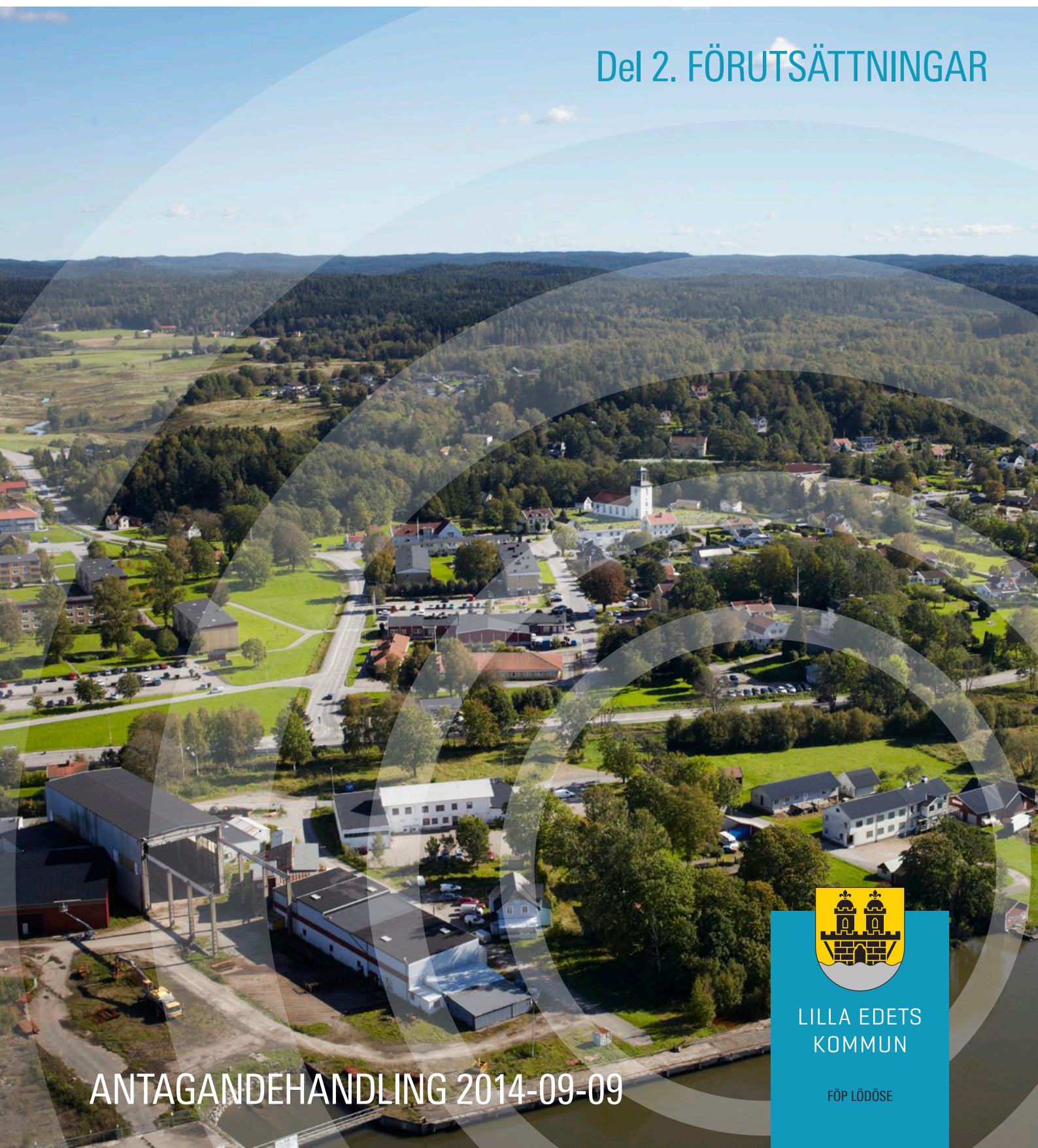


FÖP LÖDÖSE

En fördjupning av översiktsplanen

Del 2. FÖRUTSÄTTNINGAR



LILLA EDETS
KOMMUN

FÖP LÖDÖSE

ANTAGANDEHANDLING 2014-09-09

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, stadsplanerare

Ortofoto, Microsoft Bing © 2010 Microsoft Corporation.

Flygbilder är tagna av Per Pixel. För illustrationer, foton, kartor och fotomontage svarar Norconsult om inte annat anges.

DEL 1. PLANFÖRSLAG (separat handling)

DEL 2. FÖRUTSÄTTNINGAR (denna handling)

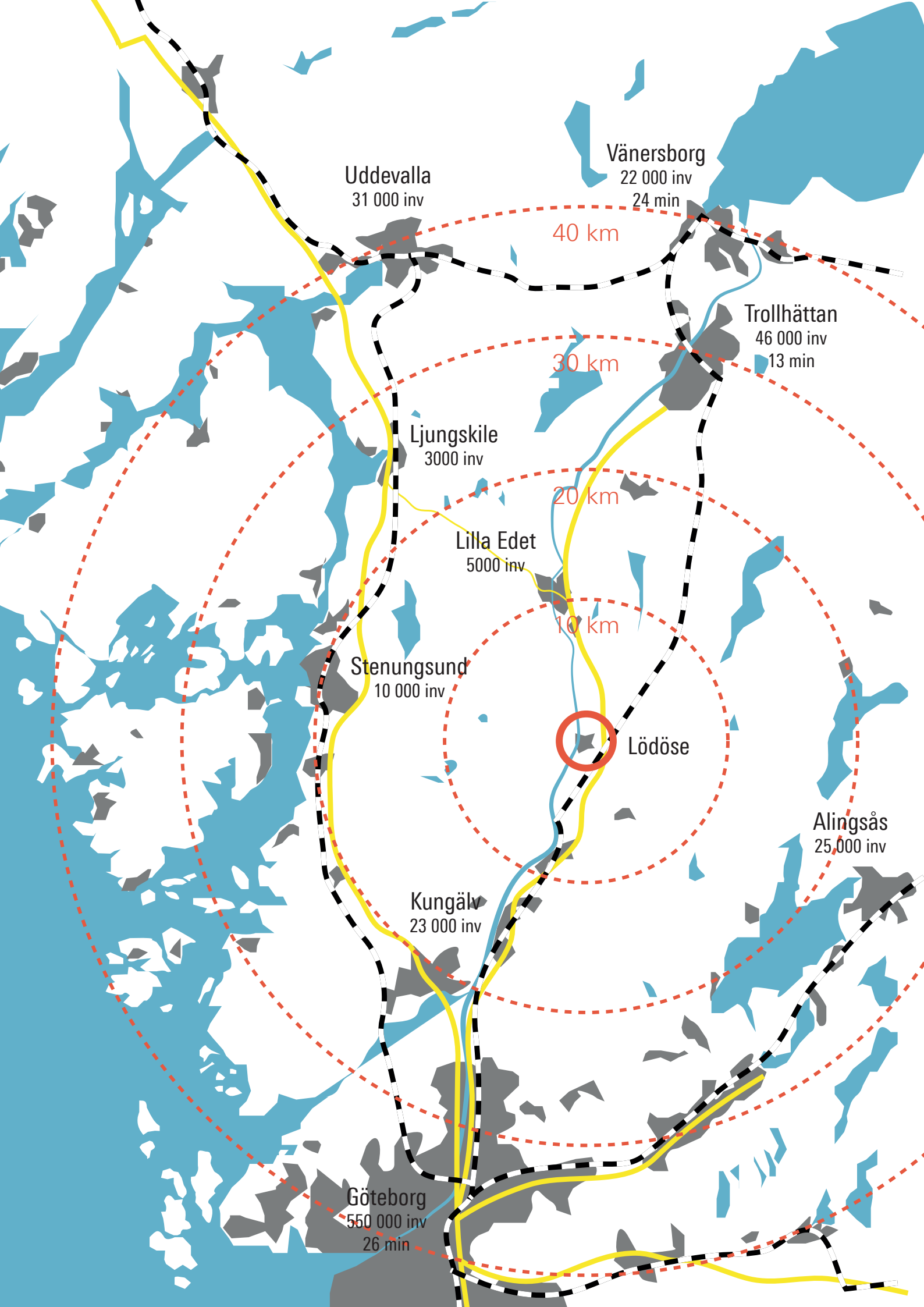
5 LÖDÖSE IDAG

5	Lödöses läge i regionen
5	Alvhem
7	Befolkning och bebyggelse
7	Offentlig service
8	Kommersiell service
8	Näringsliv
9	Teknisk försörjning
11	Grönstruktur
15	Kulturhistoriska värden
17	Geotekniska förhållanden
19	Trafik och kommunikationer
21	Störningar och risker
25	Formella planeringsförutsättningar

DEL 3. MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING (separat handling)

DEL 4. SAMRÅDSREDOGÖRELSE (separat handling)

DEL 5. UTLÅTANDE (separat handling)



Lödöse idag

Här följer en tematiskt indelad beskrivning, dels av platsspecifika förutsättningar, dels av utgångspunkter i form av tidigare ställningstaganden i ÖP 2012, gällande detaljplaner etc.

Beskrivningarna av de tematiska platsspecifika förutsättningar följs av blå textrutor i respektive avsnitt. Dessa redovisar tidigare ställningstaganden i den kommunomfattande, ÖP 2012, Översiktsplan för Lilla Edets kommun som antogs av kommunfullmäktige 2012-06-13. Ställningstagandena fortsätter att gälla.

LÖDÖSES LÄGE I REGIONEN

Lödöse ligger på ett avstånd om mellan 20 och 30 km från ett antal medelstora städer: industri- och numera även filmstaden Trollhättan (54 000 invånare), Alingsås (36 700 invånare), Kungälv (40 200 invånare) och Stenungsund (23 000 invånare). 4 mil söderut ligger regionkärnan och halvmiljonstaden Göteborg och 4 mil norrut ligger Vänersborg (37 000 invånare) samt Uddevalla (30 500 invånare).

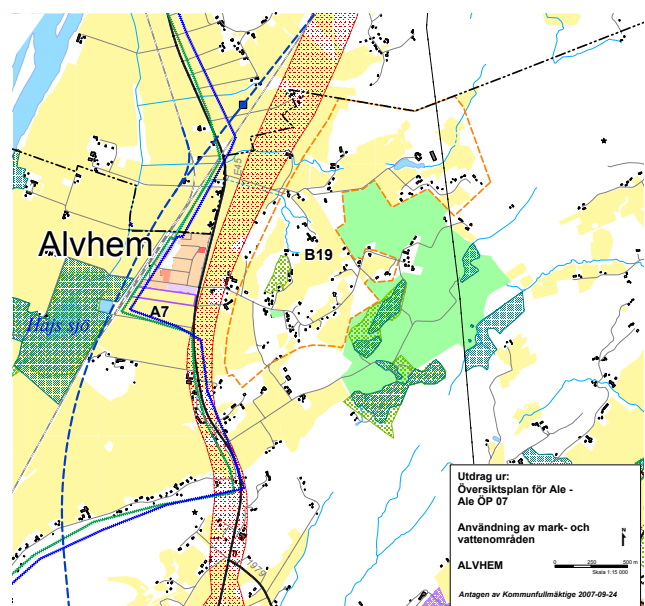
Lödöses placering vid Göta älv har historiskt sett varit viktigt. Idag har väg och järnväg ersatt älven som huvudstråk. Ombyggnaden av väg E45 till motorväg och utbyggnad av dubbelspårig järnväg mellan Trollhättan och Göteborg har stärkt Lödöses läge radikalt. Lödöse har integrerats i regionen på ett nytt sätt, där det går att resa med tåg till Göteborg på 26 minuter och till Trollhättan på 12 minuter. Detta medför en ökad rörlighet och innebär en kort restid till regionens hela arbetsmarknad. På samma sätt finns det möjlighet att ta del av storstadens hela service- och kulturutbud på ett mycket smidigare sätt. Den nya järnvägsstationen i Lödöse gör tåget till ett konkurrenskraftigt alternativ till bilen.

T.v. Lödöses läge i regionen.

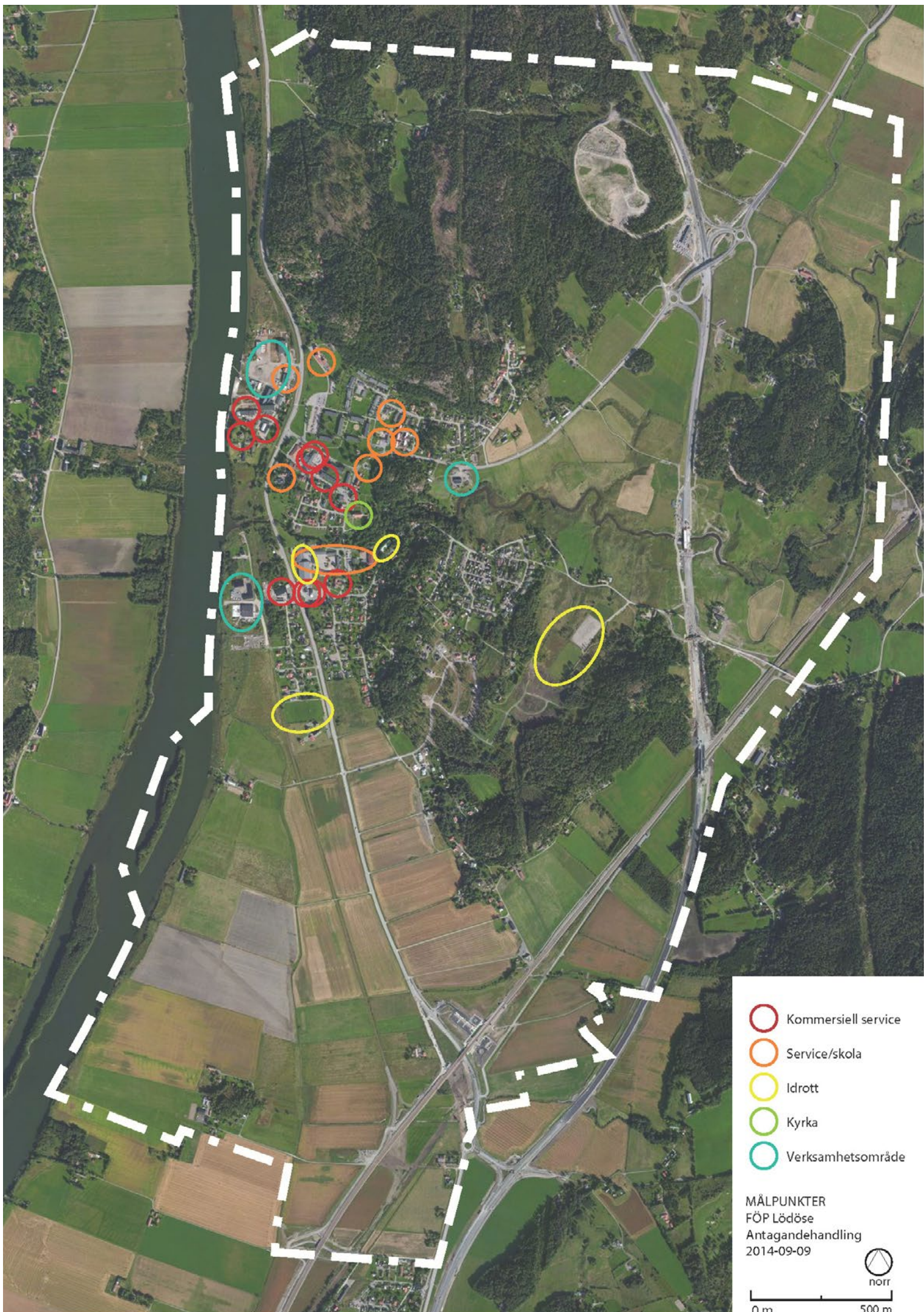
ALVHEM

Centrala Lödöse ligger drygt två kilometer från gränsen till Ale kommun. Söder om Lödöse, på andra sidan kommungränsen, ligger Alvhem, ett samhälle med ca 250 invånare. Bebyggelsen i Alvhem består av bostadshus, i form av villor och radhus, en lanthandel samt några få lokaler för verksamheter. Avståndet från stationen till Alvhem är endast 800 meter. Orterna Lödöse och Alvhem på var sida kommungränsen har förutsättningar att växa samman till en och samma tätort. För att området ska kunna utnyttjas på ett rationellt sätt behöver Lilla Edet och Ale kommun samverka i frågan kring och planering av utbyggnad och sammanlänkning av Alvhem till den nya stationen Lödöse Södra och utvecklingen kring stationsområdet. En administrativ utmaning i arbetet är hanteringen av kommungränsen som går i sicksack genom området.

I Ale kommuns gällande översiktsplan, ÖP07, redovisas två utvecklingsområden för bostäder respektive verksamheter som gränsar till föreslaget planområde i söder. B19 Gläntevi är utbyggnadsområde för bostäder med nära anslutning till stationsområdet för Lödöse Södra samt till den nya infrastrukturen. A7 är utbyggnadsområde för verksamheter i direkt anslutning till järnvägen och Alvhem tätort.



Utsnitt från Ale kommuns Översiktsplanen 2007, över Alvhem.



BEFOLKNING OCH BEBYGGELSE

Lödöse har idag ca 1 250 invånare. Omkring år 1960 var invånarantalet i Lödöse ca 500. Antalet ökade vid en bostadsutbyggnad på 1960- och 70-talen för att ca 1975 uppgå i dagens invånarantal.

Lödöse tätort består till större delen av enfamiljshus, dvs villor och egnahemsbebyggelse, men i de centrala delarna av orten finns det också ett antal flerbostadshus varvat med en del mindre verksamheter. Bebyggelsen varierar mellan en och tre våningar och merparten är uppförd under miljonprogramsåren. Söder om tätorten är gårdar och bostadshus väl inpassade intill bergsfoten på Tingberget, längs den gamla kyrkvägen. Slätten är idag obebyggd med undantag av ett fåtal gårdar i områdets södra delar. Dominerande byggnad i samhället, väl synligt från Göteborgsvägen, är museet Lödösehus, byggt 1994. En annan karaktäristisk byggnad är Sankt Peders kyrka som ligger centralt i samhället och uppfördes 1845 i senempir.



Lödösehus i norra Lödöse. Ritat av GF Konsult, invigt 1994.



Sankt Peders kyrka.

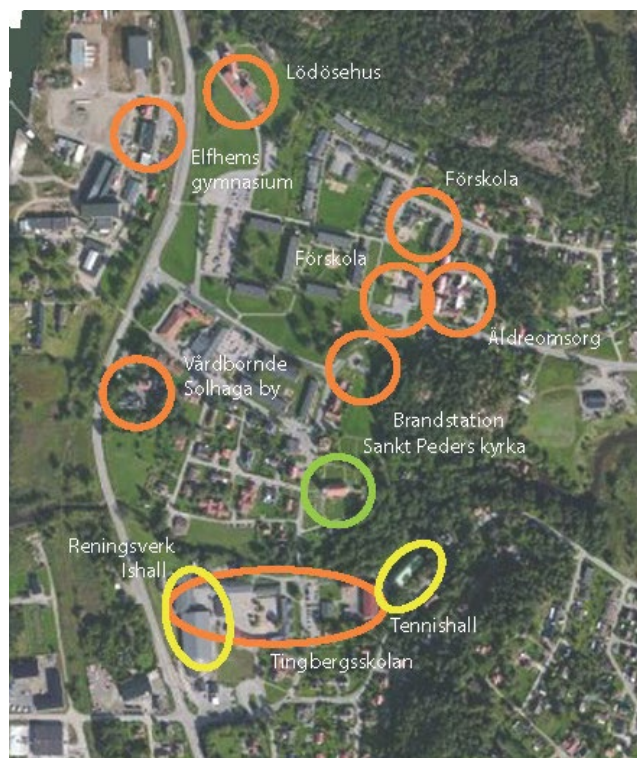
OFFENTLIG SERVICE

Lödöse saknar numera tandläkare och vårdmottagning. Vårdcentral för boende i kommunen finns i centralorten Lilla Edet, i Sjuntorp och i Skepplanda. Närmsta sjukhus är Norra Älvsborgs Länssjukhus (NÄL) i Trollhättan, Uddevalla och Kungälv. En mindre station för Räddningstjänsten med en insatsbil finns i Lödöse, huvudstationen ligger dock i Lilla Edet. Bebyggelsen på orten ska nås inom 10 minuters insatstid.

I Lödöse finns två förskolor, en grundskola samt en gymnasieskola. Elfhems gymnasium vid varvsområdet har lärlings- och individuellt program. Tingbergskolan, med elever från förskolan till och med högstadiet har idag en överkapacitet.

Ett populärt besöksmål är Lödösehus, där ett arkeologiskt museum kombineras med kommunens biblioteksverksamhet. Här finns även ett café och vissa konferensmöjligheter. På museet anordnas, förutom utställningarna, även aktiviteter, arrangemang och promenader där platsens historia lyfts fram på olika sätt.

I Lödöse är idrottsrörelsen stark. Vid Tingbergsskolan har en ishall tillkommit med hjälp av föreningslivet. Vid skolan finns även en idrottshall och en tennishall i det så kallade Barracuda-tältet. Idrottsföreningarna har sedan ett antal år arbetat för att samla idrottsverksamheter vid Hedens idrottsplats som ligger i de östra delarna av orten. Ett nytt gemensamt klubbhus för föreningarna är en av anläggningarna som planeras vid Heden. Diskussioner förs med kommunen om samverkan på olika sätt.



Offentlig service i Lödöse.

KOMMERSIELL SERVICE

Centralt i Lödöse ligger en livsmedelsbutik med 10-talet anställda. Här finns även en byggvaruaffär, skoaffär, presentbutik, färgbutik, frisör, möbelaffär och en bensinmack. Två pizzerior och en grill finns att äta på.

Kommunen har låtit göra en kartläggning av handeln i kommunen (Krafft konsult AB). Rapporten visar på ett stort handelsunderskott i kommunen, dvs kommuninvånarna handlar till stor del utanför kommunen. För närvarande behålls 57 % av dagligvaruförsäljningen och 16 % av sällanköpsvaruförsäljningen av butiker i kommunen, resten flödar ut till andra kommuner. Lilla Edets kommun ligger i en region med stark konkurrens inom handeln. De största konkurrenterna till handeln inom kommunen är Överby, Torp och de stora centra som finns i Göteborgsområdet. Dessa har en sådan attraktionskraft att handeln i Lilla Edets kommun aldrig kan konkurrera så ett utflöde till dessa är att räkna med. Dock finns det goda förutsättningar att skapa lokal dagligvaruhandel och ett starkt utbud av daglig service inom kommunen. Särskilt på sikt när fler människor kommer att bo här. Med en utvecklad handelsstrategi kan det också vara möjligt att skapa förutsättningar för en starkt förbättrad sällanköpshandel.



Centrala Lödöse.

Ställningstaganden i ÖP 2012 om service

Lilla Edets funktion som centralort med kvalificerad service för hela kommunen ska bibehållas och utvecklas. Satsningar på utveckling av service för den södra kommundelen ska ske inom ramen för bebyggelseutveckling i Lödöse. Satsningen på att utveckla Knutpunkt Lödöse innebär en potentiell konkurrenssituation mellan centralorten Lilla Edet och Lödöse. Det är viktigt att beakta konsekvenser av detta för befintlig handel och kommersiell service i centralorten så, att utvecklingen i Lödöse ges en omfattning och ett innehåll som medger en gynnsam utveckling av serviceutbudet även i centralorten.

NÄRINGS LIV

Verksamhetsområden finns idag etablerade mellan Göteborgsvägen och Göta älv, främst i det gamla varvsområdet, men även söder om Gårdaån. Skeppsbyggeri har med stor sannolikhet bedrivits på varvsområdet sedan 1300-talet, så Lödöse varv är förmodligen ett av Sveriges och även Europas äldsta varv. På 1980-talet lades varvsverksamheten ner och området består idag av ett verksamhetsområde. Den internationellt klassade hamnen finns dock kvar och utgör en stark tillgång för området. Marken är i hög grad förorenad av den tidigare varvsnäringen.

Lilla Edets kommun har med sina stora natur- och kulturvärden en stark utvecklingspotential när det gäller friluftsliv och turism. Behovet av mark i attraktiva lägen med avseende på exponering, kommunikationer och infrastruktur är stort för kommunen. Förbättrade kommunikationer är den starkaste faktorn för utveckling av befintliga och etablering av nya verksamheter.



Kajen i varvsområdet.

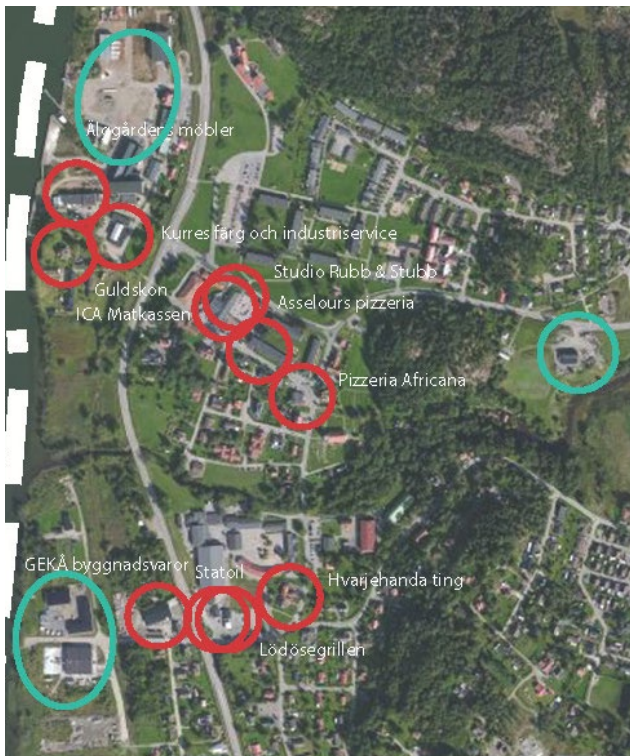
Ställningstaganden i ÖP 2012 om näringsliv:

Kommunens bedömning är att Lödöse hamn har goda förutsättningar för verksamhetsutveckling. Det är viktigt att utreda hur området kan förtätas genom ytterligare verksamhetsetablering och om det kan utnyttjas på ett mer effektivt sätt.

Områden för utveckling av ny verksamhet och handel med stora markbehov ska reserveras i goda kommunikationslägen vid avfarter till väg E45 i Lödöse. Samverkansfördelar med järnvägen ska utnyttjas i Lödöse.

I "gamla" Lödöse ska förutsättningar för utveckling av handel och verksamheter skapas inom tidigare varvsområdet.

Utveckling av turismnäringen bör utredas vidare. Det är viktigt att landskapets och kulturmiljöernas skönhetsvärden och karaktär bibehålls liksom att naturmiljöer säkerställs och görs tillgängliga för fritidsaktiviteter och friluftsliv.



Kommersiell service och näringsliv i Lödöse.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

VATTEN OCH AVLOPP

Dricksvattenförsörjningen i Lilla Edets kommun sker genom intag av råvatten från Göta älv till vattenverket i Lilla Edets tätort. Kapacitetsmässigt är försörjningen god och bedöms vara tillräcklig för samhällets utbyggnad enligt planeringsmålet. Kommunen utnyttjar idag hälften av kapaciteten. Det renade dricksvattnet överförs via ledningsnät och tryckstationer till bland annat Lödöse. En kommunal VA-plan är under framtagande.

I Lödöse finns ett avloppsreningsverk som idag endast utnyttjas till ca 50 %. Från Lödöse till Göta finns en oanvänd tryckavloppsledning.

Enligt ÖP 2012 kan den närmsta tidens planerade utbyggnad i Lödöse ske utan att befintlig kapacitet behöver förstärkas. En utredning pågår som ska klargöra hur VA-situationen i hela kommunen ska lösas på längre sikt med hänsyn till utsläppskrav till recipient, krav på mindre antal bräddningar, anslutning av enskilda anläggningar mm. Framtida förhöjda vattennivåer i älven (se avsnitt Översvämningsrisk, s 21) innebär dock att befintliga avloppsreningsverk inte kan vara kvar. Ett gemensamt avloppsreningsverk för hela kommunen utreds.

DAGVATTEN

Dagvatten leds oftast via ledningsnät ut i Göta älv eller lokala vattendrag. Där så är möjligt bör dagvattnet omhändertas lokalt och fördröjas inom nyexploateringsområden.

En dagvattenpolicy för kommunen saknas men har påbörjats.

För de södra delarna av Lödöse, där den största utbyggnaden kommer att ske framöver, blir dagvattenhanteringen en viktig fråga. Området är till stora delar flackt och låglänt vilket gör att avrinningen är begränsad. Två större bäckar, Videkärrs- och Valleredsbäcken avleder idag dagvattnet i västlig riktning. De båda bäckarna ansluter till ett större dike, parallellt med Göta älv, i vilket vattnet kan rinna i såväl nordlig som sydlig riktning mot Göta älv. Vid normala vattenstånd rinner dock vattnet från både Videkärrs- och Valleredsbäcken söderut via Hajs sjö, sydväst om Alvhem. Brytpunkten för var vattnet leds norrut mot Göta älv eller söderut mot hajs sjö bedöms ligga vid Videkärrsbäckens anslutning.

För exploateringen inom Ekeberg har dagvattenledningssystem med utjämning i dagvattenkassetter anlagts. Dagvattnet rinner vidare till bäcken i nordsydlig riktning, ansluter till denna norr om Videkärrsbäcken och rinner således den norra vägen mot Göta älv. Förutom detta och äldre system av åkerdränning saknas ledningssystem för dagvatten inom de södra delarna av Lödöse. Avvattning av vägar och järnvägen sker i öppna diken med anslutning till någon av bäckarna eller Göta älv.

Målet för framtida dagvattenhantering inom de södra delarna av Lödöse är att belastningen på nedströms belägen recipient ej får överskrida befintlig belastning

UPPVÄRMNING

Fjärrvärme finns inte utbyggt på orten. Uppvärmning sker med enskilda lösningar.

Ställningstaganden i ÖP 2012 om teknisk försörjning:

All tätortsbebyggelse ska ha fullgod avloppsrening genom anslutning till kommunalt avloppsnät.

Vid planerad tät ny bebyggelse ska närvärme övervägas.

Ny bebyggelse ska lokaliseras och utformas på ett sådant sätt att kvaliteten på närliggande vattendrag inte riskerar att försämrats. Detta innebär att statusen på vattendragen som kan påverkas av en byggnad eller en verksamhet ska vara känd och bedömas tåla ytterligare belastning innan bygglov eller miljötillstånd ges. Det innebär också att nybyggnation inte tillåts om inte avloppsfrågan kan lösas tillfredsställande och att bebyggelse främst ska lokaliseras så att den kan anslutas till ett kommunalt VA-nät. I Gårdaåns avrinningsområde bör extra hänsyn tas och tillståndet av enskilda avlopp ske mycket restriktivt.



GRÖNSTRUKTUR

LANDSKAPSBILD

Landskapet i Lödöse är en del av Göta älvs dalgång och är en utpräglad sprickdal där älven rinner genom omväxlande landskapstyper med välutvecklade skredformer. Närmast älven dominerar de öppna vyerna med ömsom öppna vyer över älv dalen och ömsom mosaikartat och böljande småskalig jordbruks-, skogs- och betesmark.

Naturen kring Lödöse kännetecknas av övergången mellan flacka, öppna storskaliga landskapet med jordbruksmarker kring älven och det mer småkuperade landskap som vidtar från Lödöse och norrut. Direkt öster om Göteborgsvägen stiger långsamt nivån på åkrarna för att så småningom övergå i det skogsklädda Galgberget. I väster, bortom de stora flacka ytorna som odlingslandskapet utgör, löper Göta älv och på andra sidan älven reser sig berget intill Västerlanda och blir en tydlig gräns för rummet man färdas i.

Kring gårdarna i det plana landskapet växer träd och buskar som ger intrycket av små öar på slätten.

NATUR

Älvdalen hyser skiftande naturtyper med en särpräglad flora och ett rikt fågelliv.

Kring Lödöse och söderut ligger älven i nivå med sedimenten och förutsättningar för strandängar finns, dessa har dock skurits av delvis av den strandskoning som numera kantar älvfåran.

I Naturvårdsplan för Lilla Edets kommun finns ett antal områden och objekt i och kring Lödöse utpekade. De dokumenterade områdena delas in i tre klasser, I-III:

- I mycket högt naturvärde
- II högt naturvärde
- III naturvärden finns

Områdena varierar i storlek från små till mycket stora, vissa kan behöva särskilda skydds- eller skötselåtgärder medan andra klarar sig utan. I Lödöse finns inga utpekade klass I-områden. Nedan uppräknade objekt/områden är markerade med nummer på kartan här brevid (Nummer i parantes är naturvårdsplanens numrering).

1. (Nr 349) Pingstalund. Björk- och ekskog i anslutning till Lödöse, en del grova träd men även slydominerade. Klass II Betydelse för landskapsbilden samt lokalt friluftsliv, grova träd
2. (Nr 329) Lödöse. De öppna markerna kring Gårdaåns meandrande nedre del öster om Lödöse ger ett mycket vackert landskap. Backsmörblomma och andra hävdgynnade arter finns. Klass II Ekologiskt känsligt, skötselkrävande, betydelse för landskapsbilden, förekomst av hävdgynnade arter

3. (Nr 331) Vallamarias stuga. Grov ek 330 cm. Klass III Skyddsvärd ek
4. (Nr 496) Gårdaån. Elfiskelokal. Klass III Betydelse för miljöövervakning
5. (Nr 350) Lödöse. Alskog med stort ädellövinslag kring Gårdaån. Klass III Betydelse för landskapsbilden, En central oas!
6. (Nr 327) Kyrkogården Lödöse. Silverlav växer på en lind. Klass III Lokal för hotad art
7. (Nr 338) Gårdaån i Lödöse. Undersökningslokal botenfauna. Klass III Betydelse för miljöövervakning
8. (Nr 332) Bakom museet. Grov ek 315 cm. Klass III Skyddsvärd ek
9. (Nr 343) S om Spetalsbergen. Randekskog nedanför bergbranten bakom museet. Här finns backlök, hasselbjörnbär och skelört. Klass II Grova träd och rik flora, betydelse för landskapsbild och friluftsliv

Riktlinjer från Naturvårdsplanen:

Riktlinjer för att hantera konflikter mellan naturintresset och andra intressen

- I områden som bedömts ha de högsta naturvärdena (=klass I) bör intressen med annan markanvändning ej tillåtas.
- I områden som bedömts ha höga naturvärden (=klass II) bör inte tillåtas verksamheter eller annat som hotar befintliga naturvärden. Om annan lokalisering ej är möjlig skall kompensationsåtgärder nogga övervägas.
- För områden med naturvärden i övrigt (=klass III) bör man undvika att lokalisera verksamheter eller annat som hotar befintliga naturvärden. Om annat intresse ges företräde bör man eftersträva att göra ingreppen så skonsamma som möjligt och helst genomföra kompensationsåtgärder.
- I lokaler för hotade eller sällsynta arter bör verksamheter eller annat som hotar befintligt naturvärde inte tillåtas. Om annan lokalisering ej är möjlig skall kompensationsåtgärder övervägas.

I Lilla Edets kommun bedöms Göta älv och dess biflöden med reproduktion av havsöring eller lax vara särskilt känsliga ur ekologisk synpunkt.

REKREATION

För såväl invånare i kommunen som tillresta besökare har Lilla Edets kommun ett stort värde i sin vackra natur med landsbygd, sjöar och skogar. Göta älv sätter sin prägel på omgivningen och är i sig ett stort värde såväl på vattnet som längs med älven.

Spetalsbergen i norr och Pingstalundsområdet söder om befintliga samhället samt Hedens idrottsplats utgör närrekreationsområden. Även Gårdaåns dalgång är en stor tillgång med har höga natur-, kultur- och landskapsvärden.

Här finns idag promenadstigar att strosa på längs ån.

Göta älv är en fantastisk resurs som i nuläget utnyttjas dåligt i Lödöse på grund av bristande tillgänglighet. Inne i tätorten skärmar verksamhetsområden av kontakten med vattnet och i söder breder jordbruksmarken ut sig med endast ett par enskilda gårdsvägar ner mot älven.

Lilla Edets kommun har med sina stora natur- och kulturvärden en stark utvecklingspotential när det gäller friluftsliv och turism. Kring båtlivet på Göta älv kan exempelvis gästhamnsverksamheten utvecklas. Viktiga förutsättningar för möjligheten att besöka Lilla Edet är goda kommunikationer och tillgång till övernattningsmöjligheter. Lödösehus med omgivningar utgör besöksmål för turister. I övrigt finns inte mycket som är riktat för den näringen.

Även laxfisket i Göta älv har även stor betydelse för turismen. I kommunen bedrivs ett omfattande fritidsfiske. Flera fiskvårdsområdesföreningar har bildats för att allmänheten ska ha tillgång till fisket i sjöar och vattendrag.

Närmsta kommunala badplats finns i Prässebo vid Bodasjön.

Hästhållning är en förekommande sport i kommunen, såväl i privat regi som organiserat med bidrag från kommunen, såsom Bertilsgården i Göta, som i privat regi. I bland annat Nygård finns en mindre privat ridbana. Sporten kräver anläggningar för ridhus, stall, ridbanor, rasthagar och naturområden med ridstigar. Ridanläggningar betraktas som störande verksamheter med skyddsavstånd till planlagd bostadsbebyggelse. Skyddsavståndet bör vara minst 200 meter men kan variera beroende på terräng och vegetation.

Ortens idrottsanläggningar består av Hedens idrottsplats för utövande av fotboll och friidrott, Tingbergshallen samt Gårdarinken, för ishockey, konståkning och allmän åkning

Ställningstaganden i ÖP 2012 om friluftsliv och rekreation:

Utveckling av turismnäringen bör utredas vidare. Det är viktigt att landskapets och kulturmiljöernas skönhetsvärden och karaktär bibehålls liksom att naturmiljöer säkerställs och görs tillgängliga för fritidsaktiviteter och friluftsliv.

Det är viktigt att bevara och utveckla möjligheterna till en aktiv fritid såväl i anslutning till tätorterna som i välbelägna, mer orörda naturområden med stora friluftsvärden.



Gårdaåns dalgång.

JORDBRUK

Jordbruket i området kring Lödöse är, precis som i övriga kommunen, småskaligt. För att få en lönsamhet i jordbruket är det dock en förutsättning med stora sammanhängande arealer, vilket innebär att mindre åkermarker och beteshagar riskerar igenväxning. När antalet nötbestäningar minskar, minskar även antalet betande djur som krävs för att hålla beteshagarna öppna. Trenden att får och hästar ökar är positivt för att på sikt kunna hålla markerna öppna.

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.

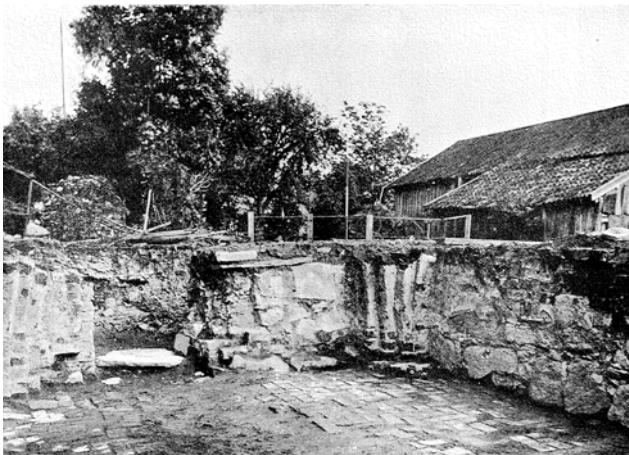
Ställningstaganden i ÖP 2012 om jordbruk:

Jordbruket är viktigt för kommunens utveckling, inte bara som näring utan också som förutsättning för det öppna landskapet och kommunens attraktivitet för bosättning och utveckling inom besöksnäringen. Lantbruksföretag som med betesdrift upprätthåller det öppna landskapet gör samtidigt en stor naturvårdande insats.

Ny bebyggelse bör i princip undvikas på åkermark. Undantag från denna huvudregel kan accepteras där åkermark behöver tas i anspråk för utveckling av bebyggelse och infrastruktur utmed huvudstråken enligt GR:s strukturplan. Igenväxning av öppen mark bör i möjligaste mån motverkas.



Rekonstruktion av 1300-talets Lödöse varav ungefär 1/3 av orten är utgrävd idag. Bild från Lödöse Museum.



Lämningar från dominikanklostret i centrala Lödöse, i anslutning till dagens Klosteräng. Foto från Lödöse Museum.



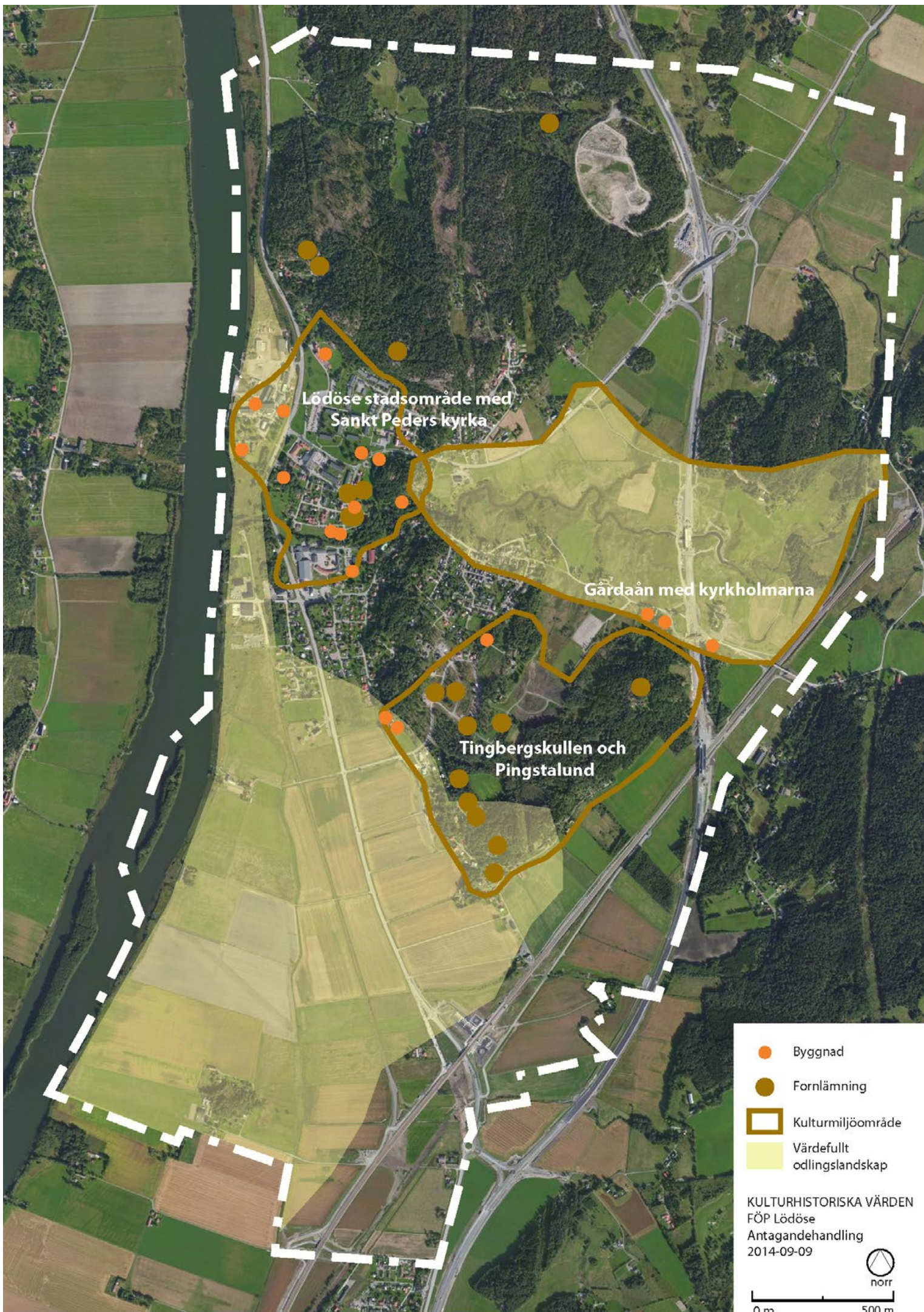
Arkeologen Rune Ehre bland huslämningar i Lödöse. Foto från Lödöse Museum.



Vid sprängningar för industrispåret vid varvsområdet upptäcktes lämningar av St Olofs kyrka och kyrkogården. Foto från Lödöse Museum.



Ett av alla de fynd som gjorts i Lödöse, en yxa. Foto från David Jeffery.



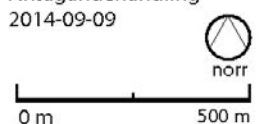
Lödöse stadsområde med
Sankt Peders kyrka

Gårdaån med kyrkholmarna

Tingbergskullen och
Pingstalund

- Byggnad
- Fornlämning
- ▭ Kulturmiljöområde
- ▭ Värdefullt odlingslandskap

KULTURHISTORISKA VÄRDEN
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



KULTURHISTORISKA VÄRDEN

Lödöse beskrivs ofta som Göteborgs föregångare. Lödöse har vuxit fram från 1100-talet, eller möjligen så tidigt som 1000-talet. Staden växte snabbt i betydelse som Sveriges port mot väster. På 1100-talet fanns tre kyrkor, kungsgård, kungligt myntverk och kastell i staden. Stadens storhetstid infaller från mitten av 1200-talet fram till slutet av 1400-talet, då Lödöse var Sveriges enda hamn med utfart mot Nordsjön. Internationell handel bedrevs med andra skandinaver samt tyskar, skottar, engelsmän och holländare. 1473 flyttade merparten av Lödöses borgare och anlade en ny stad vid Sävåns mynning, Nya Lödöse, vid stadsdelen Gamlestaden i nuvarande Göteborg. Cirka 100 år senare hade staden avancerat till Sveriges andra stad.

Omfattande utgrävningar mellan 1916-1920 samt från 1961 har blottlagt medeltida kyrkoruiner, husgrunder, plankgator och kajer samt ett båtskrov från tidigt 1500-tal. Hittills har ungefär en tredjedel av den medeltida staden grävts ut och en del av de över 150 000 lösfynden finns numera utställda på Lödöse museum i Lödösehus.

Odlingslandskapet är en viktig del av vår historia och har stor betydelse för kulturmiljön på landsbygden. I odlingslandskapet finns också viktiga livsmiljöer för djur och växter. Det småskaliga och mångformiga odlingslandskapet är dock en landskapstyp som är hotad genom igenväxning och som därigenom håller på att försvinna.

I kommunens kulturarvsplan från 2010 beskrivs kommunens främsta bebyggelsevärden. Inom aktuellt område finns ett antal byggnader upptagna som viktiga och hänsyn ska tas till dessa i den fortsatta planeringen. Byggnaderna kan med fördel lyftas fram som ett led i att lyfta fram Lödöses historia.

I kulturarvsplanen tas även tre kulturmiljöområden upp i Lödöse:

Gårdaån med kyrkholmarna, Sankt Peders socken. Öppet odlingslandskap, Kyrkholmarna med Klockhulja. Mycket tilltalande landskapsbild med betade och väl exponerade raviner. Kvarnmiljö, skolmiljö.

Lödöse stadsområde med Sankt Peders kyrka, Sankt Peders socken. Medeltida stadsområde med lämningar efter en av Sveriges fyra äldsta städer med kyrkor, kloster, sjukhusområde m.m., Lödöse varv, sockenkyrkan, bevarad bebyggelse.

Tingbergskullen och Pingstalund, Sankt Peders socken. Gammal avrättningsplats, stenåldersboplatser, äldre skolmiljö, lämningar efter gården Pingstalund och soldatboställe med "Dunders källa", lämningar efter festplatser och skjutvall.

Fornminnen

Ett antal fornlämningar, såväl större som mindre, finns inom och i anslutning till aktuellt område. I Lödöse har det under en period om ca 100 år gjorts ca en halv miljon fynd, varav en bråkdel av dessa rymms att visas på museet. Detta är lämningar från medeltidsstaden Lödöse.

Alla fasta fornlämningar är skyddade av lagen. Detta gäller såväl redan kända som ännu ej påträffade fornlämningar.



Fynd som berättar om de myntverkstäder som fanns i Lödöse på medeltiden. På bilden syns ett mynt med bokstaven "B", som i Birger Jarl. Foto från Lödöse Museum.

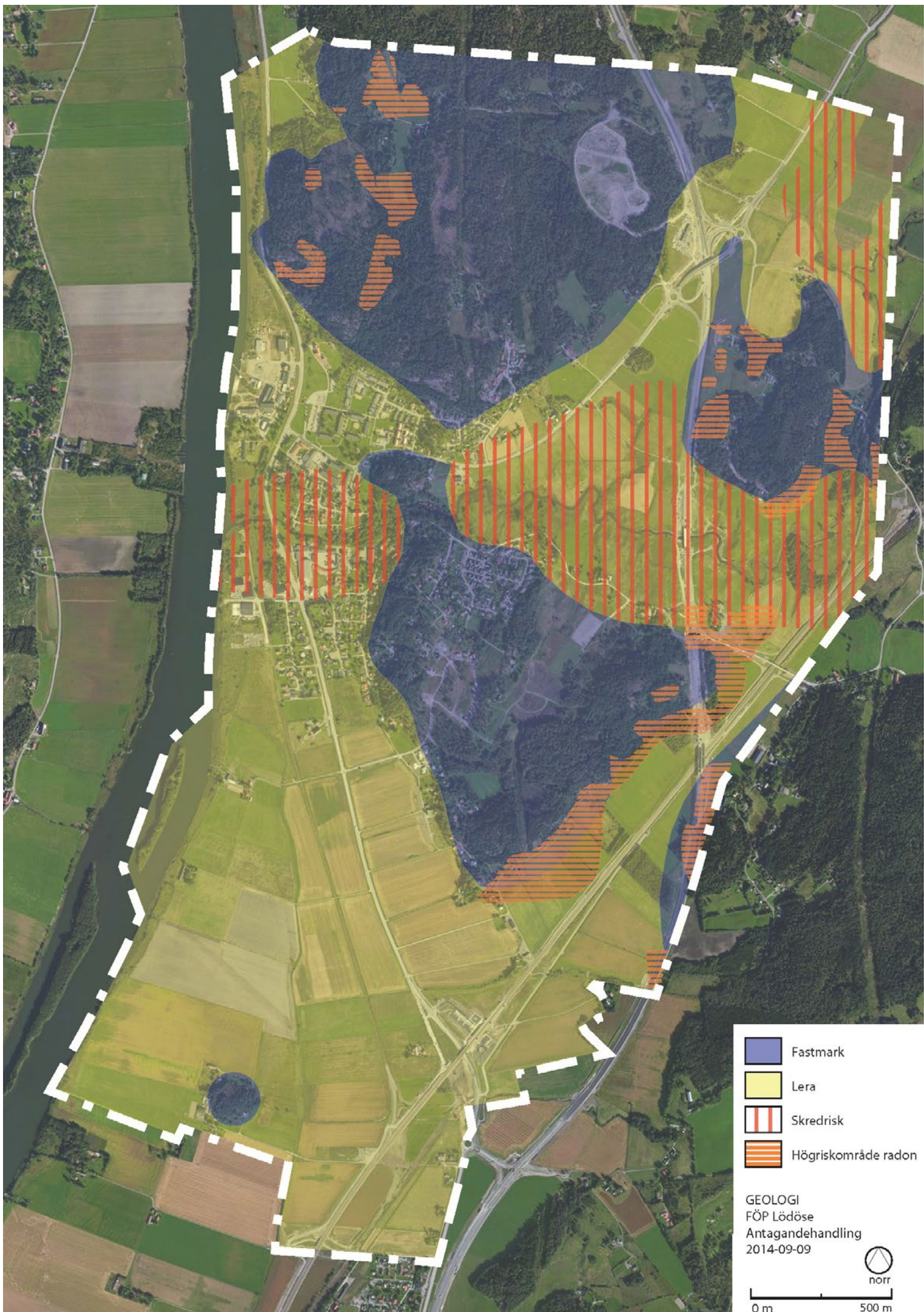






Bebyggelse vid Ekeberg som i kommunens kulturarvsplan är utpekad som kulturhistoriskt intressant och har stort kulturhistoriskt värde. Till vänster syns villa Ekeberg uppförd på 1880-talet.

Ställningstaganden i ÖP 2012 om kulturmiljövård:

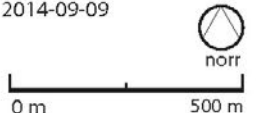
Det är viktigt att samhällsutvecklingen bygger på kunskap, förståelse och insikt i olika tiders livsformer. Därför bör kulturhistoriskt värdefulla odlingslandskap och bebyggelsemiljöer samt andra historiska lämningar bevaras.

Stor hänsyn ska tas till kulturmiljön vid beslut om förändringar inom eller i anslutning till de områden som är utpekade kulturmiljöer i Kulturarvsplanen. Särskilt värdefulla miljöer ska bevaras och säkerställas för framtiden. Rekommendationer i Kulturarvsplanen ska följas vid bygglov och planläggning.



-  Fastmark
-  Lera
-  Skredrisk
-  Högriskområde radon

GEOLOGI
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

STABILITET OCH SÄTTNINGSKÄNSLIGHET

Kartan till vänster redovisar en områdesindelning av olika marktyper med avseende på markens geotekniska egenskaper. Marken är grovt indelad i tre kategorier; fastmark, lera och lera med skredrisk. Skredrisk definieras som en kombination av sannolikheten för skred och konsekvenserna av skredet.

Marktyp 1 (fastmark):

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

Marktyp 2 (lera):

- Mäktiga leror, dock utan större skredrisk.
- Sättningkänslig vid lastökning.
- Djup grundläggning alt. lastkompensation vid grundläggning av byggnader.

Marktyp 3 (lera med skredrisk):

- Mäktiga leror i skredkänsligt område.
- Sättningkänslig vid lastökning och troligtvis låg befintlig stabilitet.
- Djup grundläggning alt. lastkompensation vid grundläggning av byggnader.
- Stabilitetshöjande åtgärder troligtvis nödvändigt vid byggnation.

Som komplement till denna grova områdesindelning bör nämnas att Statens Geotekniska Institut, SGI, i rapporten, Skredrisker i Göta älvdalen i ett förändrat klimat, gör en mycket snävare avgränsning av det skredkänsliga området kring Gårdaåns mynning. Där redovisas endast de närmsta hundra metrarna kring ån från Göteborgsvägen och österut som område med medelhög skredrisk. Om detta omsätts i sannolikhet för och konsekvens av ett eventuellt skred, så är bedömningen att sannolikheten här är relativt låg men att konsekvenserna kan bli stora eller till och med extremt stora. Övriga områden i Lödöse som ingår i SGI:s utredning anges med beteckningen låg skredrisknivå, där sannolikheten för skred är försumbar.

BLOCKNEDFALL

I områden där slätten övergår i sluttning bör risken för blocknedfall klargöras i framtida detaljplanearbeten.

RADON

Sveriges Geologiska Undersökning, SGU har på uppdrag av Lilla Edets kommun tagit fram en översiktlig radonrisk-karta över kommunen.

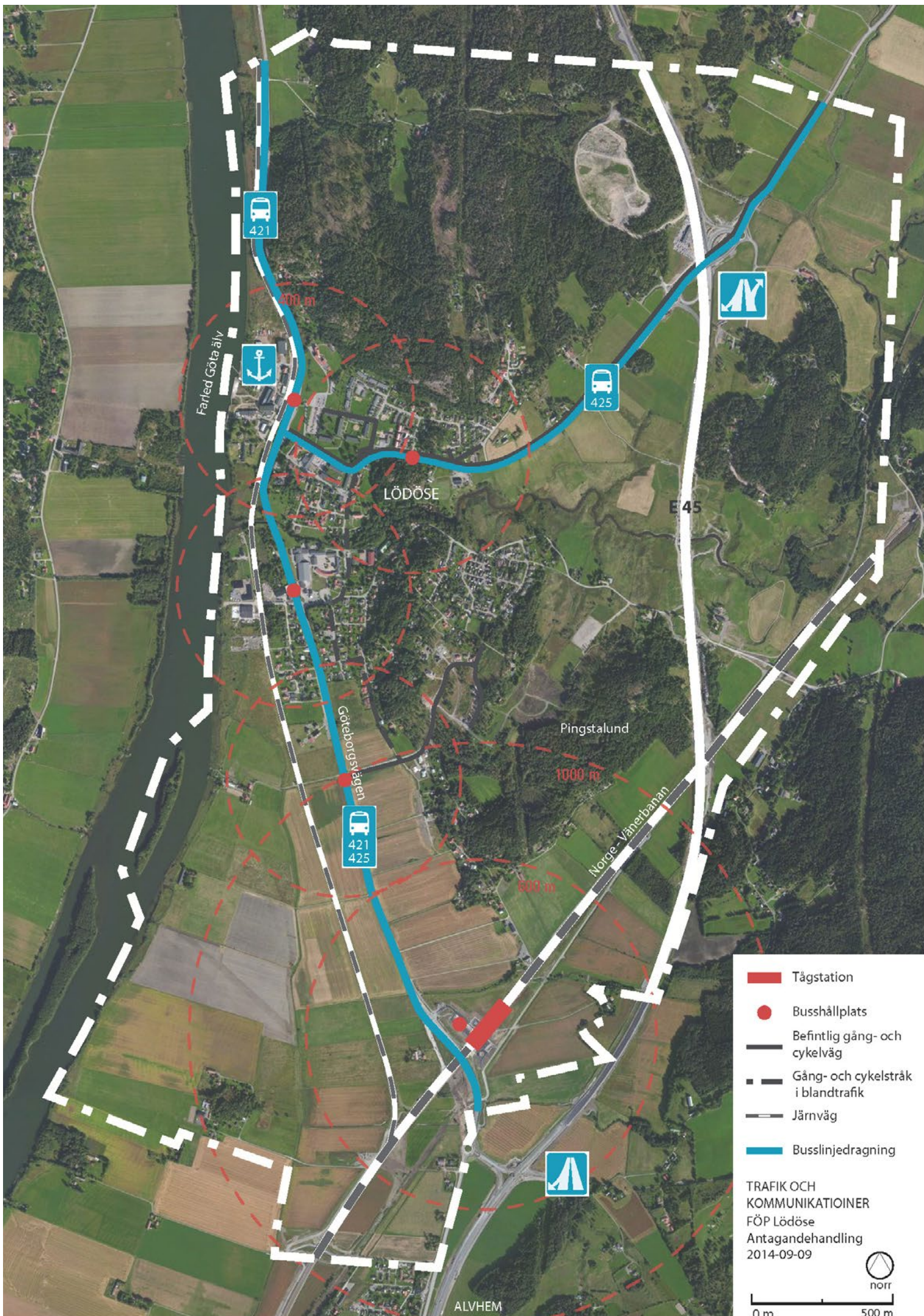
I Lödöse finns flera områden med blottade pegmatiter och RA-granit (äldre ögongranit) med förhöjda halter av uran och radon som bedöms som högriskområden. Områden med leriga eller siltiga sediment med mäktighet över 2 meter bedöms som lågriskområden. Övriga delar av planområdet kategoriseras som normalriskområde.

Högriskområde innebär krav på radonsäkert byggande. Inom övriga områden räcker det att bygga radonskyddat.

Ställningstaganden i ÖP 2012 om geotekniska förhållanden:

Ny bebyggelse bör endast tillåtas på mark där geoteknisk utredning eller bedömning av sakkunnig visat att stabiliteten är betryggande. Vid detaljplanering kan även bergsstabilitet och erosionsrisk behöva utredas. Inom område med skredrisk avser kommunen upprätta områdesbestämmelser för att reglera möjligheten att bygga eller utföra andra belastningshöjande åtgärder utanför detaljplan.

Kommunen ska tillämpa Strålsäkerhetsmyndighetens och Socialstyrelsens råd i samband med detaljplanläggning och nybyggande. Radonsäkert byggande ska tillämpas i högriskområden och radonskyddat i övriga områden.



- Tågstation
- Busshållplats
- Befintlig gång- och cykelväg
- Gång- och cykelstråk i blandtrafik
- Järnväg
- Busslinjedragning

TRAFIK OCH
KOMMUNIKATIONER
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09

norr
 0 m 500 m

TRAFIK OCH KOMMUNIKATIONER

TÅG OCH BUSSTRAFIK

Station Lödöse Södra började trafikeras i december 2012. Restiden med regiontåg mellan Lödöse Södra och Göteborg är 25 minuter och mellan Lödöse Södra och Trollhättan är den 13 minuter. Med nuvarande tidtabell går tågen varje halvtimme under högtrafik.

Busslinjenätet knyter samman kommunens tätorter med station Lödöse Södra och goda bussförbindelser finns också till Trollhättan, Kungälv och Älvängen.

Hållplatserna i Lödöse är idag lokaliserade till Göteborgsvägen. Flertalet bostäder inom orten ligger inom 400 meters radie från hållplats, vilket bedöms som god tillgänglighet. Till en järnvägsstation anses större avstånd som acceptabla. Till station Lödöse södra är det dock i stort sett bara Alvhem som har bra promenadavstånd. I dagsläget saknas gång- och cykelväg till Lödöse, men planering för detta pågår.

För den som ska åka med kollektivtrafiken finns det möjlighet att parkera gratis vid pendelparkeringarna vid stationen.

Den som bor mer än 1 kilometer från linjebussar kan även välja den så kallade närtrafiken. Bilen beställs så man blir hämtad på avtalad tid och kör till den Närtrafikhallplats man önskat resa till (Lödöse Södra eller Lödöse centrum).

GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

I Lödöse finns en del cykelbanor utbyggda, men på många sträckor är man hänvisad att cykla på körbanorna. Inne i samhället är det mycket begränsat med trafik så cyklandet kan ske relativt skyddat.

En cykelväg finns utbyggd mellan Lödöse och Nygård, vilket utgör en god koppling åt nordost.

Förbi stationen har cykelbana byggts ut för att i framtiden kunna anslutas såväl norrut till Lödöse, som söderut till Alvhem. Cykelställ finns vid stationen, liksom vid kommunens övriga pendelparkeringar. En utbyggnad och översyn av kommunens cykelvägnät i övrigt pågår, där även kompletteringar inom Lödöse kan bli aktuellt.

BILTRAFIK

Tidigare, när väg E45 gick genom orten, hade Lödöse en stor mängd genomfartstrafik. Idag har merparten av trafiken flyttat ut till den nya motorvägen som passerar öster om samhället. Göteborgsvägen, tidigare E45, har därmed fått ett betydligt minskat trafikflöde och en underordnad funktion, som öppnar upp möjligheter för förnyelse i orten när störningarna från trafiken minskar. Göteborgsvägen och väg 1996 är Lödöses två huvudgator som förbinder orten med motorvägen. Lödöse har två anslutningar till

motorvägen. Trafikplatsen vid station Lödöse Södra är endast en av- och påfart i södergående riktning. Trafik söderifrån med målpunkt i södra delarna av Lödöse får svänga av motorvägen vid Grönäsmotet 3 km söder om stationen och sedan köra parallellvägen via Alvhem. Den andra anslutningen till motorvägen är Lödösemotet, eller Nygårdsmotet som vi väljer att kalla det, utmed väg 1996 som förbinder Lödöse med Nygård. Det är en hel trafikplats med av- och påfarter för både norr- och södergående trafik.

SJÖFART

Hamnar med kajanläggning och rangerings-/upplagsområde finns i Lödöse och Göta. Hamnen i Lödöse är IMO-klassad och har hamntillstånd. Närheten till järnväg och E 45 ger området utvecklingspotential för logistisk verksamhet.

Farleden Göta älv med omgivande buffertzonen är av riksintresse för sjöfarten och ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningarna.

Göta älv är en populär farled för fritidsbåtar mellan Västerhavet och Väneren med slussning i Lilla Edet.

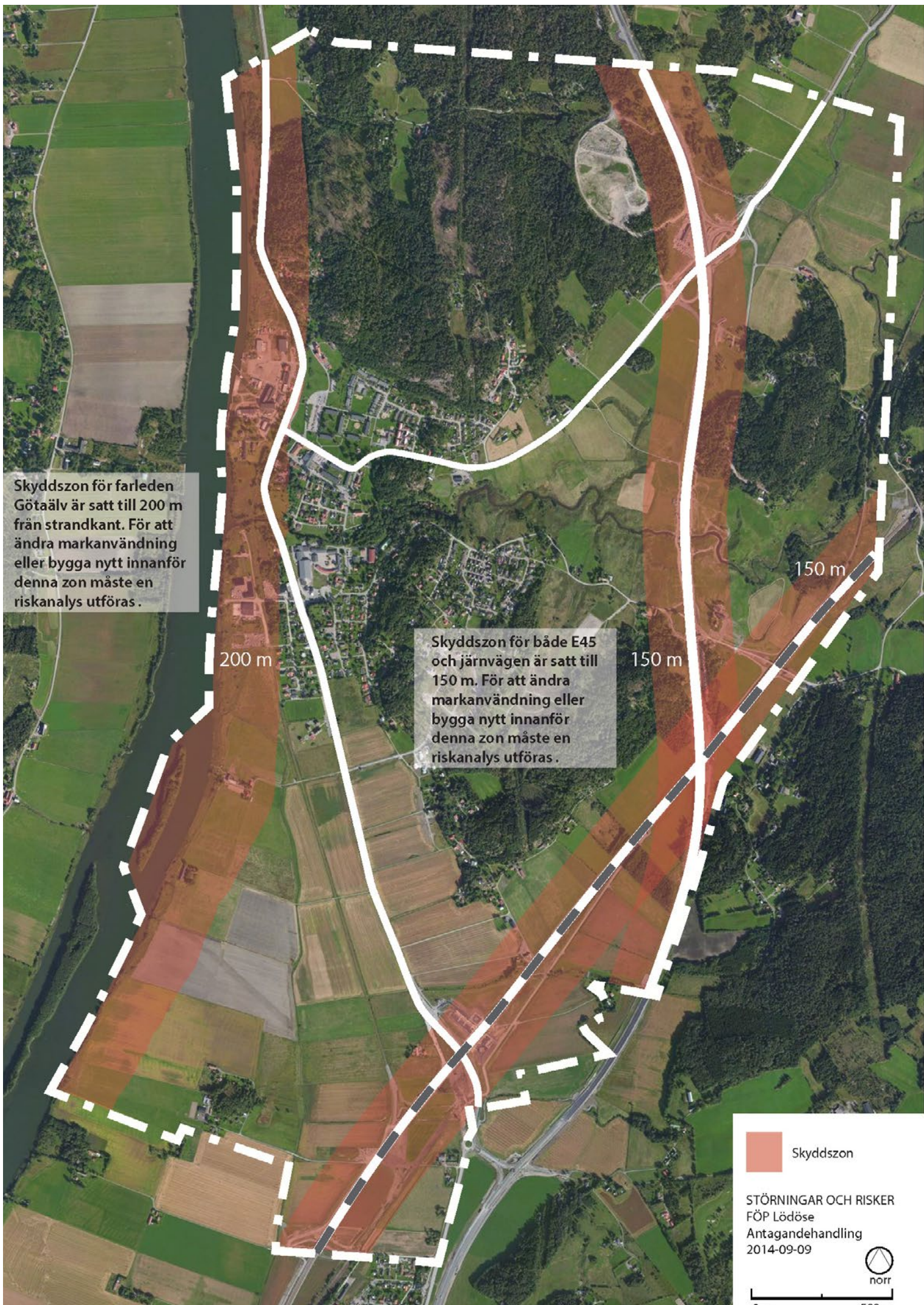
Ställningstaganden i ÖP 2012 om trafik och kommunikationer:

Det goda kommunikationsläget ska tas tillvara för utveckling av verksamheter med krav på bra kommunikationsläge och goda logistikförhållanden.

Vid planering av nya bostadsområden ska förutsättningar undersökas för att med kollektiv-, cykel eller gångtrafik kunna uträtta sina dagliga göromål istället för att vara beroende av bil.

Viktiga stråk att utveckla för framtida gång- och cykeltrafik är Hjärtum-Ström-Västerlanda, Lilla Edet-Tunge-Lödöse samt Prässebo-Nygård-Lödöse-Alvhem.

Kommunen tror på en utvecklad älv- och Vänerled inom godstrafiken. Sjöfarten utgör ett mycket hållbart alternativ till godstrafiken på väg. Kommunen prioriterar älven som trafikled liksom befintliga hamnar med tillhörande områden för godshantering. Kommunen vill säkerställa slussstrafiken för fritidsbåtar mellan Västerhavet och Väneren.



Skyddszon för farleden Götaälv är satt till 200 m från strandkant. För att ändra markanvändning eller bygga nytt innanför denna zon måste en riskanalys utföras.

Skyddszon för både E45 och järnvägen är satt till 150 m. För att ändra markanvändning eller bygga nytt innanför denna zon måste en riskanalys utföras.

200 m

150 m

150 m

 Skyddszon

STÖRNINGAR OCH RISKER
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09

 norr


0 m 500 m

STÖRNINGAR OCH RISKER

BULLER

De mest betydande källorna till bullerstörning inom Lilla Edets kommun är väg- och järnvägstrafiken. Detta gäller främst väg E45 och Norge/Vänerbanan.

Hur stora skyddsavstånd, d v s avståndet mellan väg/järnväg och närmaste fasad, som krävs för att klara riktvärdena utan bullerskyddsåtgärder beror bland annat på trafikmängd, andel tung trafik, skyltad hastighet, terräng och mottagarhöjd.

VIBRATIONER

Eftersom det nya dubbelspåret är dimensionerat för tågtrafik i hastigheter upp till 250 km/h, kan störade omgivningsvibrationer orsakade av det så kallade höghastighetsfenomenet uppkomma. En utredning kring hur framtida vibrationsförhållandena kan bli har genomförts för att se hur nära det är möjligt att bygga. Noteras bör dock att tung godstågstrafik inte har studerats utan enbart vibrationer orsakade av höghastighetsfenomenet. Resultatet från utredningen visar på att det ur vibrationshänseende kan bli möjligt att bygga bostäder så nära som 50 meter från stationen. Se vidare i ”PM, Lödöse Södra Station, Omgivningsvibrationer orsakade av tåg i hög hastighet”, WSP 2009-12-21.

TRANSPORTLEDER FÖR FARLIGT GODS

Länsstyrelsen har pekat ut E45 som primär transportväg för farligt gods, men även Norge/Vänerbanan och Göta älv trafikeras i stor omfattning med farligt gods. Enligt Länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods så ska riskhanteringsprocessen beaktas i framtagandet av detaljplaner inom 150 meters avstånd från en farligt godsled.

Persontäthet och exploateringsgrad kring leden, områdets fysiska förutsättningar och omfattningen av transporterna av farligt gods är exempel på faktorer som ska tas i beaktanden vid den fysiska planeringen. Länsstyrelsens policy innebär att riskerna ska kartläggas inom avståndet och adekvata åtgärder föreslås.

I samband med utbyggnaden av järnvägen och motorvägen genomfördes en studie avseende transporter med farligt gods. Utgångspunkten i arbetet är trafikverkets basprognos för år 2020 som på den aktuella sträckan beräknas trafikeras med 110 tåg/dygn varav 40 godståg/dygn. Prognosen för E45 för år 2020 är 15 000 fordon/årsdygn.

I analysen undersöks vid vilket avstånd från järnväg och motorväg som bostäder respektive verksamheter kan planeras utan att riskreducerande åtgärder behöver vidtas. Beräkningsresultatet visar att risknivåerna för bostäder är acceptabla utan vidare åtgärder 80 meter från järnvägen. Risknivåerna för verksamheter är acceptabla utan vidare åtgärd 50 meter från E45. Vidare utredningar görs i samband med kommande detaljplaner.

ENERGI

Vattenfall har två kraftstationer i Göta älv vid Lilla Edet. Transformatorstationer och ställverk finns i Lödöse. Genom Lödöse går en 40 kV-kraftledning där Vattenfall är nätagare.

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Västra Götaland och framförallt området kring Väneren och Göta älv är mer utsatt för klimatrisker än många andra områden i Sverige, vilket uppmärksammades speciellt av den statliga Klimat- och sårbarhetsutredningen 2006. Till riskerna hör bl a stigande hav, häftigare flöden i Göta älv med större erosion som följd, en ökande frekvens av skyfall etc.

En översvämningsutredning för Lödöse är upprättad. Utredningen belyser konsekvenserna av en förväntad höjning av vattennivån i havet, ökade flöden i vattendrag och ledningssystem samt ökad markavrinning vid intensiva regn.

Ett extremt skyfall yttrar sig som översvämningsområden och lokalt kraftiga flöden längs ytliga vattenvägar, (se karta på sida 10 i rapporten ”Klimatanpassning av Lödöse”, 2014-01-08). I Lödöse uppstår barriäreffekter vid Göteborgsvägen och järnvägen. Risken är att vattentrycket underminerar vallarna vilka vägen och järnvägen ligger på. Kan inte vattnet transporteras under vägen och järnvägen finns det risk för att vägbanan och banvallen översvämmas.

Ställningstagande i ÖP 2012 om riskfaktorer:

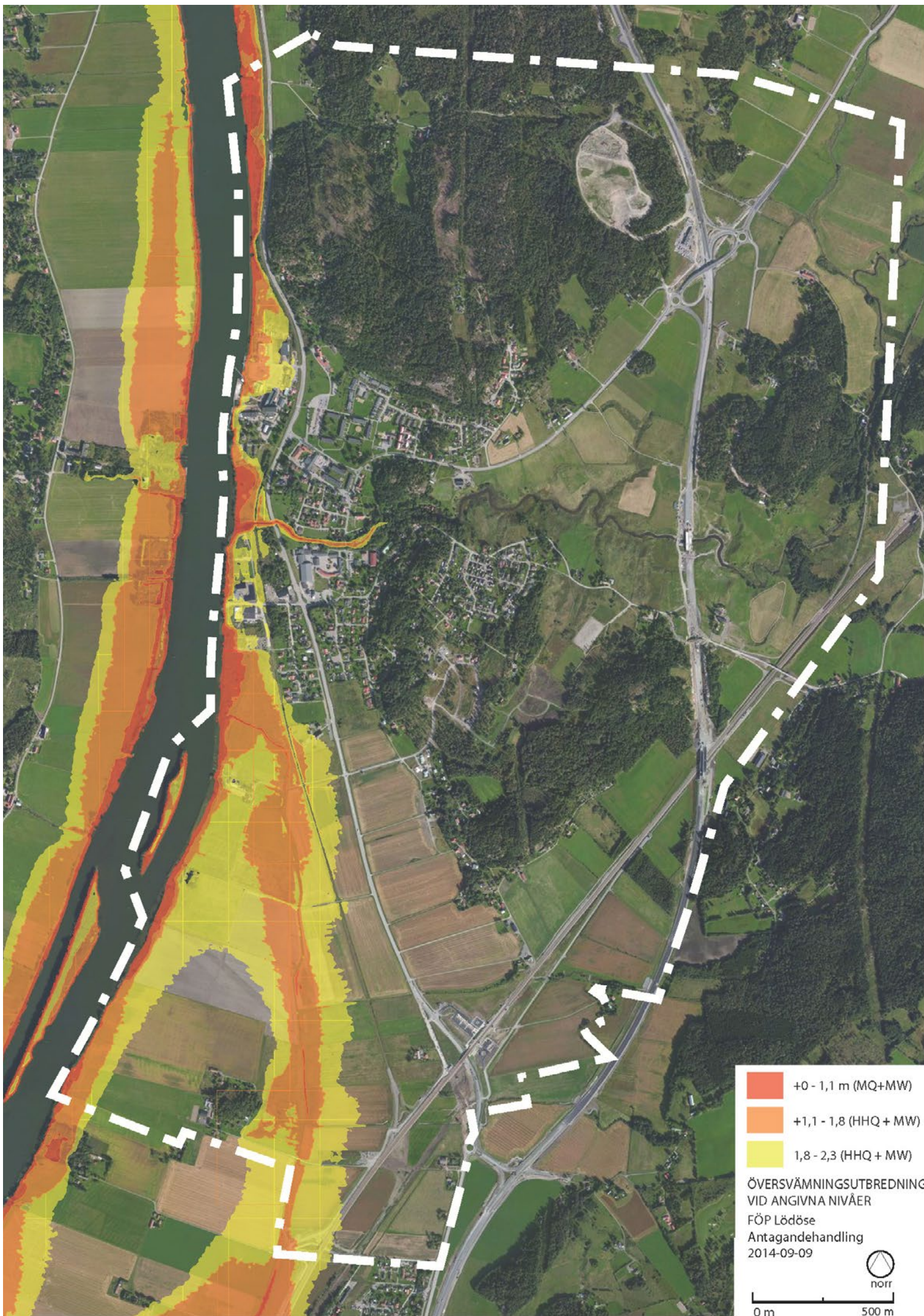
Väg E45 är en primärled för transporter med farligt gods och har därför en byggsefri zon om minst 50 meter. Vid planläggning för bebyggelse inom 150 m ska en riskanalys genomföras.

Vid planläggning eller annan exploatering av områden där det kan förekomma förorenad mark ska marken undersökas i samband med att plan upprättas. Om föroreningar förekommer ska dessa åtgärdas innan marken får bebyggas.

Inom 150 meters avstånd från transportleder för farligt gods samt anläggningar med farlig verksamhet krävs riskutredning med riskanalys vid planläggning för nybyggnation eller förändrad markanvändning. Motsvarande avstånd till farleden är 200 meter, inom vilket en riskanalys måste göras.

Ny bebyggelse ska planeras utifrån gällande starkströmsföreskrifter samt försiktighetsprincipen vad gäller elektromagnetiska fält.

Boverkets allmänna råd 1995:5, ”Bättre plats för arbete”, ska tillämpas vid planläggning och lovprövning. Riskutredningar ska alltid utföras vid planläggning och lovprövning i närheten (mindre än 150 m) av farlig verksamhet.



- +0 - 1,1 m (MQ+MW)
- +1,1 - 1,8 (HHQ + MW)
- 1,8 - 2,3 (HHQ + MW)

ÖVERSVÄMNINGSUTBREDNING
VID ANGIVNA NIVÅER

FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



0 m 500 m

Högvattenstånd och havsnivåförändring

Göta älvs vattenstånd i höjd med Lödöse beror på flödet i älven och havets nivå. Havet har störst effekt på översvämningsrisken, en effekt som ökar ju högre havsvattenståndet är. Ett högt flöde i älvet ger enligt beräkningar i sig ingen översvämningsrisk, men höjer vattenståndet några decimeter jämfört med ett högvattenstånd i Göteborg vid samma tidpunkt. Ett högvatten varar normalt i några timmar, upp till ett halvt dygn, enligt statistik från SMHI:s mätstation i Torshamnen i Göteborg. I nuvarande klimat föreligger översvämningsrisk för delar av området mellan järnvägen och Göta älv.

Utgångspunkten för rapporten om klimatanpassning av Lödöse är att havsnivån ligger 1 meter högre år 2100 i förhållande till befintlig markyta. Det ska emellertid noteras att 1 meter ligger inom det övre spannet för vad forskning nu bedömer som trolig havsnivåhöjning (IPCC m fl 2013). SMHI:s antaganden nedan om en havsnivåhöjning på 0,7 meter är generellt och inkluderar en effekt av landhöjningen på 0,3 meter. På grund av markförhållandena med sättningsrisk i Götaälvdalen är det osäkert om landhöjningseffekten går att tillgodoräkna i Lödöse. I rapporten görs antagandet att landhöjning och sättningar tar ut varandra så tillvida inte framtida geotekniska utredningar och stabilitetsåtgärder visar något annat.

SMHI har beräknat nivån i Göta älv vid olika kombinationer av havsnivåer och flöden. Beräknade nivåer utgör underlag till resonemang om planeringsnivåer i planförslaget. I följande tabell ges nivåerna för olika scenarier.

Göta älvs vattennivå vid olika förutsättningar

Förutsättningar	Vattenstånd Lödöse (+m)
550 m ³ /s & MW	0,5
1100 m ³ /s & MW	1,1
1100 m ³ /s & MHW	1,8
1100 m ³ /s & klimatpåverkad MHW	2,3

550 m³/s - medelvattenföring.

1100 m³/s - relaterar till vattendomens högsta tillåtna tappning från Väneren och högsta tappning under översvämnning 2001.

klimatpåverkad MHW - MHW + 0,7 m

Nivåerna ska inte förväxlas med nivåer för den kommunala planeringen som beskrivs i planförslaget.

I kartan till vänster redovisas utbredningen av vattnet utefter scenarierna ovan men visar inte sannolikheten för respektive scenario. Maxflöde i Göta älv och högsta högvatten har inte sammanfallit efter regleringen av älven 1939. Genom möjligheten att reglera vattenflödena i älven och vattenståndsprognoserna som är relativt bra bedöms sannolikheten att för sammanfallande högvatten och höga flöden även i framtiden som låg.

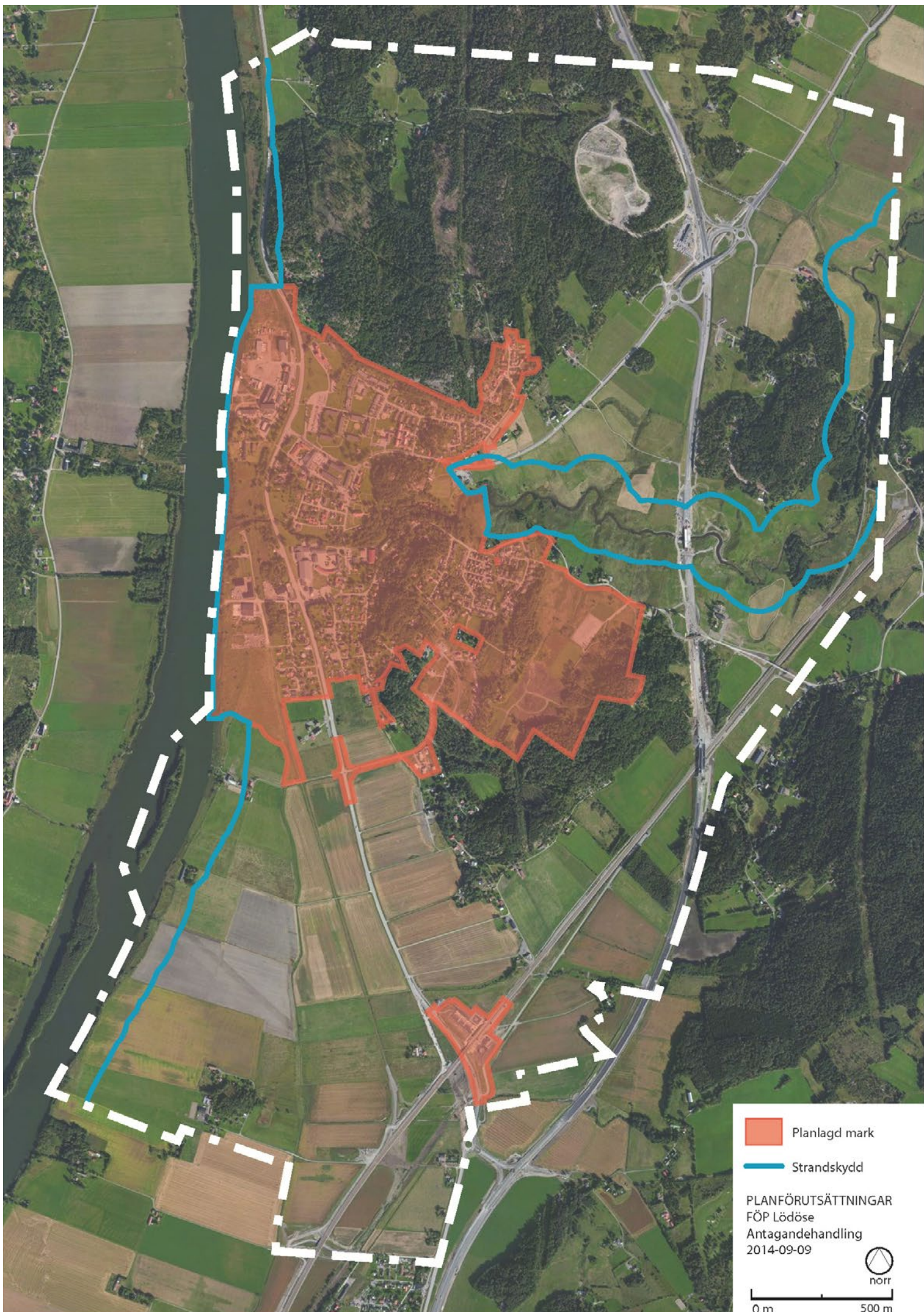
Konsekvenser och risker på grund av höga vattenstånd

De största översvämningsriskerna för Lödöse finns väster om Göteborgsvägen. Vid högvatten finns det en risk att föroreningar från området förs ut i dricksvattentakten Göta älv. Möjliga föroreningskällor är bland annat Lödöse varv, samt avloppsreningsverket inklusive spillvattenpumpstationen sydväst om järnvägsbron över Gårdaån. Eventuellt finns även risk för bräddning från spillvattenledningar vid dessa tillfällen. Vid kraftiga vattenståndsvariationer är skredrisken förhöjd, vilket ökar risken för att föroreningar ska föras ut i älven. Skredrisken är högre nära Gårdaån jämfört med resten av Lödöse.

De höga vattennivåerna orsakar dämning i dagvattensystemen, vilket kan orsaka problem för lågt liggande fastigheter. I nuläget är risken relativt låg att bostadsområden i Lödöse översvämmas med ytvatten från Göta älv. Det är något som kan ändras om några decennier, beroende på hur havsnivån förändras på grund av klimatförändringar. Däremot finns det verksamheter som redan i dagsläget ligger i riskzonen för översvämnning. Det är främst reningsverket och Lödöse varv. Öster om Göteborgsvägen är marknivån högre och översvämningsrisken låg.

FÖRKORTNINGAR

MQ:	Medelvattenföring
HHQ:	Högsta högvatten
MW:	Medelvattenstånd
MHW	Medelhögvattenstånd



Planlagd mark

Strandskydd

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR
FÖP Lödöse
Antagandehandling
2014-09-09



norr

0 m 500 m

FORMELLA PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

RIKSINTRESSEN

Berörda områden av riksintresse behandlas i Del 1. Planförslag.

STRANDSKYDD

Strandskyddsförordnande råder längs Göta älv och Gårdaån 100 meter från strandlinjen enligt MB 7 kap 14§ med undantag för detaljplanlagda områden.

Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningar för allmänhetens tillträde till stränderna och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Inom ett strandskyddsområde får inte:

1. nya byggnader uppföras
2. byggnader eller byggnaders användning ändras eller andra anläggningar eller anordningar utföras, om det hindrar eller avhåller allmänheten från att beträda ett område där den annars skulle ha fått färdas fritt
3. grävningsarbeten eller andra förberedelsearbeten utföras för byggnader, anläggningar eller anordningar som avses i 1 och 2
4. åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur eller växtarter.

Kommunen får meddela dispens från bestämmelserna i lagen om det finns särskilda skäl. Om dispens lämnas, ska kommunen bestämma i vilken utsträckning mark får tas i anspråk. Det ska finnas ett allemansrättsligt tillgängligt område utmed stranden såvida detta inte omöjliggörs av de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion. Länsstyrelsen granskar kommunens beslut om strandskyddsdispens. Inom nya detaljplaner kan kommunen upphäva strandskyddet genom särskild planbestämmelse om det finns särskilda skäl.

BIOTOPSKYDD

Mindre mark- eller vattenområden som utgör livsmiljö för hotade djur- eller växtarter eller som annars är särskilt skyddsvärda får förklaras som biotopskyddsområde. Generellt biotopskydd gäller för vissa typer av mindre mark- och vattenområden i jordbruksmark. De är källor med omgivande våtmarker, odlingsrösen i jordbruksmark, småvatten och våtmarker, stenmurar samt åkerholmar. Dessutom gäller generellt biotopskydd för alléer.

Inom biotopskyddat område får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön.

DETALJPLANER

Detaljplaner är juridiskt bindande dokument fastställda av länsstyrelsen (före år 1987) eller antagna av kommunen. Äldre planer som stadsplaner, byggnadsplaner och avstyckningsplaner gäller som detaljplaner. Förutsättningarna för byggande anges på plankartor med tillhörande bestämmelser för de olika planerna. Detaljplaner har en angiven genomförandetid som är högst 15 år. Efter genomförandetidens utgång kan detaljplanerna ändras utan att krav på ersättning för rättigheter som inte utnyttjats kan ställas.



Foto över Göta älv taget vid varvsområdet.



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

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.