det redan aktiva föreningslivet blir en utmärkt grund för detta.

VÄRDEORD

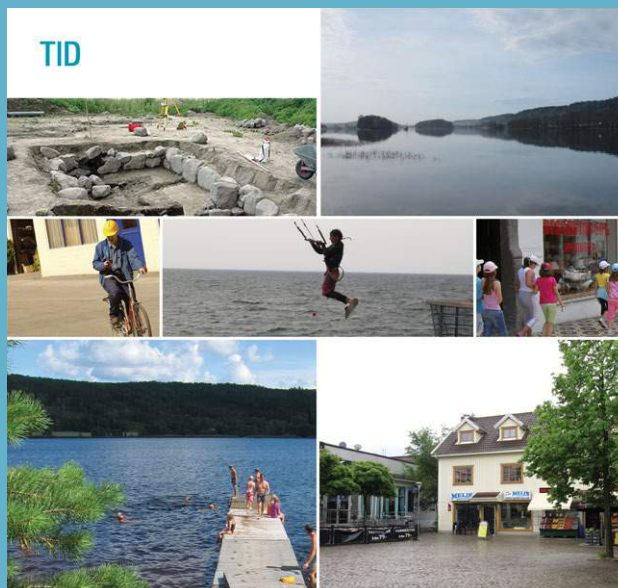
Gruppens arbete resulterade i fyra värdeord som utgör en bas för kommunens gemensamma övergripande kommunikation kring Lödöse:

Värdeorden har kopplingar till framtidens Lödöse ur olika aspekter och på varierade sätt. Nedan beskrivs hur de har diskuterats fram och vad de står för och innebär i det framtida Lödöse.

Tid
Tillåtande
Lödöse kulturkraft
Mitt i / en mötesplats / en oas

Tid

Nu får Lödösebon nära till andra platser, snabba kommunikationer som ger mer tid till annat. Man kan få tid över. Här bor Lödösebon med nära och kära, i boende över generationerna. Man kan bo i närhet till naturen, nära till fritidsaktiviteterna. Värdeordet tid har också en koppling till en tidsaxel – vi bygger vidare på det historiska Lödöse och folk flyttar hit igen. Resandet är motorn i utvecklingen, här får man närhet till stationen, goda pendlingsmöjligheter och lätt att ta sig till Göteborg och Trollhättan. Arbetsplatser, service, kultur mm kommer närmre! Man kan bo här och arbeta någon annanstans, eller det omvända förhållandet. Resandet är centralt för framtidens Lödöse. Med en genomtänkt lokalisering av hållplatserna kan man även få närhet för många. Nära till handel, nära till service, nära till skolan eller jobbet.



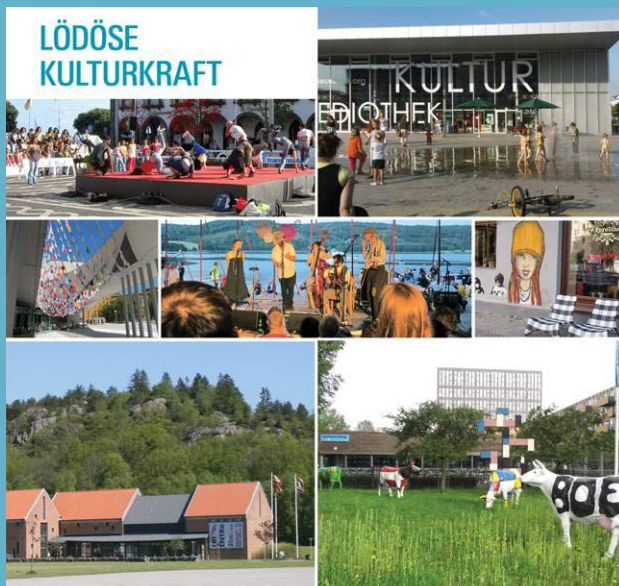
Tillåtande

Livet ska vara tryggt här. Vi kan göra saker tillsammans och skapa nytt. Det är en öppen atmosfär som präglas av alla nyinflyttade, unga som gamla, med olika bakgrund och erfarenheter. Framtidens Lödösebo kan beskrivas som en ”Cityscout” – ta del av storstadens utbud som finns på nära håll precis som den vackra naturen! Här ska finnas plats för alla, plats att duka upp ett långbord, människor som får göra sina avtryck och påverka sin närmiljö. Här ska finnas olika former av bostäder, så alla finner det de söker. Här finns platser som välkomnar att man tar dom i anspråk, ordnar en fest, en loppis, leker eller odlar. Folk uppmuntras att ta initiativ och miljön tillåter det. Miljön växer fram över tid och människorna ska få sätta sin prägel på omgivningen.



Lödöse kulturkraft

Värdeordet har en koppling till kulturarvet och stoltheten över ursprunget. Lödöse var tidigare en plats för möten och handel – vi kan sluta cirkeln och bygga nytt utifrån denna kunskap om platsen och kulturarvet! Ett starkt föreningsliv finns här redan idag. Lödöse ska vara en plats för aktivitet, vi ska skapa möjligheter för ett rikt kulturellt liv – i det stora eller lilla. Utställningar och spontana konserter kan varvas med festivaler och karnevaler. Vi ska göra Lödöse känt igen och ett namn på kartan. Vi bygger vidare på allt som pågår redan idag och skapar platser för detta.



Mitt i, en mötesplats, en oas

I Lödöse ska det finnas färgstarka, livliga, platser. Gårdsmiljöer, naturliga stråk, gaturum och hus som bygger på tradition och som skapar karaktär. Lödöse ligger nära 7 städer, det är ett nav, en plats mitt i med goda kommunikationer till omvärlden. En oas, där man känner sig fri! Mötesplatsen kan vara i parken eller på torget. En stig genom skogen. Vid kolonilotten, vid vattnet eller där man kan vara aktiv. Här finns plats för lek, spel, sport och fritidssysselsättningar - allt där det finns tillfälle att mötas. Här ska finnas platser där man vill stanna till och ta sig tid, sitta ner för en stund, se varandra och ta in omgivningen.





Foto från sommarkampanj 2011 för Ekeberg. Ungdomar spred information och samlade in intresseanmälningar i bl a Slottsskogen i Göteborg. Foto av Lilla Edets kommun.



Foto från Hem & Villamässan 2011 på Svenska Mässan, där Lilla Edets kommun fanns på plats för att informera om utvecklingen i Lödöse. Foto av Lilla Edets kommun.

MARKNADSFÖRING

För att nå det framtida Lödöse som kommunen vill skapa så behövs aktiv kommunikation om Lödöse. Värdeorden har därför legat till grund för en stor del av kommunens marknadsarbete.

Vad som har hänt mer konkret är att en hemsida har tagits fram, vilken till en början fokuserade på bostadsområdet Ekeberg som är det första större bostadsområdet i södra Lödöse som nu är under utbyggnad. Kampanjer har förekommit på radio, bomässor och med sommararbetande ungdomar som sprider ordet.

Varumärkesarbetet har tagits vidare till att omfatta kommunen som helhet, där Lödöse kommer att vara en central del under en lång tid framöver.

FÖP:en har också en överbryggande roll i marknadsarbetet. Värdeorden appliceras på planförslaget som ger grunden för den fysiska utformningen. I arbetet med fördjupningen har därför värdeorden varit vägledande.

VÄRDEORDEN FÅR FYSISK FORM

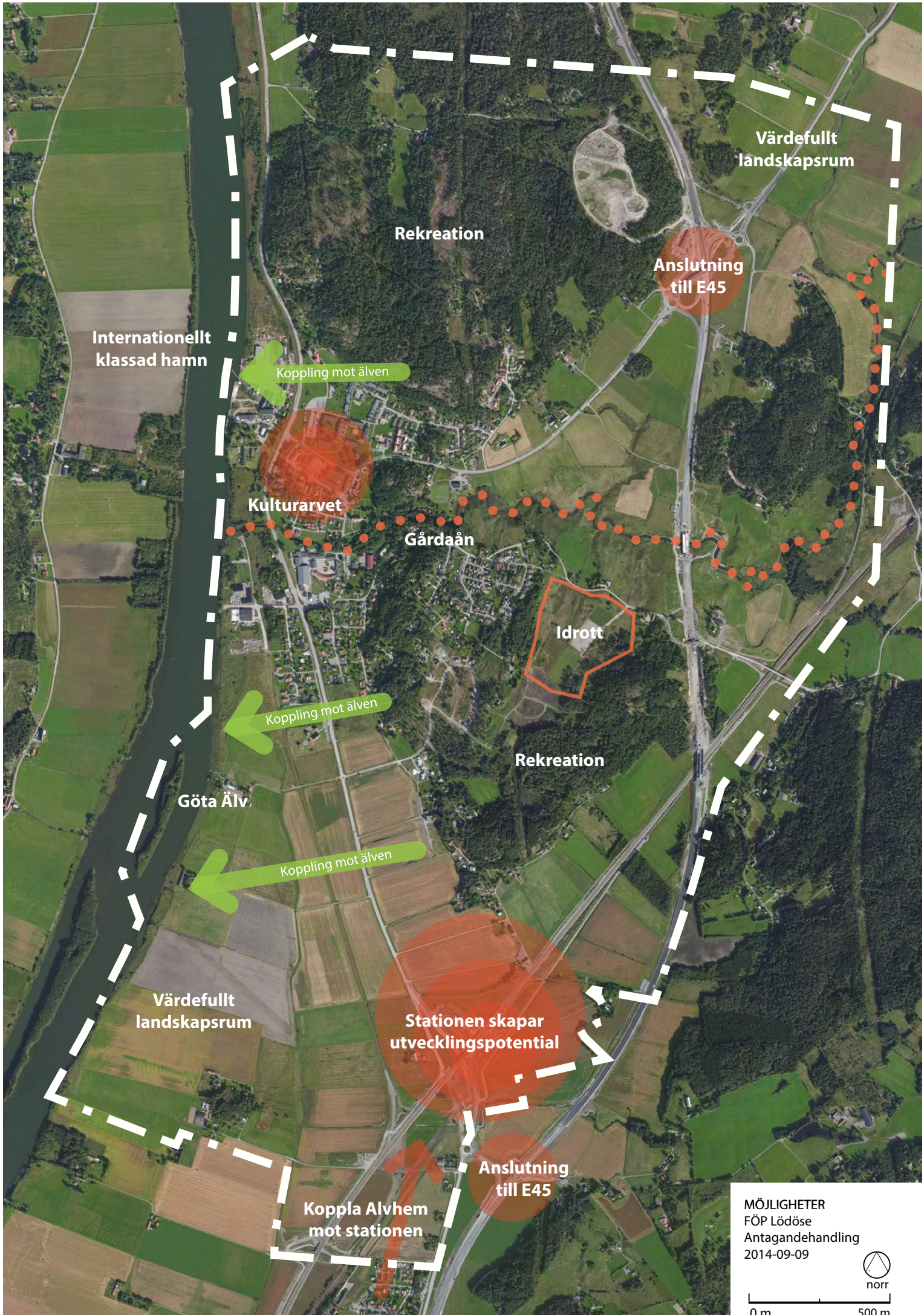
Efter varumärkesarbetet involverades referensgruppen igen för att omsätta värdeorden i den konkreta fysiska miljön i det framtida Lödöse. Tre workshopptillfällen hölls i Lödösehus under 2012. Syftet med träffarna var att fånga in kunskap från olika håll och att blicka framåt mot en byggd miljö med värdeorden som grund. Till träffarna inbjöds politiker, tjänstemän och verksamma i Lödöse för att systematiskt diskutera igenom olika områden i Lödöse. Områden som berördes var centrala Lödöse, varvsområdet, Nygårdsmotet och södra delarna av Lödöse inklusive området mot gränsen till Ale kommun. Diskussionerna var viktiga inspel till utformningen av planförslaget.



Foto från workshopserien om Framtidens Lödöse i Lödösehus 2012. Diskussion med tjänstemän, politiker och verksamma i Lödöse.



Foto från workshopserien om Framtidens Lödöse i Lödösehus 2012. Värdeorden var utgångspunkter i diskussionerna om Lödöses utveckling



Internationellt
klassad hamn

Värdefullt
landskapsrum

Rekreation

Anslutning
till E45

Koppling mot älven

Kulturarvet

Gårdaån

Idrott

Koppling mot älven

Rekreation

Göta Älv

Koppling mot älven

Värdefullt
landskapsrum

Stationen skapar
utvecklingspotential

Anslutning
till E45

Koppla Alvhem
mot stationen

MÖJLIGHETER
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



0 m 500 m

Möjligheter och utmaningar

I det här kapitlet redovisas en sammanfattning av de viktigaste plats-specifika förutsättningarna i form av Lödöses största möjligheter och utmaningar i den kommande tätortsutvecklingen. Här redovisas också en kort sammanställning av konflikter och avvägningar som hanterats.

MÖJLIGHETER

NY STATION OCH NY MOTORVÄG

Den nya stationen Lödöse Södra och den nya motorvägen ger helt nya förutsättningar för utveckling i Lilla Edets kommun och i Lödöse i synnerhet. Lödöse har integrerats i regionen på ett helt nytt sätt nu när det går att resa med tåg till Göteborg på 25 minuter och till Trollhättan på 13 minuter. Nu blir det möjligt att bo lantligt, men ändå ha kort restid till arbetsplatser i hela regionen, med möjlighet att ta del av storstadens hela service- och kulturutbud på ett mycket smidigare sätt.

Stationen innebär en unik möjlighet att helt från början bygga upp en ny stadsdel som kan utformas med utgångspunkt från kollektivtrafikens möjligheter utan att behöva anpassa sig efter befintlig bebyggelse, vilket är fallet vid övriga nya stationer utmed järnvägsstråket.

En tät exploatering kring stationen utnyttjar infrastrukturen optimalt. Fler får, till fots och med cykel, ökad tillgänglighet till omgivande orter, en utvidgad arbetsmarknad etc.

Genom att bygga tätt, blandat och tillgängligt vid stationen blir stationsområdet ett mer attraktivt och tryggt område där människor uppehåller sig under större delen av dygnet.

Med en hög bebyggelsestäthet vid stationen är det även möjligt att öka invånarantalet i kommunen utan att öka biltrafiken i samma grad. Ett minskat bilåkande ger stora miljövinster genom minskad klimatpåverkan.

KULTURARVET

Kulturarvet är en stor tillgång för Lödöse som ska tas fasta på. Genom att lyfta Lödöses historia kan platsens identitet som Göteborgs föregångare stärkas. Ett gott exempel på hur det historiska arvet kan visas upp är byggnaden som Lödösehus utgörs av. Arvet kan lyftas i stort till smått, en fysisk situation eller händelser på orten. Stadsstrukturen i sig kan ge associationer till platsens historia genom gatorna man vandrar på, platserna man stannar till på, de evenemang man deltar i eller läser om i tidningen. Även namn på platser eller gestaltning av återkommande detaljer i stadsrummet kan ha en koppling till kulturarvet.

ÄLVEN, NATUREN OCH ODLINGSLANDSKAPET

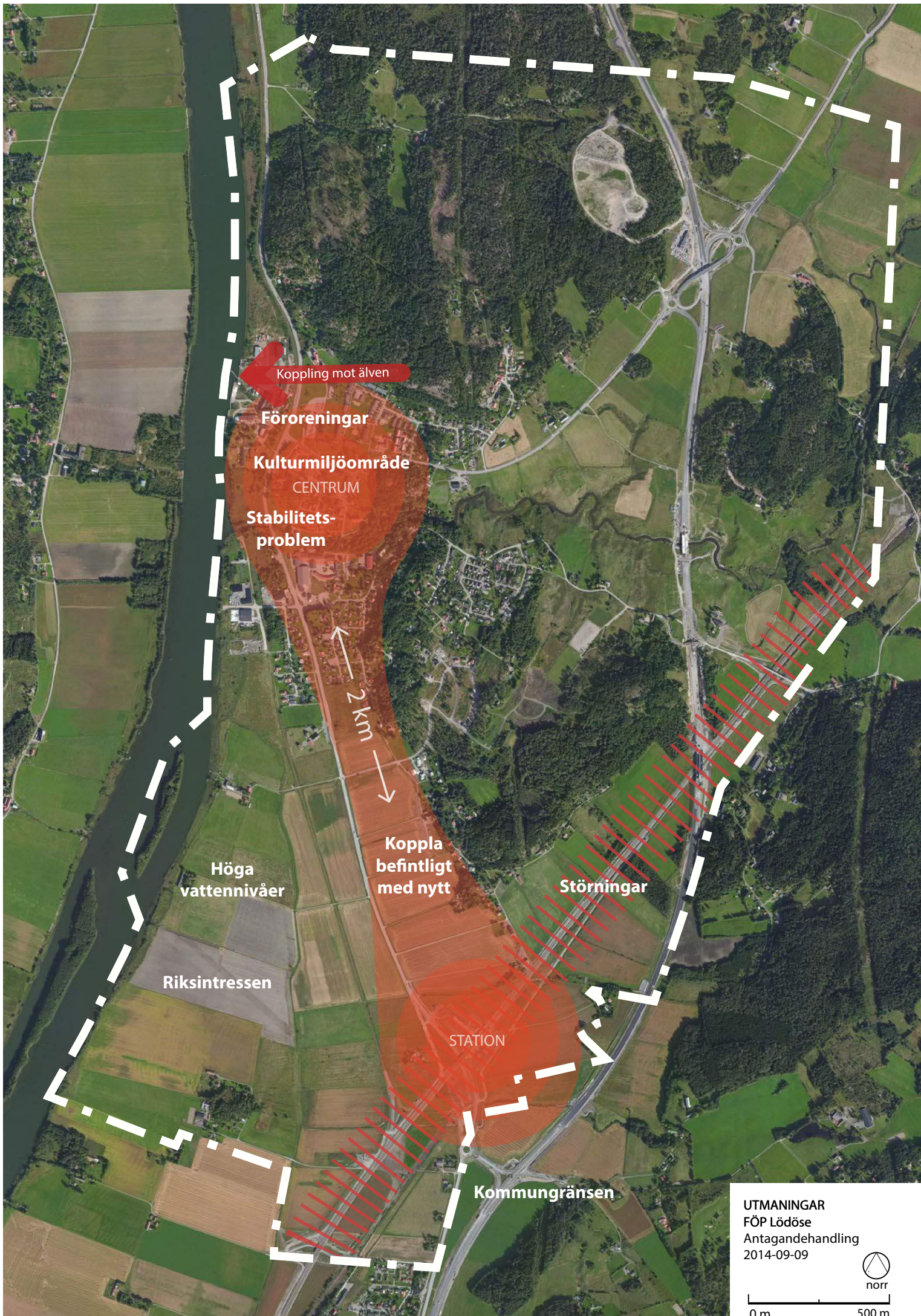
Älven, naturen och odlingsmarkerna ger stora kvaliteter till Lödöse idag och deras kvaliteter kan förstärkas. Det flacka landskapet gör att älven inte är så synlig idag. På färden längs Göteborgsvägen uppstår en illusion att vattnet smälter samman med landskapet i Västerlanda. Plötsligt blir man påmind om farleden då ett fartyg passerar, till synes på åkern, höljt bakom en vassridå. Detta är en effekt i sig, men älven kan komma människorna till större glädje. Här finns förutsättningar för att se älven från olika höjdnivåer, från berg och utsiktstorn, att kunna vandra längs med älven eller bada i den. Fler och bättre kopplingar mellan samhället och älven behövs. Möjligheterna är många och inte fullt utnyttjade idag!

Odlingsmarkerna i Lödöse breder ut sig och är en del i det öppna landskapsrummet som består av gamla havsbottnar. De talar om en utveckling över lång tid och genom bevarande så säkerställs den berättelsen. Att ha naturen i form av skog och strövområden, nära sitt hem, är en stor kvalité som finns här. Denna kan utvecklas så att även de som flyttar till tätorten får närreklamationsområden med hög kvalité.

INTERNATIONELLT KLASSAD HAMN

I Lödöse har en av Sveriges mest betydande hamnar funnits. Lödöse var länge rikets enda hamnstad mot väster och resterna av den återfinns i varvsområdet. Hamnens roll har förändrats markant över åren, men än idag är den internationellt klassad. Varvsområdet är en tillgång såväl för sin historiska koppling som för den aktiva företagsmiljö som den idag utgör. Platsen ska värnas för att kunna fortsätta som en god företagsmiljö.

En mer utförlig beskrivning av områdets förutsättningar redovisas i del 2, där tematiska plats-specifika förutsättningar varvas med tidigare ställningstaganden i ÖP 2012.



UTMANINGAR
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



norr

0 m 500 m

UTMANINGAR

KOPPLA BEFINTLIGT OCH NYTT

Den nya tågstationen ligger ca 2 km söder om befintligt centrum i Lödöse. Det nya samhället kommer på grund av de fysiska förutsättningarna att få en långsträckt utbredning från norr till söder och det blir en utmaning att koppla samman de befintliga delarna med de nya. Inledningsvis kommer detta att handla om att hantera stationens avskilda och tillsynes isolerade läge ute på åkern. I en framtid handlar det om att fördela funktioner som service och verksamheter på ett lämpligt sätt för att få en fungerande helhet. Även stråk i strategiskt viktiga lägen har en stor betydelse för hur helheten fungerar.

Lödöse och Alvhem har förutsättningar att växa samman till en och samma tätort där stationen skulle få ett centralt läge.

ÄLVKONTAKTEN

Varvsområdet utgör idag en kraftigt avskärmande barriär både visuellt och mentalt mellan ortens centrala delar och älven. Samtidigt finns just här ett extra stort behov att stärka kopplingen mellan Lödösehus/centrum och älven, för att ta tillvara älvens attraktivitet bättre. Att trots bibehållen verksamhetsdrift stärka och utveckla älvkontakten är en stor utmaning.

STÖRNINGAR

Det finns ett antal problem i form av störningar som omger Lödöse. Störningar uppstår i form av buller, vibrationer och risker med transporter av farligt gods utmed järnvägen och väg E45. Även utmed farleden i älven ska riskfrågan kopplad till transporter med farligt gods hanteras.

STIGANDE VATTENNIVÅER

Ett framtida förändrat klimat innebär att delar av områden kring Lödöse berörs av framtida stigande vattennivåer i älven och står även inför en utmaning med dagvattenhanteringen på flacka områden med dålig avrinning. Detta handlar både om redan bebyggda områden i Lödöse och områden som föreslås för nyexploatering.

RIKSINTRESSEN

Göta älv dalen är riksintresse för friluftslivet och naturvården. Dessa riksintressen berör i stora drag jordbruksmarken längs älven, men riksintresset för friluftslivet sträcker sig även så långt upp som till området mellan Alvhem-Lilla Edetbanan och Göteborgsvägen. Därför blir det viktigt att balansera utvecklingen i orten mot dessa intressen så att de inte skadas på ett påtagligt sätt. Den föreslagna tätortsutbyggnaden får inte inverka negativt på riksintressena!

FORNMINNE

De centrala delarna i Lödöse berörs av fornminnet, ”Lödöse stadsområde”, som är ett medeltida stadsområde bland annat med lämningar av kyrkor, sjukhusområde och kloster. Över 150 000 fynd har gjorts i området och det finns fortfarande stora områden som ännu inte har grävts ut. Området har ett starkt skydd genom kulturminneslagen. Platsens rika historia har länge lagt en död hand över de centrala delarna och påverkar var det varit möjligt att bygga i de centrala delarna.

MARKSTABILITET

Längs hela Göta älv är stabiliteten en stor fråga. Statens geotekniska institut (SGI) visar i rapporten ”Skredrisker i Göta älv dalen i ett förändrat klimat” på ostabila marker kring Gårdaåns mynning. Detta ger begränsningar i vad som kan göras i området.

MARKFÖRORENINGAR

Den tidigare varvs- och hamnverksamheten innebär att det i dag finns stora mängder markföroreningar i varvsområdet. Detta är ingen ovanlighet längs Göta älv, men innebär stora kostnader när massorna ska tas omhand om områdena ska utvecklas. I varvsområdet finns särskilt stora utmaningar eftersom många frågor sammanfaller här, såsom markstabilitet, fornlämningar, markföroreningar och översvämningsrisk.

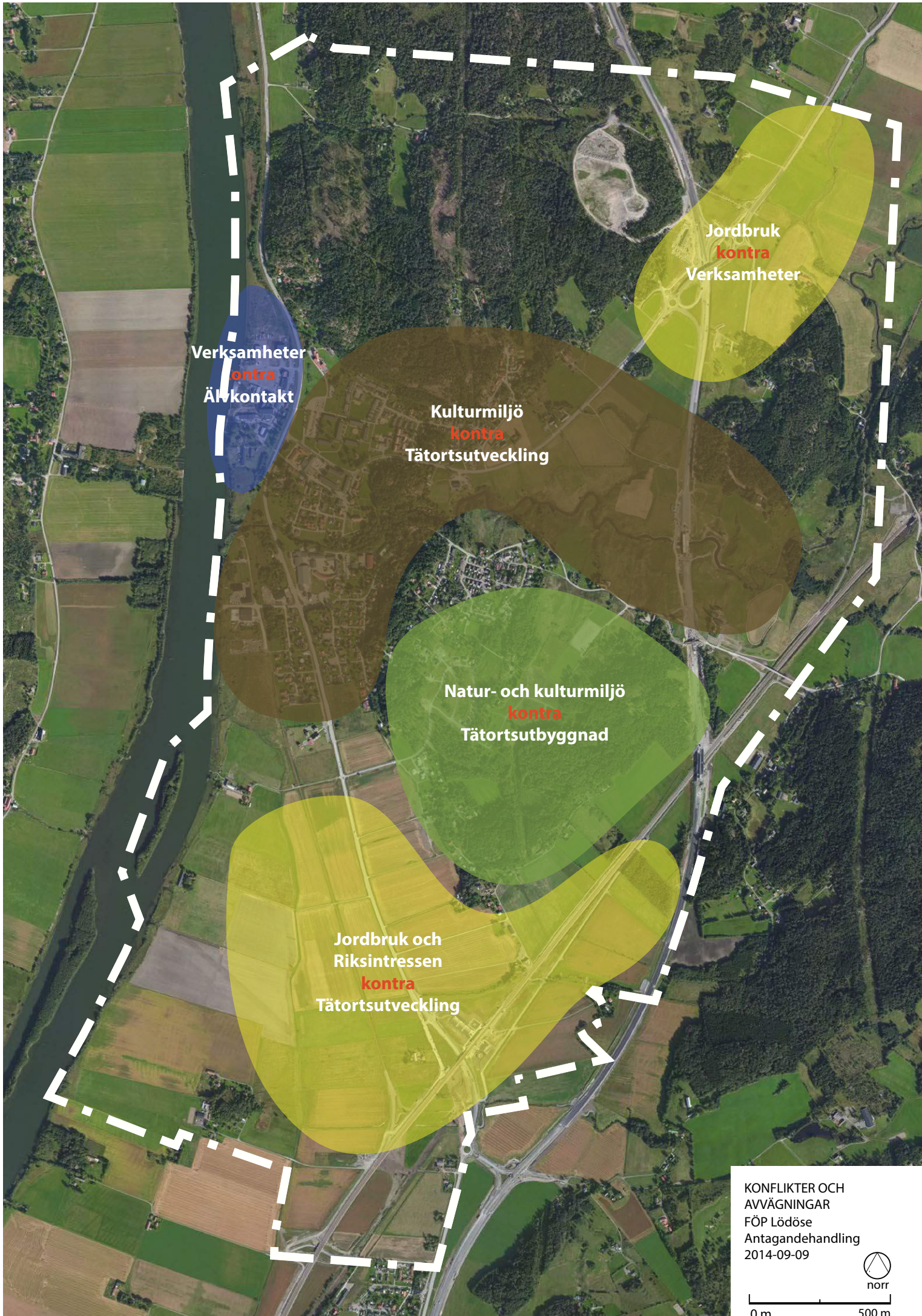
KOMMUNGRÄNSEN

Den nya stationen ligger i direkt anslutning till kommungränsen mot Ale. Detta innebär att i princip all utveckling öster och söder om stationsområdet inte kan hanteras av Lilla Edets kommun ensamt utan för att området ska kunna utnyttjas på ett rationellt sätt behöver Lilla Edets och Ale kommun samverka i frågan.



Översvämningsrisk kommer att bli vanligare i framtiden

En mer utförlig beskrivning av områdets förutsättningar redovisas i del 2, där tematiska platsspecifika förutsättningar varvas med tidigare ställningstaganden i ÖP 2012.



Verksamheter
kontra
Älvkontakt

Kulturmiljö
kontra
Tätortsutveckling

Natur- och kulturmiljö
kontra
Tätortsutbyggnad

Jordbruk och
Riksintressen
kontra
Tätortsutveckling

Jordbruk
kontra
Verksamheter

KONFLIKTER OCH
AVVÄGNINGAR
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



norr

0 m 500 m

KONFLIKTER OCH AVVÄGNINGAR

En tätortsutbyggnad innebär med stor sannolikhet att konflikter mellan olika allmänna intressen och anspråk uppstår. Att endast exploatera konfliktfria områden ger dock sällan den bästa helhetslösningen. För att åstadkomma en långsiktigt hållbar utveckling krävs därför prioriteringar mellan olika motstående intressen.

Vissa intressen är direkt motstående, där avvägningen och ställningstagandet görs så ett visst intresse prioriteras helt och hållet framför ett annat. Flertalet konflikter är mer otydliga och kan ofta behöva kompromissas samman, antingen i ett ställningstagande i fördjupningen av översiktsplanen eller i samband med den efterkommande detaljplanläggningen.

De viktigaste avvägningarna redovisas nedan.

Jordbruk & riksintressen <-> Tätortsutveckling

Natur- & kulturmiljö <-> Tätortsutveckling

Kulturmiljö <-> Tätortsutveckling

Verksamheter <-> Älvkontakt

Jordbruk <-> Verksamheter

JORDBRUK & RIKSINTRESSEN <-> TÄTORTSUTVECKLING

I avvägningen mellan bevarande av jordbruksmarken och tätortsutbyggnad i södra Lödöse har kommunen redan tagit ställning i samband med tidigare beslut om t ex Strategi knutpunkt Lödöse, ÖP 2012 och kommunens miljömål samt i regionala åtaganden såsom exempelvis GR:s strukturbild och K2020 (se avsnitt Tillbakablick och utblick på sidan 11).

Kommunen är dock medveten om att jordbruket är av nationell betydelse och att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast för att tillgodose väsentliga samhällsintressen som inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk, vilket regleras i 3 kap 4 § MB. ÖP 2012 konstaterar att ”ny bebyggelse i princip bör undvikas på åkermark, men att undantag från denna huvudregel kan accepteras där åkermark behöver tas i anspråk för utveckling av bebyggelse och infrastruktur utmed huvudstråken enligt GR:s strukturplan”. Undantaget motiveras här av de stora fördelar en stationsnära exploateringen har ur ett allmänt resurshushållningsperspektiv med

den minskade klimatpåverkan ett ökat kollektivtrafikresande kan ge.

Kommunens ställningstagande i avvägningen mellan tätortsutbyggnad kontra riksintressena för friluftsliv och naturvård redovisas i kapitlet Av staten bevakade intressen. Där redovisas även riksintressen för transporter i form av väg E45, Norge- Vänerbanan samt farleden i Göta älv.

NATUR- & KULTURMILJÖ <-> TÄTORTSUTVECKLING

Attraktiviteten för stationsnära bostadetabletering i utsiktslägena i Pingstalunds sydvästsluttning har bedömts som så stor att en del lokala naturvärdena här får stå tillbaka till viss del.

KULTURMILJÖ <-> TÄTORTSUTVECKLING

I konflikten mellan tätortsutveckling och kultur- samt naturmiljö görs bedömningen att kulturmiljöintresset väger tungt och ska beaktas. Kulturmiljön har stor betydelse för Lödöses identitet och utgångspunkten är att i möjligaste mån lyfta fram och tillvarata kulturvärdena vid exploateringen.

VERKSAMHETER <-> ÄLVKONTAKT

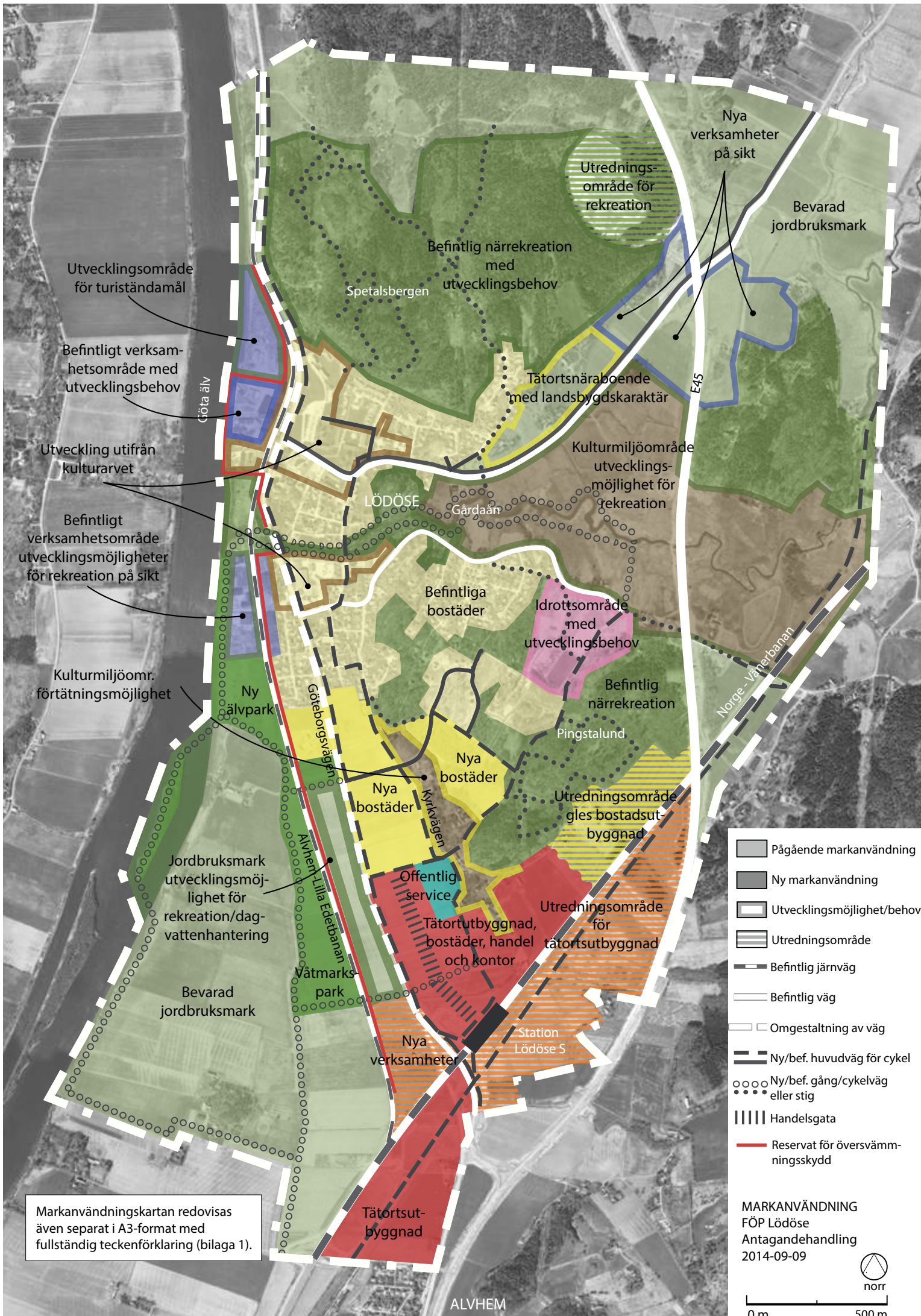
I konflikten mellan fortsatt hamnverksamhet och ortens behov av stärkt koppling till älven görs bedömningen att det bör gå att hitta en kompromisslösning som innebär att bägge intressena kan tillmötesgå.

JORDBRUK <-> VERKSAMHETER

Anspråk på verksamhetsetablering vid Nygårdsmotet begränsas till de närmaste ytorna kring E45 och väg 1996 för att minimera intrång i jordbruksmarken och bibehålla utblickarna mot det öppna landskapsrummet mot Nygård.



Station Lödöse Södra ger förutsättningar för ökat kollektivtrafikresande. Foto: Lilla Edets kommun



Markanvändningskartan redovisas även separat i A3-format med fullständig teckenförklaring (bilaga 1).

Lödöse i framtiden

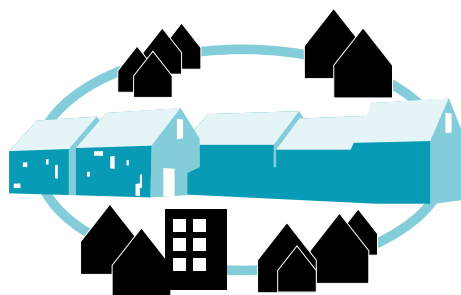
Här redovisas Lödöses framtidsbild. Kapitlet består dels av en markanvändningskarta med beskrivning av önskad markanvändning utifrån fyra huvudmål, dels av en rekommendationskarta med rekommendationer och riktlinjer.

Huvudmål

För dispositionen av den framtida bebyggelseutvecklingen i Lödöse har fyra huvudmål varit vägledande:

1. Stationsnära utbyggnad
2. Knyt samman befintligt och nytt
3. Vårda och utveckla kulturarvet
4. Stärk grönstrukturen

Genom uppfyllandet av huvudmålen är förhoppningen att Lödöse successivt ska kunna utvecklas till en regionalt integrerad, fungerande helhet med bostäder, kommersiell och kommunal service och arbetsplatser i en bra balans, som ger goda förutsättningar för både in- och utpendling med såväl tåg och buss som cykel.

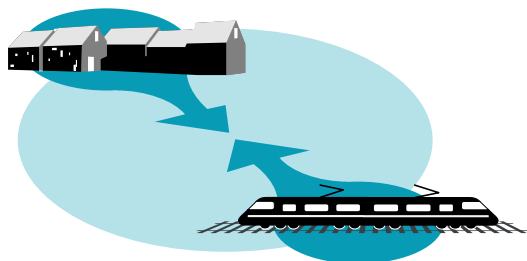


Stationsnära utbyggnad

Maximera utnyttjandet av den potential till tätortsutveckling som den nya infrastrukturen ger. Den nya motorvägen och dubbelspåret ger stora möjligheter att utveckla Lödöse, framförallt med utgångspunkt i den nya stationen. De stora obebyggda markerna vid stationen ger en unik möjlighet till en hållbar tätortsutveckling.

Vårda och utveckla kulturarvet

Lödöse har stora kvaliteter redan idag, vilka ska lyftas fram och utvecklas för att komma de boende till än mer glädje. Det historiska arvet, där Lödöse utgör Göteborgs föregångare och Västsveriges vagg, ska bli mer synligt. Kulturarvet är en viktig del av Lödöses själ och identitet!



Knyt samman befintligt och nytt

Tätortsutvecklingen ska gynna såväl nyinflyttade som redan boende i Lödöse. Den nya bebyggelsen ska knytas samman med den befintliga till en integrerad helhet. Station Lödöse Södra i ena änden och Lödösehus i den andra, blir två viktiga poler.

Stärk grönstrukturen

De vackra grönområdena, det storslagna jordbrukslandskapet och Göta älvs vatten är stora tillgångar som är karaktäristiska för kommunen, men nyttjas inte fullt ut idag. Grönstrukturen kring tätorten och älven ska komma de boende och besökare till mer nytta. När fler flyttar till Lödöse är det också viktigt att nya områden för närrecreation tillgängliggörs.



Flygfoto som visar tätortsutvecklingsområden mellan Station Lödöse Södra och befintliga samhället längst bort i bild.

PLANFÖRSLAGET UTIFRÅN MÅLEN

Med utgångspunkt i huvudmålen kan utvecklingen i Lödöse i stora drag beskrivas på följande sätt:

STATIONSNÄRA UTBYGGNAD

Tätortsutbyggnaden koncentreras till områdena närmast stationen och får en hög exploateringsgrad så att så många som möjligt får nytta av den nya stationen. Tätortsutvecklingen kring stationen sker med en blandning av bostäder, verksamheter, handel och servicefunktioner. Stationen, busshållplatser samt gång- och cykelvägar blir bärande element i uppbyggnaden av de nya områdena. Genom att lokalisera skola, handel och andra servicefunktioner i anslutning till dessa blir tåg, buss och cykel realistiska alternativ till bilen.

Bebyggelsetäthet

Tätheten i utbyggnaden ökar från 20 - 30 bostäder/hektar i anslutning till befintlig bebyggelse upp till 30 - 50 bostäder/hektar närmast stationen. Detta ger möjlighet till 1500-2000 nya bostäder och ca 4500-6000 nya invånare.

Störningar och risker kopplade till såväl järnväg som motorväg är avgörande faktorer för all stationsnära utbyggnad. Översiktliga utredningar visar att föreslagna utbyggnads-, utvecklings- och utredningsområden kan exploateras. Eventuella åtgärder bestäms först i kommande detaljplaner.

Nya bostäder, kontor, handel, offentlig service och verksamheter

Närmast stationen, inom en radie om ca 600 meter, ska exploateringsgraden vara hög för att så många som möjligt ska kunna bo och arbeta i stationsnära läge. I detta närområde, där man bara har 10 minuters promenad till stationen, möjliggörs blandad tät småstadsbebyggelse innehållande bostäder, handel och kontor. Ett finmaskigt gatunät minimerar skillnaden mellan fågelavstånd och verkligt gångavstånd.

En småskalig kvartersstruktur ger också goda förutsättningar för en levande stadsmiljö med många platser för möten. Eftersom åkrarna, där den nya stadsdelen föreslås ligga, inte har några höga attraktionsvärden som boendemiljö i sig själv, är det av avgörande betydelse att utformningen av ny bebyggelse, gator och platser görs med stor omsorg så att utbyggnaden i sig ger önskade boendekvaliteter.



Flygfoto över området kring Nygårdsmotet (Lödösemotet).

Norr om tätortsområdet föreslås nya bostäder i form av villor, radhus och gruppsybyggda småhus. Delen väster om Göteborgsvägen ligger låglänt och här behöver bebyggelsen skyddas pga framtida förhöjda vattennivåer i älven. Reservat för översvämningskydd föreslås utmed industrispåret.

Området på bergssidan, på väg upp till Ekeberg, har goda utsiktsförhållanden över Göta älvdalen och är ett förstklassigt bostadsläge.

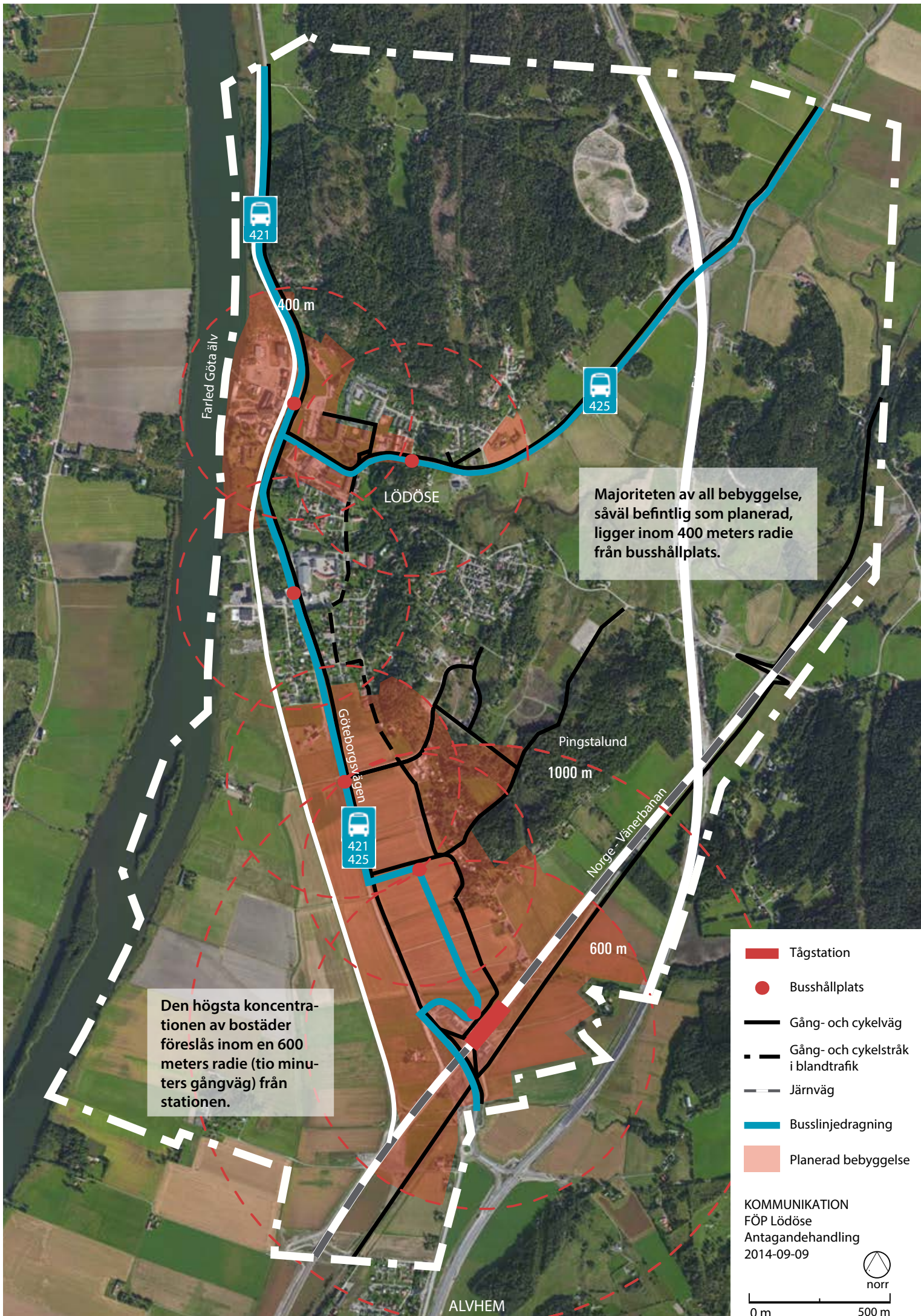
Ett två hektar stort område reserveras för offentlig service, för att säkerställa att mark finns tillgänglig när behov av exempelvis nya skollokaler uppstår. Redan i nuläget finns behov av förskolelokaler. Området ligger i ett strategiskt läge i den nya stadsdelen, 500 meter från stationen, i direkt anslutning till Pingstalunds rekreationsområde och 800 meter från Hedens idrottsplats. Närheten till rekreationsområde kan få stort värde både i undervisningen och under rastlek. En busshållplats föreslås direkt utanför skolan för enkla transporter såväl för föräldrar som ska hämta, som för äldre barn som själva kan ta sig till och från skolan. Området nås också enkelt till fots och med cykel. De äldre barnen kan själva ta sig till skolan längs Kyrkvägen som utformas till gång- och cykelväg. Möjligheten att integrera bostäder, kontor etc inom

området för att skapa ett blandstads kvarter kan åstadkommas om planeringen sker samlat i ett sammanhang.

Självklart ska även Alvhem ha bra samband med stationen och det anslutande framtida centrumstråket. Innehållet och utformningen av området som ligger mellan Alvhem och stationen är en viktig förutsättning för att detta ska kunna ske. En tätortsutbyggnad mellan Alvhem och stationsområdet ger förutsättning för att knyta samman områdena till en gemensam tätort. Förutom bostäder blir det även möjligt att etablera arbetsplatser i form av småskaliga verksamheter eller kontor i det här stationsnära läget. Däremot kommer det inte att bli någon livsmedels-handel eller detaljhandel här, för att undvika konkurrens med centrumstråket. Vid planeringen av den nya bebyggelsen ska hänsyn tas till befintliga bostäder i Alvhem. Även stråk och cykelbanor ska ansluta till befintliga inom Ale kommun och kopplas vidare upp mot stationen.

Långsiktig utveckling vid Nygårdsmotet

Nygårdsmotet ger också en utvecklingspotential som bör tas tillvara. För att inte konkurrera med utvecklingen av området kring stationen bör exploatering vid motet ske först på längre sikt och då med inriktning mot verksamheter, volymhandel och fordonsservice.



Färlid Göta älv

400 m

LÖDÖSE

425

Majoriteten av all bebyggelse, såväl befintlig som planerad, ligger inom 400 meters radie från busshållplats.

Göteborgsvägen

421
425

Pingstalund
1000 m

Norge - Vänerbanan

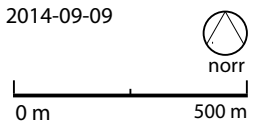
600 m

Den högsta koncentrationen av bostäder föreslås inom en 600 meters radie (tio minuters gångväg) från stationen.

ALVHEM

- Tågstation
- Busshållplats
- Gång- och cykelväg
- Gång- och cykelstråk i blandtrafik
- Järnväg
- Busslinjedragning
- Planerad bebyggelse

KOMMUNIKATION
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09





Flygfoto över södra delarna av Lödöse. I förgrunden ligger Alvhem.

Bra kommunikationer

För att ta tillvara de möjligheter den nya stationen ger på bästa sätt är det viktigt att ha bra kommunikationer hit. Därför är busstrafikens linjesträckning och hållplatserna placering samt gång- och cykelvägar viktiga bärande element i tätortsutbyggnaden. Bebyggelse och servicefunktioner ska lokaliseras på ett medvetet sätt i anslutning till dessa. En ny busshållplats vid området för offentlig service är bl a ett exempel på detta. De befintliga pendelparkeringar vid stationen är en annan bra grundförutsättning. Bra expansionsmöjligheter för pendelparkering finns öster om spåren för att svara upp mot framtida utökad behov. Med befintliga busshållplatser och föreslagna nya hållplats centralt i den nya stadsdelen kommer den absoluta majoriteten av befintliga och föreslagna nya bostadsbebyggelse att ha 400 meter eller mindre till närmaste hållplats. Flertalet nya bostäder kommer att ha mindre än 1000 meter till järnvägsstationen. En majoritet av bostäderna kommer dessutom att ligga inom 600 meter från stationen eftersom den högsta bebyggelsetätheten föreslås här. Närheten till stationen bedöms vara en avgörande förutsättning för att åstadkomma en reell ökning av andelen kollektivtrafikresenärer

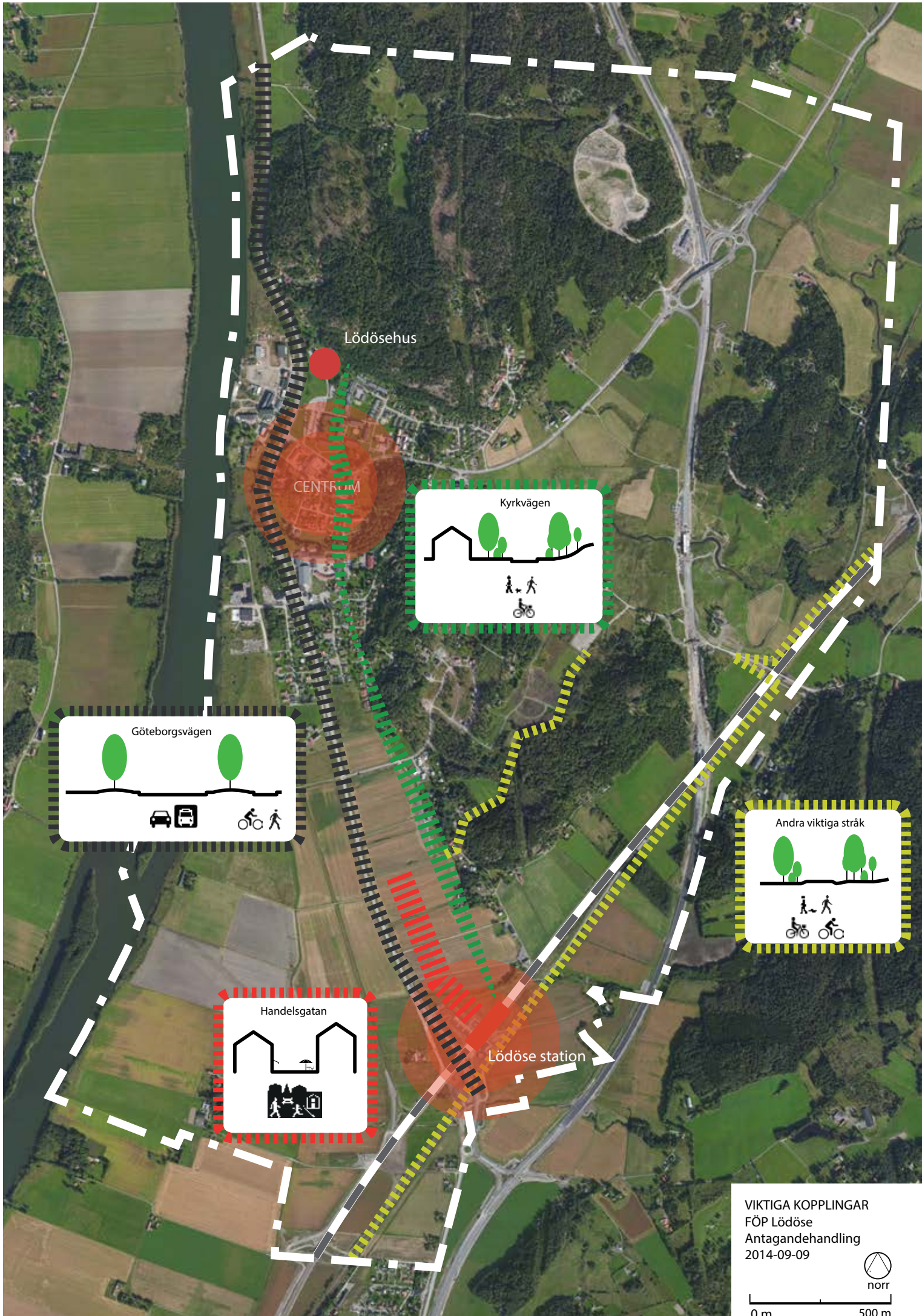
Hel trafikplats vid Alvhem

Tillgängligheten till E45:an vid stationen är i dagsläget bristfällig pga att trafikplatsen endast fångar upp södergående trafik. För att uppnå fullgod tillgänglighet behövs ett fullmot för av- och påfart i båda riktningarna. Lilla Edets och Ale kommun arbetar gemensamt för frågan.

Utredningsområde för tätortsutbyggnad

Mellan järnvägen och E45 kan tätortsutbyggnad bli aktuell om man kan hantera de störningar och risker som påverkar området. Med tanke på områdets direkta närhet till stationen kan det lämpa sig för personalintensiva verksamheter. Det har även bra exponeringsläge vid motorvägen som många företag kan dra nytta av. Inte heller i detta område är livsmedel eller detaljhandel i form av till exempel köpcenter aktuellt.

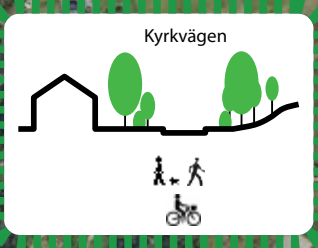
Skälet till att området kategoriseras som utredningsområde är att kommungränsen mot Ale kommun passerar i sicksack genom området. För att kunna disponera och nyttja området på ett bra och effektivt sätt krävs därför en gemensam planering med Ale kommun. Alternativt kan frågan lösas genom en kommungränsjustering. I Ale kommun, inom gränsområdet, finns en närings- och två bostadsfastigheter som påverkas av en gränsjustering.



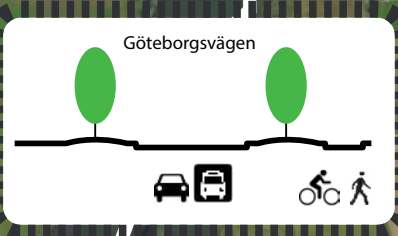
Lödösehus

CENTRUM

Kyrkvägen



Göteborgsvägen



Andra viktiga stråk



Handelsgatan



Lödöse station

VIKTIGA KOPPLINGAR
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



norr

0 m 500 m

Området väster om stationen mellan Göteborgsvägen och Alvhem- Lilla Edet banan har också ett strategiskt läge i direkt anslutning till stationsområdet som gör att det bör ses som en del i centrumutvecklingen kring stationen, lämpligt för personalintensiva verksamheter. Området ges statusen utredningsområde för att ses som en helhet ihop med det andra utredningsområdet för tätortsutbyggnad.

Utredningsområde för gles bostadsutbyggnad

Området öster om Pingstalund strax norr om stationen bör utredas för gles utbyggnad av bostäder med landsbyggska-karaktär. För att etablera bostäder här krävs att hänsyn tas till buller, vibrationer och risker kopplat till trafiken på såväl väg E45 som järnvägen. Området är även högriskområde för radon vilket ska hanteras vid byggnation.

KNYT SAMMAN BEFINTLIGT OCH NYTT

Flera nya stråk av varierande karaktär och funktion binder samman den framtida tätortens gamla och nya delar. Göteborgsvägen får ny utformning och går från bullrande landsväg till sammanlänkande huvudgata. Kyrkvägen blir ryggraden i ett nord-sydgående grönstråk. Service och funktioner kommer att finnas i såväl norr som söder. Fördelningen av funktionerna förändras över tid för att succesivt förläggas närmre stationen i ett stråk som sträcker sig norrut till de befintliga bostäderna.

Göteborgsvägen som vacker huvudgata

Göteborgsvägens förändrade funktion och minskade trafik skapar möjlighet för en helt ny utformning. Vägen kan omvandlas från en bullrig barriär till en vacker och sammanlänkande huvudgata. Minskad körbanebredd ger möjlighet till trädplantering samt gång- och cykelbana. Cykelstråket kan bli ett tillskott för den snabbe pendlaren. Minskade störningar ger möjlighet till förtätning av omgivande ytor.

Kyrkvägen som grönt promenadstråk

Längs Kyrkvägen skapas ett parallellstråk till Göteborgsvägen, även detta med goda möjligheter för cyklande, men här i ett lugnare tempo omgiven av kulturmiljön och grönska. Detta stråk kan även utgöra skolväg för barn som ska till den nya skolan nedanför Pingstalund.

Ny handelsgata

Köpkraften hos kommuninvånarna är större än vad kommunen kan svara upp mot idag. En handelsutredning visar på en köpkraft hos de framtida Lödöseborna med omnejd motsvarande 8 000 kvm detaljhandel och 3 000 kvm livsmedelshandel. Handeln i Lödöse koncentreras längs ett stråk som sträcker sig från stationen i riktning mot befintligt centrum. Livsmedelshandeln placeras lämpligast

som startpunkt vid stationen där parkeringsplatser kan samnyttjas till viss del med pendlarna och även placeras i områden som annars är svårutnyttjade längs spåret. Stråket utformas som en gårdsgata med aktiva bottenvåningar med handel och verksamheter som vänder sig ut mot platsbildningar och torg som kan bli Lödösebornas framtida vardagsrum och mötesplatser.

Andra viktiga stråk

Den nya bebyggelsen i tätortsområdet kopplas mot Hedens idrottsområde i öst-västlig riktning genom Pingstalundsområdet. Även omgivningarna kopplas mot stationen med cykelvägar. Mot Nygård finns en bra cykel-förbindelse redan idag, men den går via befintlig tätort. Därför är det viktigt att anordna en gång- och cykelväg på gamla banvallen mellan stationen och Nygård och vidare mot Präsebo för att erbjuda de som bor i de östra kommundelarna en kortare väg till stationen. Viktigt blir att koppla samman även Alvhem till stationen och göra det möjligt att ta sig till Lödöse från Göta och Lilla Edet i norr.

Handelsutredning

En handelsutredning, framtagen 2012, visar att det finns underlag för 3000 kvm livsmedelshandel och 8000 kvm detaljhandel i Lödöse och dessa bör lokaliseras i ett stråk från stationen och norrut.

En jämn fördelning av butiksytta innebär att handeln kan fördelas längs en 600 meter lång gårdsgata, främst för fotgängare och cyklister.

All annan handelsetablering som riskerar att konkurrera med denna etablering ska undvikas.



Flygfoto över centrala delarna av Lödöse.

VÅRDA OCH UTVECKLA KULTURARVET

Befintligt centrum utvecklas varsamt hela tiden med fokus på kulturarvet och fornlämningarna. Kulturarvet är dock inte bara fornminnen, Göta älv är naturligtvis en viktig del både i historien och i ortens identitet. En självklar del i utvecklandet av befintligt centrum är att stärka kopplingen mot vattnet, via varvsområdet. Kommunens bedömning är dock att möjligheterna till exploatering i det korta perspektivet är mycket begränsade på grund av höga exploateringskostnader.

Centrala Lödöse

I centrala Lödöse finns det gott om fornlämningar till följd av den rika historien. Här finns möjligheter att bättre ta tillvara och utveckla Lödöses historiska identitet. Större delen av området ingår i fornminnet ”Lödöse stadsområde” som är skyddat enligt fornminneslagen. Endast området närmast Gårdaåns mynning i älven samt ett par andra mindre delar ingår inte i fornminnet. För att möjliggöra en fortsatt utveckling och förtätning i det befintliga centrumområdet är det viktigt att nyttja de platser som är bebyggbara på ett bättre sätt. Området kan stärkas med centrumfunktioner som inte konkurrerar med det nya centrumstråket i söder.

Stora ytor är idag oexploaterade pga fornlämningarna som bara ligger någon decimeter under markytan. Bilderna

här bredvid visar ett exempel på hur man efter en utgrävning kan täcka över fornminnet och samtidigt synliggöra det för allmänheten på ett enkelt sätt genom en glasruta. Denna metod skulle i framtiden kunna öppna upp för ny bebyggelse i centrala Lödöse, samtidigt som man medvetandegör platsens historia.

Den nya motorvägen innebär att Göteborgsvägen får kraftigt minskad trafik, vilket ger mindre störningar och därmed minskade skyddsavstånd. Detta skapar nya möjligheter till utveckling av omgivande ytor.

Området närmast älven är låglänt. En exploatering här kräver skyddsåtgärder mot framtida högre vattenstånd vid ett förändrat klimat. Ett sätt att verka för en främjad turism är dock att förbättra kopplingarna mot älven från museet och centrum.

I området kring Tingbergsskolan med ishall, tennis-hall, bensinstation och bussvärdslina finns klara utvecklingsmöjligheter. Redan i det korta perspektivet kan förändringar ske. Bussvärdslingan har spelat ut sin roll och bensinstationen har i och med flytten av väg E45 tappat merparten av sitt kundunderlag. På sikt kan framtida förändrade behov för skolan innebära att en större del av området kan omvandlas och utvecklas.



Ovan. Exempel på övertäckt fornlämning på ett torg i Budapest.

Nedan. Detalj på det tjocka glaset som fungerar utmärkt som markbeläggning på torget..



Kyrkvägen

De befintliga gårdsmiljöerna utmed Kyrkvägen ger stråket tydlig landsbygdskaraktär. Denna identitet bör bevaras. En viss förtätning som sker på kulturmiljöns villkor bedöms dock möjlig. Kompletteringar av de befintliga gårdsmiljöerna ska ske så att den glesa gårdskaraktären bibehålls. Särskild hänsyn ska visas de byggnader som är upptagna i kommunens kulturarvsplan.

Varvsområdet

Varvsområdet har en lång historia och har varit viktigt för Lödöse. Än idag spelar området sin roll som verksamhetsområde med en mix av lokaler och verksamheter. När man

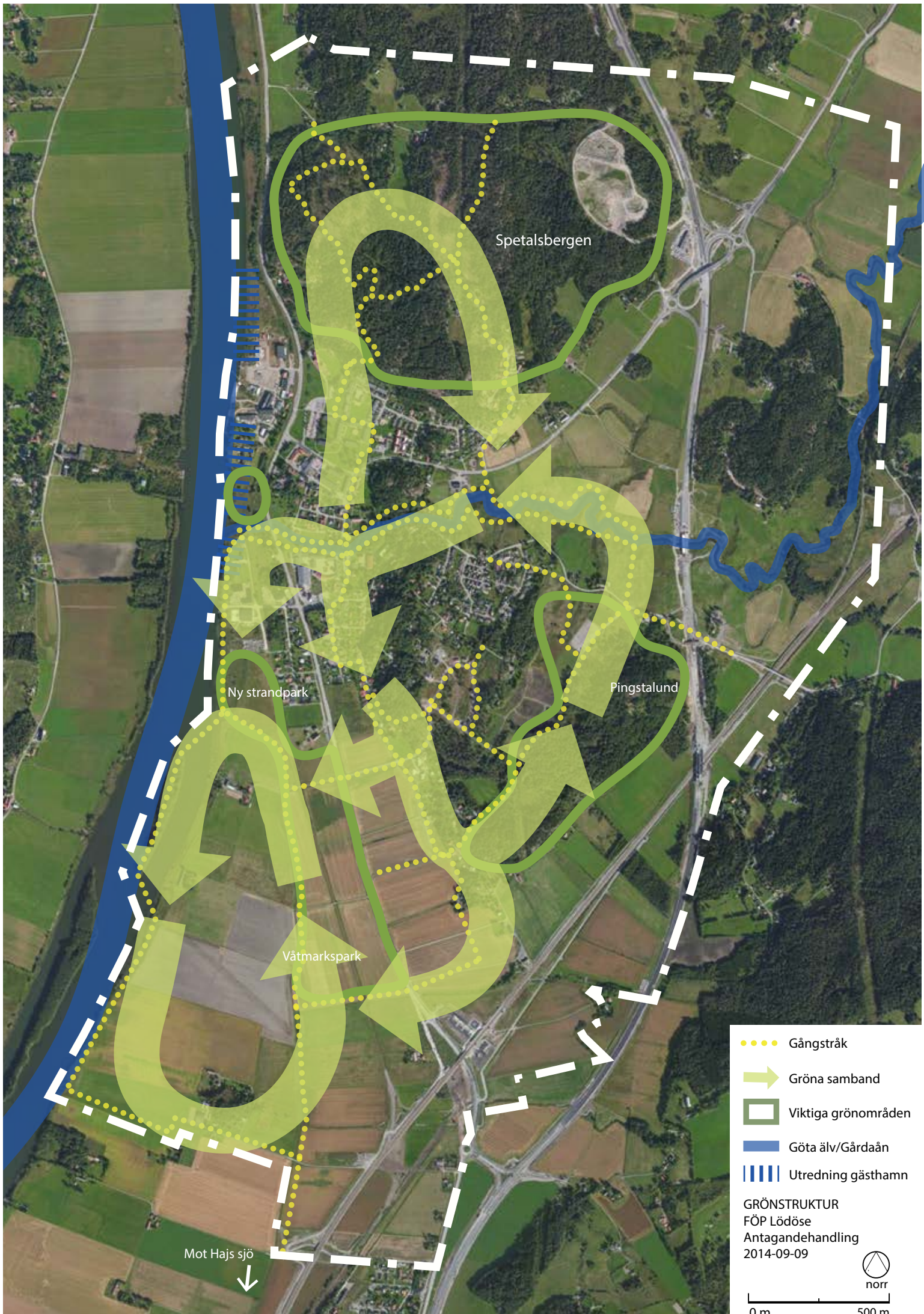
utvecklar området så står man inför en komplex situation med fornlämningar, förorenad mark, översvämningsrisk och stabilitetsbegränsningar. Området kan fortsätta nyttjas som verksamhetsområde, men är svårt att utveckla till något annat. Hamnen är internationellt klassad vilket gör den till en resurs att ta vara på. Området har dock ett stort behov av "försköning" och upprustning för att svara upp mot det krav som en plats mellan centrum och älven kräver. Skyddsåtgärder krävs mot framtida höga vattennivåer.

Den norra delen av området bör utredas vidare för turiständamål. Här finns en närhet till Lödösehus och platsen emellan kan utvecklas till ett stråk där bland annat besökare med båt kan ta sig mellan älven och museet. Det är därför av avgörande betydelse att gränzonen mot varvet blir en trivsamt, välordnad miljö, vilket ställer extra stora krav på utformningen av verksamhetsområdets norra del.

Som en del i ett större rekreativstråk bör även tillgängligheten längs älven inom varvsområdet utredas.

Tätortsnära boende med landsbygdskaraktär

Gårdaans dalgång hyser höga natur- och kulturvärden och är därför skyddsvärd. Att E45 passerar i dalgångens östra del har inneburit ett stort intrång, varför det är viktigt att värna det som återstår. En gles exploatering av bostäder med landsbygdskaraktär föreslås här som en fortsättning



Spetalsbergen

Ny strandpark

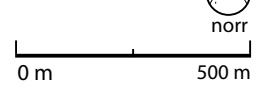
Pingstalund

Vätmarkspark

Mot Hajs sjö

- Gångstråk
- ➔ Gröna samband
- ▭ Viktiga grönområden
- ▬ Göta älv/Gårdaån
- ▬ Utredning gästhamn

GRÖNSTRUKTUR
 FÖP Lödöse
 Antagandehandling
 2014-09-09



på den traditionella gårdbebyggelsen som redan finns utmed bergskanten. En satsning på tätortsnära lantligt temaboende med småskalig djurhållning vore intressant här i området norr om väg 1996. En sådan exploatering kan bidra till ett bevarande av kulturmiljövärdena kring Gårdaåns dalgång genom bibehållen landsbygdskaraktär i området och med byggnader som utformas med stor hänsyn till kulturmiljöintresset. Värdet kan även höjas genom bete på igenväxande marker söder om vägen.

FÖRSTÄRKNING AV GRÖNSTRUKTUREN

En mångdubbling av invånarantalet ökar trycket på rekreations- och idrottsområden. De befintliga behöver bevaras och utvecklas, nya behöver tillskapas.

Naturen blir mer tillgänglig genom satsning i såväl befintliga som nya rekreationsområden. Nya gångstråk gör det möjligt att ta sig ner till och längs med älven. Längs vägen kan man stanna till vid parkområden med grillplatser, naturlekplatser och liknande. Andra stråk rustas upp, såsom längs Gårdaån där man har en fin promenad som nu kan fortsätta längs älven. Även kopplingarna upp i Spetalsbergen förbättras, då detta område blir än viktigare att kunna ta sig till då Pingstalunds rekreationsområde både blivit mindre i storlek och dessutom mer bullerstört.

Ny strandpromenad, älvpark och våtmarkspark

I Lödöse finns stora grönytor, men ett av de som nyttjas mest, Pingstalund, är bullerutsatt från motorvägen och järnvägen och har även delvis tagits i anspråk för bostadsutbyggnad. När fler flyttar till Lödöse blir det viktigt att bibehålla och upprusta befintliga grönområden, men även att utveckla nya områden. En naturlig konsekvens av detta blir därför att satsa på gångstråk och nya parkområden ner mot och utmed Göta älv, dels för att älven är en fantastisk outnyttjad resurs som idag har mycket dålig tillgänglighet, dels för att området utmed älven ligger skyddat från störningar från väg och järnväg.

Två viktiga kopplingar som länkar den nya stadsdelen mot älven och jordbrukslandskapet föreslås i den norra respektive södra delen av tätortsutvecklingsområdet. Jordbruksmarken närmast Göteborgsvägen kan på sikt utvecklas för närrekreation och idrottändamål samtidigt som den låglänta marken blir en utmärkt buffertzona för omhändertagande av dagvatten vid kraftig nederbörd innanför översvämningsskyddsvallen. På andra sidan vallen anläggs en mer permanent våtmarkspark som en del i det större rekreationsområdet vid Älven. Strandparken kan på sikt

Bostadsnära grönytor

Bostadsnära friytor så som parker, lekplatser och andra mindre grönytor redovisas inte som grönytor i markanvändningskartan utan ingår i de redovisade exploateringsområdena.



Vy över södra delarna av befintlig tätort där befintliga och nya rekreationsstråk markerats.

utvidgas norrut fram till Gårdaåns mynning när befintligt industriområde avvecklas.

Närrekreation i Spetalsbergen och kring Gårdaån

För att locka fler att röra sig ute i naturen kan även befintliga stråk rustas upp och utvecklas. Två viktiga områden att rusta upp är stråket längs Gårdaån samt stigarna i Spetalsbergen.

I Spetalsbergens östra del finns ett område med upplag av schaktmassor från bygget av E45. Eftersom detta är osorterade massor, innebär det begränsningar i hur området kan användas eftersom det inte kan belastas med tyngre byggnader etc. Området utreds vidare för rekreationsändamål.

Hedens idrottsplats utvecklas

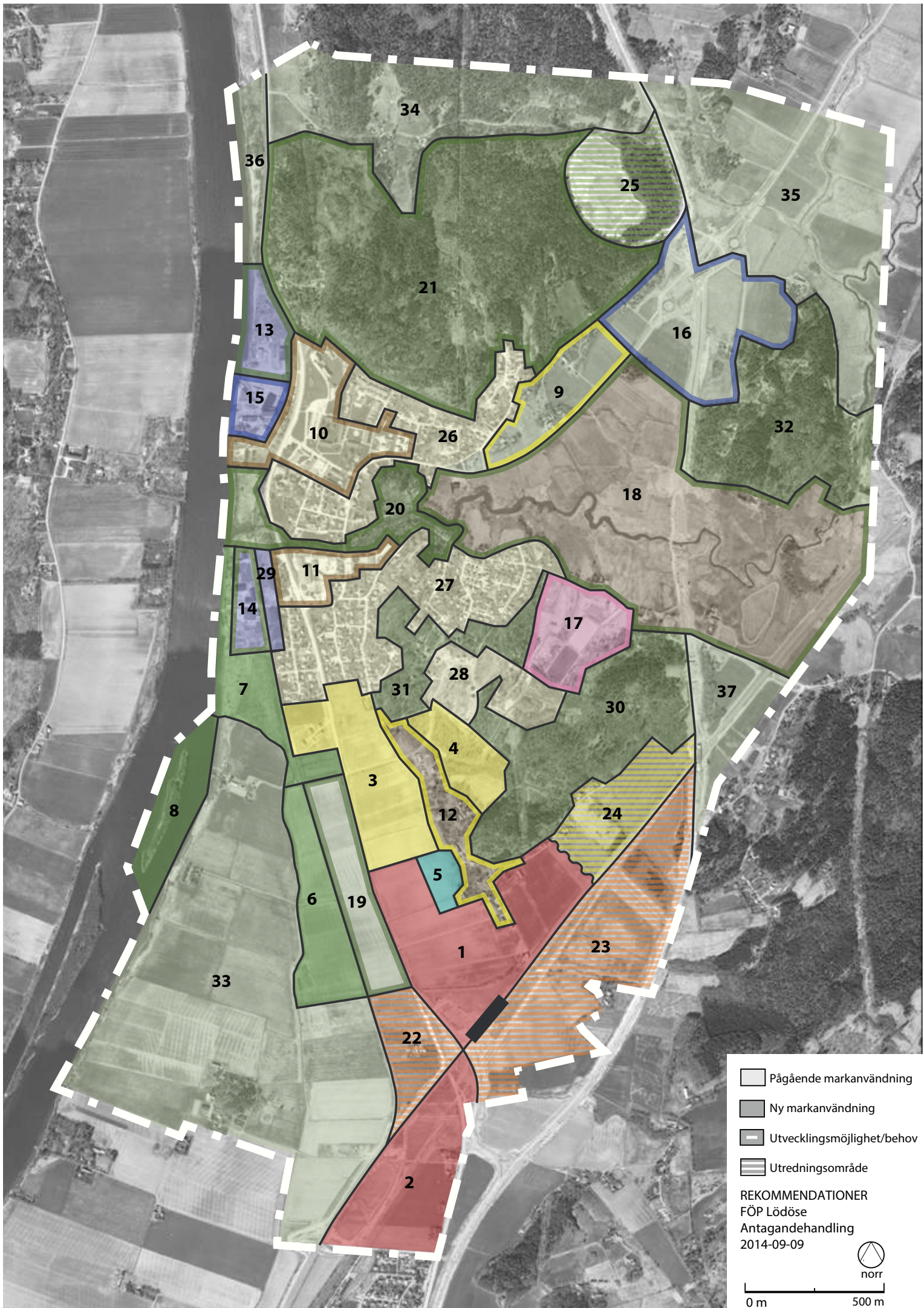
Idrottsföreningarna i Lödöse samverkar kring Hedens idrottsområde. Redan idag finns mycket aktivitet på platsen, men föreningarna har utvecklingsplaner för området med ytterligare bollplaner och ett nytt klubbhus. Att området kan utvecklas är av stor betydelse för att området ska kunna svara upp mot kommande behov när orten växer.

Omgivande jordbrukslandskap värnas

Grönområden och natur hör till Lödöses stora kvaliteter idag. Närrekreationsområden att ströva i är emellertid inte den enda naturkvaliteten som ska värnas. Även det omgivande öppna jordbrukslandskapet är en fantastisk kvalitet bara genom det dagliga upplevelsevärdet. Jordbruksnäringen i sig själv är ett viktigt allmänt intresse att värna. Ur tätortsutvecklingsperspektiv är dock upplevelseaspekten en viktig faktor. Vid expansionen av orten är det viktigt att ta tillvara möjligheten till utblickar och det är viktigt att tänka på hur den nya bebyggelsen möter det öppna landskapet. Tydliga gränser är avgörande för att bibehålla känslan av att "bo på landet mitt i stan".

Utredning gästhamn

Läge för en eventuell gästhamn någonstans utmed älven, från Gårdaåns mynning och norrut, utreds.



GENERELLA REKOMMENDATIONER

Rekommendationerna i detta avsnitt beskriver kortfattat hur föreslagna förändringar bör hanteras och vilka hänsynstaganden som behöver beaktas vid fortsatt planläggning eller vid andra åtgärder inom respektive område. Områdessiffrorna hänför sig till rekommendationskartan. Rekommendationerna är indelade i 4 olika kategorier:

- Nr 1-9 är nyexploateringsområden som anger ny markanvändning, Bostadsnära rekreationsytor ingår som en del i exploateringsytorna.
- Nr 10-22 är områden med pågående markanvändning, men där det finns utvecklingsmöjligheter eller utvecklingsbehov på sikt
- Nr 23-25 är utredningsområden där ytterligare utredning krävs för lämplighetsprövningen.
- Nr 26-36 anger fortsatt pågående markanvändning

Beskrivningar som finns av viktiga stråk och kopplingar i avsnittet ”Knyt samman befintligt och nytt” samt kartan ”Viktiga kopplingar” på sidorna 28-29 gäller som rekommendationer.

NY MARKANVÄNDNING

- 1 Stationsområdet i söder ska bli en samlad knutpunkt för tåg och buss, med pendelparkering för bil och cykel, kioskbyggnad med vänthall, toalett och resenärsservice. Detta är ett område för stationsnära tätortsutbyggnad med blandad tät småstadsbebyggelse innehållande bostäder, kontor, handel och service (privat och offentlig). Handel koncentreras längs ett stråk från stationen och norrut. Livsmedelshandel lokaliseras till södra delen vid stationen, som startpunkt på handelsstråket.
Småskalig kvarterstruktur med ett finmaskigt gatunät. Täthet mellan 30 och 50 bostäder/hektar.
Vid utformningen ska hänsyn tas till kulturmiljövärdet som finns inom område 12 och riksintresseområdet i väster.
Hänsyn ska tas till buller, vibrationer och risker kopplat till väg E45 och Norge- Vänerbanan.
Nordöstra delen är högriskområde för radon.
Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

- 2 Tätortsutbyggnad i form av bostäder, verksamheter och kontor. Alvhem (inom Ale kommun) kan knytas till stationen genom välplanerad disposition och etablering av gång- och cykelstråk genom området. Området kan på sikt verka sammanlänkande så att Lödöse och Alvhem fungerar som en hel tätort.

Ej lämpligt med livsmedel eller detaljhandel i området. Hänsyn tas till bebyggelsen i Ale kommun genom att utforma övergången intill kommungränsen på ett sätt som inte är störande för befintliga bostäder i Alvhem.

Hänsyn ska tas till buller, vibrationer och risker kopplat till väg E45 och Norge- Vänerbanan.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

- 3 Utbyggnadsområde för bostäder och service (privat och offentlig) som kopplas mot befintlig bostadsbebyggelse i norr och gårdsbebyggelsen längs Kyrkvägen i öster.

Täthet mellan 20 och 30 bostäder/hektar. Bebyggelse i form av villor, radhus och gruppbyggda småhus

Vid utformningen ska hänsyn tas till kulturmiljövärdet som finns inom område 12 samt riksintresseområdet i väster.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

Utrymme för skyddsvall ska reserveras intill Alvhem- Lilla Edetbanan.

- 4 Utbyggnadsområde för bostäder. Område med bra utsiktsförhållanden över Göta älvdalen. Täthet mellan 20 och 30 bostäder/hektar.
Hänsyn ska tas till utsiktsförhållandena från området Ekeberg (omr 28) som är under uppbyggnad.

Fastmark/berg i eller nära befintlig markyta. Ej sättningskänslig för uppfyllnader. Ytlig grundläggning av byggnader möjlig i stor utsträckning.

- 5 Område för offentlig service, t ex skola och förskola. Även idrottsändamål inryms.
Möjligheten att integrera bostäder, kontor etc inom området för att skapa ett blandstads-kvarter kan åstadkommas om planeringen sker i ett sammanhang.

Vid utformningen ska hänsyn tas till kulturmiljövärdet som finns inom område 12.

Vid utbyggnad i området ska hänsyn tas till allmän koppling för gång- och cykelväg mot Hedens idrottsplats.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

- 6** Våtmarkspark som kombineras med översvåmningsytor vid högt vattenstånd. Rekreationsintresset och naturvårdsintresset i form av fågelliv jämkas samman vid utformningen av området. Tillgänglighet för människor ska ske på naturmarkens villkor och kan exempelvis ske genom ett system av spänger eller liknande enkla och tillfälliga konstruktioner.

- 7** Ny älvpark. Del av ett större rekreativområde som förbinder de södra stadsdelarna i Lödöse med Göta älv, Gårdaån och Alvhem. Gångstråk förläggs utmed älven och i en slinga genom det öppna jordbrukslandskapet. Del av området sträcker sig fram till Göteborgsvägen och utgör en viktig kopplingspunkt ner till älven för de boende öster om vägen.

Del av området är detaljplanelagt för verksamheter. Detaljplanen föreslås upphävas.

Del av riksintresseområde för friluftsliv och naturvård.

Utrymme för skyddsvall ska reserveras längs Alvhem- Lilla Edetbanan. Området är låglänt och kommer att översvämmas väster om föreslagna skyddsvall vid höga vattenflöden.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinrättas.

- 8** Rekreativområde som utgörs av en ö i Göta älv, vilken tillgängliggörs med nya kopplingar i form av broar/flytbryggor.

Området omfattas av strandskydd.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING MED UTVECKLINGSMÖJLIGHET/BEHOV

- 9** Område med betydelse för kulturmiljövärdet i det öppna landskapsrummet norr om Gårdaån. Viktigt att bevara den öppna odlingsmarken och kulturlandskapet vid Gårdaån. Kan exempelvis ske genom utveckling för tätortsnära temaboende med småskalig djurhållning.

Vid utformning av byggnader och anläggningar ska hänsyn tas till kulturmiljövärdet inom område 18.

Skyddsavstånd till befintliga bostäder inom område 26 utreds i samband med detaljplan.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

- 10** Befintligt centrumområde som bör förtätas. Utveckling ska ske med hänsyn till kulturmiljövärdet. Större delen av området ingår i fornminnet "Lödöse stadsområde" som är skyddat enligt fornminneslagen. Området närmast Gårdaåns mynning i älven samt ett par andra mindre delar ingår dock inte i fornminnet.

Kopplingen mellan Lödösehus och Göta älv bör utvecklas för att ta tillvara potentialen bättre.

Området bör stärkas med centrumfunktioner utan att konkurrera med det nya centrumområdet i söder.

Göteborgsvägens förändrade funktion och minskade trafik skapar möjlighet för förtätning av stora omgivande ytor.

Delen närmast älven är låglänt. Exploatering här kräver skyddsåtgärder mot framtida höga vattenstånd. Utrymme ska reserveras mot älven och åt söder.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinrättas.

Lokalisering av gästhamn kan utredas vidare inom området.

- 11** Område med skola, ishall, tennishall, bensinstation och bussvändlinga. Framtida förändrade behov innebär att området är en resurs som ger möjlighet till omvandling och utveckling.

Göteborgsvägens förändrade funktion och minskade trafik skapar möjlighet för förtätning av stora omgivande ytor.

Större delen av området ingår i fornminnet "Lödöse stadsområde" som är skyddat enligt fornminneslagen.

Risk för skred ska beaktas i området närmast Gårdaån (medelrisknivå enligt SGI:s kartering). Marken utgörs här av mäktiga leror i skredkänsligt område. Sättningskänslig vid lastökning och troligtvis låg befintlig stabilitet. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader. Stabilitetshöjande åtgärder troligtvis nödvändigt vid byggnation. Förorenad mark pga fordonservice kan förekomma vilket behöver hanteras vid ändrad markanvändning.

Avstängning för fordonstrafik av St Peders väg utreds vidare för ökad trafiksäkerhet och för att stärka gatan som gångstråk.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinträda.

- 12** Bevarandevärd bebyggelsestruktur med landsbygdskaraktär. Såväl strukturen som gårds- miljöerna bär en historia som utgör värden att bevara (se vidare i Kulturarvsplanen). Eventuella kompletteringar ska ske så att den glesa gårds- karaktären sparas för att vara en del av den gröna strukturen som Kyrkvägen ingår i.

Inom området finns bostadsfastighet med eventuell förekomst av förorenad mark. I östra delen av området är fastmark/berg i eller nära befintlig markyta. Ej sättningskänslig för uppfyllnader. Ytlig grundläggning av byggnader möjlig i stor utsträckning.

Nedanför berget utgörs marken av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättnings- känslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

- 13** Befintligt verksamhetsområde och grönyta utreds vidare för ändrad användning för turiständamål. Stort behov av ”försköning” då en välvårdad miljö är en förutsättning för utveckling av turismnäringen i samband med Lödösehus. Även kopplingen till älven från Lödösehus behöver förbättras.

Strandpromenad för allmänheten längs älven alternativt öster om verksamhetsområdet bör studeras vidare.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

Delar av området är låglänt. Skyddsåtgärder för området föreslås ej. Utrymme för skyddsvall ska reserveras i öster.

Hänsyn ska tas till fornlämningar, förorenad mark samt stabilitet.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinträda.

Lokalisering av gästhamn kan utredas vidare inom området.

- 14** Låglänt detaljplanelagt område för verksamheter och industri. Fortsatt markanvändning enligt gällande detaljplan i det korta perspektivet. På lång sikt bedöms området mer lämpligt för rekreation, då kostnaderna för att skydda området från översvämningar blir för stora. Skyddsåtgärder föreslås därför ej. Lämpligare lokalisering för verksamheter föreslås i högre belägna lägen.

I södra delen kan det förekomma förorenad mark vilket behöver hanteras vid förändrad markanvändning.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinträda.

Lokalisering av gästhamn kan utredas vidare inom området.

- 15** Bibehållet verksamhetsområde med internationellt klassad hamn.

Stort behov av utveckling/upprustning med avseende på utformning och gestaltning pga områdets strategiska läge vid älven. Detta gäller i synnerhet området i norr där gränzonen behöver behandlas särskilt.

Strandpromenad för allmänheten längs älven alternativt ett stråk öster om verksamhetsområdet bör studeras vidare.

Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

Delar av området är låglänt. Skyddsåtgärder krävs mot framtida höga vattennivåer. Utrymme ska reserveras mot älven och åt norr.

Hänsyn ska tas till fornlämningar, förorenad mark samt stabilitet.

Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinträda.

Lokalisering av gästhamn kan utredas vidare inom området.

- 16** Område som kan förändras över tid. I det korta tidsperspektivet, bibehållen jordbruksmark som en del i det öppna landskapsrummet norr om Gårdaån. Doch kan fordonsservice medges i norr, väster om E45. På sikt utveckling för verksamheter och volymhandel. Ej livsmedelshandel.

Området utgör entré till norra Lödöse och det exponerade läget utmed väg E45 ställer krav på utformning av bebyggelse och anläggningar. Exploatering i gränzonen mot Gårdaåns dalgång ska ske med hänsyn till kulturmiljöintresset.

Hänsyn tas till buller vibrationer och risker pga närheten till väg E45.

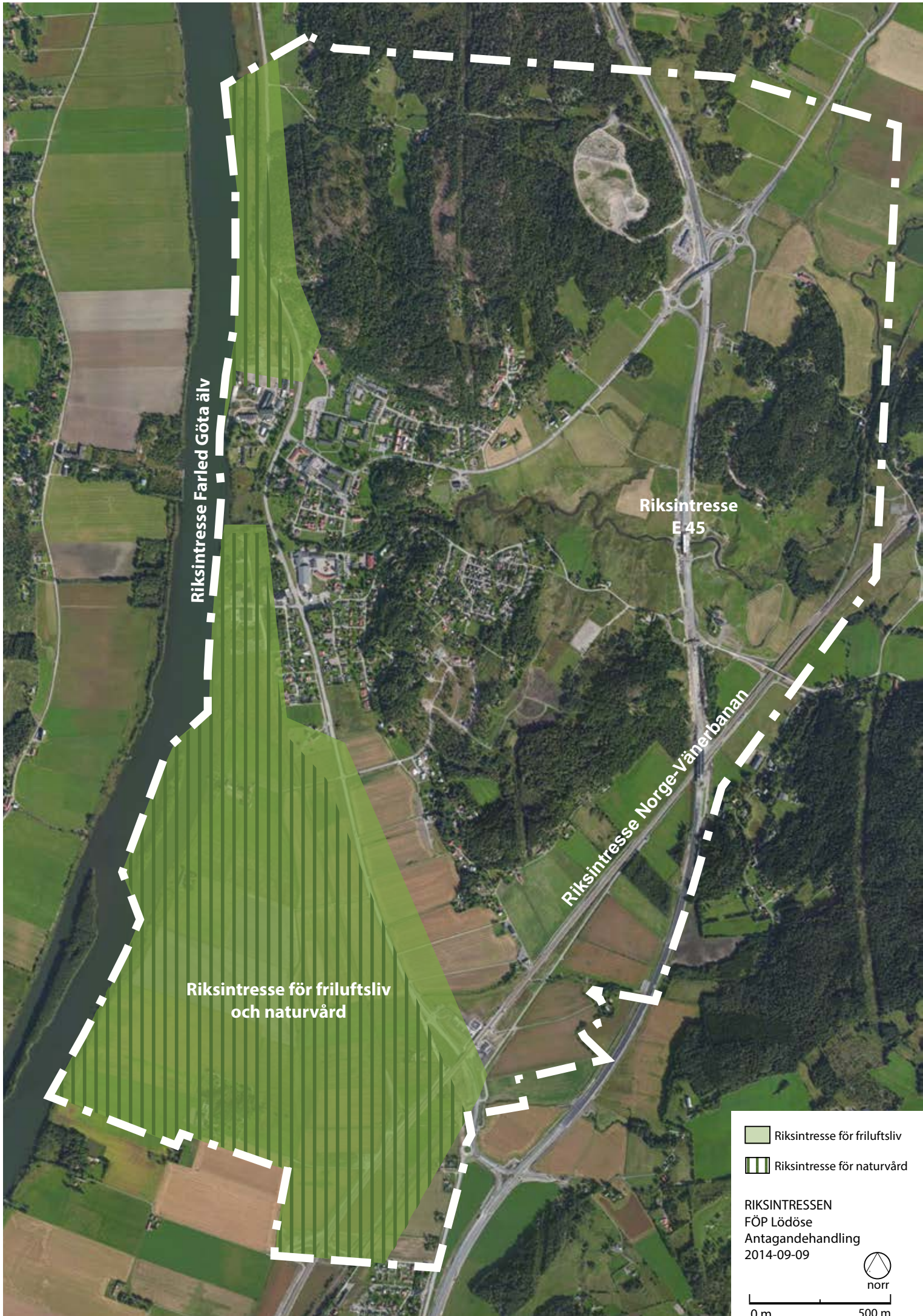
- 17** Befintligt idrottsområde med utrymme för utveckling.
För att förbättra tillgängligheten från de nya utbyggnadsområdena i söder, behöver en ny gång- och cykelväg anläggas genom Pingstalund.
- 18** Område med höga värden för kulturmiljövård och höga värden för naturvård längs Gårdaåns strandbrinkar och biflöden, se vidare i Naturvårdsplanen. Längs Gårdaån gäller strandskydd.
Området utvecklas för rekreation genom upprustning av stigar samt broar över Gårdaån.
Jordbruksmark bibehålls. Inom området finns enstaka gårdar. Särskild hänsyn ska tas till kulturmiljövårderna vid bygglöprovnings.
- 19** Bibehållen jordbruksmark med möjlighet att utvecklas för rekreations-/idrottsändamål och för dagvattenhantering på sikt.
Byggnader endast i begränsad omfattning med hänsyn till dagvattenhantering och tätortsbebyggelsens kontakt med älvrummet.
Utrymme för skyddsvall ska reserveras längs Alvhem- Lilla Edetbanan.
- 20** Värdefullt grön- och rekreationsområde längs Gårdaån utvecklas som en del i ett längre sammanhängande grönstråk. Befintliga stigar rustas upp för att förbättra tillgängligheten. Broar över Gårdaån bör anläggas för att knyta ihop Pingstalund och Spetalsbergen.
Utrymme för skyddsvall ska reserveras utmed Göteborgsvägens västra sida.
- 21** Befintligt närrekreatiomsområde, Spetalsbergen, som ska utvecklas med avseende på stigsystem och kopplingar söderut mot tätorten.
Enstaka bostadshus utan detaljplan finns. Ny bebyggelse är inte lämpligt. Ridstigar och vandringssleder/gångstigar bör separeras på ett tydligt sätt för att undvika konflikter mellan ridsport och övrigt friluftsliv.

UTREDNINGSMRÅDEN

- 22** Utredningsområde för tätortsutbyggnad. Stationsnära område lämpligt för personalintensiva verksamheter. Ej lämpligt med livsmedelshandel.
Området ligger inom riksintresseområde för naturvård och friluftsliv. Vid utformningen av anläggningar och byggnader ska hänsyn tas till detta.
Marken utgörs av mäktiga leror, dock utan större skredrisk. Sättningskänslig vid lastökning. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader.
Delar av området är låglänt. Skyddsåtgärder i form av skyddsvall krävs mot framtida höga vattennivåer och ska reserveras utmed Alvhem- Lilla Edetbanan.
Hänsyn ska tas till buller, vibrationer och risker kopplat till väg E45 och Norge- Vänerbanan.
- 23** Utredningsområde för tätortsutbyggnad. Stationsnära område lämpligt för personalintensiva verksamheter. Bra exponeringsläge vid motorvägen. Ej lämpligt med livsmedelshandel eller köpcenter/detaljhandel.
Ett effektivt utnyttjande av området kräver samverkan med Ale kommun pga kommungränsens uppdelning av området.
Hänsyn ska tas till buller, vibrationer och risker kopplat till väg E45 och Norge- Vänerbanan.
- 24** Utredningsområde för bostadsutbyggnad. Fördjupade bullerstudier är avgörande för lämpligheten.
Hänsyn ska tas till buller, vibrationer och risker kopplat till väg E45 och Norge- Vänerbanan.
Högriskområde för radon.
- 25** Utredningsområde för rekreation och fritidsaktiviteter.
De schaktmassor som har dumpats inom området i samband med byggnation av E45 är inte sorterade eller kontrollerade. Stabiliteten i området kan därför inte verifieras och någon verksamhet som innebär byggnation och där människor ska vistas stadigvarande bedöms därför inte lämplig.

PÅGÅENDE MARKANVÄNDNING

- 26** Detaljplanelagt område för bostäder. Viss förtätning kan prövas i detaljplan.
Området närmast Gårdaån ligger inom medelrisknivå för skred enligt SGI:s kartering, vilket ska beaktas vid fortsatt planering. Marken utgörs av mäktiga leror i skredkänsligt område. Sättningskänslig vid lastökning och troligtvis låg befintlig stabilitet. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader. Stabilitetshöjande åtgärder troligtvis nödvändigt vid byggnation. Ytterligare utredningar krävs vid detaljplaneläggning eller byggnation.
Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinrättas.
- 27** Detaljplanelagt område för bostäder. Fortsatt markanvändning enligt gällande detaljplan. Viss förtätning kan prövas i detaljplan.
Området närmast Gårdaån ligger inom medelrisknivå för skred enligt SGI:s kartering, vilket ska beaktas vid fortsatt planering. Marken utgörs av mäktiga leror i skredkänsligt område. Sättningskänslig vid lastökning och troligtvis låg befintlig stabilitet. Djup grundläggning alternativt lastkompensation vid grundläggning av byggnader. Stabilitetshöjande åtgärder troligtvis nödvändigt vid byggnation. Ytterligare utredningar krävs vid detaljplaneläggning eller byggnation.
Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinrättas.
- 28** Detaljplanelagt område för bostäder. Utbyggnad pågår enligt detaljplan.
- 29** Detaljplanelagt område för verksamheter och industri. Fortsatt markanvändning enligt gällande detaljplan.
Delar av området är låglänt. Skyddsåtgärder krävs mot framtida höga vattenstånd. Utrymme för skyddsvall ska reserveras utmed Alvhem-Lilla Edetbanan.
I södra delen kan det förekomma förorenad mark vilket behöver hanteras vid förändrad markanvändning.
Vid eventuell detaljplaneläggning kan strandskydd återinrättas.
- 30** Bibehållet närrekreationsområde. Kopplingar till omgivande bebyggelse samt kopplingar för gång och cykel genom området är viktiga, så att nya skolområdet och anslutande nya bebyggelseområden förbinds med idrottsområdet i norr.
- 31** Område med höga värden för naturvård. Bevarad ”grönlunga” i bebyggelseområdet med enstaka bostadshus utan detaljplan. Ny bebyggelse är inte lämpligt.
- 32** Bibehållet skogsområde med enstaka bostadshus. Ny sammanhängande bebyggelse är inte lämpligt. Endast enstaka bostäder får tillkomma i anslutning till befintliga.
Vid utveckling ska avvägning ske mot gällande strandskydd längs Gårdaån i öster.
- 33** Bibehållen jordbruksmark som utgör en del av det öppna landskapsrummet längs Göta älv med enstaka gårdar.
Promenadslänga anläggs för att skapa tillgänglighet till och längs med älven. Om möjligt kan denna anslutas mot gång- och cykelväg längs älven i Ale kommun för längre promenadmöjligheter.
Ny samlad bebyggelse är inte lämpligt. Endast enstaka bostäder får tillkomma i anslutning till befintliga.
Del av riksintresseområde för friluftsliv och naturvård utmed Göta älvs dalgång. Tillkommande bebyggelse eller anläggningar får inte förhindra ett lämpligt användande eller skada områdets värde för naturvård, friluftsliv och rekreation.
Området är låglänt och riskerar översvämning vid höga vattenflöden.
Området längs Göta älv är strandskyddat.
- 34** Område med bibehållen landsbygdskaraktär. Enstaka bostäder och mindre grupper om max tre bostäder får tillkomma utan detaljplan, efter lämplighetsprövning.
- 35** Bibehållen jordbruksmark. Öppet landskapsrum med enstaka gårdar i randzonen mellan skog och odlingsmark.
Ny bebyggelse är inte lämpligt. Endast enstaka bostäder får tillkomma i anslutning till befintliga.
Strandskydd längs Gårdaån i öster.
- 36** Bevarat sumpskogsbevuxet strandområde.
Del av riksintresseområde för friluftsliv och naturvård.
- 37** Bibehållen jordbruksmark i anslutning till motorväg och järnväg.





Riksintresse Farled Göta älv

Riksintresse E45

Riksintresse Norge-Vänerbanan

Riksintresse för friluftsliv och naturvård

-  Riksintresse för friluftsliv
-  Riksintresse för naturvård

RIKSINTRESSEN
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



0 m 500 m

Av staten bevakade intressen

Enligt 3 kap 10 § PBL ska Länsstyrelsen bl a bevaka hur kommunen behandlar riksintressen, miljö kvalitetsnormer, mellankommunala frågor samt hälsa och säkerhet.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av ett antal riksintressen. Kommunen ska i översiktsplanen redovisa hur dessa intressen av nationell betydelse tillgodoses. Det är i dialogen kring översiktsplanen mellan länsstyrelsen och kommunen som riksintresset definieras. Det finns två olika typer av riksintressen, dels sektorsintressen, dels geografiskt utpekade områden. Riksintressena kan förändras över tid och omvärderas när förhållanden ändras eller ny kunskap kommer fram.

Lödöse berörs av:

- Riksintresse för friluftslivet: Göta älv
- Riksintresse för naturvärden: Göta och Nordre älvs dalgångar
- Riksintresse väg: E45
- Riksintesse järnväg: Norge- Vänerbanan
- Riksintesse sjöfart: Farled Göta älv

RIKSINTRESSE FÖR NATURVÅRDEN OCH FRILUFTSLIVET

Riksintressena för naturvård och friluftsliv i Göta älvs dalgång omfattar båda stora geografiska områden varför värdena som ska skyddas varierar stort inom respektive område. I en utredning av värdena inom det aktuella avsnittet, där konflikt med tätortsutveckling råder, konstateras att för naturvårdsintressets räkning ligger det nationella värdet i att det breda landskapsrummet mellan Lödöse och Kattleberg utgör ”en mäktig sprickdal som väl åskådliggör en äldals utveckling”. Detta har en stor betydelse för att belysa landskapets sammanhang och historia. En utbyggnad enligt FÖP:en bedöms dock varken minska möjligheterna att studera och förstå äldalens geologiska utveckling eller kulturlandskapets utveckling.

De främsta motiven till att området är utpekat som riksintresse för friluftslivet är att äldalen har en vacker och intressant landskapsbild, att älven är lämpad för längre båtturer med upplevelse av detta omväxlande landskap och att den erbjuder goda möjligheter för fritidsfiske efter bl a lax och havsöring. Som viktiga förutsättningar för att dessa värden ska bestå anges att tillgängligheten från land och med fritidsbåtar består eller utvecklas och att störande inslag i landskapsbildens bör undvikas. Bebyggelse som

avskärmar den visuella kontakten mellan vattendraget och intilliggande landområde bör undvikas.

Värdena för friluftslivet bedöms väsentligen inte förändras jämfört med dagsläget av förslaget om tätortsutbyggnad öster om Göteborgsvägen. Anläggandet av gångvägssystem och park ner till älven ökar betydligt möjligheterna att röra sig i äldalslandskapet och tillför därigenom betydande värden för friluftslivet.

RIKSINTRESSE FÖR TRANSPORTER

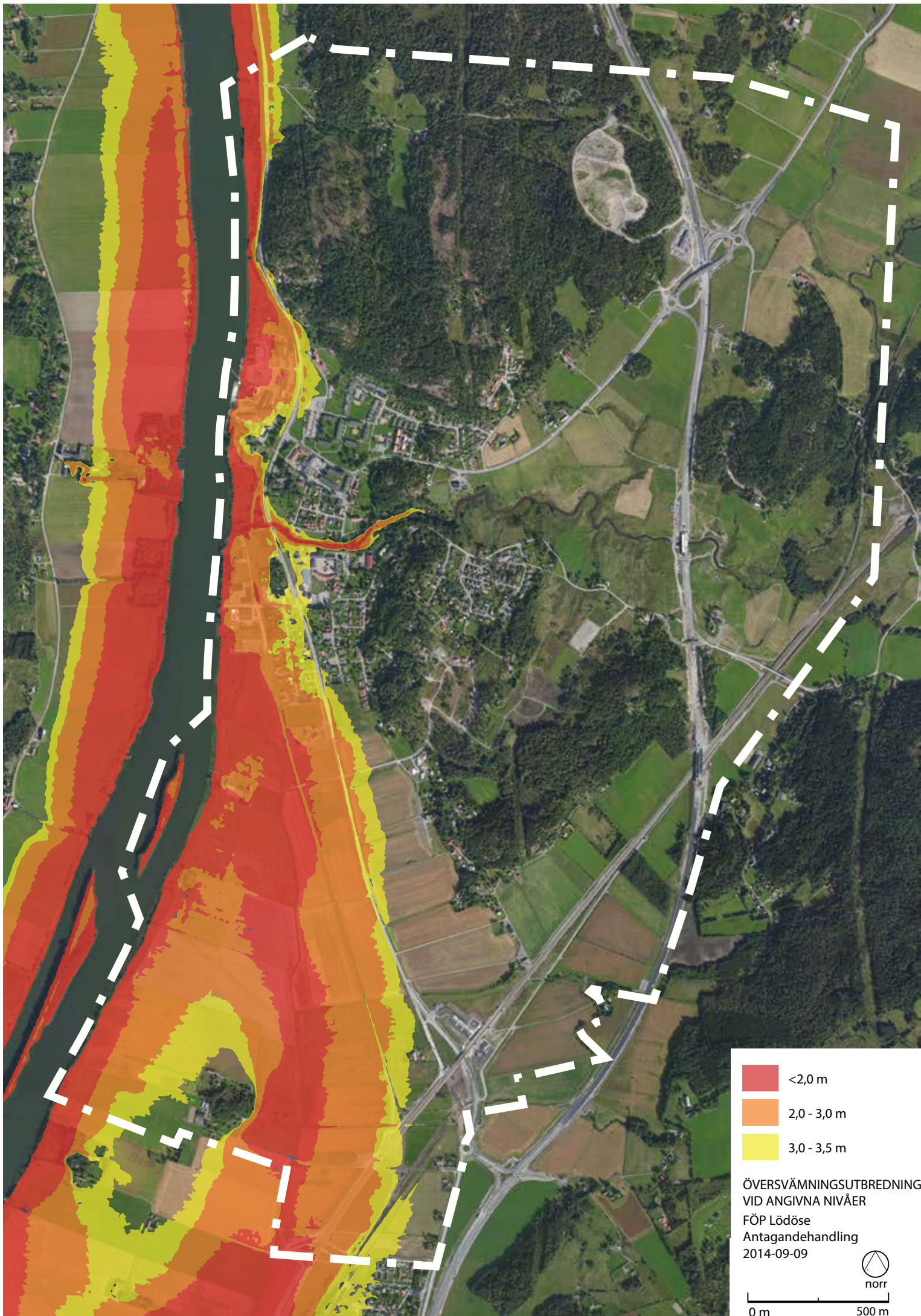
Att väg E45, Norge- Vänerbanan och farleden i Göta älv är utpekade som riksintressen innebär att deras funktioner i det överordnade transportnätet inte får äventyras. Planförslaget bedöms inte inverka negativt på dessa intressen och de tillgodoses genom anvisningar i de områdesvisa rekommendationerna. Slutgiltigt säkerställande av riksintresset görs i kommande detaljplaneläggning när skyddsavstånd och andra restriktioner läggs fast.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planförslaget bedöms medverka till att gällande miljö kvalitetsnormer för luftkvalitet, omgivningsbuller och vattenkvalitet klaras.

MELLANKOMMUNAL SAMVERKAN

Kommunen ska enligt Plan- och bygglagen vid planläggning ta hänsyn till förhållanden i angränsande kommuner. Tätortsutvecklingen i Lödöse är uppenbart en mellankommunal fråga som kräver nära samarbete mellan Lilla Edets och Ale kommun för att en rationell utveckling av områdena öster om Norge- Vänerbanan ska kunna ske. Dialogen kring de gemensamma frågorna fördjupas i fortsatt arbete. Ett annat viktigt exempel, där kommunerna redan har börjat samverka, är frågan om ett fullödigt mot vid södra Lödöse. Idag består detta mot endast av en av- och påfart söderut.



- <2,0 m
- 2,0 - 3,0 m
- 3,0 - 3,5 m

ÖVERSVÄMNINGSUTBREDNING
VID ANGIVNA NIVÅER
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09

0 m 500 m

norr

HÄLSA OCH SÄKERHET

PLANERINGSNIVÅER FÖR ÖVERSVÄMNING

Med utgångspunkt från genomförda flödes- och nivåberäkningar och resonemang med SMHI om klimatförändringar samt länsstyrelsens riktlinjer, föreslås i rapporten om klimatanpassning av Lödöse att framtida bebyggelse anpassas till nivån +3,0 meter i höjdsystem RH2000.

Nivån har beräknats utifrån följande faktorer:

- Vid västlig storm är högsta uppmätta vattennivå i Göteborg +1,75 meter.
- Beräknad havsnivåhöjning till år 2100 är +1,0 meter
- Götaälvs flöde vid maximal tappning (ca 1100 m²/s) ökar nivån med ytterligare 0,3 meter

Sannolikheten för att det sker maximal tappning samtidigt som havets nivå i Göteborg är extremhögt är inte utredd men bedöms i rapporten som låg.

Att ny samhällsutveckling och befintlig bebyggelse i Lödöse anpassas till föreslagna nivåer är rimligt då samhället sannolikt finns kvar på nuvarande plats även långt fram i tiden. Av praktiska och ekonomiska skäl kan det emellertid finnas anledning att i ett första skede anpassa befintliga verksamhets- och bostadsområden till en lägre nivå än föreslaget. För Lödöse kan en skyddsnivå på +2,5 meter ge ett gott skydd mot de högvatten som förekommer idag och som kan förväntas under de närmaste halvseklet.

Det bör finnas en plan för hur samhället kan göras robust för ytterligare havsnivåhöjning efter år 2100. Allteftersom forskning och prognosverktyg utvecklas i kombination med det faktiska utfallet av klimatförändringen kommer rekommenderade skyddsnivåer ändras. Ett beslut om lägsta skyddsnivå bör föranledas av en samlad analys av sannolikhet, kostnad och konsekvens av översvämningshändelser i kombination av kostnadsnyttan av eventuella översvämningförebyggande åtgärder. Skyddsnivån kan variera beroende på vilken typ av verksamhet som planeras. Verksamheter av stor vikt för samhällets funktion eller som vid en översvämning kan orsaka skada på omgivningen kan ges extra säkerhetsmarginaler om det bedöms relevant. De översvämningförebyggande skyddsåtgärder som genomförs bör vara planerade så att de kan byggas på senare, när eller om behov uppstår.

Åtgärdsförslag för att förhindra översvämningar i Lödöse

I syfte att minimera översvämningpåverkan från Göta älv och Gårdaån inom de lägst belägna delarna av Lödöse föreslås att en invallning byggs ut mellan älven och bebyggelsen (se reservat för översvämningsskydd på markanvändningskartan). Utöver invallning föreslås också andra nödvändiga åtgärder för att skydda befintlig bebyggelse.

Ett antal befintliga dagvattenledningar stängs av eller förses med bakvattenstopp för att minimera risken att älvvatten tar sig innanför invallningarna vid höga

vattenstånd. En avskärande dagvattenledning anläggs parallellt med invallningen för att samla in det dag- och ytvatten som genereras innanför invallningen. Vid utloppen anläggs pumpar som används vid höga vattenstånd. Vid normala älvnivåer har dagvattnet fritt utlopp via de föreslagna dagvattenpumpstationerna. För mer utförlig beskrivning av åtgärderna, se bilaga 3 till rapporten ”Klimatanpassning av Lödöse”, 2014-01-08.

RISKER OCH STÖRNINGAR

Föreslagen utbyggnad av Lödöse innebär att hänsyn måste tas till ett antal risk- och störningsfaktorer såsom trafikbuller, vibrationer, transporter med farligt gods, skredrisker och markföroreningar. Dessa faktorer har stor betydelse för kommande markanvändning, men det är först vid detaljplaneläggning som ev skyddszoner och andra åtgärder regleras. (se även områdesvisa rekommendationer).

Konsekvenser

Konsekvenserna av planförslaget ska tydligt kunna utläsas. I detta kapitel beskrivs konsekvenserna av planförslaget indelat i miljörelaterade, sociala och ekonomiska konsekvenser.

Ur ett överordnat helhetsperspektiv bedöms planförslaget tydligt främja en långsiktigt hållbar regionutveckling. Genom satsningen i Lödöse tar Lilla Edets kommun ansvar för sin del i överenskommelsen om den regionala bebyggelsestrukturen.

MILJÖKONSEKVENSER

Miljökonsekvensavsnittet är en sammanfattning av separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB), som upprättas i enlighet med plan- och bygglagen och miljöbalken

PLANENS UPPFYLLANDE AV MILJÖKVALITETS-NORMER OCH MILJÖKVALITETSMÅL

FÖP Lödöse bedöms medverka till att gällande miljökvalitetsnormer för luftkvalitet, omgivningsbuller och vattenkvalitet klaras. Vad avser de 16 nationella miljökvalitetsmålen innebär den föreslagna bebyggelseexploateringen vissa konflikter med målen ”levande skogar”, ”ett rikt odlingslandskap” och ”ett rikt växt- och djurliv”, sammantaget bedöms dock konflikterna som måttliga. Genom att planen medverkar till ett hållbart transportsystem är den positiv i förhållande till såväl miljökvalitetsmålet ”begränsad klimatpåverkan” som kommunens miljömål om ”ökad arbets-/ skolpendling med kollektiva färdmedel samt ökad cykelanvändning inom tätorterna för barn och vuxna”.

NATURMILJÖ

Delar av de föreslagna utbyggnadsområden i södra Lödöse sträcker sig in i riksintresset för naturvård ”Göta Älv”, som också är ett bevarandevärdt odlingslandskap. Åkerlandskapet som helhet har viss betydelse för fågellivet, men trots att utbyggnaden medför en viss inskränkning i detta landskap bedöms betydelsen för fågellivet vara marginell. Planen bedöms inte heller påverka några värdefulla arter och naturtyper inom riksintresset eller minska dalgångens värde för att belysa landskapets sammanhang och historia.

Utbyggnaden på Pingstalunds sydvästsluttning innebär att lövskog med naturvärden tas i anspråk och ett större lövskogsområde fragmenteras.

Kompletterande gles bebyggelse vid Heden (område 10, se områdesvisa rekommendationer i del 1) kan påverka naturvärden kopplade till lövbryn och äldre gårdsmiljöer,

men också bidra till att det öppna hävdpräglade kulturlandskapet i Gårdaåns dalgång bevaras.

FRILUFTSLIV

Det är ofrånkomligt att Pingstalund-Gårdaåområdet kvaliteter för friluftslivet minskar på grund av de sammanbundna effekterna av den nya dragningen av E45 över Gårdaån, den nya tätortsbebyggelsen kring Station Lödöse Södra samt ny villabebyggelse i Ekebergsområdet. De största negativa effekterna av nya E45 och av villaområdet Ekeberg har dock redan uppkommit. Skadorna kompenseras i viss mån av upprustat stigsystem, inte minst i Gårdaådalängan.

De föreslagna nya gångvägarna kommer att ge betydande förbättringar för friluftslivet genom att de skapar möjlighet att på ett betydligt bättre sätt uppleva älvdalslandskapet, inklusive Hajs sjö-området och ett område med nya fågeldammar. Framförallt ökar tillgången till de älvnära delarna, där sammanhangen med älven kan upplevas.

KULTURMILJÖ

Lödöse med omnejd är en kulturbygd med djupa historiska rötter och många värdefulla kulturmiljöer, som ska bevaras.

Centrumutvecklingen i Lödöse sker endast genom att nyttja de enligt fornminneslagen bebyggbara platserna på ett bättre sätt. Den nya bebyggelsen bör kunna planeras och formges så att samhällets historiska identitet utvecklas och förstärks.

Gårdaåns dalgång bevaras och bevarandet och utvecklandet av jordbruken i närheten med småskalig djurhållning kan bidra till att vidmakthålla det historiskt välhövade landskapet med väl synliga kulturspår.

Föreslagna utbyggnader i Pingstalund innebär att den mer eller mindre sammanhållna kulturmiljön i området splittras upp med ny bebyggelse. De värdefulla gårdsmiljöerna vid foten av västsluttningen bevaras, men förlorar samtidigt delar av sitt historiska sammanhang genom att de anslutande åkermarkerna bebyggs.

DAGVATTENHANTERING

Den planerade, omfattande ökningen av bebyggelsen i Lödöse innebär en utökning av mängden hårdgjorda ytor i tätorten. Avsikten är att dämpa dagvattenvolymer genom infiltration, fördröjningsdammar och andra former av lokalt omhändertagande av dagvatten. Därtill kan olika typer av rening av dagvattnet tillämpas. Kommunens ambition är att få till stånd ett omhändertagande av dagvatten som gör att mängden utsläppta föroreningar till Gårdaån och Göta älv inte ökar. Åtgärderna preciseras närmare vid detaljplaneläggningsen.

LANDSKAPSBILD

FÖP:en innebär att delar av de öppna landskapsrummen söder om Lödöse bebyggs vilket tydligt förändrar landskapsbilden i dessa delar. Storslagenheten i det tidigare öppna odlingslandskapet minskas och ersätts delvis med en småskalig tätortskaraktär. Nya utblickar över älvlandskapet ges istället via nya gångvägar och utsiktsplatser öster om industrispåret.

FÖP:en innebär att resterande delar av Gårdaåns dalgång med sina magnifika landskapsvyer bevaras.

FÖP:en medger också att det småskaliga mosaiklandskapet norr om Spetalsbergen bibehåller sin landsbygdskaraktär.

NATURRESURSER

FÖP:en innebär att brukningsvärd åkermark tas i anspråk för bebyggelse. Detta bedöms dock kunna motiveras med de stora fördelar en exploatering nära tågstationen har ur allmän resurshushållningssynpunkt, vilket bedöms vara i enlighet med 3 kap 4§ miljöbalken (MB).

Föreslagna utbyggnader innebär att delar av ett riksintresse för naturvärden och friluftslivet enligt 3 kap 6§ MB tas i anspråk. Påverkan på riksintressena har beskrivits ovan. Denna bestämmelse bedöms även omfatta Pingstalund i egenskap av ett viktigt grönområde som också påverkas negativt av föreslagna utbyggnader.

Planerade utbyggnader bedöms inte påverka Göta älv i egenskap av ytvattentäkt.

TRAFIK OCH HÅLLBART TRANSPORTSYSTEM

Utbyggnaden av Norge- Vänerbanan till dubbelspår och utbyggnaden av väg E45 till motorväg i ny sträckning utanför samhället har mycket kraftigt förändrat förutsättningar för och påverkan av trafiken i Lödöse. Genom satsningarna på tågtrafiken förväntas antalet tåg mer än fördubblas fram till 2020. Med den nya tågstationen förbättras tillgängligheten till kollektivtrafik radikalt. Trafikmängden på Göteborgsvägen förväntas minska med 80-90 %, vilket medför minskade trafikolycksrisker och barriäreffekter.

Ambitionen för Lödöse är att tätorten ska ha ett hållbart transportsystem. Följande, i planen redovisade

riktlinjer bedöms medverka till detta. Hög tillgänglighet till den nya tågstationen (bussanknytning, pendelparkering, gång- och cykelförbindelse) ger dämpad bilanvändning. Gång- och cykelvägnät byggs ut med hög framkomlighet. Blandningen av bostäder, verksamheter och handel minskar antalet resor.

TRAFIKBULLER

Utflyttningen av väg E45 har inneburit kraftiga minskningar av trafikbullret inom den befintliga bebyggelsen i centrala Lödöse. Ny bebyggelse planeras i södra Lödöse, den kommer till delar att bli utsatt för påtagligt buller från Norge- Vänerbanan och väg E45. Omsorgsfull planering av bostadsbebyggelsen med hänsyn till bullret kommer att bli nödvändig. Skärmning längs ett avsnitt av järnvägen kan bli erforderlig. Där de generella riktvärdena för trafikbuller inte blir möjliga att klara kan avstegsfall med ”tyst sida” behöva övervägas vid detaljplaneläggningsen, i linje med Boverkets allmänna råd och kommunens miljömål.

LUFTFÖRORENINGSHALTER, VIBRATIONER OCH RISKER FRÅN FARLIGT GODS-TRANSPORTER

Genom att väg E45 inte längre går inne i tätorten och järnvägen har byggts om med bättre grundläggning har riskerna för höga luftföroreningshalter och störande vibrationsnivåer i huvudsak bortfallit. Vid detaljplanering av bebyggelse, framförallt nära järnvägen, kan viss kompletterande utredning av vibrationer och risker från farligt gods-transporter behöva göras.

MARKFÖRORENINGAR

Centralt i tätorten, väster om Göteborgsvägen, finns omfattande markföroreningar från tidigare verksamheter kvar. Förändringar av bebyggelse inom detta område kommer att kräva saneringsåtgärder. I övrigt kan punktvisa problem finnas vilka måste beaktas vid planering och byggande.

SKREDRISKER

Den av SGI framtagna utredningen Skredrisker i Göta älv dalen i ett förändrat klimat – Slutrapport redovisar vid Lödöse ”låg risknivå” och ”liten klimatpåverkan”, förutom längst i söder där ”måttlig klimatpåverkan” anges. Längs Gårdaån är riskerna större, detta måste tas hänsyn till vid fortsatt planering och byggande.

ÖVERSVÄMNINGSRISKER

Utredningen av översvämningsriskerna vid Göta älv ”Klimatanpassning av Lödöse” finns nu framme. I utredningen rekommenderas att framtida bebyggelse anpassas till ett högsta högvatten år 2100 på +3,0 meter. Vad avser befintlig bebyggelse bedöms nivån +2,5 meter ge ett gott skydd under det närmaste halvsekle.

SOCIALA KONSEKVENSER

Sammantaget kan sägas att kopplingarna mellan den nya och den gamla bebyggelsen är avgörande för att orten ska behålla en stark social sammansättning, vara befolkad och trygg, forma ett koncentrerat underlag till handel och service samt gynna fotgängare och cyklister. Även för att maximalt kunna nyttja den nya stationens potential är det viktigt med bra kopplingar från stationen och vidare mot bostäder, handel och arbetsplatser. Därför bör utbyggnaden i första hand ske kring den axel som går från stationen och norrut. De utbyggnadsområden som föreslås utanför axeln bör tillkomma först senare.

Eftersom genomförandet av planförslaget till stor del beror på marknadsläget finns det en osäkerhetsfaktor i utbyggnadstakten för området. En negativ, splittrande, effekt skulle kunna uppstå om området kring stationen byggs ut i en tidig etapp men inte byggs samman med den befintliga tätorten över lång tid pga en vändande marknad.

VARDAGSLIV

För ett fungerande vardagsliv behöver det finnas möjlighet att på ett smidigt sätt ta sig mellan bostad och olika funktioner, som arbete, barnomsorg, handel, kollektivtrafik och fritidssysselsättning. Tillgänglighet för fotgängare och cyklister samt närhet mellan funktioner är här en nyckelaspekt.

I planen föreslås en tät bebyggelse med blandade funktioner från tågstationen och norrut mot befintliga Lödöse. Därmed kommer många att bo i lägen nära kollektivtrafikstråk och hållplatser. Genom att skola, handel och andra centrumverksamheter ligger i ett stråk från stationen och norrut, kommer även de som bor i befintliga Lödöse att smidigt passera flera målpunkter på vägen till stationen och åter. Även söderut föreslås bebyggelse som knyter Alvhem närmare stationen.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen kan genom sin disposition gynna transporter till fots och cykel samt med kollektivtrafik, vilket medför positiva konsekvenser för folkhälsan. Det innebär också att barn, äldre och andra som inte kör bil själva kan ta sig till och från olika platser på orten och i regionen. I förslaget redovisas en möjlig koppling för fotgängare och cyklister längs järnvägen och mot nordost. Denna blir ett värdefullt tillskott för de som bor i Nygård som smidigt kan ta sig till stationen denna väg.

Utifrån att föreslagna bebyggelse koncentreras mot tågstationen kan det utökade underlaget för kollektivtrafiken bidra till bättre turtäthet och mer attraktiv kollektivtrafik. Detta gynnar både kvinnor, unga och låginkomsttagare, vilka statistiskt sett i högre utsträckning än andra åker kollektivt framför i egen bil (Gil Solá (2009), Vägen till jobbet. Om kvinnors och mäns arbetsresor i förändring).

I förslaget redovisas även ett utredningsområde för kontor och personalintensiva verksamheter, mellan järnvägen och motorvägen. Det är ett sätt att få många arbetsplatser till orten och minska behovet av pendling. I området runt motorvägsmotet, nordost om Lödöse, föreslås möjligheter för verksamheter, volymhandel och annan service, framför allt inriktad mot passerande bilister. Detta kan innebära negativa konsekvenser för serviceutbudet i centrala och södra Lödöse. Serviceetableringar vid motet som riskerar att konkurrera med möjligheterna för service inne i tätorten, bör undvikas.

FRITID

Med fritid menas här framför allt den tid då en person varken arbetar, sover eller ägnar sig åt hushållsarbete. De fritidsaktiviteter som är vanligast hos vuxna, både kvinnor och män, är att gå på restaurang, pub eller kafé samt att motionera och nöjespromenera. Andra vanliga fritidssysselsättningar är att ströva i skog och mark, läsa, använda datorn, trädgårdsarbete samt att gå på bio (källa: SCB 2009. Levnadsförhållanden). Två tredjedelar av barn 10-18 år tränar idrott i en klubb eller förening varje vecka (källa: SCB 2009, Barns fritid). För att det ska finnas goda möjligheter till en rik fritid, behövs alltså både möjlighet till restauranger/kaféer, promenadslingor och större naturområden.

Den föreslagna bebyggelsen i planförslaget innebär närhet till såväl kultur, kafé och liknande som till friluftsliv längs älven och i naturen runt Lödöse. Den kraftigt utökade befolkningen samt de tydliga stråken i nord-sydlig riktning genom orten stärker kopplingen och innebär bättre struktur och underlag för nöje i Lödöse generellt och ett ökat besöksunderlag till museet i synnerhet. Samtidigt innebär den goda kollektivtrafiken till andra orter en bättre tillgång till nöje i exempelvis Göteborg och Trollhättan.

Idrottsanläggningen på Heden föreslås utvecklas till en allidrottsplats där Lödöses föreningsliv kan samlas. Platsen ligger nära Lödöse, men ändå i utkanten och med svaga kopplingar mot stationen och den tillkommande bebyggelsen där. Dessa kopplingar för fotgängare och cyklister föreslås dock stärkas framöver. Anläggningens placering stärker därmed inte det viktiga nord-sydliga stråket men ligger centralt för alla att nå oberoende om de kommer från norra eller södra Lödöse.

SOCIAL SAMMANSÄTTNING

I och med den föreslagna utbyggnaden av Lödöse kommer ortens invånarantal att mångdubblas. En risk med den tydliga uppdelning mellan det befintliga och det nya Lödöse är att det kan bli en skiljelinje mellan ortens delar, antingen som en mental uppdelning mellan de som bott länge på

orten och de nyinflyttade, eller som en demografisk eller socioekonomisk skillnad där de nya bostäderna kan vara dyrare eller attrahera en ny grupp av invånare.

För att behålla en stark social sammanhållning i orten behövs möjligheter att träffas på neutrala arenor, såsom gator och torg, och möjlighet att engagera sig i samhällslivet, till exempel genom föreningar. Idrottsplatsen kan komma att utvecklas till en god miljö, där gamla och nya invånare på orten kan mötas. Ett Lödöse med en tydlig platsidentitet där alla invånare kan känna sig stolta över sin ort gynnar också förutsättningarna för en god social sammanhållning. (Jämför med Regionplane- och trafikkontoret, 2008, Socialt kapital i regional utvecklingsplanering, Rapport 14:2008.)

FÖP:ens intentioner om en gång- och cykelvänlig ort borgar för fler spontana möten mellan främlingar eller ytligt bekanta som knyter samman samhället på en mer övergripande nivå, vilket är en viktig del för att skapa tillit och tolerans och en social sammanhållning (Leyden, Regionplane- och trafikkontoret, 2008, Socialt kapital i regional utvecklingsplanering, Rapport 14:2008). Även en variation av funktioner vid stationsområdet, där människor vistas över flera tider på dygnet skapar möjlighet för möten och ökad social sammanhållning. Samtidigt kan Lödösehus och kulturarvet i den norra delen av orten bidra till en tydlig platsidentitet och vara en plats för möten för gammal som ung.

Planförslaget öppnar upp för en blandning av olika typer av bostäder, dels med olika exploateringsgrad och upplåtelseform, dels med handel i bottenvåningen. Detta ökar sannolikheten att få en blandad befolkning, något som motverkar segregation och gynnar tolerans och socialt kapital på orten samt möjliggör för människor att bo kvar på orten även om ålder eller familjesituation förändras.

TRYGGHET

Ofta upplevs tomma ytor som mer otrygga än befolkade ytor, exempelvis mörka gångtunnlar, parkeringsplatser och verksamhetsområden efter stängning. Den föreslagna blandningen av bebyggelse och funktioner i ett stråk från stationen och norrut, bidrar till att området runt stationen kan vara befolkat under många tider på dygnet, vilket gynnar tryggheten genom hela orten.

De områden för verksamheter som ligger längs motet i nordost samt området för personalintensiva verksamheter mellan stationen och motorvägen i söder riskerar att upplevas som otrygga under kvällstid. Detta eftersom många kontor och verksamheter stänger vid arbetsdagens slut och området då blir folktomt. Det är däremot ingen allvarlig konsekvens med tanke på att inget av områdena ligger i något viktigt stråk för fotgängare och cyklister.

Svårare blir det med tryggheten vid och till idrottsanläggningen som ligger i ortens utkant om än centralt mellan södra och norra Lödöse.

TILLGÄNGLIGHET

Vägar kan i sig utgöra både barriärer och kopplingar beroende på sammanhang. Göteborgsvägens barriäreffekt förändrades då nya väg E45 togs i bruk. Lödöse har nu istället två nya barriärer, i form av motorväg och järnväg, som endast kan korsas vid ett fåtal punkter. Ett antal korsningspunkter finns och kan i framtiden behöva kompletteras beroende på hur bebyggelseutvecklingen sker på respektive sida om kommungränsen.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

KOMMUNALEKONOMISKA

Ökade skatteintäkter som en följd av den stora ökningen av invånare är en avgörande konsekvens av planförslaget.

Initialt i plangenomförandet kommer en period med stora utgifter för kommunen. Först markförvärv och planering- projekteringskostnader som sedan följs av investeringar i ny infrastruktur; nya gator, grönytor, gång- och cykelvägar och dricks-, spill- samt dagvattenanläggningar. Alla dessa kostnader förutsätts till största delen kunna täckas genom framtida intäkter från tomtförsäljning, exploateringsbidrag (genom exploateringsavtal) eller gatukostnadsuttag samt taxefinansiering (dricks- och spillvatten samt el).

Vissa generalplanekostnader förblir dock skattefinansierade som till exempel; större parkanläggningar med tillhörande promenadstigar, förändrad utformning av Göteborgsvägen, större förändringar i det överordnade systemet för dricks-, spill- och dagvattenanläggningar.

Drift och underhållkostnader är stora poster som kommer att öka avsevärt i och med kommunen ökade åtaganden i planförslaget. Även drift och underhållkostnader är skattefinansierade.

Samhällsservice såsom skola, barnomsorg och social service samt även kultur- och fritidsanläggningar är stora kommunala utgiftsposter. Framförallt skola och barnomsorg påverkas mycket av planförslaget, både vad gäller investeringar och drift. Planens utbyggnadstakt får stora konsekvenser för lokalförsörjningen och ur ett kommunalekonomiskt perspektiv kan det vara mycket värdefullt att styra utbyggnadstakten så att skola och barnomsorg får ett jämnt tillflöde av barnkullar över tid.

En pluspost är möjligheter att utnyttja befintlig infrastruktur. Ett exempel är Göteborgsvägen, som huvudgata, ett annat exempel är busskollektivtrafiken som i och med utbyggnaden kan få en bättre nyttjandegrad genom en större koncentration av boende och arbetande kring hållplatserna.

Riskerna för framtida översvämningar kan i det korta perspektivet innebära stora investeringar i skyddsåtgärder. Dessa kan dock i sin tur minska risken för kostsamma skador i framtiden. Den här problematiken rör främst befintlig bebyggelse.

Skyddsavstånd för störningar innebär mindre effektivt utnyttjande av värdefull mark, detta får vägas mot kostnader för störningsskyddande åtgärder.

SAMHÄLLSEKONOMISKA

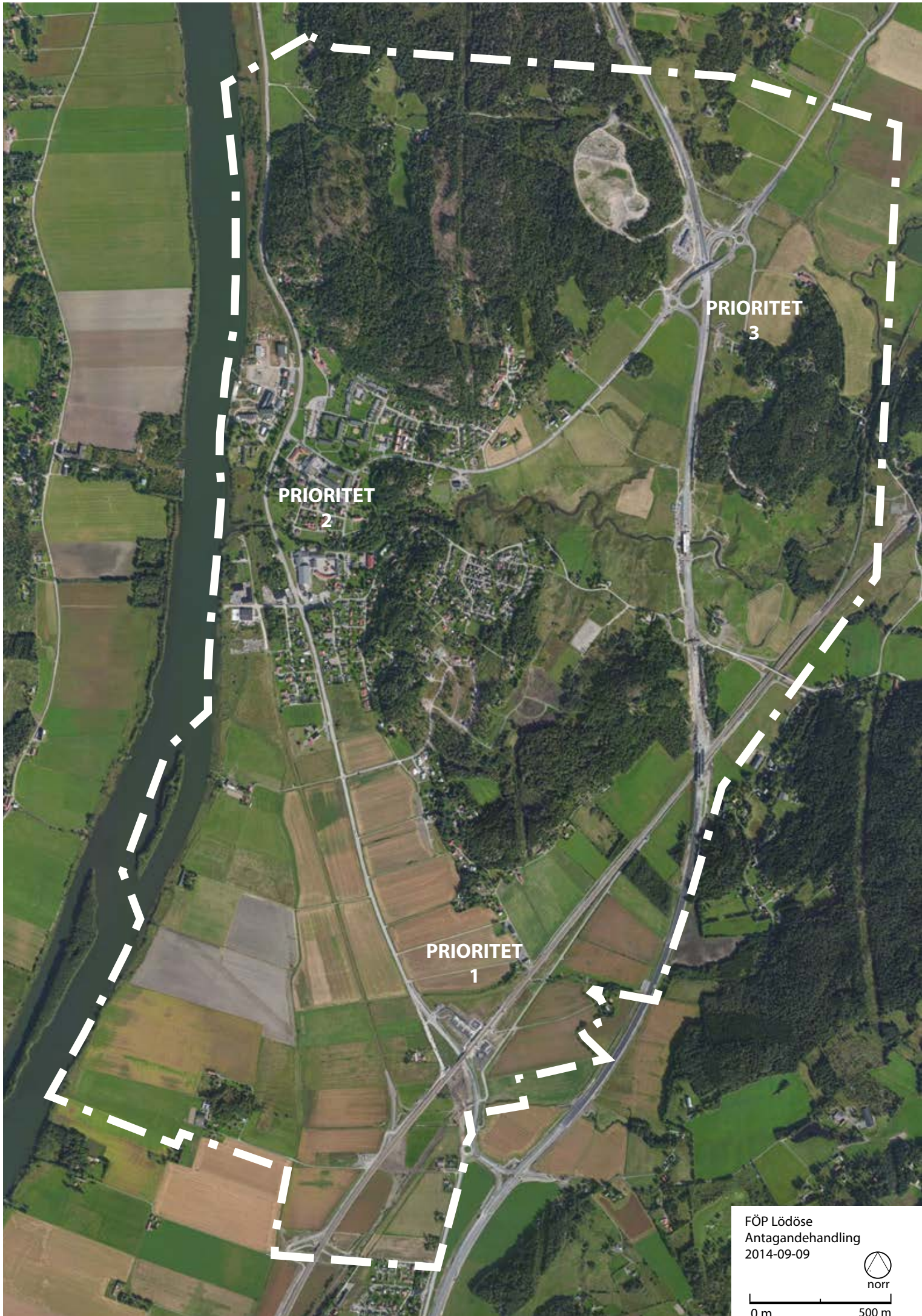
Den viktigaste samhällsekonomiska konsekvensen av föreslagen utbyggnad i anslutning till den nya infrastrukturen är den markant ökade tillgängligheten till en stor arbetsmarknad, vilket medverkar till ökad produktivitet. Allmänt sätt innebär tätortsutvecklingen med fler invånare på orten ett ökat underlag för service och även en möjlighet till fler arbetstillfällen lokalt på orten.

Genom satsningen på utbyggnad i anslutning till stationen, utnyttjas samhällets investering i järnvägen på ett effektivt sett. Denna satsning kan också ge minskad biltrafik, vilket leder till mindre utsläpp och minskad miljöskuld. Ett minskat bilberoende innebär också en robusthet för framtiden oavsett hur bilanvändandet utvecklas framöver.

Om invånarna är positivt inställda till utvecklingen och känner sig delaktiga i kommunens satsning bidrar detta till ökad solidaritet med hemorten som i sin tur kan leda till mindre skadegörelse, ökad upplevd trygghet samt ökat kvarboende. Det kan även bidra till större intresse för företag att etablera sig, stanna kvar och utöka sin verksamhet.

Blandningen av funktioner och att lokaler för handel och service planeras där många rör sig naturligt, nära stationen och mitt i samhället ökar också det ”sociala kapitalet” och ger en robust struktur inför framtiden. En småskalig struktur och blandning av funktioner gynnar också det lokala näringslivet och enmans- och fåmansföretag. Verksamheter kopplade till natur- och kulturturism kan också utvecklas. Den utflyttade genomfartstrafiken kan initialt leda till minskade besök på orten, till restauranger, butiker etc.

Planförslaget kan bidra till ökad folkhälsa: dels pga mer utomhusvistelse genom satsningar på rekreationsområden och promenadstråk, dels pga större andel resor till fots, med cykel eller med kollektivtrafiken vilket ger en mer aktiv vardag. Sammantaget ger detta minskade sjukvårdskostnader.



PRIORITET
2

PRIORITET
1

PRIORITET
3

FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



norr

0 m 500 m

Fortsatt arbete

GENOMFÖRANDE

Denna FÖP är ett övergripande styrdokument för Lödöses fortsatta utveckling. Många detaljfrågor kring den kommande utbyggnaden kvarstår. För att säkra att de strategiska målen följs så att intentionerna i planen genomförs, krävs ytterligare styrning och precisering av förslaget.

I ett nästa steg behöver innehållet i utbyggnadsområdena studeras vidare och ges en tydligare utformning. Det handlar bl a om att ta fram en kvartersstruktur med riktlinjer för utformning och gestaltning av de södra utvecklingsområdena, med en genomtänkt etappstrategi, för att lägga fast en utbyggnadsordning och takt som ger förutsättningar för ett attraktivt och väl fungerande samhälle även under utbyggnadsåren.

Avgörande för möjligheten att genomföra planförslaget är en aktiv samverkan mellan kommunen och olika exploaterer. Eftersom planförslaget rör stora områden och kommer att byggas ut under lång tid är det viktigt att kommunen spelar en aktiv roll under hela förändringsprocessen och detta gör man främst genom att aktivt förvärva strategiska markområden. Kommunen äger redan stora delar av marken inom de södra utvecklingsområdena och en aktiv markpolitik bör fortgå och omfatta hela orten.

Styrdokument för genomförandet:

- Områdesplan med kvartersstruktur med etappindelning och generella principer för gestaltning av bebyggelse och gator
- Bostadsförsörjningsprogram
- Markförsörjningsprogram (Bostäder och verksamheter)
- Handelsstrategi för Lödöse med fokus på detaljhandelsablering i södra Lödöse
- Strategi för centrumutveckling centrala Lödöse

UTBYGGNADSTAKT OCH ETAPPSTRATEGIER

Utbyggnaden av Lödöse kommer att ske under lång tid. Planförslaget har inte någon fastlagd tidshorisont. ÖP 2012 har som planeringsmål att kommunen ska ha 16000 invånare år 2030. Detta innebär att ca 1300 bostäder behöver byggas. Av dessa ska, enligt ÖP, 600 tillkomma i Lödöse. FÖP Lödöse möjliggör en utbyggnad av totalt 1500 – 2000 nya bostäder. Det kommunomfattande planeringsmålet kan därför behöva omvärderas i samband med kommande aktualitetsförklaringen av ÖP.

Prioriteringsordningen i utbyggnaden av Lödöse har sitt ursprung i kommunens tidigare ställningstaganden i mål och styrdokument som Strategi Knutpunkt Lödöse (KF 2007) och ÖP2012 (KF2012), efter dessa beslut har

kommunen konsekvent och målinriktat arbetat för att svara upp mot dels den gemensamma regionala strukturbilden, där stationsområdena pekas ut som centrala för det framtida bostadsbyggandet i regionen, dels målsättningen om fördubblat kollektivtrafikresande i enlighet med K2020. För att kommunen ska klara dessa åtaganden krävs bl a stationsnära exploatering. Den omvända principen att satsa på förtätning i centrala delarna av befintlig ort innebär för det första att kommunen inte kan svara upp mot sina regionala åtaganden enligt ovan, för det andra är möjligheterna till exploatering inom befintlig ort mycket begränsade. Skälen till detta är flera, där den arkeologiska situationen är den främsta. Kommunens bedömning är att de utvecklingsmöjligheter och behov som identifierats i de centrala delarna av Lödöse kan förverkligas först när det kan förväntas finnas marknadsmässiga förutsättningar för exploateringar att bära sig ekonomiskt.

Prioritet 1:

Tätortsutvecklingen styrs inledningsvis till de södra delarna mellan stationen och befintlig ort. Ny bebyggelse ska anknyta till stationsområdet i första hand. Det befintliga samhället ska kopplas samman med den nya utbyggnaden söderut. Fortsatt dialog med Ale kommun blir viktigt för att enas kring områdena kring kommungränsen. Det är även önskvärt att en omgestaltning av Göteborgsvägen inleds i ett tidigt skede. Detta innebär dels en anpassning av gestaltning och utformning till dagens trafikflöden, dels att möjliggöra ett bra cykelstråk till stationen från befintliga samhället. Rekreativstråken längs Göta älv kan också genomföras tidigt för att ge befintliga och nya invånare goda rekreativmöjligheter.

Prioritet 2:

En succesiv omvandling i de centrala delarna av befintliga samhället kan komma igång först om några år när marknaden fått upp ögonen för Lödöse och eventuella exploateringar kan klara av att bära kostnader för framförallt fornminneshantering.

Prioritet 3:

Det sista skedet rör framförallt fortsatt utbyggnad kring Nygårdsmotet. Detta bör komma till stånd först när de södra delarna av tätorten har byggts ut till stora delar och utgör en fungerande helhet med befintliga samhället. Trafikservice kan dock medges redan i det korta perspektivet i den norra delen av området, väster om motorvägen. Verksamheterna vid Nygårdsmotet ska inte motverka utvecklingen kring stationen.