



Detaljplan för Nygårds industriområde
Åmåls kommun, Västra Götaland län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Granskning 1

2020-01-28– 2020-02-18

Samhällsbyggnadsenheten

Björn Wennerström
Enhetschef

Fatima Åhl Sjöberg
Plan- och bygglovsingenjör



Detaljplan för Nygårds industriområde

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 ska kommunen sammanställa ett granskningsutlåtande. Där ska de skriftliga synpunkter som kommit in under granskningstiden redovisas samt kommunens förslag med anledning av synpunkterna (PBL 5 kap. 23 §).

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten till förtätning och vidareutveckling av befintligt industri-, verksamhets- och handelsområde. En ny allmän gata föreslås i syfte att möjliggöra en mer småskalig struktur än vad gällande detaljplan medger. Planförslaget har utarbetats för att ta hänsyn till kulturmiljövärden vid Nygårdsladan, registrerad fornlämning inom området, naturvärden längs den befintliga höjdryggen samt viktiga entré- och skyltlägen.

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen tas fram genom normalt förfarande. Detta innebär att planförslaget är ute på samråd och granskning för att inhämta synpunkter inför att planen antas och vinner laga kraft om ingen överklagan sker.



Figur 1 – Illustration över planprocessen (Källa: SBK Värmland). Planförslaget befinner sig nu i granskningsskedet.

Samråd pågick under perioden 21 maj till 11 juni 2019.

Granskning pågick under perioden 28 januari till 18 februari 2020.

Efter granskningen avstannade planarbetet och återupptogs i början av 2022. Planförslaget har setts över och går ut på en ny granskning under perioden 27 april till 25 maj 2023.

SAMRÅDSSKEDET

Samråd pågick under perioden 21 maj till 11 juni 2019. Underrättelse om samråd anslogs på kommunens anslagstavla samt skickades till alla berörda enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna var även tillgängliga på Stadshuset i Åmål och på biblioteket i Kulturhuset samt på kommunens hemsida www.amal.se. Totalt inkom 16 yttranden. En samrådsredogörelse finns upprättad som går att begära ut från kommunen.

GRANSKNINGSSKEDET ÅR 2020 (GRANSKNING 1)

Granskningen pågick under perioden 28 januari till 18 februari 2020. Kungörelse om granskning har gjorts i Provinstidningen samt anslagits på kommunens anslagstavla. Meddelande om innehållet i kungörelsen har även gått ut till alla berörda enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna har varit tillgängliga på Norrtull i Åmål samt på kommunens hemsida www.amal.se.

Inkomna synpunkter redogörs för i detta granskningsutlåtande tillsammans med en översiktlig beskrivning av de justeringar som gjorts inför framtagandet av det nya granskningsförslaget.

Följande synpunkter inkom till Åmåls kommun:

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
3. SGI
4. Trafikverket
5. Vattenfall
6. Skanova
7. Postnord
8. Teliacompany
9. Närliggande fastighet A
10. Närliggande fastighet B
11. Närliggande fastighet C
12. Närliggande fastighet D

FÖRÄNDRINGAR INFÖR NYTT GRANSKNINGSFÖRSLAG


De förändringar som gjorts sedan granskningsskedet år 2020 redogörs översiktligt nedan, för utförligare information se planbeskrivningen och plankartan.

Planbeskrivning

- Syftet har justerats.
- Samtliga avsnitt i planbeskrivningen har setts över för att förtydligas, renodlas och i vissa fall kompletteras med ny information.
- Slutsatser och rekommendationer från kompletterande utredningar har inarbetats i planbeskrivningen. Tillkommande utredning är arkeologisk utredning. Utredningar som reviderats är dagvattenutredning, geoteknisk utredning och riskanalys.

Plankarta

- Planområdets gräns har minskats ner i planområdets sydvästra del inom (**NATUR**) i syfte att anpassa plangränsen efter gränsen i fastställd vägplan för E45, Etapp 2 Tösse-Åmål.
- Markanvändningen för industri (**J**) i den nordvästra delen av planområdet föreslås ändras till detaljhandel (**H**) och verksamheter (**Z**) i enlighet med markanvändningen i anslutande detaljplan. Markanvändningen föreslås även utökas norrut mot Strömstadsvägen.
- En utfart (**GATA**) möjliggörs från handel- och verksamhetsområdet i nordväst mot Strömstadsvägen. Den in- och utfart som tidigare möjliggjordes från handel- och verksamhetsområdet i nordöst mot Strömstadsvägen utgår.
- Gatuanvändning (**GATA**) längs Strömstadsvägen föreslås breddas i planområdets västra del för att möjliggöra ev. framtida gatubreddning.
- Den föreslagna gatan (**GATA**) som sammankopplade Slättertorpsgatan och Magnetgatan föreslås förkortas och omvandlas till en återvändsgata. I tidigare gatudragning planläggs marken som naturmark (**NATUR**) i syfte att skydda registrerad fornlämning.
- Delar av de möjliga byggrätterna för (**Z/H**) och (**J**) väster respektive söder om ladan har utgått ur planförslaget och ersatts med (**NATUR**) i syfte att skydda registrerad fornlämning.
- Ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter från E45 har säkerställts med naturmark (**NATUR**).

- Markanvändning **E₁** har specificerats till teknisk anläggning för transformatorstation.
- Planbestämmelsen **e₁**, som reglerar största byggnadsarea, föreslås relatera till fastighetsarean inom användningsområdet istället för planområdet.
- Tidigare byggrätt (**e₁**) inom verksamhets- och handelsområdet i nordväst utgår och ersätts av mark som inte får bebyggas (::::) för att säkerställa erforderliga ytor för utfart och slantning.
- Bestämmelsen **n₁** har tillkommit för kvartersmark vid Strömstadsvägen inom 20 meter ifrån kommunala anläggningar i syfte att säkerställa att utfyllnader inte får ske som kan skada de kommunala anläggningarna.
- En 5 meter bred remsa prickmark (::::), mark som inte får bebyggas, har införts på kvartersmark mot allmän plats för att säkerställa siktlinjer och ytor för drift och underhåll.
- Planbestämmelsen **dike** har ersatts av en mer allmänt hållen bestämmelse **dagvatten** som anger att avledning av dagvatten ska ordnas. Genom att inte ange exakt lösning och dimensionering ges flexibilitet inför genomförandet.
- Bestämmelsen **dagvatten** har tillkommit i naturmarken som leder till naturdiket i nordväst.
- Föreslagna diken längs Slättertorpsgatan och Magnetgatan föreslås inrymmas inom **GATA** istället för **NATUR**. Detta ökar flexibiliteten vid placering av in- och utfart till kvartersmark.
- Placeringen av dammen (**damm**) har justerats för att säkerställa den lokala stabiliteten och avsätta ytor för förbiledning av skyfallsflöden.
- Skyddsbestämmelsen **m₁** föreslås utgå i sin tidigare betydelse. Istället föreslås ett dike för avledning av skyfall som inryms inom angränsande gatuområde (**GATA**).
- Planbestämmelsen **m₁** har fått en ny innebörd och reglerar att obebyggda ytor på verksamhets- och handelsområden inom 15 meter från Strömstadsvägen ska utformas så de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Denna reglering ingick tidigare i bestämmelse **b₂**.
- Planbestämmelserna **b₁** och **b₂** har justerats eftersom byggnadstekniska åtgärder inte längre behövs. Bestämmelsen **b₁** har fått en ny innebörd, se nedan. Bestämmelse **b₂** utgår.
- Planbestämmelse **b₁**, som reglerar att endast 70% av fastighetsarean får hårdgöras, har införts på kvartersmark i syfte att förbättra förutsättningarna för dagvattenhantering.
- Planbestämmelsen **e₂** ersätter den tidigare bestämmelsen **b₃** och specificeras geografiskt.
- Bestämmelsen **m₂** har tillkommit för ny bebyggelse inom 30 meter från Strömstadsvägen i syfte att säkerställa säkra utrymningsvägar vid olycka på Strömstadsvägen.
- Möjliga byggrätter i närområdet kring ladan (**Z/H**) har begränsats och placeringen reglerats för att säkerställa kulturhistoriska och miljöskapande värden.
- Höjd på tillkommande bebyggelse vid ladugården (**Z/H**) regleras med högsta nockhöjd ovan angivet nollplan () istället för byggnadshöjd för att säkerställa höjrelationen till ladan.
- Bestämmelsen **f₁** har omformulerats.
- Skyddsbestämmelsen **q₁** har utgått och kulturmiljövärden för ladugårdsbyggnaden föreslås regleras med bestämmelse om rivningsförbud **r** och varsamhetsbestämmelse **k₁**. Detta är i enlighet med reglering i gällande detaljplan och underlättar t ex reparationer och underhåll.
- En remsa industrimark i den sydvästra delen av plankartan, som tidigare reglerades med bestämmelserna **u₁** och **x₁** (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar resp. allmännyttig gång- och cykeltrafik), har omvandlats till allmän platsmark **NATUR** vilket inrymmer ev. ledning, dike och/eller gång- och cykelväg.
- En remsa industrimark i den norra delen av plankartan, som tidigare reglerades med bestämmelsen **u₁** (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar), har omvandlats till naturmark (**NATUR**) vilket inrymmer ev. ledning, dike och/eller gång- och cykelväg. Området har förlagts något söderut för att skapa en större byggrätt för handel och verksamheter.
- Administrativ bestämmelse om kommunalt huvudmannaksap för allmänna platser har införts.
- Genomförandetiden har ändrats från 10 till 5 år.
- Upplysningstexter har tillkommit på plankartan. Dels för att tydliggöra vilken lagstiftning planförslaget upprättats utifrån, dels för att uppmärksamma om att stabilitet mot brott särskilt behöver beaktas i marklov inom 20 meter från dammen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Följande yttrandet från samrådsskedet och granskningskedet år 2020 utgör kvarstående synpunkter:

- 13b och 13c närliggande fastighet (se samrådsredogörelse). Önskad utökning av kvartersmark öster om fastighet Åmåls-Nygård 1:49 och 1:71 har inte kunnat tillgodoses i full utsträckning, däremot möjliggörs en utfart mot Strömstadsvägen som kan underlätta den interna logistiken.
- 13d närliggande fastighet (se samrådsredogörelse) respektive närliggande fastighet 3 (se granskningsutlåtande punkt 10).
- Närliggande fastighet B (se granskningsutlåtande punkt 9).

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSNINGSSKEDET 2020

Nedan redogörs för de synpunkter som inkom under granskningen tillsammans med ett bemötande från Åmåls kommun.

1. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Yttrande i ärende LM2020/001725

Detaljplan för Nygårds industriområde, del av Åmåls-Nygård 1:1 och Åmåls-Nygård 1:86
Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2019-12-06) har följande noterats:

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingarna och har inget ytterligare att erinra.

Kommunens kommentar: Noteras.

2. LÄNSSTYRELSEN I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Granskningsyttrande över detaljplan för Nygårds industriområde, i Åmål kommun, Västra Götalands län.

Handlingar daterade 2019-12-06 för granskning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Diarienummer 402-4147-2020

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen kan inte accepteras och kan därför komma att prövas av Länsstyrelsen om den antas om nedan nämnda åtgärder gällande frågor som berör hälsa/säkerhet inte åtgärdas.

Länsstyrelsen bedömer att kommunen inte har säkerställt att frågor som berör farligt gods har hanterats i planen.

Vidare har inte en arkeologisk utredning genomförts. Detta riskerar att ett genomförande av planen hamnar i konflikt med nu icke kända fornlämningar.

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer eller strandskydd riskerar att skadas.

Länsstyrelsen befarar att:

- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Kommunen behöver lösa frågor som rör farligt gods, skyfall och geoteknik för att planen inte ska komma att prövas av Länsstyrelsen.

Synpunkter på granskningshandlingarna

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

Riskbedömningen och kommunen hänvisar till avstånd för olika typer av bebyggelse från transportled för farligt gods. Dessa avstånd utgör också grund för resonemanget kring åtgärder i riskbedömningen. Länsstyrelsen vill poängtera att dessa avstånd inte utgör en del av riktlinjerna i Västra Götalands län. Eftersom kommunen inte har verifierat risknivåerna utifrån en kvantitativ riskanalys bör kommunen hålla sig till ett bebyggelsefritt avstånd på 30 m mellan E45 och bebyggelse. Om detta inte säkerställs i plankartan så måste kommunen genomföra en kvantitativ riskanalys som visar att det är lämpligt att placera byggnader närmare än 30 m.

En av slutsatserna i den kvalitativa riskbedömningen är att ett scenario (olycka med brandfarlig vätska) ska beräknas kvantitativt. Denna beräkning ska utföras i bygglovsskedet då byggnadens utformning och placering är känd. Att skjuta denna typen av utredningar till bygglovsskedet är inte lämpligt.

Länsstyrelsen vill belysa om att plankartans bestämmelse b3 för det befintliga huset saknas i teckenförklaringen. Riskbedömningen säger att befintlig byggnad kan utföras utan krav på fasaden om byggnaden endast nyttjas för användning där det råder lågt personantal såsom lager och/eller personalutrymmen. Länsstyrelsen utgår därmed från att b3 läggs till i teckenförklaringen och att bestämmelsen hanterar slutsatsen kring personantal från riskbedömningen.

Andra planbestämmelser från teckenförklaringen saknas i plankartan vilket kommunen behöver se över och åtgärda.

Riskbedömningen utgår även från att olycka sker vid vägkant. Det framgår inte hur topografin ser ut mellan Strömstadsvägen och planområdet eller om det finns andra omständigheter som hindrar ett fordon eller spill att hamna närmare byggnaden. Det behöver säkerställas att avåkande fordon och/eller spill stannar vid vägkant om detta utgör en förutsättning.

Skyfall

I plankartan finns det mark reserverat för de åtgärder som nämns i planbeskrivningen för att minska konsekvenserna vid ett skyfall vilket Länsstyrelsen bedömer som bra. Ni behöver dock ta ställning till om de föreslagna åtgärderna är tillräckliga. Kommunen skriver bland annat, att diken kan vara tillräckligt för att styra undan flöden.

Geoteknik

Länsstyrelsen delar Statens geotekniska Instituts (yttrande bifogas) synpunkter på rubricerad plan. Dagvattendammens påverkan på stabiliteten behöver tydliggöras för att bedömning av behovet på eventuella åtgärder ska kunna göras.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att planbestämmelse m₁ i plankartan med tillhörande beskrivning utgör den planerade åtgärden markavvattning. Markavvattning får inte utföras utan tillstånd enligt 11 kap. 13 § Miljöbalken. Detta bör föras in i plankartan.

Kulturmiljölagen

I Länsstyrelsens samrådsyttrande påtalas behovet av en arkeologisk utredning för att klargöra förekomst av fornlämningar. Länsstyrelsen anser fortsatt att det finns behov att klargöra förekomst av fornlämningar genom en arkeologisk utredning innan planförslaget antas. Om planförslaget vinner laga kraft innan en arkeologisk utredning utförs finns risken att kommunen antar en plan som inte är genomförbar.

Biotopskydd

Länsstyrelsen vill upplysa om kravet på dispens om genomförande av planen kan komma att medföra skada på den biotopskyddade allén. Biotopskyddet gäller även trädens rotsystem vilket markarbeten eller körning med tunga fordon kan komma att skada. En eventuell dispensprövning bör ske innan planen antas för att säkerställa att planen kan genomföras.

Artskyddsförordningen

Inom planområdet finns arterna mattlummer och revlummer som är fridlysta enligt 9 § artskyddsförordningen. Det innebär att det bland annat är förbjudet att gräva upp växterna med rötterna. Länsstyrelsen bedömer att bevarandestatus på regional nivå för mattlummer och revlummer inte påverkas negativt av ett genomförande av planen. Med hänsyn till arternas skyddsstatus bör ändå största möjliga hänsyn tas vid genomförande av planen.

Detta beslut har fattats av funktionschef Nina Kiani Janson efter föredragning av Matea Corkovic. I den slutliga handläggningen har även naturavdelningen, miljöskyddsavdelningen, samhällsavdelningen, vattenavdelningen och kulturmiljöenheten medverkat.

Kommunens kommentar:

Hälsa och säkerhet

Planförslaget har justerats och medger inte längre någon byggrätt inom 30 meter från E45, detta område planläggs istället som naturmark. För Strömstadsvägen har riskanalysen kompletterats med en fördjupad analys av individrisknivån som visar på acceptabla nivåer oberoende av avståndet från vägen. Därmed är de krav på byggnadstekniska åtgärder som tidigare föreslogs inom 30 meter från E45 och Strömstadsvägen inte längre aktuella (b_1 och b_2). Med hänsyn till försiktighetsprincipen och att konsekvenser inte kan uteslutas vid olycka på Strömstadsvägen föreslås dock att säkra utrymningsvägar ska tillskapas för lokaler där personer vistas stadigvarande inom 30 meter från vägen, se bestämmelse m_2 .

Bestämmelsen b_3 har ersatts av bestämmelse e_2 .

Kommunen har sett över plankartan och åtgärdat identifierade brister.

I riskanalysen bedöms den sammanvägda risknivån utmed Strömstadsvägen vara mycket låg. I plankartan säkerställs att ingen ny bebyggelse kan uppföras närmare än 15 meter från Strömstadsvägen. Avståndet bedöms vara tillräckligt stort för hantering av eventuella risker med avåkande fordon. Befintlig ladugård är belägen ca 12,5 meter ifrån Strömstadsvägen. För befintlig ladugårdsbyggnad får byggnadsdelen inom 30 meter från Strömstadsvägen endast nyttjas för användning med lågt personalantal såsom lager, personalutrymmen och dylikt

Skyfall

En komplettering av dagvattenutredningen har gjorts avseende föreslagen skyfalls- och översvämningshantering. Erforderliga fördröjningsvolymen inom planområdet för att kunna hantera ett 100-årsregn har tydliggjorts. Förslag på dikesdimensioner har tagits fram för att säkerställa tillräcklig kapacitet för en säker avledning av skyfallsflöden. Planförslaget har justerats i enlighet med dagvattenutredningen. På plankartan säkerställs erforderliga ytor för avledning och fördröjning av skyfall på allmän platsmark där kommunen har rådighet.

Geoteknik

Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende dagvattendammens påverkan på stabiliteten. Planförslaget har justerats i enlighet med utredningens slutsatser.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Det tidigare planförslaget att uppföra en vall på kvartersmark har utgått.

En arkeologisk utredning har genomförts och en fornlämning har noterats inom området, men ej avgränsats. Planförslaget har justerats efter fornlämningens preliminära avgränsning. Ingen ny bebyggelse föreslås inom 60 meter ifrån den påträffade fornlämningen. Fornlämningen bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Skyddsbestämmelsen m₁ föreslås utgå i sin tidigare betydelse. Istället föreslås ett dike för avledning av skyfall som inryms inom angränsande gatuområde. Åtgärden bedöms inte innebära markavvattning.

Den biotopskyddade allén har mätts in och trädens placering framgår av grundkartan. Baserat på stambreddens uppskattas rotutbredningen till ca 3-4 meter. De träd som befinner sig inom planområdet inryms i föreslagen naturmark. Verksamheter och handel föreslås som närmst ca 5-6 meter från trädallén, men ingen bebyggelse möjliggörs närmre än 8-10 meter. Trädallén bedöms inte påverkas av planens genomförande.

Planförslaget har i möjligaste mån anpassats efter de fridlysta arterna. Det är framförallt det gräs- och slybevuxna partiet som tidigare fungerade som kraftledningsgata som avses exploateras. Dispens för fridlysta arter har ansökts och beviljats med villkor hos Länsstyrelsen (2022-10-10).

3. STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT (SGI)

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Västra Götalands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

SGI:s överväganden

SGI har yttrat sig i samrådsskedet (samma diarienummer) under 2019. Vid detta tillfälle identifierades behovet av en översiktlig bedömning av risken för ras och skred i planområdet. Vidare har SGI rekommenderat ett förtydligande avseende hur anläggandet av dagvattendammen kommer att påverka stabiliteten för planerad industribebyggelse samt intilliggande väg och bebyggelse söder om dammens placering. SGI har även önskat en bedömning av risk för blocknedfall vid bergsslänten utmed Fågelmýrsgatan, inom naturområdet, som vetter mot nordost och den befintliga bebyggelse som finns där.

Planbeskrivningen har nu kompletterats med en geoteknisk utredning och bedömningar avseende ovan nämnda punkter. Rörande risken för blocknedfall har konsulten bedömt att "risk för blocknedfall i naturlig slänt bedöms som liten". Angående dagvattendammens påverkan på stabiliteten i planområdet har kommunen kommenterat att "inga förutsättningar för stabilitetsbrott i jorden finns från Slättertorpsgatan mot planerad damm, då utförda undersökningar visar på fastmarksområde mellan vägen och planerad damm. Dammens lokala stabilitet ska kontrolleras i projekteringsskedet".

SGI önskar fortfarande att dagvattendammens stabilitet kontrolleras i detta skede för att kunna kartlägga stabilitetsförhållanden och bedöma behovet av eventuella lastbegränsningar/åtgärder vid framtida projektering. I övrigt ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Deniz Dagli.

Kommunens kommentar: Den geotekniska utredningen har kompletterats avseende dagvattendammens påverkan på stabiliteten. Planförslaget har justerats i enlighet med utredningens slutsatser.

4. TRAFIKVERKET

Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande.

Syftet med planförslaget är att pröva möjligheten för industri, verksamhet och handel.

Planområdet angränsar till statlig allmän väg E45.

Synpunkter

Trafikverket lämnade synpunkter vid samrådet om planområdets gräns mot väg E45 och den vägplan som Trafikverket just nu arbetar med i pågående projekt E45 Tösse – Åmål. Kommunen meddelar att planområdesgränsen justerats mot vägplanen vilket noteras av Trafikverket.

Kommunens kommentar: En mindre justering av planområdesgränsen har genomförts efter granskning 1 för att anpassa planområdesgränsen till vägplanen.

5. VATTENFALL

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskning för detaljplan för Nygårds industriområde och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet så vill Vattenfall komplettera med dwg-filer för högspänningskablar (130 -och 20 kV kablar) inom området. Notera att kablarnas läge var osäkert i de kartor som bifogades under samrådet.

Vattenfall vill ha u-området för kablarna inom kvartersmark, 2 meter på vardera sida om kabeln. Bifogar flera dwg-filer, koordinatsystem är Sweref 99 TM. Jag är osäker om alla kablar kommer inom eller närmare än två meter till kvartersmarken. Dock är det viktigt att alla högspänningskablar skyddas med u-område inom kvartersmark.

Det är viktigt att Vattenfall får ta del av plankartan innan den går upp till nämnden för att se om Vattenfalls behov har tillgodosetts. Eftersom ni har ändra markanvändning från allmän plats till kvartersmark på flera områden är det viktigt att ni kontrollerar alla dwg-filer.

Kommunens kommentar: Beaktas.

6. SKANOVA

Yttrande

Skanova har teleanläggningar inom planområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den och tar hänsyn till de arbeten som måste utföras i samband med detta samt i god tid informerar Skanova.



Kommunens kommentar: Synpunkterna har noterats. I planbeskrivningens genomförandebeskrivning har det tydliggjorts att kostnader för ev. flytt av ledningar eller skyddsåtgärder belastar exploitör, se rubriken "Ekonomiska frågor".

7. POSTNORD

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommunens kommentar: Noteras.

8. TELIA COMPANY

Vi har tidigare yttrat oss gällande detta ärende och vidhåller samma åsikt.

Kommunens kommentar: Se kommentar i samrådsredogörelsen.

9. NÄRLIGGANDE FASTIGHET A

Bifogar en kartbild på det område som jag önskar köpa till. Som jag tolkar förslaget på den nya detaljplanen kommer detta bli möjligt, om detta planförslag antas? Är det rätt uppfattat? Jag not en liten Markreservat i detta område men det accepteras.



Kommunens kommentar: Det stämmer att aktuellt område föreslås planläggas som industriområde, vilket möjliggör inköp av marken för detta ändamål om detaljplanen antas och vinner laga kraft. Detaljplanen styr endast markanvändning och inte ägoförhållanden. Separat kontakt med kommunen måste initieras för markköp.

10. NÄRLIGGANDE FASTIGHET B

Jag äger fastigheten Åmål Nygård 1:48, där idag Hotell Dalhall och Mekonomen är inrymda, men där jag hoppas få in några ytterligare verksamheter.

Jag skulle önska en tvärförbindelse mellan den nya gatan genom planområdet och Fågelmyrsgatan, sannolikt mynnande vid Eurocashs södra fastighetsgräns.

På detta sätt skulle de nuvarande handelsrörelserna i Fågelmyrsgatans norra del inte komma i bakvatten till det nya industri- och handelsområdet.

Dessutom skulle intern trafik mellan dessa gator inte behöva belasta Strömstadsvägen, där det redan idag ofta är svårt att komma ut p.g.a. stor trafik.

Tacksam om denna synpunkt kan tas med i den vidare bearbetningen.

Kommunens kommentar: Kommunen har sett över förslaget men bedömer att en tvärförbindelse till Fågelmyrsgatan inte är nödvändig ur trafiksynpunkt. Den interna trafiken i området bedöms inte vara så stor att det motiverar ett intrång i naturområdet med dess naturvärden samt den merkostnad som gatuförbindelsen skulle medföra.

I planförslaget som nu går ut på granskning ansluts inte den nya gatan till Magnetgatan och Strömstadsgatan, utan utformas som en återvändsgata från Slättertorgsgatan. Det nya industriområdet kommer i huvudsak att angöras från söder via Industrigatan och Slättertorgsgatan.

11. NÄRLIGGANDE FASTIGHET C

Som ägare till Åmåls-Nygård 1:19 och företagare med samma adress har jag följande synpunkter:

En förtätning av industrier på grannfastigheten (uppskattningsvis 70 meter mellan detaljplanens norra gräns och Herrgårdens huvudbyggnad) kommer att ha kraftig negativ påverkan på vårt boende och företagande. Den nuvarande omfattningen av verksamhet från intilliggande industriverksamhet och trafik upplever vi inte som störande på vår fastighet och fågelmyrsområdet var ju från början planerat som handelsområde.

För oss boende i närområdet innebär ökat buller från trafik och även industribuller såsom fläktar och maskiner en olägenhet. Även ökad gatubelysning kommer att störa boende i området. Trafikintensiteten kommer att öka med ytterligare en gata till industriområdet. Hastighetsbegränsningen på Strömstadsvägen överskrids redan idag regelmässigt av både privatbilar, lastbilar och bussar.

Större delen av detaljplanen som granskas består av berg (sid 6 och geoteknisk beskrivning sid 8) som vid sprängning och nivåanpassning kommer att innebära olägenhet i form av buller och risk för sättning i mark för vår grannfastighet, speciellt gällande vagnslidret, byggt år 1815, beläget ca 14 meter från Strömstadsvägen.

På vår lantbruksfastighet Åmåls-Nygård 1:19, som omfattar 2,6 Ha, finns i nuläget ett rikt djur- och naturliv. Denna kulturhistoriska naturmiljö kommer att utarmas då närliggande skog och natur i planområdet förvandlas till industrimark. Hackspettar, kattugglor, kungsfåglar och fladdermöss som lever på vår mark kommer också att förlora sitt naturliga behov av födostråk.

I planbeskrivningen (sid 7) beskriver kommunen Nygård 1:19 som lämplig miljö häckande hackspettar. I texten står också att de arter som finns i området kommer att påverkas då området exploateras. Att på detta sätt förutsätta att privata fastighetsägare ska kompensera kommunal exploatering anser jag vara anmärkningsvärt.

I planområdet finns våtmarker (foto 1,2,3,4) som försvinner när marken exploateras. Våtmarkerna nyttjas av grodor, ödlor och andra vattenlevande djur, fåglar och däggdjur och är ett villkor för dess

existens. Dessa våtmarker är belägna öster om skogsvägen(bild, sid 6). Dessa våtmarker finns också påpekade i samrådsredogörelsen där kommunen som svar ifrågasätter dess existens och anger att öppna våtmarker ej existerar inom planområdet.



Våtmark, foto nr 1, från söder.
Öster om skogs/traktorvägen.



Våtmark, foto nr 3 från söder.
Öster om skogs/traktorväg.



Skogsvägen från söder. Foto nr 2.



Våtmark, foto nr 4 från norr.
Öster om skogs/traktorväg.

Herrgårdens kulturhistoriska värde kommer också att påverkas negativt och även det marknadsmässiga värdet på vår lantbruksfastighet kommer att minska vid exploatering av närliggande naturmark. Avståndet från mangårdsbyggnaden som används som bostad sedan år 1816 och plankartans gräns på andra sidan Strömstadsgatan är endast ca 70 meter.

I nuvarande omfattning med musteri som närmaste verksamhet upplever vi som boende inga problem av omgivande industrimark. Fågelmýrens område med handel, hotell och restaurang är inte heller negativt ur boendesynpunkt. Den naturmarken som planen avser att exploatera är flitigt frekventerad som rekreation av flera närboende Åmålsbor och anställda på närliggande industrier.

Det är ett utmärkt strövområde för korta promenader. Att bevara denna kulturhistoriskt intressanta miljö känns mer värdefull för mig och många andra Åmålsbor när efterfrågan på industrimark bara kommer från något enstaka företag. Dessutom tycks det i nuläget finns outnyttjad industrimark i Åmål och även tomma industrilokaler.



Storbladig mossa vid våtmarkerna öster om skogs/traktorvägen
Nygård 1:1 Foto nr 5

Kommunens kommentar: Nedan görs en sammanfattande återkoppling utifrån berört tema.

Påverkan på stadsbild och kulturvärden

Planförslaget kommer oundvikligen innebära att stadsbilden förändras, men inte på ett sätt som bedöms främmande eftersom närområdet redan har karaktär av verksamhets- och handelsområde. Genom att förtäta ett redan etablerat verksamhetsområde och nyttja den infrastruktur som finns bedöms påverkan bli mindre än vid en nyetablering på annan plats i Åmål. Närheten till E45 är mycket eftertraktat och en viktig tillgång för Åmåls fortsatta utveckling.

Enligt gällande detaljplan från 1977 är det redan möjligt att bygga industrier i stora delar av planområdet, men med det nya planförslaget möjliggörs en mer småskalig struktur. Dagens lagar och riktlinjer har även kunnat tillämpas för att säkerställa en mer hållbar utveckling, t ex har andelen mark som får hårdgöras begränsats och ytor för dagvattenhantering har avsatts. Sammantaget bedöms detta påverka stadsbilden positivt jämfört med gällande detaljplan.

I den norra delen av planområdet, i anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla Nygårdsleden, har anpassningar av planförslaget gjorts för att ta hänsyn till kulturmiljön. Ladan föreslås omfattas av rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Delar av de tidigare möjliga byggrätterna för handel, verksamheter och industri väster respektive söder om ladan har utgått ur planförslaget och ersatts med användningen natur i syfte att skydda registrerad fornlämning.

Naturvärden

I de naturvärdesinventeringar som gjorts (Calluna 2016, Ernstson 2018) har ingen explicit öppen våtmark identifierats, däremot förekommer mycket riktigt partier som är mer sankta och våta.

För att värna om den befintliga naturmiljön och identifierade naturvärden kommer ett större naturområde bevaras. De naturvärden som observerats kommer att påverkas negativt av planens genomförande, men de bedöms kunna finnas kvar i närområdet och påverkan är endast lokal. Likaså kommer det även fortsättningsvis vara möjligt att nyttja naturområdet för rekreation.

Vid naturvärdesinventeringarna har ingen hänsyn tagits till fastighetsgränser, varför lövskogsområdet norr om Strömstadsvägen och dess betydelse för häckande hackspettar omnämns. Ingen kompensation för planförslaget föreslås på sakägarens fastighet.

Industriområde, trafik och medföljande störningar

I den norra delen av planområdet föreslås verksamheter och handel (Z och H på plankartan), inte industri (J på plankartan). Inom användningen verksamheter ingår endast sådan verksamhet som har en begränsad omgivningspåverkan. Eftersom avståndet från planområdet till åsyftad bostad är ca 75 meter, med Strömstadsvägen som avskärmande element, bedömer kommunen att planförslaget inte kommer medföra störning. Avståndet mellan föreslagen industrimark och åsyftad bostad är ca 400 meter. Skulle en verksamhet medföra störning kan tillsynsärende anmälas till miljöenheten i Åmåls kommun som därefter kan utöva tillsyn av verksamheten.

Trafiken till det föreslagna industriområdet kommer i huvudsak att angöras från söder via Industrigatan och Slättertorpsgatan. Planförslaget bedöms därför inte medföra några större ökning av trafik eller bullerproblematik längs Strömstadsvägen. Den gata som tidigare föreslogs mellan Slättertorpsgatan och Magnetgatan har gjorts om till en återvändsgata från Slättertorpsgatan.

Hastighetsbegränsningar hanteras inte i en detaljplan. I detta fall är Strömstadsvägen en kommunal gata och hastigheten regleras genom kommunens gatuenhet. Synpunkten har noterats.

Ingen förändring i gatubelysning är aktuell längs Strömstadsvägen. Ljusspridning från gatubelysning inom planområdet bedöms inte utgöra en bländningsstörning.

Under tiden för detaljplanens genomförande, såsom byggnation av gata och markarbeten, kan störningar förekomma. Detta är brukligt i stadsutvecklingsprojekt och begränsat till byggtiden. I samband med sådana arbeten kommer erforderliga besiktningar att genomföras enligt rutin.

12. NÄRLIGGANDE FASTIGHET D

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till industrimark samt verksamhet och handel inom området. Vi önskar ändra detaljplanen för Nygårds industriområde i anslutning till våra befintliga tomter.

Kommunens kommentar: Planförslaget justerades efter samrådet i enlighet med önskemål (vilket innebär att del av i samrådet föreslagen naturmark istället föreslås som industrimark i granskningsförslaget). Övrig naturmark vid bäckravinen i nordvästra delen av planområdet behöver fortsatt planläggas för natur för att fungera som yta för dagvattenfördörjning. I denna del av planområdet finns även ett befintligt ledningspaket med vatten- spill och dagvatten, som behöver kvarstå i befintligt läge med marginal för schakt vid ev. åtgärder på ledning. Observera att planförslaget endast styr markanvändningen, inte ägoförhållanden. Separat kontakt med kommunen måste initieras för mark

Samhällsbyggnadsenheten

.....
Björn Wennerström, enhetschef

.....
Fatima Åhl Sjöberg, plan- och bygglovsingenjör