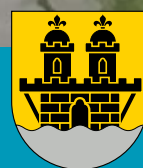


# FÖP LÖDÖSE

## En fördjupning av översiktsplanen

Del 5. UTLÅTANDE



LILLA EDETS  
KOMMUN

FÖP LÖDÖSE

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

## **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

Föreliggande samrådsredogörelse har upprättats av Norconsult AB genom:

Martin Nord, uppdragsansvarig planeringsarkitekt  
Sofia Larsson, arkitekt  
Janna Bordier, planeringsarkitekt

För illustrationer, foton, kartor och fotomontage svarar Norconsult om inte annat anges.

Omslagsfoto framsida: Station Lödöse södra.

Omslagsfoto baksida: Bilden är tagen vid invigningen av BanaVäg i Väst 9 december 2012. Fotograf Roger Sjöblom

## DEL 1. PLANFÖRSLAG (separat handling)

## DEL 2. FÖRUTSÄTTNINGAR (separat handling)

## DEL 3. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (separat handling)

## DEL 4. SAMRÅDSREDOGÖRELSE (separat handling)

## DEL 5. UTLÅTANDE (denna handling)

<b>5</b>	<b>INLEDNING</b>	<b>16</b>	<b>FÖRETAG, ORGANISATIONER, FÖRENINGAR</b>
5	Hur utställningen bedrivits		
5	Sammanfattning av inkomna synpunkter		
<b>7</b>	<b>MYNDIGHETER OCH GRANKOMMUNER</b>	16	Centerpartiet i Lilla Edet
		16	Nya moderaterna i Lilla Edet
		17	Socialdemokraterna i Lilla Edet
		17	Svenska Kraftnät
7	Länsstyrelsen	<b>18</b>	<b>PRIVATPERSONER OCH ÖVRIGA</b>
11	Ale kommun	18	Ägare till Höneback 1:30, Lödöse
11	Försvarsmakten	18	Ägare till Tingberg 4:158, Lödöse
11	Göteborgsregionens kommunalförbund, GR	18	Ägare till Ale Videkärr 1:3, Alvhem
11	Jordbruksverket		
11	SGL, Statens geotekniska institut		
12	SGU, Sveriges geologiska undersökning	<b>21</b>	<b>STÄLLNINGSTAGANDEN INFÖR ANTAGANDE</b>
12	Sjöfartsverket		
12	Skogsstyrelsen		
12	SMHI, Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut	21	Ändringar och kompletteringar i planförslaget
12	Trafikverket		
<b>14</b>	<b>KOMMUNALA NÄMNDER</b>	<b>22</b>	<b>BILAGA: LÄNSSTYRELSENS GRANSKNINGSYTTRANDE</b>
14	Kultur- och fritidsnämnden		
14	Miljö- och byggnämnden		
14	Samhällsbyggnadsnämnden		
15	Utbildningsnämnden		



**ANTAGANDE I  
KOMMUNFULLMÄKTIGE**

Illustration över planprocessen kring FÖP Lödöse.

# Inledning

Kommunstyrelsen beslutade den 5 mars 2014 att låta ställa ut FÖP Lödöse, en fördjupning av översiktsplanen för Lödöse. Planförslaget har varit utställt under tiden 26 mars – 26 juni 2014.

## HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Utställningsmaterialet har funnits tillgängligt på tre utställningsplatser; Lilla Edets kommunhus, Lilla Edets bibliotek samt på Lödösehus i Lödöse. Materialet har även funnits tillgängligt på kommunens hemsida. Information om utställningen annonserades i GP, Ttela och Alekuriren den 26 mars 2014.

## SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Under och i anslutning till utställningstiden har 22 yttranden kommit in. Ett yttrande som kom in efter samrådstitidens slut har tagits med här, se under rubriken Privatpersoner och övriga. Yttrandena fördelar sig enligt följande:

- 11 yttranden från myndigheter och andra kommuner
- 4 från kommunala nämnder
- 4 från företag, organisationer och föreningar
- 3 från privatpersoner och övriga

Efter en kort sammanfattning nedan följer en redovisning av samtliga inkomna yttranden. Varje yttrande kommenteras. Länsstyrelsens granskningsyttrande biläggs i sin helhet. Avslutningsvis redovisas förslag till ändringar och kompletteringar av planförslaget.

Bland de inkomna synpunkterna så rör mycket de kommande utredningar som kommer att krävas i samband med detaljplaneringen inför byggnation.

En nämnd vill att frågan om kopplingar mot älven lyfts fram ytterligare i FÖP Lödöse, då det är en så central fråga för utvecklingen.

Varvsområdet diskuteras av såväl en nämnd som ett politiskt parti. En förändring av föreslagen markanvändning önskas och en mix med bostäder, näringsliv och turism efterfrågas för området.

Frågan om idrottsområdet och att möjliggöra idrott vid framtida skola lyfts i ett yttrande.

I ett yttrande ses det positivt på det läge för offentlig service som anvisas i Planförslaget, andra vill se ett förtydligande att service även kan förekomma inom andra områden. En boende i Lödöse vill i samband med detta påtala

behovet av en förskola inom en snar framtid och ser gärna att denna byggs i anslutning till befintlig bebyggelse.

Ett politiskt parti vill att tätheten inte anges för de olika delområdena i rekommendationskartan. De vill även se att det område där massor från bygget av E45 har dumpats blir ett verksamhetsområde.

Två politiska partier har lämnat synpunkter på den linjedragning av buss som FÖP Lödöse anger genom framtida tätortsområde och ser hellre att bussen går på Göteborgsvägen.

Handel diskuteras av flera partier, där det ena vill ha tydliggöranden att handel ska finnas nära bostäder och det andra vill att handel möjliggörs vid Nygårdsmotet.

Två fastighetsägare vill få sina fastigheter inlösta. En av de boende i Lödöse har synpunkter på den prioriteringsordning som FÖP Lödöse anger, vilket den boende menar innebär konsekvenser för denna.

# INKOMNA SYNPUNKTER

# Myndigheter och grannkommuner

## LÄNSSTYRELSEN (2014-06-16)

### SAMMANFATTNING

Länsstyrelsen är allmänt positiv till kommunens ambition att utveckla Lödöse och ta till vara på det kollektivtrafiknära läget som den nya pendelstationen innebär. Länsstyrelsen anser att en sådan utveckling inte bara är positiv för Lödöse och Lilla Edet, utan den är även bra för regionen i stort. Med föreliggande plan visar Lilla Edets kommun att de följer GR:s strukturbild och tar sitt lokala ansvar för att den regionala strukturen blir långsiktigt hållbar. Följs intentionerna med planen ser Länsstyrelsen också att planen kan bidra till att miljömålet Begränsad klimatpåverkan uppnås.

- Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen för Kulturmiljö, Naturvård, friluftsliv och kommunikationer (E45, Norge/Vänerbanan och sjöfarten) kan tillgodoses.
- Gällande miljö kvalitetsnormer har beaktats på ett för FÖP-nivå tillfredställande sätt och Länsstyrelsen bedömer att de inte kommer att överträdas till följd av planen, förutsatt att kommunen beaktar Länsstyrelsen synpunkter nedan.
- Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör mark- och vattenområden och som angår angränsande kommuner kan samordnas på ett lämpligt sätt.
- Bebyggelse enligt planen bedöms inte bli olämplig med hänsyn till hälsa och säkerhet, förutsatt att kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter vad gäller geoteknik, buller och vibrationer enligt nedan.
- Med hänsyn till översvämningsrisker inom planområdet vill Länsstyrelsen särskilt poängtera att skyddsvalvar och andra skyddsåtgärder mot översvämming är en mycket viktig fråga i den fortsatta planeringen, med bärning på kommande detaljplanernas lämplighet och genomförande.
- Vad gäller frågor som berör strandskydd och biotopskydd återstår en del att lösa i den kommande detaljpanelläggningen, se nedan under respektive rubrik.

### KOMMENTAR:

Kommunen delar länsstyrelsens positiva bild och instämmer i att de utpekade frågorna behöver fördjupas och utredas vidare i kommande planarbeten.

### RIKSINTRESSEN

Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen i stort kan tillgodoses. Något NATURA 2000-område berörs inte.

#### Naturvård och friluftsliv

Länsstyrelsen anser att tidigare påtalad konflikt mellan kommunens planering och riksintressen för naturvård och friluftsliv i stort sett bortfallit i och med att tågdepån lyfts bort från förslaget. Länsstyrelsen anser att avvägningen mellan planering och riksintresse för naturvård och friluftsliv är rimlig i aktuellt förslag.

#### Riksintressen för kommunikation – E45, Norge/Vänerbanan och farleden i Göta älv

Risk för påtaglig skada på riksintresset Norge/Vänerbanan, E45 eller farleden i Göta älv förefaller inte föreligga men det är viktigt att kommunen beaktar de synpunkter som Trafikverket lämnat i frågan. Planeringen av rekreativområden på ön i Göta älv behöver stämmas av med både Trafikverket och Sjöfartsverket som båda yttrat sig över planen. Likaså behöver åtgärder gällande översvämningsproblematiken i Lödöse stämmas av med Trafikverket då dessa kan påverka E45:an, Norge/Vänerbanan och Alvhem-Lilla Edetbanan. Länsstyrelsen förutsätter att Trafikverkets och sjöfartens intressen i riksintressefrågan tillgodoses i kommunens fortsatta planarbete.

#### Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tillfredställande sätt har bemött Länsstyrelsens synpunkter från samrådet och bedömer att den avvägning som nu gjorts mellan föreslagna planering och riksintresset för kulturmiljö är rimlig. Länsstyrelsen kan dock komma att ställa krav på arkeologisk utredning/förundersökning i samband med framtida planläggning, för att fastställa förekomst av okända/kända fornlämningar. Det innebär att kommunen i detaljplanläggningen kan komma att behöva frångå intentioner i

FÖP:en. Länsstyrelsen vill också betona att ansvaret för kulturmiljölagens krav delas av alla.

### KOMMENTAR:

Fortsatt kommunikation och samråd med Sjöfartsverket och Trafikverket kommer att ske vid planeringen av rekreativområdet på ön i Göta älv när detta blir aktuellt. Fortsatt kommunikation kommer även ske med Trafikverket angående åtgärder som avser hantera översvämningsproblematiken i Lödöse.

Kommunen är införstådd i att Länsstyrelsen kan komma att ställa krav på arkeologisk utredning/förundersökning i samband med framtida planläggning.

### MILJÖKVALITETSNORMER

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planen i sig inte kommer att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överträds. Det är dock i detaljplaneskedet det slutgiltigt avgörs om den föreslagna planeringen (vad gäller dagvattenhantering och buller) klarar miljökvalitetsnormerna.

#### MKN vatten

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (daterat 2013-09-17) instämt i kommunens bedömning att MKN för vatten kan komma att klaras. Eftersom planområdet i stort ligger på mark som består av tät lera med begränsade infiltrationsmöjligheter är val av dagvattenhanteringslösning viktig för att MKN vatten ska klaras.

#### MKN Buller

Då FÖP:en ligger nära högtrafikerad väg och järnväg behöver kommunen i det fortsatta arbetet beakta MKN för buller. Miljökvalitetsnormen för buller är en slags målsättningsnorm med syfte att förhindra att omgivningsbuller medför skadliga effekter på människors hälsa. Se fullständigt yttrande för hänvisning till miljöbalken och gällande förordning.

I samband med kommunens planer på att bygga stations-samhälle kring den nya tågstationen i Lödöse finns det risk för att människor kommer att utsättas för störningar av trafikbuller. I och med att det är förhållandevis lite befintlig bebyggelse i området har kommunen dock goda förutsättningar för att planera på ett sådant sätt att utsattheten för skadligt omgivningsbuller begränsas. I detaljplaneskedet anser därför Länsstyrelsen att kommunen kan och ska planera bostäderna klokt så att de boende i huvudsak inte utsätts för riktvärdesöverskridande nivåer (t ex 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad), även om det stationsnära läget kan anses vara skäl för avsteg från riktvärdena.

### KOMMENTAR:

Som Länsstyrelsen påpekar så är närheten till järnvägen och stationen såväl en tillgång som en risk att bli utsatt för störningar. Kommunen har studerat bullernivåer i

samband med arbetet med planförslaget och markanvändningskartan är ett resultat av detta. Vid detaljplanläggning ska frågan studeras vidare.

### MELLANKOMMUNALA FRÅGOR

Länsstyrelsen bedömer att den i planen föreslagna mark- och vattenanvändning som även berör andra kommuner kan samordnas på lämpligt sätt. Länsstyrelsen har fått kännedom om pågående samarbete mellan Ale och Lilla Edets kommun angående översyn av kommungränsen i söder och uppmanar detta. Länsstyrelsen föreslår att kommunen fortsatt samverkar med Ale kommun vad gäller bostadsförsörjning och offentlig service åt medborgarna.

### KOMMENTAR:

Även kommunen ser mycket positivt på det samarbete som startat över kommungränsen.

### HÄLSA OCH SÄKERHET

Bebyggelse enligt planen bedöms inte bli olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser, förutsatt att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen har vad gäller översvämnings-, geoteknik-, buller och vibrationer enligt nedan.

#### Geoteknik

Vad gäller de geotekniska aspekterna i planen vill Länsstyrelsen, tillsammans med SGI, fortsatt understryka vikten av ytterligare klarläggande och behov av detaljerade utredningar av de geotekniska säkerhetsriskerna vid kommande detaljplanläggning eller bygglovsgivning. Klimatförändringarnas påverkan på de geotekniska förutsättningarna bör ingå. Detta gäller särskilt, vilket SGI påtalade i samrådsprocessen, kring Göta älv och Gårda än men även i så kallade bakslänter upp mot fastmarks-partier samt där jordskärning kan bli aktuellt. Vidare behöver geotekniska säkerhetsrisker avseende erosion och risk för bergras/blocknedfall utredas vidare där det kan påverka markanvändningen.

Resultatet av kommunens utredning av översvämningsrisker längs Göta älv visar att områden i närmast anslutning till älven påverkas, samt ett större område i översiktsplanens sydvästra delar. För att hantera detta ska framtida bebyggelse anpassas till nivå +2,5 i höjdsystemet RH2000. Länsstyrelsen hänvisar vidare till SGI:s yttrande.

#### Buller

Länsstyrelsen konstaterade i samrådet att ny bebyggelse i södra Lödöse kan bli utsatt för buller från både järnväg och E45 om planering inte sker med omsorg. Länsstyrelsen ser fortsatt att bullerskydd utmed väg/järnväg sannolikt blir nödvändigt. Detaljerade bullerutredningar, med uppdaterad trafikstatistik och prognos till år 2030 (se här Trafikverkets yttrande daterat 2014-05-14), kommer att bli



nödvändiga i de kommande detaljplanerna. Länsstyrelsen anser ändå att kommunen bör ta ett helhetsgrepp när det kommer till bullerproblematiken för att undvika onödiga bullerskydd och lösningar i varje kommande plan. Då marken idag är i stort sett obebyggd ser Länsstyrelsen att kommunen har goda möjligheter att styra och anpassa bebyggelseutvecklingen så att bostäder inte behöver hamna i de mest utsatta lägena. Länsstyrelsen anser också att den huvudsakliga strävan ska vara att de av riksdagen antagna riktvärdena för buller vid planläggning av bostäder klaras (se rubriken ”MKN för buller” ovan). Utöver E45:an och järnvägen bör kommunen även inkludera störningar från Göteborgsvägen med uppräknade trafikprognoser som utbyggnaden kommer att innebära. Länsstyrelsen och Trafikverket anser att kommunen också bör beakta buller från sjöfarten i Göta älv samt buller från Alvhem-Lilla Edetbanan.

### Vibrationer

Länsstyrelsen instämmer i kommunens konstaterande att kompletterande utredning av vibrationer kan behöva göras vid detaljplaneringen för att säkerställa att gällande riktvärde för vibrationer (enligt Svensk Standard) inte överskrids. Länsstyrelsen vill även lyfta Trafikverkets rekommendation att kommunen bör ta fram en övergripande utredning om vibrationer men lämnar till kommunen att överväga den samhällsekonomiska rimligheten jämfört med hantering i respektive plan. Trafikverket anser att utredningar behöver göras för mark som exploateras närmare än ca 300 meter från järnvägen.

### Farligt gods

Risker kopplat till transporter av farligt gods ska enligt planen hanteras i kommande detaljplaneskede. Länsstyrelsen tillämpar sin riskpolicy vilket innebär att för detaljplaner inom 150 meter från en farlig godsled kommer Länsstyrelsen att vilja se en platsspecifik bedömning utifrån de förutsättningar som gäller (planerad verksamhet, avstånd, personintensitet etc.).

### Översvämningsrisker

Delar av planområdet är idag utsatta för översvämningsrisker, särskilt vid högt vattenstånd i älven. I framtiden kommer översvämningsrisken bli än mer påtaglig på grund av de klimatförändringar som är att vänta, då både i form av högra vattenstånd i älven och i form av ökad nederbörd.

En klimatanpassningsrapport har tagits fram till utställningsskedet där översvämningsrisk kopplat till extrema regn och höga nivåer i Göta älv och Gårdaån behandlas. Framtida bebyggelse föreslås anpassas till nivån + 3,0 m. Ett reservat för översvämningskydd till + 2,5 m för att skydda befintlig bebyggelse finns på markanvändningskartan. Åtgärderna planeras vara påbyggnadsbara så att de kan byggas på senare om behov uppstår.

I klimatanpassningsrapporten som Sweco tagit fram anges ett antal åtgärdsförslag för att förhindra översvämningar i Lödöse och i MKB:n anges att det i utredningen skisseras på skyddsvallar och andra skyddsåtgärder. I FÖP:en skriver kommunen dock endast om planeringsnivåerna. Länsstyrelsen saknar i FÖP:en kommunens tydliga ställningstagande till förslagen i utredningen samt en beskrivning av hur kommunen avser att hantera frågan i kommande detaljplaneskede. Skyddsåtgärder är en mycket viktig fråga i den fortsatta planeringen som i allra högsta grad har bäring på de kommande detaljplanernas lämplighet och möjliga genomförande. Kommunen behöver ta ett helhetsgrepp i frågan då det kan vara svårt att lösa den i varje enskild detaljplan.

### Dagvattenhantering

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har en vision om dagvattendammar i en större skala men tillägger att det är viktigt att kommunen, vid val av dagvattenlösningar, har i åtanke att större delen av marken består av lerjordar som i vissa fall inte lämpar sig för dagvattenlösningar. Bebyggelsen och tillhörande anläggningar måste dock gå i hand med påverkan på vattenförekomsterna Göta älv och Gårdaån samt förekommande skredrisker i området. Utökad byggnation med medföljande stabilitetshöjande åtgärder i Göta älv dalen kan innebära stora ingrepp i vattenmiljöer. Dessa ingrepp kan ge stora negativa effekter på vattenförekomsterna. Det är också viktigt att beakta översvämningsrisken från Göta älv i dagvattenhanteringen så att ämnen från orenat dagvatten vid en sådan händelse inte förs ut i älven med tanke på MKN för vatten, naturvärden i älven samt Göta älv i egenskap av vattentäkt.

Det är inte lämpligt att tillföra ytterligare dagvatten till befintliga diken och bäckar utan att först utreda påverkan på allmänna och enskilda intressen. Därför bör kommunen, i enlighet med eget mål, i den fortsatta detaljplaneringen i första hand titta på möjligheter till lämpliga dagvattenlösningar inom området och undvika bortledning av vatten till närmaste vattendrag. I kommande detaljplaner ska kommunen särskilt tänka på följande:

- Samordning i dagvattenfrågorna mellan de planerade utbyggnadsområdena.
- Dagvattenutredningar för varje enskild detaljplan.
- Utredda möjligheterna till LOD inom respektive plan.
- Avsätta tillräckliga ytor inom detaljplanarbetet för dagvattenhantering.
- Inte avleda dagvatten genom närliggande befintliga diken.
- Inte avleda dagvatten till naturliga våtmarker.
- Påverkan på närliggande vattenförekomster med avseende på MKN för vattenförekomster enligt Eus ramdirektiv för vatten och Fisk- och musselvatten.

## KOMMENTAR:

Frågor rörande geoteknik utreds vidare i respektive detaljplaneärende för att klargöra eventuella krav och restriktioner.

Hänsyn har tagits till de bullerkällor som Länsstyrelsen anger genom tidiga övergripande bullerstudier som ligger till grund för planförslaget.

Utredningar beträffande buller och vibrationer har tagits fram parallellt med arbetet med FÖP Lödöse. Dessa utgör inte bilagor till planhandlingen, men slutsatserna har varit vägledande vid formandet av planförslaget. Utredningarna kan utgöra grund för fortsatta utredningar vid kommande planarbeten.

Kommunen beaktar Länsstyrelsens synpunkter angående farligt gods.

Planhandlingen förtydligas angående kommunens ställningstagande till förslagen i klimatanpassningsrapporten.

Kommentarer angående dagvatten beaktas och noteras.

## STRANDSKYDD

Länsstyrelsen anser att det av handlingarna tydligare bör framgå i vilka områden som konflikter med strandskyddet kan uppstå och kommunens ställningstagande i de fallen, exempelvis gällande bryggor/broar till ön i Göta älv som riskerar att skära av vattenburen transport. Befintliga detaljplaner som ska ersättas med nya utmed strandskyddade vattendrag kan återfå strandskydd vid övergången.

I samband med senare detaljplanering kan kommunen ansöka om upphävande av strandskydd inom kvartersmark och för viss anordning i vatten, men Länsstyrelsen ser för närvarande att sådant upphävande kan komma att bli problematiskt med tanke på de särskilda skäl enligt Naturvårdsverkets Allmänna Råd som krävs för ett upphävande. Denna fråga kommer således att hänskjutas till de kommande detaljplanerna.

## KOMMENTAR:

Frågan angående konflikter med strandskyddet förtydligas i planhandlingen.

## JORDBRUKSMARK OCH BIOTOPSKYDD

Länsstyrelsen saknar i FÖP:en ett fullgott resonemang kring hur fragmentering av jordbruksmark ska undvikas och vilken effekt det kan få på de platser där fragmentering inte kan undvikas. Negativ påverkan på lantbruken och fragmentisering av jordbruksmarken bör begränsas så långt det går.

Tätorts- och verksamhetsutbyggnad på jordbruksmark kommer medföra konflikter med biotopskyddet. Länsstyrelsen anser att biotopskyddade miljöer i första hand bör bevaras på sin befintliga plats och i anslutning

till naturmark genom att vävas in i detaljplanen samt ges skydd i planbestämmelserna.

## KOMMENTAR:

Kommunens ställningstagande avseende konflikten mellan tätortsexpansion och jordbruksintresset beskrivs i avsnittet Konflikter och avvägningar i del 1 av planhandlingarna. Fragmentisering av befintlig jordbruks mark inom områden för tätortsexpansion under utbyggnadsåren värderas och hanteras i kommande arbete med etapp- och utbyggnadsstrategi.

## MILJÖMÅL

Enligt MKB:n innebär den föreslagna bebyggelseexploateringen vissa konflikter med de nationella miljökvalitetsmålen ”levande skogar”, ”ett rikt odlingslandskap” och ”ett rikt växt- och djurliv”. Länsstyrelsen anser att det bör finnas ett utvecklat resonemang kring hur dessa konflikter ser ut och varför man i MKB:n bedömer att dessa konflikter är måttliga. Det gäller också miljökvalitetsmålen i samband med nollalternativet. Detta är viktigt dels för att få ett bättre underlag vid val av olika åtgärder och dels för att kunna bedöma på vilket sätt planen medverkar eller motverkar uppfyllelsen av de nationella kvalitetsmålen. Detta bör kommunen ta med sig och beakta i den kommande planeringen.

## KOMMENTAR:

MKB:n förtydligas.

## PLANENS KONSEKVENSER

Apropå kommunens val av utbyggnadsstrategi ser Länsstyrelsen fortsatt risker ur flera aspekter. Länsstyrelsen håller fast vid sina synpunkter från samrådskedet, dvs att kommunen bör bygga inifrån och ut, alltså från befintliga Lödöse ut mot stationen. En risk med kommunens val av utbyggnadsstrategin är stagnation i centrala Lödöse och med att nödvändiga satsningar på samhällsservice och andra verksamheter samt byggande kan utebli. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att samhället i båda delar av Lödöse framstår som attraktivt även under utbyggnadsåren.

Länsstyrelsen ser även att kommunens valda utbyggnadsstrategi kan, i kombination med en sviktande marknad, leda till att både bebyggelse, natur- och jordbrukslandskap samt verksamheter fragmenteras.

Kommunen har med planen förvisso gjort avvägningen att bostadsbebyggelsen är viktigare än den nu pågående markanvändningen, men då utbyggnaden kommer att ske under en mycket lång tid kommer den pågående markanvändningen med jord- och bitvis skogsbruk att påverkas negativt däremellan. Risken med fragmenteringen av marken är att den pågående markanvändningen upphör i förtid.

Utöver det som har kommenterats ovan så har de synpunkter och krav som Länsstyrelsen tidigare framfört i ett samrådsyttrande daterat den 2013-09-17 i stort beaktats.

#### KOMMENTAR:

I beskrivningen av Prioritet 1 i planhandlingen slås fast att "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." Planförslagets redovisade prioriteringsordning ska ses som en överordnad anvisning inför kommande arbete med etapp- och utbyggnadsstrategi som i sin tur kommer att påverkas av rådande marknadsläge. Planen säger således inte att utbyggnaden ska ske från stationen och norrut utan endast att fokus för tätortsutbyggnaden, i det korta perspektivet, ska ligga på de södra exploateringsområdena. Konkret är det troligt att detta innebär att exploatering kommer att ske parallellt, såväl i anslutning till befintlig ort och söderut, som från stationen och norrut.

#### ALE KOMMUN (2014-06-03)

Ale kommun är tacksamma för att förslaget sedan samrådsskedet har lett till ökat samarbete och några förändringar i förslaget om Fördjudap Översiktsplan för Lödöse. Kommunerna har redan kontakt för att utreda kommungränsändring, och förslaget om en stor järnvägsdepå i utsikten från järnvägsstationen mot älven är borttagen.

Som komplettering till tidigare samrådsyttrande vill Ale kommun tillägga att centrumbebyggelse, dvs blandade verksamheter och bostäder, bör markeras inom en cirkel runt hela stationen, inte enbart i två av fyra sektorer. All mark kring stationen kommer att vara värdefull och ren verksamhetsmark kanske har ett bättre läge längs järnvägen och E45 än i utblicken från stationen mot älven.

#### KOMMENTAR:

Kommunen delar Ale kommuns synpunkt om att marken kring stationen är värdefull att ta tillvara för framtida centrumutbyggnad. En revidering av planförslaget görs, med anledning av detta. Område för "nya verksamheter", väster om stationen utgår och ersätts med Utredningsområde för tätortsbebyggelse för att studeras vidare i fortsatt dialog med Ale kommun. Hänsyn ska tas till buller och störningar.

#### FÖRSVARSMAKTEN (2014-03-25)

Försvarsmakten har inget att erinra rubricerat ärende.

#### KOMMENTAR:

Noteras.

#### GÖTEBORGSREGIONENS KOMMUNALFÖRBUND, GR (2014-05-13)

Efter att ha yttrat sig i samrådsskedet avser GR inte ta upp planen för behandling av GR:s styrgrupp. De hänvisar till GR:s strukturbild för Göteborgsregionen som ett stöd för kommunen i deras ansvar att i planeringen bidra till en långsiktigt hållbar regional struktur.

#### KOMMENTAR:

Kommunen delar GR:s bedömning att FÖP Lödöse är i linje med Strukturbild för Göteborgsregionen.

#### JORDBRUKSVERKET (2014-07-01)

Jordbruksverket har pga resursbrist inte möjlighet att svara på remiss fördjudap översiktsplan för Lödöse

#### KOMMENTAR:

Noteras.

#### SGI, STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (2014-05-20)

Statens geotekniska instituts (SGI) yttrande över förslag till översiktsplan för Lödöse omfattar bedömning av hur planförslaget beaktar geotekniska säkerhetsfaktorer t.ex. ras, skred, erosion samt geotekniska säkerhetsfrågor i samband med åtgärder mot översvämning.

I översiktplanen finns en översiktlig karta med geotekniska förutsättningar, grovt indelad i fastmark, lera och lera med skredrisk. SGI har i samrådsskedet lämnat synpunkter som belyser viktiga frågeställningar som ur ett geotekniskt perspektiv bör beaktas i kommande planarbete. SGI vill åter understryka vikten av ytterligare klarläggande och behov av detaljerade utredningar av de geotekniska säkerhetsriskerna vid kommande detaljplanläggning eller bygglovgivning, och hänvisar därmed till tidigare yttrande. De noterar att ÖP:n till viss del berör dessa frågor i sina strategier men anser det finns möjligheter till utveckling och förtydliganden.

Resultatet av kommunens utredning av översvämningens risker längs Göta älv visar att områden i närmast anslutning till älven påverkas, samt ett större område i översiktplanens sydvästra delar. För att hantera detta ska framtida bebyggelse anpassas till nivån +2,5 i höjdsystemet RH2000. SGI har inga synpunkter på vald nivå men vill betona att en anpassning av befintlig och framtida bebyggelse, till en höge säkerhetsnivå, kan innebära att stabilitetsförhållandena förändras och behöver beaktas.

#### KOMMENTAR:

Fortsatta utredningar angående stabilitet, erosion och berggras/blocknedfall ska ske i samband med fortsatt detaljplanering.

### SGU, SVERIGES GEOLOGISKA UNDERSÖKNING (2014-03-25)

Sveriges geologiska undersökning (SGU) har tidigare tagit del av handlingarna i samrådsfasen och har inget ytterligare att tillägga.

#### KOMMENTAR:

Noteras

### SJÖFARTSVERKET (2014-05-02)

Sjöfartsverket har inget att erinra mot att Lilla Edet går vidare med planerna på att lägga flytbryggor mellan fastlandet och Ladugårdsholmen. Sjöfartsverket gör heller inga anspråk på ön Ladugårdsholmen. Däremot informerar Sjöfartsverket om att flytbryggor är tillståndspliktiga enligt länsstyrelsen samt att de behöver tas in på vintern på grund av isläggning.

#### KOMMENTAR:

Noteras

### SKOGSSTYRELSEN (2014-05-23)

Skogsstyrelsen har inget att erinra.

#### KOMMENTAR:

Noteras.

### SMHI, SVERIGES METEOROLOGISKA OCH HYDROLOGISKA INSTITUT (2014-04-24)

SMHIs yttrande omfattar kompetensområden hydrologi (enbart ytvatten) och meteorologi (inklusive luftmiljö och buller). SMHI framhåller behovet av att ta hänsyn till det framtida klimatet (exempelvis stigande lufttemperatur, ökad risk för skyfall och förändrade nederbördsförhållanden/flöden i vattendragen) i planeringen av samhället. Förändrade risker för översvämningar bör också tas hänsyn till vilket SMHI anser att planen har gjort på ett fullgott sätt. SMHI hänvisar till hemsidan [www.smhi.se](http://www.smhi.se) samt [www.klimatanpassning.se](http://www.klimatanpassning.se) för mer information om klimatförändringar och klimatanpassning. Vidare hänvisas till rapporten Klimatanalys för Västra Götalands län (SMHI 2011) som finns tillgänglig på länsstyrelsens hemsida.

#### KOMMENTAR:

I planförslaget har tagits, och vid den framtida planeringen kommer hänsyn att tas till ett förändrat klimat. Nya bebyggelseområden är planerade med hänsyn till stigande vattennivåer och nödvändiga åtgärder. Planeringen av samhället i stort är också gjort med hänsyn till att minska klimatpåverkan genom att underlätta användandet av alternativa färdmedel till bilen.

### TRAFIKVERKET (2014-05-14)

#### SAMLAD BEDÖMNING

Trafikverket ser positivt på kommunens ambition att utveckla området kring stationen och knyta ihop det med befintliga Lödöse. Synpunkterna som de lämnade i samrådet kvarstår i stort. I yttrandet inför utställning ingår en sammanfattning av de viktigaste punkterna som Trafikverket vill skicka med i det fortsatta planarbetet. Trafikverket framhäver återigen vikten av att exploatering som föreslås i planen inte hindrar drift, underhåll och framtida utveckling av finns Norge/Vänerbanan, E45 eller farleden i Göta älv. I övrigt vill Trafikverket komplettera med nedanstående synpunkter.

#### KOMPLETTERANDE SYNPUNKTER

I rapporten Klimatanpassning av Lödöse föreslås åtgärder för att förhindra framtida översvämningar i Lödöse. På sid 3 i bilaga 3 redovisas åtgärder såsom en påbyggnadsbar vall och pumpstationer. Eftersom åtgärderna är placerade intill Alvhem-Lilla Edetbanan och Göteborgsvägen behöver fortsatt planering av åtgärderna stämmas av med Trafikverket om konsekvenserna för vägen och järnvägen i frågor som rör avvattning, geoteknik med mera. Även

Norge/Vänerbanan blir berörd eftersom avvattning av järnvägen delvis sker genom trummor under Göteborgsvägen.

En rekommendation i det fortsatta planarbetet är att kommunen tar fram övergripande utredningar om buller och vibrationer för att klargöra var det är lämpligt med ny bebyggelse, istället för att utreda frågorna i varje enskild detaljplan.

I miljökonsekvensbeskrivningen under kap 4.1 redovisas en prognos för trafikmängder på Göteborgsvägen, E45 samt Norge/Vänerbanan år 2020. Prognos för trafikmängder på Alvhem-Lilla Edetbanan redovisas inte. För indata till bullerutredningar rekommenderar Trafikverket att prognos görs till år 2030. Fram till år 2030 räknar vi med en årlig trafikökning för personbilar med i snitt 1,5 procent och för lastbilar med 1,4 procent för Europavägar samt 0,9 procent för övriga vägar i Västra Götaland. Kontakta gärna Trafikverket för att ta del av de senaste mätningarna på Göteborgsvägen och E45 från år 2013.

När det gäller Norge/Vänerbanan och Alvhem-Lilla Edetbanan bör ingångsvärdena från Trafikverkets senaste prognos för bullerberäkningar användas (se Trafikverkets yttrande för tabell med bullerberäkningar). Kontakta gärna Trafikverket för den senast uppdaterade prognosen inför kommande bullerutredningar.

Angående omvandling av Göteborgsvägen så pågår det en dialog mellan kommunen och Trafikverket om förbättrade möjligheter att gå och cykla längs med Göteborgsvägen. Det pågår även en översyn av vilken hastighetsbegränsning som är mest lämplig på vägen.

På orienteringskartan på sid 8 i planförslaget (del 1) bör Alvhem-Lilla Edetbanan redovisas med detta namn istället för ”industrispåret”.

För ytterligare information om Trafikverkets interna riktlinje för buller och vibrationer hänvisas till Trafikverkets hemsida [www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se) där även skriften Transportsystemet i samhällsplaneringen (Trafikverkets underlag för tillämpning av plan- och bygglagen) finns tillgänglig.

## KOMMENTAR:

Fortsatt kommunikation och samråd kommer att ske med Trafikverket i den kommande planeringen och utvecklingen.

Utredningar beträffande buller och vibrationer har tagits fram parallellt med arbetet med FÖP Lödöse. Dessa utgör inte bilagor till planhandlingen, men slutsatserna har varit vägledande vid forandet av planförslaget. Utredningarna kan utgöra grund för fortsatta utredningar vid kommande planarbeten.

Benämningen ”industrispåret” utgår i handlingarna och ersätts med Alvhem-Lilla Edetbanan.

# Kommunala nämnder

## KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN (2014-05-27)

Kultur- och fritidsnämnden har följande synpunkter på Fördjupad översiktsplan Lödöse:

- Genomgående föreslås att det tydliggörs att målet är att varvet ska utvecklas på ett sådant sätt att såväl invånare som besökare på ett attraktivt sätt får tillgänglighet till älven.
- Apropå avsnittet Konflikter och avvägningar (sid 21) föreslås att trolig konflikt mellan utveckling av verksamhetsområde och utvecklingsområde för turiständamål lyfts fram.
- På markanvändningskartan med tillhörande information föreslås att utvecklingsområde för turiständamål innefattar både näringsverksamhet, turismverksamhet och bostäder. Hänsyn till den internationellt klassade hamnen kan tas genom att reservera en mindre del för denna eventuella verksamhet.
- På markanvändningskartan lägga till idrott vid framtida skola.

### KOMMENTAR:

Målet att tillgängliggöra älven tydliggörs i planhandlingarna.

Den troliga konflikten mellan verksamhetsområde och utvecklingsområde för turiständamål lyfts fram. En komplettering görs i avsnitt Utmaningar och i avsnitt Konflikter och avvägningar i del 1.

Lämpligt användningsområde vid varvsområdet har diskuterats tidigare, inte minst vid de workshops som genomfördes för att diskutera lämplig utveckling av Lödöse. I dessa diskussioner var frågan om bostäder uppe. Bostadsexploatering har dock inte bedömts vara möjlig på grund av de stora kostnader som är förknippade med områdets sammantagna förutsättningar med förorenad mark, fornminnen, översvämningsrisker och markstabilitet. Området som avsatts för utveckling av turiständamål bedöms därtill vara så pass litet att en utökning av innehållet för ytan med näringsverksamhet och bostäder inte är lämpligt. Om man i planförslaget lämnar öppet för alla de tre användningsområdena så är kombinationen svår att få till stånd på sikt, utan detaljstyrd uppdelning. Den

internationellt klassade hamnen kvarstår i det område som utgörs av befintligt verksamhetsområde.

Idrottsområdet vid Heden kvarstår och kan även utvecklas. Eftersom området är svårtillgängligt idag med såväl bil runt samhället som till fots eller med cykel genom Pingstalund så kan ett komplement närmre stationen vara ett bra alternativ. Mellan Alvhem-Lilla Edetbanan och Göteborgsvägen anges marken som Jordbruksmark med utvecklingsmöjlighet för rekreation/dagvattenhantering. Inom detta område kan idrottsändamål inrymmas. Även inom området Offentlig service ingår idrottsändamål. Någon ändring av planförslaget är därför inte nödvändig, men förtydliganden görs för att visa på de alternativa möjligheterna som planen medger.

## MILJÖ- OCH BYGGNÄMNDEN (2014-06-24)

Miljö- och byggnämnden lämnar synpunkter på att risk för vibrationer, buller och farliga transporter behöver utredas när detaljplanen tas fram.

### KOMMENTAR:

Övergripande utredningar beträffande buller och vibrationer har tagits fram parallellt med arbetet med FÖP Lödöse. Utredningarna kan utgöra grund för fortsatta utredningar vid kommande planarbeten. Vidare undersökningar kring vibrationer, buller och farliga transporter görs under detaljplaneringen vid behov, i enlighet med miljö- och byggnämndens yttrande.

## SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN (2014-06-17)

Samhällsbyggnadsnämnden godkänner redovisningen och har inget att erinra mot planen.

### KOMMENTAR:

Noteras.

## UTBILDNINGSNÄMNDEN (2014-05-22)

Utbildningsnämnden har inget att erinra om placering av förslaget område för offentlig service. Dock förutsätter Utbildningsnämnden att övriga markanvändningsområden i Tingberg/Ekeberg/Lödöse-Södra-området, öster om Göteborgsvägen (gamla 45:an), klassas så flexibla att offentlig service inryms även i dessa områden (en kartbild har bifogats yttrandet).

### KOMMENTAR:

Beaktas. I markanvändningskartan finns en plats för offentlig service utpekad för att säkerställa att den marken hålls tillgänglig för ändamålet. Platsen bedöms som strategiskt belägen i stadsdelen med bra koppling till grönområde/idrottsområde och planerade gång- och cykelstråk som ger möjlighet till bra skolvägar. Det finns möjlighet att även inom andra utbyggnadsområden uppföra serviceinrättningar såsom exempelvis förskolor, i större eller mindre enheter, som friliggande eller i kombination med andra funktioner. Ett förtydligande görs i rekommendationskartan, där service anges inom område 1 och 3.



# Företag, organisationer, föreningar

## CENTERPARTIET I LILLA EDET (2014-06-27)

Centerpartiet i Lilla Edet är positiva till utvecklingen av Lödöse och Fördjupad översiktsplan för Lödöse men har följande ändrings- och kompletteringsförslag:

- Älvens positiva värden bör utnyttjas bättre genom att erbjuda attraktiva boenden i nära anslutning till älven samt möjligheter till gästhamn. Område 11, 14 och 16 är särskilt lämpliga för en Lödöse Älvstad.
- Område 3 och 4 under Rekommendationerna för FÖP Lödöse bör likställas med område 1 och 2 (de bör ha samma färg) och angivelser för hur tät bebyggelsen ska vara per hektar bör strykas.
- Det bör skrivas in i planen att handel ska förläggas i samband med bostadsområden (som exempelvis i Åmål).
- Med hänsyn till markens lämplighet bör utredningsområde 25 främst utredas för möjligheter till verksamhetsområde/industri.

### KOMMENTAR:

Att bygga intill älven i Lödöse innebär stora utmaningar och kostnader på grund av stora föroreningsmängder, sättningssäkerhet, låga marknivåer etc (se kommentar till Kultur- och fritidsnämndens yttrande). Delar av det område som yttrandet avser anges i FÖP Lödöse med anledning av detta som område som inte är lämpligt för bostadsbebyggelse. Nya rekreationsytter utmed älven samt goda utsiktsförhållanden och förbindelser i form av gång- och cykelvägar fram till älven är en del av FÖP Lödöse i syfte att skapa en god och attraktiv miljö för såväl boende som besökare. Möjligheterna att anlägga en gästhamn föreslås utredas vidare i ett avsnitt längs älven.

FÖP Lödöse föreskriver en högre täthet nära stationen och sedan en fallande täthet längre norrut. Detta för att utnyttja det attraktiva läget i regionen till fullo så att många som möjligt ska ha närhet till tågförbindelsen. Bebyggelse nära stationen är värdefull såväl ur lokalt som ur regionalt perspektiv.

Synpunkten angående handel i samband med bostäder beaktas. I rekommendationskartan anges handel inom område 1 som löper från stationen och norrut.

Inom området kan och bör en blandstad skapas med en mix av bostäder, handel, kontor och service. Handeln kan enligt handelsutredningen med fördel utformas som ett stråk i riktning norrut från stationen.

De schaktmassor som har dumpats inom område 25 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. Verksamhetsområde kan istället utvecklas i anslutning till Nygårdsmotet, där den direkta anslutningen till E45 är till verksamheternas fördel.

## NYA MODERATERNA I LILLA EDET (2014-08-11)

Nya moderaterna i Lilla Edet hänvisar till tidigare svar Dnr. 2012/ks0045-33. Utöver detta anser de att bussar skall gå efter gamla E45. Detta för att tiden är viktig för all kollektivtrafik. Att dra in bussar i tätortsområdet är inte bra menar de.

### KOMMENTAR:

Tid är en viktig aspekt när det kommer till kollektivtrafik. Det finns även ytterligare aspekter att addera till detta. Vilken linjeföring bussen ska ha i framtiden har diskuterats med bland annat Västtrafik som ansvarar för dessa turer. Frågan styrs inte i FÖP:en utan beslutas av Västtrafik. Det läge som anges i FÖP Lödöse innebär å ena sidan en möjlighet ur ett hållbarhetsperspektiv, å andra sidan en utmaning med hänsyn till bullernivåer. Med det föreslagna läget genom det framtida tätortsområdet så kommer fler att ha nära till busshållplatsen, vilket i hög grad påverkar i vilken utsträckning bussen används. Mycket talar även för att en tillgänglig busslinje är positiv när det kommer till användning av tåget. Att behöva gå längre sträckor kommer högst sannolikt att innebära att färre väljer detta färd sätt. Att en hållplats kommer att hamna nära föreslagen tomt för offentlig service/skola/förskola är positivt för verksamheten och ger möjlighet att välja bort bilen i den dagliga hämta/lämnarutinen. Hållplatsen som en attraktiv och trygg miljö är ytterligare



en faktor. En hållplats inne bland bebyggelsen har större möjligheter att upplevas som trygg än en hållplats vid landsvägen. Att linjedragningen utformas på detta sätt, ger även möjlighet att på sikt bygga om hållplatsläget vid stationen för att ha en linje som passerar och stannar i anslutning till stationen istället för att åka in och vända. Utredningar beträffande bullerstörningar har gjorts parallellt med arbetet med FÖP Lödöse. Framförallt de så kallade maxnivåerna kan bli över riktvärdena, vilket ställer krav på hur uteplatser lokaliseras och bullerskyddas. Det ska också nämnas att fordonsutvecklingen kan bidra till sänkta bullernivåer. Frågan utreds vidare i kommande arbete med gatu- och kvartersstrukturen för tätortsutbyggnaden i södra Lödöse.

## SOCIALDEMOKRATERNA I LILLA EDET (2014-06-11)

Socialdemokraterna anser att förslag till fördjupad översiktsplan Lödöse är väl genomarbetat och strukturerat. Genom att identifiera tydliga utvecklingsområden och förtätningsmöjligheter samtidigt som natur- och kulturvärden tillvaratas har FÖP Lödöse goda förutsättningar att fungera som en pådrivande kraft i kommunens utveckling. Socialdemokraterna är positiva till att FÖP Lödöse stödjer GR:s strukturbild genom att huvuddelen av tillkommande bostadsbebyggelse och verksamheter lokaliseras i de sk huvudstråken. Dock anser de att busslinjedragningen bör följa gamla E45 till stationsområdet istället för att gå genom bebyggelseområdet samt att område 17 även bör innefatta handel/livsmedelshandel.

### KOMMENTAR:

För kommentar till frågan om busslinjedragning, se kommentar till Nya moderaterna i Lilla Edets yttrande ovan.

En handelskartläggning för Lilla Edets kommun togs fram i samband med arbetet med samrådshandlingen för FÖP Lödöse och har varit vägledande för föreslagen markanvändning i Lödöse. I kartläggningen ges rekommendationer utifrån analyserat marknadsläge och framtida köpmönster; "Det är viktigt att ha en stark dagligvaruhandel inom området. Den bör finnas i nära anslutning till järnvägsstationen men den måste också lätt kunna nås från bostadsområdena". En handelsetablering av dagligvaruhandel vid Nygårdsmotet skulle vara negativ för utvecklingen i Lödöse på sikt, då de boende blir beroende av att ta bilen för att göra sina inköp. Man förlorar även den dagliga kontakten och det liv kring handeln som kan skapas i en blandstadsmiljö.

## SVENSKA KRAFTNÄT (2014-04-28)

Svenska Kraftnät har inget att erinra.

### KOMMENTAR:

Noteras.

# Privatpersoner och övriga

## ÄGARE TILL HÖNEBÄCK 1:30, LÖDÖSE (2014-06-23)

Det tidigare förslaget till FÖP där ägarens fastighet var inritad i ett område ”Nya verksamheter” har i aktuellt förslag ändrats till ”Nya verksamheter på sikt”. Fastighetsägaren, som varit i kontakt med kommunen, menar att denna ändring inte är till någon hjälp eftersom de fortfarande inte kan sälja sin fastighet så länge detaljplan för området vid Lödösemotet (Nygårdsmotet) saknas. Bekräftelse på fastighetens osäljbarhet har erhållits från mäklare. Fastighetsägaren har fått information om att de kommer bli inlösta enligt expropriationslagen den dagen en detaljplan verkställs men önskar bli inlösta i förtid, pga av buller och trafik vid Lödösemotet som gör att de vill flytta. Fastighetsägarens önskemål är att Lödösemotet blev prioritet 1 istället för prioritet 3 och menar att platsen lämpar sig väl för bensinstation inkl rastplats. Önskemålet har tidigare framförts till Trafikverket som gett avslag varför fastighetsägaren nu önskar att kommunen se över möjligheten att få bort oönskad trafik på fastighetsägarens utfartsväg. Problemet är att rastande bilister kör in på ägarens privata väg (minst 800 bilar på ett år enligt ägarens noteringar). Fastighetsägaren önskar bestämt ett stopp på denna obehöriga och störande trafik.

### KOMMENTAR:

Avsnittet om fortsatt arbete och prioriteringsordning förtydligas så att det framgår tydligare att den nordvästra delen av utvecklingsområdet vid Nygårdsmotet kan vara aktuellt att bebygga med verksamhet för fordonservice redan i det korta perspektivet. Detta förutsätter att en intressent finns och att en detaljplan tas fram där ändamålet prövas lämpligt.

## ÄGARE TILL TINGBERG 4:158, LÖDÖSE 2014-04-25

Fastighetsägaren har likt många andra synpunkter på placeringen av område 5 för offentlig service. Fastighetsägaren menar att den förväntade befolkningsökningen inte är skäl nog för placeringen eftersom ökningen kommer

ske långsamt, med följden att planerad offentlig service hamnar i ett isolerat läge långt från nuvarande bebyggelse. Vidare är det viktigt att förskolan som behöver byggas inom en mycket snar framtid placeras så att den både knyter an till det befintliga samhället och till kommande byggnation. En lämplig placering skulle kunna vara i norra delen av område 3 i kant med område 31 där barnen kan leka i skogen. Översiktsplanen har inte tagit hänsyn till i vilken takt Lödöse kommer växa och det är en allvarlig brist.

### KOMMENTAR:

Placering av området för offentlig service ska ses utifrån att utbyggnaden i Lödöse kommer att ske över lång tid. I den fördjupade översiktsplanens slutbild kommer Lödöses invånarantal kanske vara så mycket som femdubblat och merparten av dessa kommer att bo inom området mellan Ekeberg och stationen. Den föreslagna lokaliseringen av område 5 har skett med detta i åtanke, så att verksamheten får en strategisk central placering i den framtida stadsdelen.

Planen förtydligas att service även kan finnas inom andra områden. Se även kommentar till yttrande från utbildningsnämnden ovan.

## ÄGARE TILL ALE VIDEKÄRR 1:3, ALVHEM (2013-08-13) Yttrandet inkom efter samråd tidens slut och tas nu med i utställningsutlåtandet

Fastigheten Ale Videkärr 1:3 gränsar på tre sidor till Lilla Edets kommun område 22 i planförslaget [23 i utställningshandlingen]. Den ligger inom cirkeln med 600 meter radie från Lödöse station. Anslutningsvägen till fastigheten utgörs av Videkärr GA 1, detta vägskaft ligger i Ale kommun och skär rakt igenom område 22. Fastigheten har varit bebyggd sedan slutet på 1800-talet och 1993 nyuppfördes befintliga byggnader. Fastigheten är kombinerad för bostad och verksamhet.

Fastighetsägarna har för avsikt att sälja fastigheten snarast men eftersom fastigheten har varit utsatt för betydande störningar under byggnation av väg 45, järnväg och stationsområdet menar de att det inte har varit lämpligt

med försäljning. Ägaren framhåller vikten av att Lilla Edets kommun är tydliga med vad de vill göra med område 22 [23 i utställningshandlingen] samt att kommunen är skyldiga att lösa in fastigheten om planerna står i konflikt med befintlig bostadsbebyggelse.

För att leva upp till ett av huvudmålen i planförslaget - Koppla samman gammalt och nytt - är det enligt fastighetsägarna viktigt att planförslaget tar hänsyn till befintlig bebyggelse även i Ale kommun. Det är viktigt att Lilla Edets kommun vet vad de vill och tydligt markerar detta i planförslaget. Därför kräver fastighetsägarna att man är tydligare med vad man vill med område 22 och inte bara kallar det utredningsområde. De föreslår att del av område 22 närmast kommungränsen används till kombinerad bostad och verksamhet, där hantverkare och småföretagare har utrymme för en bostadsfastighet och en verksamhetslokal på samma fastighet. Detta med högst 4 tomter per hektar.

Vidare framlyfter fastighetsägarna att planförslaget handlar mycket om vad som skall göras i anslutning till Lödöse Station och citerar följande: "Prioritet ett i tätortsexpansionen är utbyggnad av bostäder, handel, kontor och verksamheter i området närmast stationen. Inom en radie på 600 m kring stationen föreslås en hög exploateringsgrad med upp till 50 lägenheter per hektar i de tätaste delarna." Av ytan inom en radie på 600 m kring stationen ligger nära hälften inom utredningsområde 22 eller i Ale kommun poängterar fastighetsägarna och deras fastighet ligger inom cirkeln. Med hänvisning till prioritet ett ovan är skälet till att vara tydligare med delar av område 22 mycket stort.

Vidare hänvisar fastighetsägarna till följande utdrag ur planförslaget:

"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. När man färdas längs Göteborgsvägen smälter vattnet 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. Man skulle kunna se älven från olika höjdnivåer, från berg och utsiktstorn, man skulle kunna vandra längs med älven eller bada i den. Möjligheterna är många och inte fullt utnyttjade idag!"

Apropå planförslagens beskrivning av de stora kvaliteter som älven, naturen och odlingsmarkerna ger till Lödöse idag, samt hur dessa kan stärkas, vill Fastighetsägarna tillägga att det inte bara är när man färdas på Göteborgsvägen utan framför allt när man bor i området som man upplever denna vackra miljö. Med tanke på den nyss påbörjade exploateringen i Ekeberg och planförslagens avsikt att förtäta bostadsbebyggelsen runt Lödöse station anser fastighetsägarna att idén om en s.k tågdepå

eller liknande är högst olämpligt och inkonsekvent med resten av planförslaget. Att man försöker dölja oron med ett antal överväganden bättrar inte på tilltron till planförfattaren. Fastighetsägarna håller visserligen med om att industrispåret är en tillgång men påpekar att det löper ända till pappersbruket i Lilla Edet. De anser följaktligen att en eventuell tågdepå skulle passa bättre i anslutning till befintlig industri, exempelvis vid en nedlagd station i Göteborgsområdet.

Vidare anser fastighetsägarna att man i planförslaget lagt allt för stort fokus på att få en stor befolkning runt stationen utan hänsyn till naturvärdena i omgivningen. Just de naturvärden man hänvisar till som god boendemiljö i området. De yrkar på att område 7 och 24 [6 och 20 i utställningshandlingen] integreras i område 10 och 33 [7 och 33 i utställningshandlingen]. Huvudmål 2 Knyt samman befintligt och nytt under rubriken Lödöse i framtiden bör även gälla fastigheter som ligger i Ale kommun och gränsar till planområdet. Angående område 2 i planförslaget apropå vilket det står att läsa – "Däremot kommer det inte bli någon livsmedelshandel eller detaljhandel här, för att undvika konkurrens med centrumstråket" - ifrågasätter ägaren argumenten för att undvika handel. Det är viktigt att handeln i och i anslutning till Alvhem kan utvecklas och det är inte kommunens sak att utnyttja planmonopolet för att favorisera enskilda företagare. Detta strider mot kommunallagen menar fastighetsägarna.

## (2014-07-13) Yttrande nr 2

Fastighetsägarna vidhåller synpunkterna från sitt yttrande daterat 2013-08-13 vad gäller område 22, nu ändrat till 23. De framhåller återigen att de fortfarande har för avsikt att sälja fastigheten snarast men har funnit det olämpligt på grund av störningar (se yttrandet ovan). Efter genomgång av samrådshandling för FÖP Lödöse anser fastighetsägarna att man inte på något sätt tagit hänsyn till deras synpunkter, eller kommenterat dessa. Fastighetsägarna har varit i kontakt med Lilla Edets kommun angående detta. Övriga områden har de inga synpunkter på sedan man avfört idén om en tågdepå.

I planförslaget talas om en fortsatt dialog med Ale Kommun (sid 51) angående justering av kommungränsen. En sådan dialog berör just Ale Videkärr 1:3. fastighetsägarna påpekar att de inte har fått någon som helst information om denna dialog. I planförslaget (sid 27) står att läsa: "Inom Ale kommun finns det en befintlig gård inom detta område, vilken i så fall behöver hanteras i en fortsatt dialog med Ale kommun." Detta påstående är felaktigt menar fastighetsägarna. Det finns ingen gård men det finns två bostadsfastigheter och en näringsfastighet inom området varav de är ägare till en bostadsfastighet och en näringsfastighet. De ser det som betydligt viktigare att man för en dialog med fastighetsägarna i första hand. Ale kommun

har inget med detta att göra enligt ägarna till Ale Videkärr förren en uppgörelse mellan fastighetsägarna och Lilla Edets kommun är slutförd, och Lilla Edets kommun förfogar över marken och kan inordna den i planområdet.

Eftersom flera faktorer talar emot en tät och tung bebyggelse på område 23 föreslog fastighetsägarna till Ale Videkärr i sitt tidigare yttrande att området skulle användas till bostadsbebyggelse kombinerat med egen verksamhet max 4 fastigheter/hektar. Detta om det överhuvudtaget är nödvändigt att bebygga marken.

Enligt fastighetsägarna är geotekniska förutsättningar inte redovisade för område 23 annat än att området omfattas av lera utan särskild skredrisk. De anser att det är anmärkningsvärt att man inte utreder mer noggrant markförhållandena i område 23 innan man börjar tala om vad det skall användas till. Fastighetsägarna har en ganska god bild av markförhållandena i området efter byggnationen på egen fastighet 1993. Området består av ett tunt jordtäckte följt av 20-30 cm lite fastare brun lera medan resten till berg är blöt blålera. Djupet till berg varierar mellan 50-100 m.

Vidare framhåller fastighetsägarna att det endast är en liten remsa av område 23 som är helt befriat från riskområde för farligt gods på E45 och järnvägen. Remsan ligger strax utanför aktuell fastighet. Mot bakgrund av en förväntad lång riskhanteringsprocess i de delar som ligger inom 150 m från väg och järnväg anser de att det är fel att låta område 23 ingå i den fördjupade översiktsplanen. Marken är lämpligare som jordbruksmark menar de. Angående jordbruksmark hänvisar de till sidan 12 i förutsättningar för planförslaget där följande står att läsa: "I miljöbalken (3 KAP 4 §) slås fast att jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk." Fastighetsägarna framhåller i sitt yttrande att område 23 består av bördig åkermark och att den enda anledningen att ta marken i anspråk är för att skapa underlag för resande från Lödöse station. Det är inte skäl nog enligt miljöbalken 3 KAP 4§ menar de och anser därför att området skall förbli åkermark.

I yttrandet har fastighetsägarna sammanfattat sina synpunkter i följande punkter:

- att område 23 tas bort från planprocessen och förblir åkermark. Detta i första hand.
- att område 23 bebyggs med bostäder i kombination med verksamhet max 4 fastigheter/hektar. Detta i andra hand.
- att om Lilla Edets kommun vidhåller förslaget om område 23 som utredningsområde för personalintensiv verksamhet skall Lilla Edets kommun ta upp en förhandling med fastighetsägarna till Ale Videkärr 1:3

om inlösen av fastigheten. Köpekontrakt skall vara undertecknat och godkänt före FÖP Lödöse antages av kommunfullmäktige.

- att Lödöse kommun inte för några som helst förhandlingar med Ale kommun som berör flyttning av kommungränsen vid aktuell fastighet, utan att fastighetsägarna underrättas om vad som sker.
- att fastighetsägarna till Ale Videkärr hålls underrättade om vad som sker i planärendet vad det avser område 23 samt ev. utställningar, dialogmöten m.m. Fastighetsägarna skall också underrättas när ärendet skall upp i kommunfullmäktige.

## KOMMENTAR:

Dialog har inletts och fastighetsägarna kommer att hållas underrättade.

Felaktig beskrivning av fastigheten ändras i planhandlingen.

I planförslaget ligger område 23 [22 i samrådshandlingen] kvar som utredningsområde för tätortsutbyggnad. Användningen inom området är beroende av hur Ale kommun ser på utvecklingen på andra sidan kommungränsen. Området behöver planeras som en helhet och diskussioner förs med Ale kommun om detta samt om en kommungränsjustering. Synpunkterna noteras inför denna kommande planering.

Området som skulle utredas för tågdepå har sedan samrådet ersatts av område för våtmarkspark mm. Område för verksamheter, väster om stationen, justeras i planförslaget till Utredningsområde för tätortsbebyggelse.

För kommentar angående handel, se även kommentar till yttrande från socialdemokraterna i Lilla Edet ovan. FÖP Lödöse tar inte ställning till hur handeln utvecklas inom Ale kommun.

FÖP Lödöse föreskriver en högre täthet nära stationen och sedan en fallande täthet längre norrut. Detta för att utnyttja det attraktiva läget i regionen till fullo så att många som möjligt ska ha närhet till tågförbindelsen. Bebyggelse nära stationen är värdefull såväl ur lokal som ur regional synvinkel.

Kommunen är medveten om de geotekniska förhållandena i området. De krav som ska ställas på framtida bebyggelsen utreds vidare i samband med detaljplanläggning.

Angående hänvisningen till miljöbalken, så är kommunens ställningstagande i ÖP 2012 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 enligt GR:s strukturplan. Vilket är aktuellt här.

# Ställningstaganden inför antagande

## ÄNDRINGAR OCH KOMPLETTERINGAR I PLANFÖRSLAGET

- Ställningstagande till åtgärdsförslagen i klimatanpassningsrapporten införs planhandlingen.
- Planhandlingen förtydligas angående eventuella framtida konflikter med strandskyddet.
- Miljökonsekvensbeskrivningen förtydligas med ett utökat resonemang kring konflikter med vissa av miljömålen.
- Område 6 ändras från nytt verksamhetsområde till Utredningsområde för tätortsutbyggnad.
- Handlingarna förtydligas avseende konflikten mellan "varvsområdet" och behovet av att stärka ortens kontakt med älven. Även den potentiella konflikten mellan verksamhetsområdet och utvecklingsområdet för turiständamål lyfts fram.
- Handlingarna förtydligas med att idrottändamål ryms inom såväl område för rekreation som område för offentlig service.
- Handlingarna förtydligas med att service inryms inom område 1 och 3.
- Handlingarna kompletteras med att möjligheterna att anlägga en gästhamn utreds i ett avsnitt längs Göta älv.
- Avsnittet om fortsatt arbete och prioritetsordning förtydligas så att det framgår tydligare att den nordvästra delen av utvecklingsområdet vid Nygårdsmotet kan vara aktuellt att bebygga med verksamhet för fordon-service redan i det korta perspektivet.

Härutöver kommer mindre revideringar och kompletteringar att göras för att öka planens tydlighet.

Cecilia Friberg  
Mark och Exploateringschef,  
Lilla Edets kommun



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten  
Paula Franco de Castro  
Kulturgeograf  
010-22 44 784  
paula.franco.de.castro  
@lansstyrelsen.se

Granskningsyttrande  
2014-06-16

Diarienummer  
401-11475-2014

Sida  
1(9)

F 66

Lilla Edets kommun  
Kommunstyrelsen  
463 80 Lilla Edet

## Förslag till fördjupad översiktsplan för Lödöse, Lilla Edets kommun, Västra Götalands län

Utställningshandlingar daterade 2014-02-25

Detta granskningsyttrande lämnas med stöd av 3 kap 16 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Yttrandet är en del av översiktsplanen och skall därför fogas till planen då den antagits.

### Sammanfattning

Allmänt vill Länsstyrelsen framhålla att Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att utveckla Lödöse och ta till vara på det kollektivtrafikenära läget som den nya pendelstationen innebär. Länsstyrelsen anser att en sådan utveckling inte bara är positiv för Lödöse och Lilla Edet, utan den är även bra för regionen i stort. Med föreliggande plan visar Lilla Edets kommun att kommunen tar sitt lokala ansvar för att den regionala strukturen blir långsiktigt hållbar eftersom kommunen i sin planering utgår från att följa GR:s strukturbild och den överenskommelse som ligger bakom den. Följs intentionerna med planen ser Länsstyrelsen också att planen kan bidra till att miljömålet Begränsad klimatpåverkan uppnås.

- Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen för Kulturmiljö, Naturvård, friluftsliv och kommunikationer (E45, Norge/Vänerbanan och sjöfarten) kan tillgodoses.
- Gällande miljö kvalitetsnormer, enligt 5 kap MB, har beaktats på ett för FÖP-nivå tillfredställande sätt och Länsstyrelsen bedömer att de inte kommer att överträdas till följd av planen, förutsatt att kommunen beaktar Länsstyrelsen synpunkter nedan.
- Länsstyrelsen bedömer att frågor som berör mark- och vattenområden och som angår angränsande kommuner kan samordnas på ett lämpligt sätt.
- Bebyggelse enligt planen bedöms inte bli olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser, förutsatt att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen har vad gäller geoteknik, buller och vibrationer enligt nedan.

- Delar av planområdet är idag utsatt för översvämningsrisker vilka kommer att tillta i framtiden med klimatförändringarna. Således vill Länsstyrelsen särskilt poängtera att skyddsvallar och andra skyddsåtgärder mot översvämnning är en mycket viktig fråga i den fortsatta planeringen som i allra högsta grad har bäring på de kommande detaljplanernas lämplighet och möjliga genomförande.
- Vad gäller frågor som berör strandskydd och biotopskydd återstår en del att lösa i den kommande detaljplanläggningen, se nedan under respektive rubrik.

### **Riksintressen**

Länsstyrelsen bedömer att berörda riksintressen i stort kan tillgodoses. Något NATURA 2000-område berörs inte.

#### Naturvård och friluftsliv

De konflikter mellan kommunens planering och riksintressen för naturvård och friluftsliv som noterades i samrådet har i stort sett bortfallit sedan kommunen beslutade att lyfta ur den tågdepå som föreslogs i utredningsområdet längs med Göteborgsvägen i väster från förslaget. Länsstyrelsen bedömer att den avvägning som nu gjorts mellan sin planering och riksintresse för naturvård och friluftsliv är rimlig. Länsstyrelsen anser att dessa riksintressen inte ska behöva skadas påtagligt av den föreslagna planeringen.

#### Riksintressen för kommunikation – E45, Norge/Vänerbanan och farleden i Göta älv

Trafikverket (daterat 2014-05-14) och Sjöfartsverket (daterat 2014-05-06) har yttrat sig över planen. Risk för påtaglig skada på riksintresset Norge/Vänerbanan, E45 eller farleden i Göta älv förefaller inte föreligga men det är viktigt att kommunen beaktar de synpunkter som Trafikverket lämnat i frågan. Planeringen av rekreationsområdet på ön i Göta älv behöver stämmas av med både Trafikverket och Sjöfartsverket. Likaså behöver åtgärder som avser hantera översvämningsproblematiken i Lödöse stämmas av med Trafikverket då dessa kan påverka E45:an, Norge/Vänerbanan och Alvhem-Lilla Edetbanan (som i kommunens handlingar omnämns som industrispåret).

Länsstyrelsen förutsätter att Trafikverkets och sjöfartens intressen i riksintressefrågan tillgodoses i kommunens fortsatta planarbete så att inte skada uppstår. Trafikverkets och Sjöfartsverkets yttranden bifogas här i sin helhet.

#### Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett tillfredställande sätt har bemött Länsstyrelsens synpunkter från samrådet. Länsstyrelsen bedömer att den avvägning som nu gjorts mellan sin planering och riksintresset för kulturmiljö är rimlig. Länsstyrelsen anser att riksintresset inte ska behöva skadas påtagligt av den föreslagna planeringen.



Länsstyrelsen kan dock komma att ställa krav på arkeologisk utredning/förundersökning i samband med framtida planläggning, för att fastställa förekomst av okända/kända fornlämningar. Det innebär att kommunen i detaljplaneläggningsen kan komma att behöva frånga intentioner i FÖP:en för att tillgodose exempelvis fornlämningsmiljöer. Länsstyrelsen vill också betona att ansvaret att leva upp till kulturmiljölagens krav på att bevara och skydda kulturmiljöer delas av alla.

### **Miljökvalitetsnormer**

Länsstyrelsen bedömer att ett genomförande av planen i sig inte kommer att medföra att gällande miljökvalitetsnormer överträds. Det är dock i detaljplaneskedet som dagvattenhanteringen och hanteringen av bullerproblematiken blir konkret och där det slutgiltigt avgörs om den föreslagna planeringen klarar miljökvalitetsnormerna.

#### MKN vatten

Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande (daterat 2013-09-17) instämt i kommunens bedömning att MKN för vatten kan komma att klaras. Då planområdet i stort ligger på mark som består av tät lera är de naturliga infiltrationsmöjligheterna begränsade. Således är val av dagvattenhanteringslösning viktig för att MKN vatten ska klaras (se vidare under rubrik Dagvattenhantering nedan).

#### MKN Buller

Då FÖP:en ligger nära högtrafikerad väg och järnväg behöver kommunen i det fortsatta arbetet beakta MKN för buller. Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller. Normen har sitt ursprung från de krav på kvaliteten på miljön som följer av Sveriges medlemskap i Europeiska unionen, se miljöbalken 5 kap. 2 § p 4. Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningen skriver regeringen: *"det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa"*.

Då kommunens ambition är att bygga stationssamhälle kring den nya tågstationen i Lödöse vid Norge/Vänerbanan samt E45 och Göteborgsvägen finns det risk för att människor kommer att utsättas för störningar av trafikbuller. Samtidigt har kommunen förhållandevis lite befintlig bebyggelse i området att förhålla sig till och därför har kommunen goda förutsättningar för att planera på ett sådant sätt att så få människor som möjligt utsätts för skadliga effekter av omgivningsbuller. I detaljplaneskedet anser därför Länsstyrelsen att kommunen kan och ska planera bostäderna klokt så att de boende i huvudsak inte utsätts för riktvärdesöverskridande nivåer (t ex 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad), även om det stationsnära läget kan anses vara skäl för avsteg från riktvärdena.



### **Mellankommunala frågor**

Länsstyrelsen bedömer att den i planen föreslagna mark- och vattenanvändning som även berör andra kommuner kan samordnas på lämpligt sätt. Att en översyn av kommungränsen pågår i söder mellan Ale och Lilla Edets kommun har kommit till Länsstyrelsens kännedom.

Samverkan över kommungräns i olika angelägenheter gynnar som regel en kommuns utveckling. Länsstyrelsen föreslår att kommunen fortsatt samverkar med Ale kommun vad gäller bostadsförsörjning och offentlig service åt medborgarna.

### **Hälsa och säkerhet**

Bebyggelse enligt planen bedöms inte bli olämplig med hänsyn till boendes och övrigas hälsa eller till behovet av skydd mot olyckshändelser, förutsatt att kommunen beaktar de synpunkter som Länsstyrelsen har vad gäller översvämning, geoteknik, buller och vibrationer enligt nedan.

#### Geoteknik

Statens geotekniska institut (SGI) har lämnat synpunkter på planen (daterat 2014-05-20).

Vad gäller de geotekniska aspekterna i planen vill Länsstyrelsen, tillsammans med SGI, fortsatt understryka vikten av ytterligare klarläggande och behov av detaljerade utredningar av de geotekniska säkerhetsriskerna vid kommande detaljplanläggning eller bygglovsgivning. Det är också viktigt att klimatförändringarnas påverkan på de geotekniska förutsättningarna beaktas då. Detta gäller särskilt, vilket SGI påtalade i samrådsprocessen, kring Göta älv och Gårda ån men även i så kallade bakslänter upp mot fastmarks-partier samt där jordskärning kan bli aktuellt. Vidare behöver geotekniska säkerhetsrisker avseende erosion och risk för bergras/blocknedfall utredas vidare där det kan påverka markanvändningen.

Kommunen har utfört en utredning i syfte att klarlägga översvämningrisker längs Göta älv. Resultatet visar att områden i närmast anslutning till älven påverkas, samt ett större område i översiktsplanens sydvästra delar. För att hantera detta ska framtida bebyggelse anpassas till nivån +2,5 i höjdsystemet RH2000. SGI har inga synpunkter på vald nivå men vill betona att en anpassning av befintlig och framtida bebyggelse, till en högre säkerhetsnivå, kan innebära att stabilitetsförhållandena förändras och behöver beaktas.

SGI:s yttrande bifogas i sin helhet.

#### Buller

Länsstyrelsen konstaterade i samrådet att ny bebyggelse i södra Lödöse kan bli utsatt för buller från både järnväg och E45 om planering inte sker med omsorg. Länsstyrelsen ser fortsatt att bullerskydd utmed väg/järnväg sannolikt blir nödvändigt.

Detaljerade bullerutredningar, med uppdaterad trafik-statistik och prognos till år 2030 (se här Trafikverkets yttrande daterat 2014-05-14), kommer att

bli nödvändiga i de kommande detaljplanerna. Länsstyrelsen anser ändå att kommunen bör ta ett helhetsgrepp när det kommer till bullerproblematiken. Detta för att undvika onödiga bullerskydd och lösningar som exempelvis bullerplank, absorbenter, anpassning av byggrätternas och utformning och placeringar med mera i varje kommande plan. Då marken idag är i stort sett obebyggd ser Länsstyrelsen att kommunen har goda möjligheter att styra och anpassa bebyggelseutvecklingen så att bostäder inte behöver hamna i de mest utsatta lägena. Vid detaljplanering av marken kan det därför vara strategiskt att i så hög grad som möjligt placera verksamheter i stället för bostäder där det är som mest bullerutsatt.

Länsstyrelsen anser också att den huvudsakliga strävan ska vara att de av riksdagen antagna riktvärdena för buller vid planläggning av bostäder klaras, se mer om detta under rubriken ”MKN för buller” ovan. Utöver E45:an och järnvägen bör kommunen även inkludera störningar från Göteborgsvägen med uppräknade trafikprognoser som utbyggnaden kommer att innebära. Länsstyrelsen och Trafikverket anser att kommunen också bör beakta buller från sjöfarten i Göta älv samt buller från Alvhem-Lilla Edetbanan.

#### Vibrationer

Länsstyrelsen instämmer i kommunens konstaterande att kompletterande utredning av vibrationer kan behöva göras vid detaljplaneringen för att säkerställa att gällande riktvärde för vibrationer (enligt Svensk Standard) inte överskrids. Länsstyrelsen vill även lyfta Trafikverkets rekommendation att kommunen bör ta fram en övergripande utredning om vibrationer för att klargöra var det är lämpligt med ny bebyggelse i stället för att utreda frågan i varje enskild plan. Länsstyrelsen lämnar till kommunen att överväga om en storskalig åtgärd eventuellt kan bli mer samhällsekonomisk än en enskild hantering i respektive plan. Trafikverket anser att utredningar behöver göras för mark som exploateras närmare än ca 300 meter från järnvägen.

#### Farligt gods

Frågan om transporter av farligt gods och risker kopplat till dessa har beaktats och planen anger att riskerna kommer att hanteras i kommande detaljplaneskede. Länsstyrelsen tillämpar sin riskpolicy vilket innebär att för detaljplaner inom 150 meter från en farligt godsled kommer Länsstyrelsen att vilja se en platsspecifik bedömning utifrån de förutsättningar som gäller (planerad verksamhet, avstånd, personintensitet etc.).

#### Översvämningsrisker

Delar av planområdet är idag utsatt för översvämningsrisker, särskilt vid högt vattenstånd i älven. I framtiden kommer översvämningsrisken bli än mer påtaglig på grund av de klimatförändringar som är att vänta, då både i form av högra vattenstånd i älven och i form av ökad nederbörd.

En klimatanpassningsrapport har tagits fram till utställningsskedet där översvämningsrisk kopplat till extrema regn och höga nivåer i Göta älv och Gårdaån behandlas. Framtida bebyggelse föreslås anpassas till nivån + 3,0 m. Ett reservat för översvämningskydd till + 2,5 m för att skydda befintlig

bebyggelse finns på markanvändningskartan. Åtgärderna planeras vara påbyggnadsbara så att de kan byggas på senare om behov uppstår.

I klimatanpassningsrapporten som Sweco tagit fram anges i bilaga 3 ett antal åtgärdsförslag för att förhindra översvämningar i Lödöse. I MKB:n anges att det i utredningen skisseras på skyddsvallar och andra skyddsåtgärder. I FÖP:en skriver kommunen dock endast om planeringsnivåerna. Länsstyrelsen saknar i FÖP:en kommunens tydliga ställningstagande till förslagen i utredningen samt en beskrivning av hur kommunen avser att hantera frågan i kommande detaljplaneskede. Skyddsvallar och andra skyddsåtgärder mot översvämning är en mycket viktig fråga i den fortsatta planeringen som i allra högsta grad har bäring på de kommande detaljplanernas lämplighet och möjliga genomförande. Med tanke på problematikens natur behöver kommunen ta ett helhetgrepp i frågan då det kan vara svårt att lösa den i varje enskild detaljplan.

#### Dagvattenhantering

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har en vision om dagvattendammar i en större skala. Det är dock viktigt att kommunen, vid val av dagvattenlösningar, har i åtanke att större delen av marken består av lerjordar vilket kan innebära att vissa dagvattenlösningar inte är möjliga. Bebyggelsen och tillhörande anläggningar måste dock gå i hand med påverkan på vattenförekomsterna Göta älv och Gårdaån samt förekommande skredrisker i området. Utökad byggnation med medföljande stabilitetshöjande åtgärder i Göta älvdalen kan innebära stora ingrepp i vattenmiljöer. Dessa ingrepp kan ge stora negativa effekter på vattenförekomsterna. Det är också viktigt att beakta översvämningens risk från Göta älv i dagvattenhanteringen så att ämnen från orenat dagvatten vid en sådan händelse inte förs ut i älven med tanke på MKN för vatten, naturvärden i älven samt Göta älv i egenskap av vattentäkt.

Det är inte lämpligt att tillföra ytterligare dagvatten till befintliga diken och bäckar utan att först utreda påverkan på allmänna och enskilda intressen. Därför bör kommunen i den fortsatta detaljplaneringen i första hand titta på möjligheter till lämpliga dagvattenlösningar inom området och undvika bortledning av vatten till närmaste vattendrag. Detta är i enlighet med kommunens eget mål kring dagvattenhanteringen i området.

I kommande detaljplaner ska kommunen särskilt tänka på följande:

- Samordning i dagvattenfrågorna mellan de planerade utbyggnadsområdena.
- Dagvattenutredningar för varje enskild detaljplan.
- Utreda möjligheterna till LOD inom respektive plan.
- Avsätta tillräckliga ytor inom detaljplanarbetet för dagvattenhantering.
- Inte avleda dagvatten genom närliggande befintliga diken.
- Inte avleda dagvatten till naturliga våtmarker.

- Påverkan på närliggande vattenförekomster med avseende på MKN för vattenförekomster enligt Eus ramdirektiv för vatten och Fisk- och musselvatten.

### Strandskydd

Inom planområdet gäller strandskydd vid vatten. Viss exploatering föreslås inom sådant område. Länsstyrelsen anser att det av handlingarna tydligare bör framgå i vilka områden som konflikter med strandskyddet kan uppstå och kommunens ställningstagande i de fallen. Befintliga detaljplaner som ska ersättas med nya utmed strandskyddade vattendrag kan återfå strandskydd vid övergången. Kommunen behöver t.ex. föra ett resonemang kring hur bryggor/broar till ön i Göta älv inverkar på strandskyddet eftersom den bl.a. riskerar att skära av vattenburen transport förbi ön, mellan ön och fastlandet.

I samband med senare detaljplanering kan kommunen ansöka om upphävande av strandskydd inom kvartersmark och för viss anordning i vatten, men Länsstyrelsen ser för närvarande att sådant upphävande kan komma att bli problematiskt med tanke på de särskilda skäl enligt Naturvårdsverkets Allmänna Råd som krävs för ett upphävande. Denna fråga kommer således att hänskjutas till de kommande detaljplanerna.

### Jordbruksmark och biotopskydd

Planläggningen kommer i huvudsak att ske på jordbruksmark. Länsstyrelsen saknar i FÖP:en ett fullgott resonemang kring hur fragmentering av jordbruksmark ska undvikas och vilken effekt det kan få på de platser där fragmentering inte kan undvikas. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att försöka begränsa negativ påverkan på lantbruken och fragmentisering av jordbruksmarken så långt det går.

Tätorts- och verksamhetsutbyggnad på jordbruksmark kommer medföra konflikter med biotopskyddet. Länsstyrelsen anser att biotopskyddade miljöer i första hand bör bevaras på sin befintliga plats och i anslutning till naturmark genom att vävas in i detaljplanen samt ges skydd i planbestämmelserna.

### Miljömål

Enligt MKB:n innebär den föreslagna bebyggelseexploateringen ”vissa konflikter” med de nationella miljö kvalitetsmålen ”levande skogar”, ”ett rikt odlingslandskap” och ”ett rikt växt- och djurliv”. Det bedöms dock att konflikterna sammantaget är måttliga.

Länsstyrelsen anser att det bör finnas ett utvecklat resonemang kring hur dessa konflikter ser ut och varför man bedömer att dessa konflikter är måttliga. Det borde även finnas ett sådant resonemang kring de ovan nämnda miljö kvalitetsmålen i samband med nollalternativet. Detta är viktigt dels för att få ett bättre underlag vid val av olika åtgärder som kan gynna miljömålen och dels för att kunna bedöma på vilket sätt planen medverkar eller motverkar uppfyllelsen av de nationella kvalitetsmålen. Detta bör kommunen ta med sig och beakta i den kommande planeringen.

## Allmänt

### Planens konsekvenser

Kommunen har i planen redovisat en prioriteringsordning av i vilken ordning utbyggnaden ska ske. Kommunen avser att börja bygga vid stationen för att därifrån bygga fram till det som utgör dagens Lödöse. I tredje hand vill kommunen att de nordöstra delarna exploateras. Länsstyrelsen framförde redan i samrådsskedet synpunkter på kommunens val av utbyggnadsstrategi. Länsstyrelsen ser fortsatt risker ur flera aspekter med den valda strategin. Länsstyrelsen förordade då, och kvarstår nu vid, att kommunen bör bygga inifrån och ut, alltså ta avstamp i det befintliga Lödöse för att så småningom närma sig stationen.

Länsstyrelsen ser att med den föreslagna utbyggnadsstrategin föreligger risk för stagnation i centrala Lödöse i och med att nödvändiga satsningar på samhällsservice och andra verksamheter samt byggande kan utebli, då fokus läggs på utveckling av tågstationsområdet. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att samhället i båda delar av Lödöse framstår som attraktivt även under utbyggnadsåren.

Länsstyrelsen ser även att kommunens valda utbyggnadsstrategi kan, i kombination med en sviktande marknad, leda till att både bebyggelse, natur- och jordbrukslandskap samt verksamheter fragmenteras. Kommunen har med planen förvisso gjort avvägningen att bostadsbebyggelsen är viktigare än den nu pågående markanvändningen, men då utbyggnaden kommer att ske under en mycket lång tid kommer den pågående markanvändningen med jord- och bitvis skogsbruk att påverkas negativt däremellan. Risken med fragmenteringen av marken, både vad gäller tillkomsten av ny bebyggelse och anläggande av promenadstigar och parkytor, är att den pågående markanvändningen upphör i förtid.

Utöver det som har kommenterats ovan så har de synpunkter och krav som Länsstyrelsen tidigare framfört i ett samrådsyttrande daterat den 2013-09-17 har i stort beaktats.

Andra statliga sektorsmyndigheter, som i samrådsskedet framfört synpunkter, har efter bearbetning av planförslaget beretts tillfälle till förnyade ställningstaganden. Nu inkomna yttranden från sådana myndigheter överlämnas till kommunen tillsammans med detta granskningsyttrande för kännedom.

**Beredning, deltagande**

Yttranden över planen har till Länsstyrelsen inkommit från Sjöfartsverket, Trafikverket, Statens geotekniska institut, Försvarsmakten, och Svenska Kraftnät. Kopior av yttrandena överlämnas till kommunen för kännedom.

Detta granskningsyttrande har beslutats av Samhällsbyggnadsdirektör Christer Abrahamsson efter föredragning av planhandläggare Paula Franco de Castro. I den slutliga handläggningen har även företrädare för Enheten för skydd och säkerhet, Kulturmiljöenheten, Miljöskydds-enheten, Naturvårds-enheten och Vattenvårdsenheten deltagit. Granskningsyttrandet utgör statens samlade uppfattning om planen vad gäller Länsstyrelsens ingripandegrunder enligt 11 kap PBL i ett senare planeringsskede.

*Christer Abrahamsson*

*Paula Franco de Castro*

Yttranden för kännedom från:

Trafikverket daterat 2014-05-14

Sjöfartsverket daterat 2014-05-06

Statens geotekniska institut daterat 2014-05-20

Försvarsmakten daterat 2014-04-09

Svenska Kraftnät daterat 2014-04-24.

## Kopia till:

Trafikverket

Sjöfartsverket

Statens Geotekniska Institut

Svenska Kraftnät

Försvarsmakten

GR

## Kommunstyrelsen i:

Ale kommun

Kungälv kommun

Stenungsunds kommun

## Länsstyrelsen/

Enheten för skydd och säkerhet, Patrik Jansson

Kulturmiljöenheten, Leif Johansson

Miljöskydds-enheten, Lotta Sahlin

Skoog

Naturvårdsenheten, Linda Karlsson

Vattenvårdsenheten, Teresia Holmberg







# FÖP Lödöse

Den fördjupade översiktsplanen för Lödöse visar kommunens planerade utveckling för tätorten på lång sikt. I FÖP:en tas ställningstaganden kring hur inriktningen kommer att vara för olika delområden över lång tid.

LILLA EDETS KOMMUN  
463 80 LILLA EDET

Tel 0520-65 95 00  
[www.lillaedet.se](http://www.lillaedet.se)

kommunkontor:  
Järnvägsgatan 12

Göta Älv passerar genom Lilla Edets kommun, från norr till söder. Det ger oss en vacker dalgång med laxfiske och båtliv. Vi har skog och ängsmark med bär, svamp och utmärkta vandringsleder. Våra 12.800 invånare är fördelade på sju orter och en levande landsbygd. Lilla Edet är centralort med kommunledning, administration och butiksliv.