



ÅMÅLS KOMMUN

Tillväxtenheten
Fatima Åhl Sjöberg

2019-12-06

Detaljplan för Nygårds industriområde
Åmåls kommun, Västra Götaland län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2019-05-21 – 2019-06-11

Tillväxtenheten

Anders Sandén
Enhetschef

Fatima Åhl Sjöberg
Plan- och bygglovsingenjör



Detaljplan för Nygårds industriområde

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 ska kommunen redovisa de synpunkter som kommit in under samrådstiden samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna (PBL 5 kap 17 §).

HUR HAR SAMRÅD BEDRIVITS

Detaljplanen tas fram genom normalt förfarande och inkomna synpunkter under samrådstiden redogörs för i denna samrådsredogörelse.

Underrättelse om samråd har anslagits på kommunens anslagstavla samt skickats till alla berörda enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna har även varit tillgängliga på Stadshuset i Åmål och på biblioteket i Kulturhuset samt på kommunens hemsida www.amal.se.

Samråd pågick under perioden 21 maj till 11 juni 2019.

Följande synpunkter har inkommit till Åmåls kommun:

1. Kommunala handikapprådet
2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
4. Polisen
5. SGI
6. Skogsstyrelsen
7. Svenska Kraftnät
8. Telia
9. Trafikverket
10. Västtrafik
11. Åmåls kommun – Gatuenheten
12. Vattenfall
13. a. Närliggande fastighet
b. Närliggande fastighet
c. Närliggande fastighet
d. Närliggande fastighet

FÖRÄNDRINGAR INFÖR GRANSKNING

Inför granskning har planen justerats enligt nedan.

Planbeskrivning

- Syftet har justerats
- Kapitlen angeående bebyggele och natur har justerats
- Rubriken dagvatten har justerats, med förtydliganden angående skyfall samt påverkan på MKN för vattenkvalitet
- Kapitel konsekvenser av planens genomförande har justerats
- Rubriken störningar och risker har justerats avseende risk med transporter av farligt gods
- Rubriken geotekniska förhållanden har justerats utifrån utökat geotekniskt underlag
- Planillustrationen och annat relevant bildmaterial har justerats
- I övrigt redaktionella ändringar

Plankarta

- Markanvändningen industri har utökats
- Markanvändningen natur har reducerats
- Markanvändningen gata har justerats avseende vändplan
- Egenskapsbestämmelse om byggnadstekniskt utförande (b2) har justerats
- Två områden för teknisk anläggning har lagts till
- U-område (markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar) har lagts till
- X-område (markreservat för allmännyttig gång- och cykeltrafik) har lagts till
- I övrigt redaktionella ändringar

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Följande utgör yttrande med kvarstående synpunkter:

- 13c närliggande fastighet
- 13d närliggande fastighet

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen bedöms genom gjorda förändringar efter samråd och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen vara redo för granskning enligt PBL 5 kap 18 §.

1. KOMMUNALA HANDIKAPPRÅDET

1. Ordentlig cykel och gångbana med bra belysning, särskilt vid övergångsställen.
2. Synliga handikapparkeringar i anslutning till planerade byggnader. Industrierna ska vara handikappanpassade med ev ramper, dörröppnare och handikapptoaletter.
3. Mer synpunkter får inkomma när det bestämts vad det ska vara för verksamheter på området. Handel och industrier.

Kommunens kommentar:

1. *Frågan har noterats men hanteras först i ett kommande projekteringsarbete.*
2. *En generell riktlinje är att 5%, eller minst 2 stycken, av det totala antalet platser ska vara så kallade handikapplatser, vilka innehar en bredd om ca 5 meter i stället för 2,5 som annars tillämpas. Detta innebär att 2 platser bör utformas med större bredd och inom 25 meters avstånd från entréer. Frågan hanteras vidare i kommande bygglov- och projekteringsarbete. Handikappanpassade byggnader hanteras inom bygglovsansökan.*
3. *Noteras.*

2. LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2019-04-24) har följande noterats:

Plankarta och bestämmelser

Övergripande

Lantmäteriet avråder från att använda illustrationslinjer i plankartan och bestämmelser. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Kommunens kommentar: Synpunkten har noterats och plankartan har justerats.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Enligt Boverket kan egenskapsbestämmelser om mark och vegetation på allmän plats betecknas i plankartan med ord i klartext. Bestämmelsen Vall₁ avser egenskapsbestämmelse för kvartersmark.

Kommunens kommentar:

Planbestämmelsen har justerats till m₁, i enlighet med planbestämmelsekatalogen.

Administrativa bestämmelser

I det aktuella planförslaget redovisas markreservatet u₁ som en administrativ bestämmelse bland planbestämmelserna samtidigt som det saknas administrativa gränser för avgränsning av aktuella området i plankartan. Detta innebär att markreservatsbestämmelsen inte avgränsas av de egenskapsgränser som finns i plankartan utan bestämmelsen gäller fram till närmaste användningsgräns. Effekten blir att all mark inom kvarteret omfattas av markreservatet.



*Kommunens kommentar:
Plankartan har justerats.*

Planbeskrivning

Avtal

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. exploateringsavtal.

Kommunens kommentar: Inget exploateringsavtal avses tecknas.

Servitut

Bestämmelse om befintligt servitut saknas.



*Kommunens kommentar:
Planbeskrivningen har kompletterats.*

3. LÄNSSTYRELSEN I VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa / säkerhet samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder redovisar Länsstyrelsens synpunkter vilka ska uppfyllas för att det antagna planförslaget inte ska riskera överprövning. Råd och synpunkter handlar om anvisningar för att planförslaget ska uppfylla lagstiftningens krav.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna. Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen, mellankommunala frågor eller strandskydd riskerar att skadas. Dock ser Länsstyrelsen att kommunen behöver arbeta vidare med frågor som rör MKN vatten, farligt gods, skyfall samt geoteknik, enligt nedan för att planens ska kunna bedömas vara lämplig för sitt ändamål.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Länsstyrelsen ser positivt på det faktum att kommunen har utfört en dagvattenutredning för området och att, i alla fall delar av, de rekommendationer som anges i utredningen inarbetats i planen. Länsstyrelsen anser dock att det i planbeskrivningen behöver motiveras på vilka grunder som kommunen drar slutsatsen att MKN inte äventyras så att kopplingen mellan dagvattenutredningens slutsatser och planbeskrivningen/plankartan blir tydlig.

Kommunens kommentar: Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning och förtydliganden kring planförslagets påverkan på MKN för vattenkvalitet har lyfts in i planbeskrivningen. Under kapitlet "Teknisk försörjning" och rubriken "Dagvatten" finns ett mer utvecklat resonemang om hantering av dagvatten, fördröjning och föroreningspåverkan. Plankartan har kompletterats med bestämmelse om fördröjning.

Hälsa och säkerhet

Farligt gods

En inledande riskanalys för transporter av farligt gods på väg är gjord vilket är bra. Riskanalysen konstaterar att det finns behov av vissa riskreducerande åtgärder både när det gäller bebyggelse nära E45 och Strömstadsvägen. Dessa åtgärder är inarbetade på plankartan.

Riskanalysen är dock tydlig med att det behöver genomföras en fördjupad (kvantitativ) riskanalys för de olycksrisker som anses kunna påverka risknivån inom planområdet. Innan den fördjupade riskanalysen är gjord är det svårt för Länsstyrelsen att slutligt avgöra om de åtgärder som vidtas är rimliga och tillräckliga.

Kommunens kommentar: I riskanalysen påtalas att åtgärder till följd av olyckor med brandfarlig vätska bedöms rimliga att vidta vid bebyggelse inom 30 meter från E45 samt Strömstadsvägen utifrån föreslagen markanvändning. Riskanalysen ger även förslag på lämpliga åtgärder för att säkerställa ett undvikande av riskerna som identifierats, Åmåls

kommun har tagit hänsyn till detta och föreslår planbestämmelser i enlighet med rekommendation.

*I planskedet bedöms inte rimligt att genomföra en fördjupad undersökning då vi varken vet **om** en placering av bebyggelse kommer att ske inom denna zon på 30 meter från åsyftade vägar eller **hur** en ev. byggnad kan komma att utformas och det därmed inte går att göra en korrekt bedömning i relation till riskpåverkan, utan föreslås ske i samband med bygglov. Detta framgår i föreslagna planbestämmelser gällande byggnadstekniskt utförande (b₁ och b₂, se nedan) samt uttrycks även i riskanalysen.*

B₁- obebyggda ytor inom 30 meter ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. För byggnader närmare än 30 meter ska följande byggnadstekniska åtgärder vidtas: Fasader som vetter direkt mot E45 ska utföras så att de begränsar risk för brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Utformningen ska verifieras utifrån strålningsberäkningar (dimensionerande scenario: olycka med brandfarlig vätska) i samband med bygglov när byggnadens utformning är känd. Friskluftsintag ska placeras mot en trygg sida, det vill säga på byggnadernas tak eller bort från E45. Ventilationssystemen utförs med central nödavstängningsfunktion (manuell). Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på E45.

B₂- Ny bebyggelse ska placeras på minst 10 meters avstånd från Strömstadsvägen. Obebyggda ytor inom 15 meter från Strömstadsvägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. För ny bebyggelse inom 30 meter, som vetter direkt mot Strömstadsvägen utan framförliggande bebyggelse, ska följande byggnadstekniska åtgärder vidtas: Fasader som vetter direkt mot Strömstadsvägen ska utföras så att de begränsar risk för brandspridning in i byggnad under den tid det tar att utrymma (minst 30 minuter). Utformningen ska verifieras utifrån strålningsberäkningar (dimensionerande scenario: olycka med brandfarlig vätska) i samband med bygglov när byggnadens utformning är känd. Utrymningsvägar, för lokaler där personer vistas stadigvarande, ska placeras och utformas så att utrymning kan ske till säker plats vid olycka på Strömstadsvägen.

Länsstyrelsen saknar också ett resonemang i riskanalysen om framtida förändringar av transporter på E45 och Strömstadsvägen. Förändringar av transporter kan påverka både sannolikheten för olycka och konsekvensen och därmed även riskanalysens slutsatser kring åtgärder. Det är viktigt att ta hänsyn till förändrade transporter för att skapa en robust samhällsplanering som står sig över tid. E45 är också primär farligt gods led och riksintresse för kommunikation vilket gör det än viktigare att ta hänsyn till framtida förändringar. Länsstyrelsen vill också påpeka att vi generellt förespråkar ett bebyggelsefritt avstånd på 30 meter mellan transportleder för farligt gods och bebyggelse bland annat av denna anledning.

Kommunens kommentar: Riskanalysen har reviderats inför granskning och kompletterats i detta hänseende. Avseende kommentar om bebyggelsefritt avstånd se svar ovan.

På plankartan anges markanvändningen H vilket rymmer all sorts handel. Riskanalysen utgår dock från ”mindre personintensiv handel”. Denna skillnad mellan riskanalysen och plankartan behöver hanteras till nästa skede.

Kommunens kommentar: Riskanalysen har reviderats och bedömer detaljhandel (med tillhörande personintensitet) och bedömer därmed inte längre ”mindre personintensiv handel”.

Skyfall

Extrem nederbörd/skyfall är något som kan orsaka problem redan idag och som förväntas bli vanligare och intensivare i framtiden. Konsekvensen av ett skyfall (100-årsregn) är delvis utredda i den bifogade dagvattenutredningen. I dagvattenutredningen framgår att särskilt fokus bör läggas på delområde 3 samt den nya gata som går genom hela utvecklingsområdet. Det behöver tydligare framgå av planbeskrivningen och plankartan hur konsekvenserna av ett skyfall ska hanteras. Även eventuell påverkan på området utanför planområdet behöver ingå i utredningen. För mer information se Länsstyrelsens rekommendationer: [Länk](#)

*Kommunens kommentar: Dagvattenutredningen har kompletterats inför granskning, bl.a. avseende förtydliganden kring hantering av extrem nederbörd/skyfall. Planbeskrivningen har förtydligats i detta hänseende och plankartan har dessutom kompletterats med en egenskapsbestämmelse om möjlighet till fördröjning av dagvatten (**fördröjning**) på naturmark. Denna yta avser utgöra komplement till övriga fördröjningsytor och endast komma att behövas vid skyfall.*

Geoteknik

Länsstyrelsen delar Statens geotekniska instituts (SGI) synpunkter på rubricerad plan, yttrandet bifogas i sin helhet. SGI har bland annat pekat på att den geotekniska undersökningen behöver kompletteras med en överslagsberäkning, att dagvattendammens påverkan på stabiliteten i området behöver tydliggöras samt att förutsättningar för bergsras/blocknedfall behöver klarläggas. Eventuella nödvändiga åtgärder eller markrestriktioner behöver säkerställas.

Kommunens kommentar: Inför granskning och baserat på det justerade planförslaget har den geotekniska undersökningen kompletterats med fältbesök. Resultatet från denna har arbetats in i planhandlingarna. Enligt rapporten bedöms totalstabiliteten i området vara tillfredställande. Inga förutsättningar för stabilitetsbrott i jorden finns från Slättertorgsgatan mot planerad damm, då utförda undersökningar visar på fastmarksområde mellan vägen och planerad damm. Dammens lokala stabilitet ska kontrolleras i projekteringskedet. Inom det område där det skulle kunna misstänkas risk för blocknedfall (område 4) har risk för blocknedfall i naturlig slänt bedömts som liten.

Råd enligt PBL och MB

Naturmiljö

Man har inte kommenterat hur den biotopskyddade allén vid Strömstadsvägen påverkas om planen genomförs. Om marken ska hårdgöras i nära anslutning till träden riskerar biotopen att skadas. Dispens behövs i sådant fall. I första hand bör man anpassa planen efter gällande naturskydd. Vi bör också påminna om att dispens från artskyddet krävs om det blir aktuellt med markarbeten som skadar mattlumner eller revlumner. I övrigt har Länsstyrelsen ur naturmiljöhänsyn inga synpunkter.

Kommunens kommentar: Planförslaget har uppdaterats med kommentar om lindallén längs Strömstadsvägen. Samrådshandlingarna innehöll information kring dispens från artskydd gällande lumnerarterna.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen notering i EBH stödet om risk för markföroreningar. Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på att det finns noteringar om eventuella markföroreningar från några närliggande verksamheter. Något som bör uppmärksammas vid framtida schaktning i området.

Kommunens kommentar: Planbeskrivningen har uppdaterats avseende information enligt ovan.

Vatten

Vidare kvarstår de synpunkter som tidigare framförts gällande behovet av en beskrivning gällande exploateringen i planen i relation till det vattenskyddsområde för Åmåls dricksvattentäkt som håller på att upprättas. Hur förhåller sig den tänkta exploateringen till skyddsvärdet för tälkten och de föreskrifter som ska antas tillsammans med skyddsområdet?

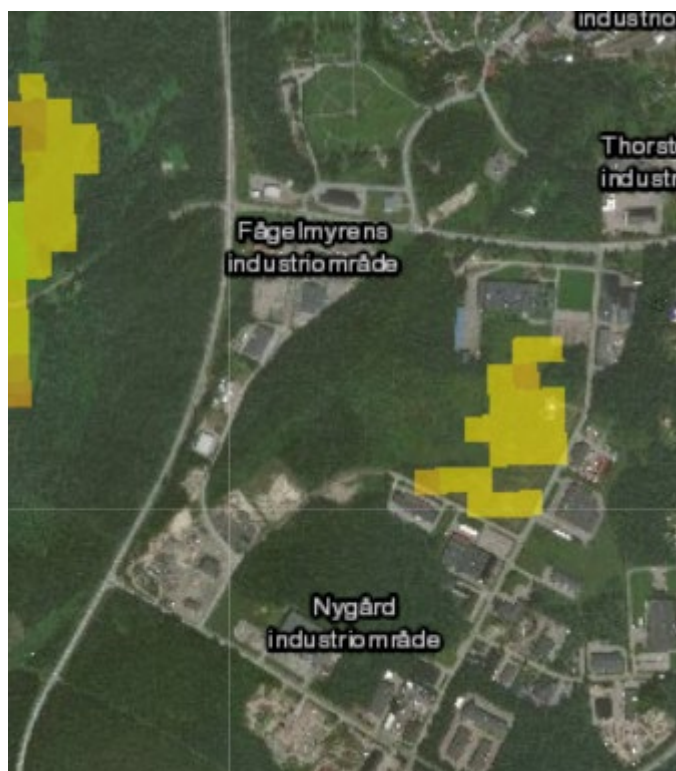
Kommunens kommentar: Föreslaget vattenskyddsområde för Åmåls dricksvattentäkt är ännu inte fastställt. Tillhörande skyddsföreskrifter ska följas.

Bygga på jordbruksmark

Planområdet omfattar jordbruksmark och en utredning enligt 3 kap. 4§ Miljöbalken behöver göras för att uppfylla vad lagen kräver. Följande frågorska utredas innan en förändrad markanvändning på jordbruksmark föreslås:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att ta annan mark i anspråk inte tillfredsställande?

Ytterligare information finns att hitta på Länsstyrelsens webbplats med en förklaring av 3 kap. 4§ Miljöbalken samt länkar till dokument som kan vara vägledande i utredningen.



Kommunens kommentar:

All mark inom planområdet är planlagd sedan tidigare och markanvändningen anger industrimark i den del som åsyftas i den av länsstyrelsen bifogade kartan. Kommunen anser det obefogat att kräva utredning av jordbruksmark inom denna del som dels till stor del inte ingår i planområdet dels redan är planlagd för industriändamål.

Trafik

Länsstyrelsen delar Trafikverkets (TrV) synpunkter på rubricerad plan, yttrandet bifogas i sin helhet. TrV har pekat på att planförslaget måste ta hänsyn till kommande ombyggnation av väg

E45, som angränsar planområdet.

Kommunens kommentar:

Åmåls kommun har erhållit det nya vägområdet för E45 avsnittet Tösse-Åmål och justering av planområdesgräns har gjorts med hänsyn till denna. Planförslaget har beaktat kommande ombyggnation av väg E45.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehållets förhållande till detta saknas, vilket gör det svårt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.

Kommunens kommentar: Åmåls kommun anser att miljökonsekvenserna av planförslaget går att utläsa av genomförd behovsbedömning och av planbeskrivningen, där tydligast sammanställt i kapitlet konsekvenser av planens genomförande.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Länsstyrelsen har i tidigare yttrandet visat på behovet av att en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § kulturmiljölagen (KML) utförs, innan påverkan på kulturmiljön kan avgöras. Någon arkeologisk utredning har inte utförts.

Länsstyrelsen kan besluta om arkeologisk utredning även för planändringar av äldre, gällande detaljplaner, om bedömningen görs att idag okända fornlämningar kan komma att påverkas av planen. Det gäller exempelvis detaljplaner äldre än 1989, det år då utredningsinstrumentet infördes i den nya KML (SFS 1988:950). Dessutom har Länsstyrelsen rätt att göra en ny bedömning om kunskapsläget förändrats sedan en tidigare gjord bedömning av behov om arkeologisk utredning. Båda dessa undantag gäller i det aktuella fallet. Åmåls kommun bör snarast inkomma med en begäran om arkeologisk utredning omfattande hela planområdet.

Om en arkeologisk utredning inte genomförs innebär det att planens genomförande inte är säkerställt, utan att en byggherre genom ett senare KML-beslut kan riskera en s.k. ej ersättningsgill planskada. Det kan innebära att länsstyrelsen beslutar om kostsamma arkeologiska undersökningar eller att länsstyrelsen avslår ansökan om tillstånd till ingrepp i en fornlämning. I övrigt anser Länsstyrelsen att planbeskrivningen på ett bra sätt redovisar hänsyn till kulturmiljövärden inom eller i anslutning till planområdet.

Kommunens kommentar:

Åmåls kommun har noterat att länsstyrelsen bedömer att planområdet behöver genomgå en arkeologisk utredning, med anledning av att planområdet ligger i anslutning till två fornlämningar, RAÄ Åmål 90:1, en boplatz och RAÄ Åmål 91:1, en fångstgrop. Kommunen i sin tur har inte identifierat de arkeologiska förutsättningarna i området som en fråga som kräver fördjupning eller utredning inom ramen för planarbetet då ingen förekomst av kända fornlämningar finns inom planområdet.

Med anledning av länsstyrelsens inkomna yttrande har kommunen varit i kontakt med länsstyrelsen angående en tids- och kostnadsuppskattning för en utredning av den omfattning som åsyftas i yttrandet. Kommunen bedömer att det kostnadsförslag som därefter presenterats inte är rimligt i relation till övriga plankostnader och att det skulle påverka den totala kostnadsbildningen för planarbetet i väldigt stor utsträckning i ett skede där planförslaget inte ännu har vunnit laga kraft. Kommunen väljer därmed att avvakta ett genomförande av arkeologisk undersökning och att inte godkänna det kostnadsförslag som presenterats av länsstyrelsen. Kommunen är medveten om detta innebär att beslut om arkeologisk undersökning kan uppkomma i ett senare skede, vid genomförandet av planen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. Detta yttrande har planhandläggare Maria Freiholtz beslutat och föredragit. I den slutliga handläggningen har även representanter från Naturavdelningen, Enheten för samhällsskydd och beredskap, Miljöskyddsavdelningen, Landsbyggsavdelningen, Vattenavdelningen samt Kulturmiljöenheten medverkat.

4. POLISEN

Åmåls kommun har begärt Polismyndighetens yttrande i aktuellt ärende. Polismyndigheten har tagit del av aktuellt förslag och har ingen erinran.

Kommunens kommentar: Noteras.

5. SGI

Statens geotekniska institut (SGI) har från Åmåls kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred och erosion. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten för industrimark samt verksamhet- och handel inom området, samtidigt som naturmarkens funktion som spridningskorridor värnas. Skyltläget mot Strömstadsvägen föranleder behov av en omsorgsfull utformning av bebyggelse och tomt.

Underlag:

- 1 Planbeskrivning med tillhörande plankarta upprättad av Åmåls kommun, daterad 2019-04-24
- 2 Geoteknisk undersökning ny detaljplan, Nygård 1:1 m.fl., daterad 2018-06-29

SGI:s ställningstagande

Enligt utförd geoteknisk undersökning av området utgörs marken huvudsakligen berg i dagen, eller berg med osammanhängande jordtäcke av morän. I planområdet västra delar förmodas det dock finnas lösare jordarter såsom silt och lera. Allmänt anser SGI att detaljerad utredning enligt IEG Rapport 4:2010 ska utföras vid detaljplaneläggning för att klarlägga förutsättningarna för ras och skred. I detta fall ser vi att förutsättningarna är gynnsamma och att en översiktlig bedömning baserad på antaganden på säkra sidan är tillräcklig. SGI rekommenderar dock att en överslagsberäkning tillfogas utredningen i syfte att visa säkerheten för planområdet. Givet planändamål ska vara utgångspunkten för denna analys.

Kommunens kommentar: Inför granskning har en kompletterande fälutundersökning gjorts baserat på granskningsförslaget. Se kommentar till länsstyrelsen ovan.

...

Vidare noterar vi att det enligt plankartan ska tillkomma en dagvattendamm i planområdet västra delar. Av planbeskrivningen framgår det att Dammens största djup får vara 2,5 meter. SGI anser att det inte är tydliggjort hur anläggandet av dagvattendammen påverkar stabiliteten för planerad industribebyggelse samt intilliggande väg och bebyggelse söder om dammens placering. Komplettering avseende detta rekommenderas.

*Kommunens kommentar:
Se kommentar till länsstyrelsens ovan.*

Noteras bör att det utmed fågelmyrsgatan finns en relativt brant slänt inom naturområdet som vetter mot nordost och den befintliga bebyggelse som finns där. Det kan finnas förutsättningar för bergras/blocknedfall alternativt ras i denna del av planområdet och SGI anser att detta behöver klarläggas i det fortsatta planarbetet.

*Kommunens kommentar:
Se kommentar till länsstyrelsen ovan.*

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatt att synpunkterna ovan beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett plantekniskt lämpligt sätt säkerställas i planen.

Kommunens kommentar: Noteras.

6. SKOGSSTYRELSEN

”Skogsstyrelsen avser inte svara på denna remiss. Det ligger utanför vår verksamhetsområde.”

*Kommunens kommentar:
Noteras.*

7. SVENSKA KRAFTNÄT

”Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag.”

Kommunens kommentar: Noteras.

8. TRAFIKVERKET

”Trafikverket har fått rubricerade detaljplan för samråd.

Syftet med planen är att pröva möjligheten för industrimark samt verksamhet- och handel inom området. Skyltläget mot Strömstadsvägen föranleder behov av en omsorgsfull utformning av bebyggelse och tomt.

Trafikverket noterar att en riskanalys tagits fram.

Synpunkter

Det förefaller som att planupprättaren inte tagit hänsyn till den kommande Vägplanen och ombyggnationen av väg E45 angränsande till planområdet. Detta bör säkerställas så att detaljplanen inte behöver ändras till följd av Vägplanen.”

Kommunens kommentar: Se kommentar till länsstyrelsens yttrande ovan.

9. TELIA

” Med anledning av samråd om detaljplan som översänts har Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB) följande att erinra.

TSNFAB innehar telestation med ledningsrätt på fastigheten ÅMÅLS-NYGÅRD 1:1 med tillhörande kanalisation och kablage.

Telestationen inhyser känslig och samhällsviktig telekommunikationsutrustning vilket måste beaktas vid eventuell nybyggnation i närheten. Ett avstånd på minst 10 m till vår byggnad när nödvändigt.

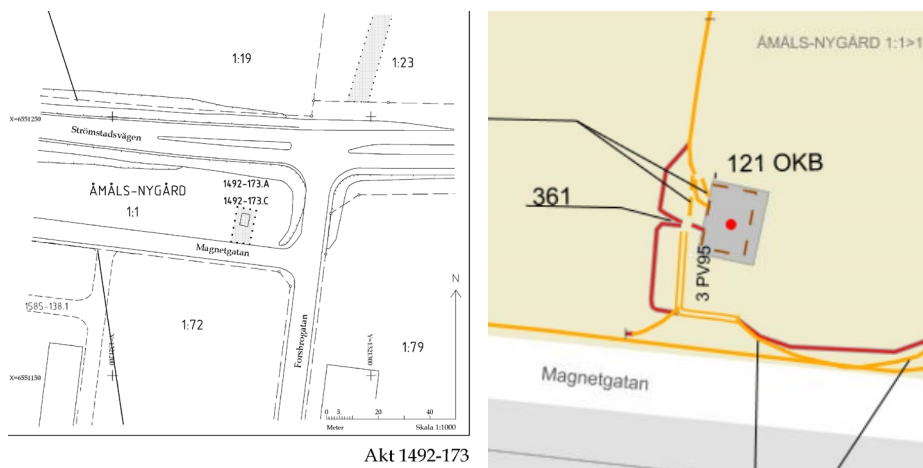
TSNFAB förutsätter vidare att inga förändringar företas som påverkar TSNFAB:s byggnad och utrustning. Om förändringar företas ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står för kostnaderna samt att dessa säkras upp via avtalsförbindelse.

Vi vill även göra er uppmärksamma på att telestationen eventuellt skulle kunna komma att orsaka störande ljud. TSNFAB förutsätter att exploatören, om behov uppstår, bekostar erforderliga åtgärder för att minimera störningar från telestationen och att TSNFAB hålls skedelösa.

Telestationsbyggnaden inrymmer känslig teknisk utrustning och telias riktlinjer för sprängning och borrning är därför bifogade om sådana arbeten kan komma att bli aktuella i samband med exploateringen, se bilaga 1.

Av vikt är också de ledningar/kabelstråk som finns i området. Kablage och ledningar ägs av Skanova AB vilka också måste ges illfälle att uttala sig i ärendet.”

Kommunens kommentar: Telestationen ligger på ett avstånd om ca 100 meter öster om planområdet och bedöms således inte komma att beröras. Inga av Skanovas ledningar bedöms komma att påverkas negativt av planförslaget. Skanova har informerats i samrådet.



10. VÄSTTRAFIK

”Västtrafik har tagit del av detaljplan för Nygårds industriområde. Västtrafik ser positivt på utbyggnad i anslutning till befintlig kollektivtrafik. Verksamheter i närheten av befintlig kollektivtrafik ger förutsättningar för att resa hållbart och på så sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

11. ÅMÅLS KOMMUN – GATUENHETEN

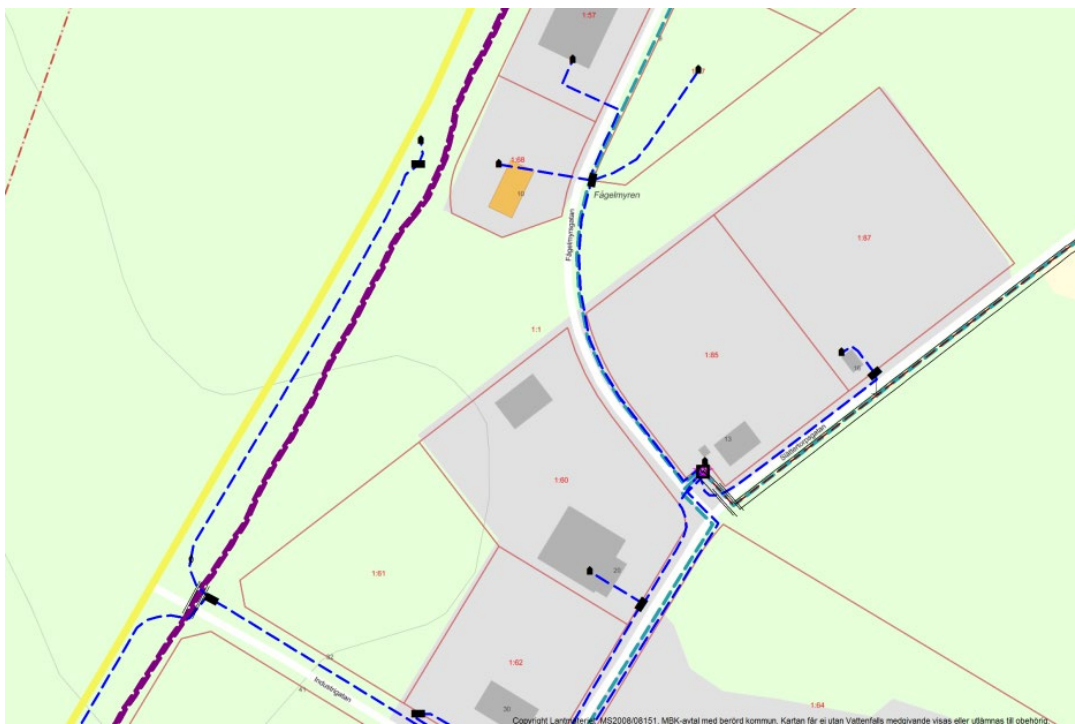
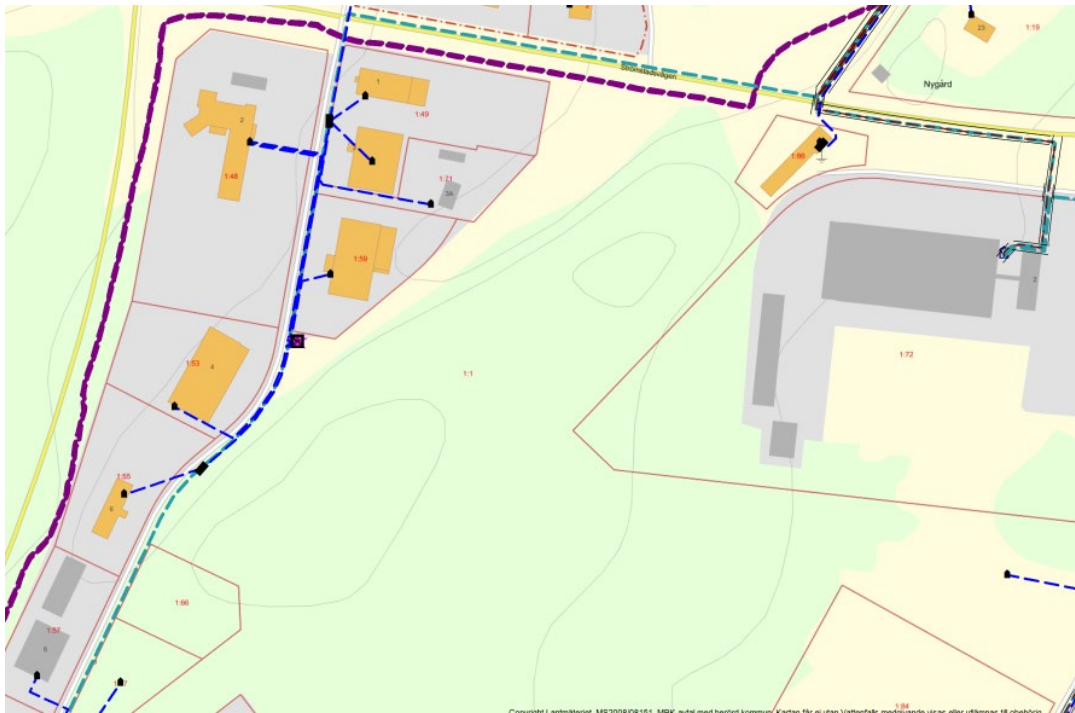
”Gatuenheten har inget att erinra om.”

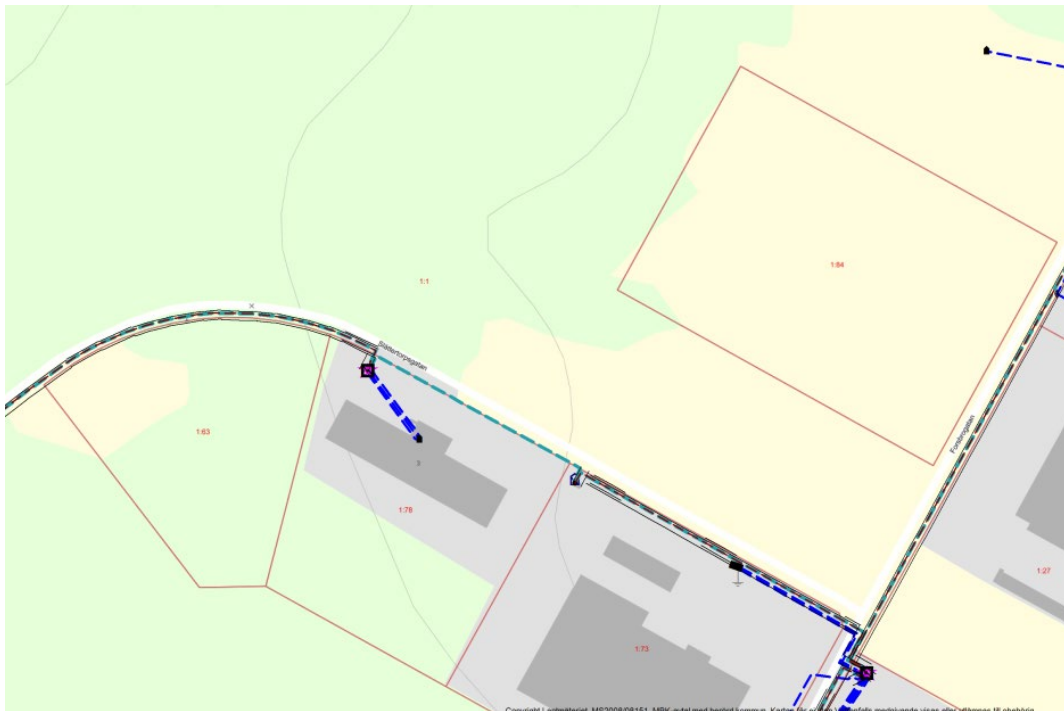
Kommunens kommentar: Noteras.

12. VATTENFALL

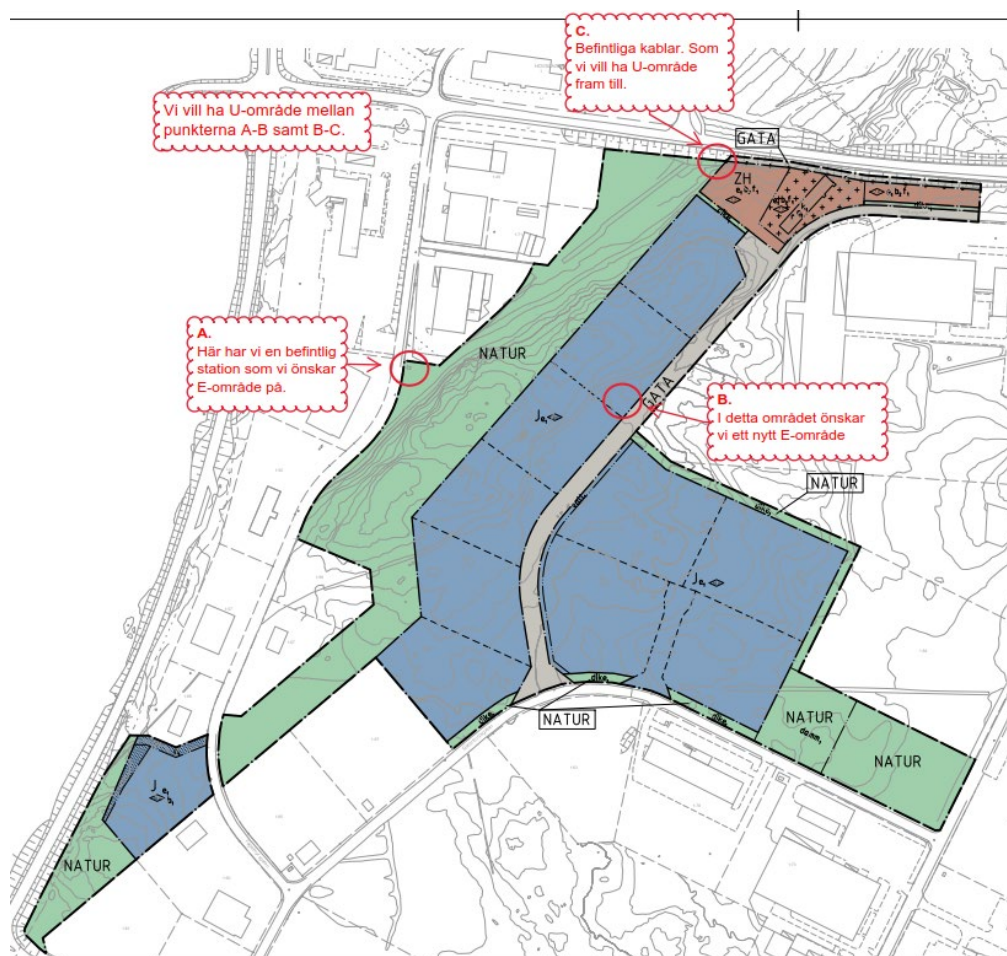
Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av detaljplan för Nygårds industriområde och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Lila streckad linje = 130 kV högspänningsmarkkabel, turkos streckad linje = 20 kV högspänningsmarkkabel, blå streckad linje = 0,4 kV lågspänningsmarkkabel. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer redovisas som svart blytfsedd kvadrat.





En bifogad plankarta redovisar önskemål på placering av E-område för ny station och E-område för befintlig station. E-området ska ha en area på 10 * 10 meter.



Plankartan redovisar även förslag på u-område inom kvartersmark för Vattenfalls nya högspänningskablar inom planområdet. U-området ska ha en bredd på minst 4 meter. Vattenfall vill även ha u-område för befintliga högspänningskablar inom kvartersmark därför ska kabelutsättning utföras. Kabelutsättning beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören. Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020–82 00 00, kostnaden för utryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar. Vattenfall har den lokala elnätförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 00 00.

Kommunens kommentar: Noteras. Planförslaget har justerats och kompletterats med områden för teknisk anläggning (E) samt u-område (marken ska vara tillgänglig för allmännyttig underjordisk ledning) inom kvartersmark för industriändamål, inget u-område krävs över allmän platsmark. Rättighet för markförlagd ledning ansvarar Vattenfall för att söka inför genomförande.

13. A. NÄRLIGGANDE FASTIGHET

Synpunkt till Detaljplanen ÅMÅL NYGÅRD.

Se plankarta med Grunddata
Och
Fastighetskarta

Marken till fastighet ÅMÅL NYGÅRD 1:85 som enl planförslaget är Naturmark vill jag ändra till Industrimark.

BILAGOR:



Kommunens kommentar: Planförslaget har bedömts kunna justeras i enlighet med önskemål, vilket innebär att del av i samrådet föreslagen naturmark istället i granskningsförslaget föreslås som industrimark. Observera att planförslaget endast styr markanvändningen, inte ägoförhållanden. Separat kontakt med kommunen måste initieras för markköp.

13. b. Närliggande fastighet

Ärende: Detaljplan för Nygårds industriområde

Parter som är berörda.

Stängselmontage 1:71

JEAB

Olssons Rör 1:49

Syftet med planen är att pröva möjligheten för industrimark som verksamhet och handel inom området.

Vi önskar ändra detaljplanen för Nygårds industriområde som möjliggöra utveckling för tomtområde i anslutning till befintliga tomter.

Kommunens kommentar: Planförslaget har bedömts kunna justeras något 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 markköp.

13. c. Närliggande fastighet

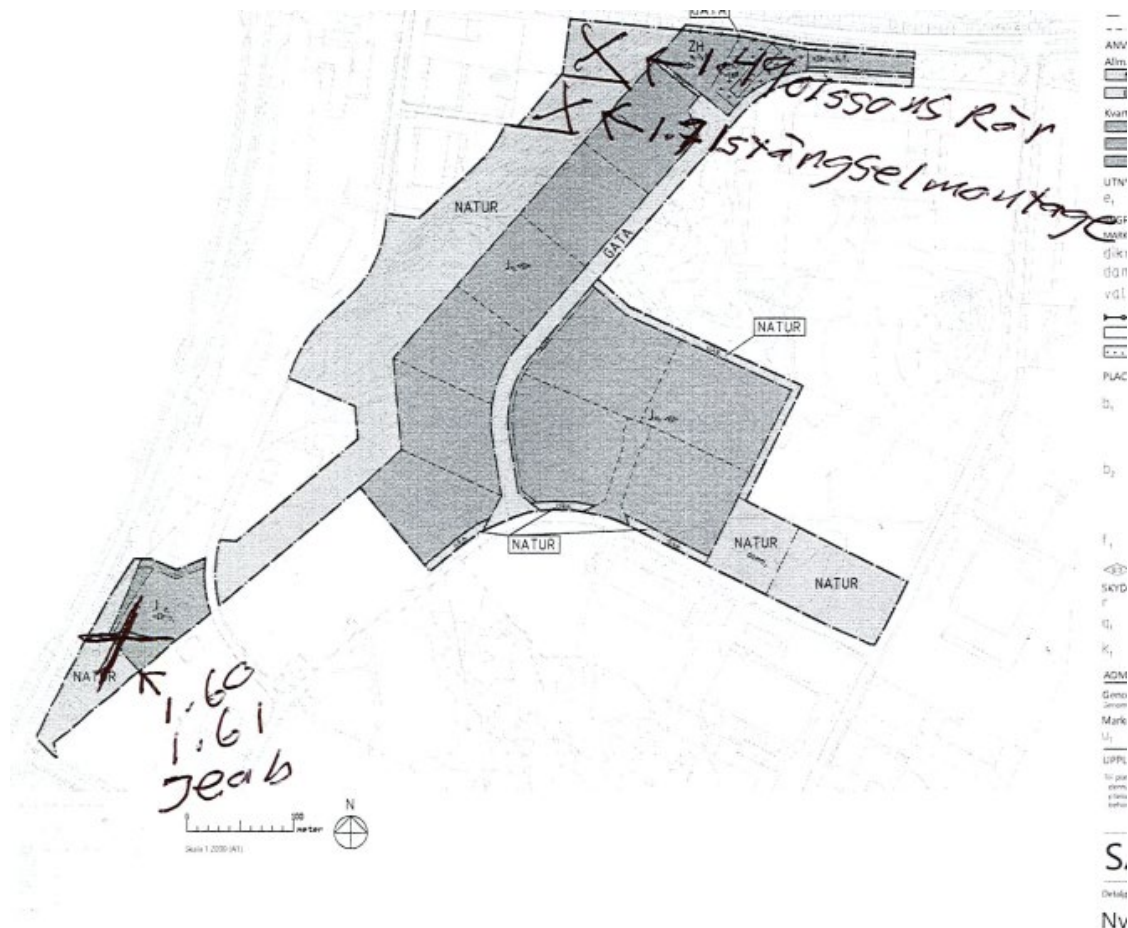
Avseende: Detaljplan för Nygårds industriområde

Olssons Rör & Energi AB

Nygård 1:49

För fortsatt utveckling av området behöver vi utvidga tomten österut samt lägga till byggrätt på befintlig mark.

Karta bifogas.



Kommunens kommentar: Se kommentar ovan avseende den norra delen av området. I sydväst har planförslaget bedömts kunna justeras något i enlighet med önskemål (vilket innebär att del av i samrådet föreslagen naturmark istället föreslås som industrimark i granskningsförslaget) och ytterligare industrimark föreslås.

Med anledning av riskavstånd kopplat till transporter av farligt gods på E45, samt önskemål om en enhetlighet med Nygårdsområdets utförande norrut föreslås fortsatt naturremsa bevaras mot E45. Observera att planförslaget endast styr markanvändningen, inte ägoförhållanden. Separat kontakt med kommunen måste initieras för markköp.

13. d. Närliggande fastighet

”Som ägare till fastigheten Åmåls-Nygård 1:19 berörs jag kraftigt negativt av ytterligare exploatering av fastigheten Åmåls-Nygård 1:1 och utvidgning av ytterligare industrimark i området. Trafik och buller kommer att öka för oss som boende på fastigheten, även störande ljud från fläktar mm kommer att öka. Dessutom kan det påverka min fastighets marknadsvärde negativt. Skulle detta inträffa vid eventuell försäljning vill jag ha garanti för ekonomisk kompensation från kommunen.

Kommunens kommentar: Äsyftad fastighet är belägen norr om planområdet och avskiljs av Strömstadsvägen, som utgör den huvudsakliga entrén till staden med en ÅDT på ca 4500 fordon vid senaste mätning. Nygårds industriområde är ett sedan länge etablerat

industriområde och verksamheter finns förlagda vid Strömstadsvägen idag. Del av trafiken till området kan angöra via Industrigatan i söder. Åmåls kommun bedömer att planförslaget endast medför en marginell ökning av trafik längs Strömstadsvägen. Ingen ekonomisk kompensation är aktuellt. En kommun har ansvar och rådighet över mark- och vattenanvändningen inom de kommunala gränserna och kan således genomföra en ändring i markanvändning utifrån vad kommunen bedömer vara en långsiktigt god planering av den fysiska miljön. I den kommunala översiktsplanen (ÖP) antagen 2014 anges att Nygårdsområdet är lämplig mark för småindustri och verksamheter samt att området där den tidigare kraftledningsgatan har varit belägen är lämplig att utreda för ytterligare industrimark. Planförslaget är således förenlig med ÖP.

Vad gäller behovsbedömningen anser jag angående Stadsbild/Landskapsbild att den påverkas kraftigt negativt då det är ett kulturhistoriskt intressant område från då Nygårds ägor bildades på 1500-talet och den sista resten av naturmarken närmast Herrgården raseras. Dessutom kommer "Nygårdsladan" (område med högt lokalt och regionalt värde) att ryckas upp ur sin naturliga miljö och borde också den vara skyddad och bevarad för kommande generationer. Friluftslivet påverkas kraftigt negativt. Området används av många hundägare i Åmål för promenader och motionering med hundar på grund av det avskilda läget och naturmarken. Påverkan på naturen och miljön är oerhört stor. Skogen som är tätbebyggelsens "lungor" sågas ner och träd som behöver 50 år på sig att växa försvinner. De naturliga öppna våtmarkerna som finns inom området läggs igen och de djur och mikroorganismer som lever där försvinner. De korridorer som är tänkta att kompensera exploateringen räcker inte för att bibehålla växt-och djurliv.

Kommunens kommentar: Kommunen bedömer att det inte kommer att bli stor påverkan på stadsbilden. Som tidigare beskrivits utgör området ett etablerat verksamhets- och industriområde och stadsbilden präglas av denna verksamhet såväl från Strömstadsvägen som från E45. Nygårdsområdet föreslås i planförslaget omfattas av rivningsförbud, varsamhets- och skyddsbestämmelser för att säkerställa att inte förvanskning kommer att ske. Utformningsbestämmelser föreslås för att ny bebyggelse ska anpassas till ladans kulturhistoriska värdeelement.

Planen föreslår bevarande av del av naturområdet och naturvärdesinventering har genomförts som underlag för detaljplanen. I övrigt gör kommunen ställningstagande i enlighet med utpekande i ÖP att området främst präglas av industri (stor del av naturmarken var tidigare kraftledningsgata och således väl röjd) och att det är den karaktären och de intressena som väger tyngst i detta området. Dessutom är stor del av området planlagt för industriändamål sedan tidigare.

Vad gäller vattenförekomster (sid 4-5) har de dammar, tjärn och öppna våtmarker i den högre delen av området sitt utlopp i Åmålsån. Avrinningen sker dels via min fastighet, 1:19, dels de gamla betes- och bruksmarkerna bredvid, det som i samrådshandlingen, sid.14 beskrivs som en "ravin". Allt detta dagvatten som beskrivs i handlingen kommer att ha sitt utlopp i åmålsån och kan befaras förorena åmålsån ytterligare.

Kommunens kommentar: Kommunen ställer sig frågande till vilka dammar, tjärn och öppna våtmarker som åsyftas då inga sådana återfinns inom planområdet. Ett naturdike som övergår i bäckravin förekommer i den nordvästra delen av området samt finns mindre diken kvar sedan tidigare markanvändning och flera av dessa har kommit att kulverteras med tiden (se dagvattenutredningen som togs fram som underlag för detaljplanen). Syftas det på föreslagna framtida lösningar för dagvattenfördröjning så har dessa tagits fram av tekniskt kunnig inom området och föroreningsberäkningar har dessutom gjorts som visar att koncentrationerna

totalt sett bedöms vara inom rimlig nivå för utsläpp till recipienten. En förenklad koncentrationsberäkning visar att exploateringen ökar koncentrationerna i recipienten på en nivå av max ca 10–8 µg/l, vilket är omätbart lite. Det bör således vara osannolikt att status för MKN kan förändras pga. detaljplanen.

För övrigt har jag som skattebetalare synpunkter på nyttan med att använda medborgarnas pengar på att exploatera en icke efterfrågad industrimark. Speciellt i dessa dagar när kommunens kassa tycks vara ansträngd. Det finns anledning att tro att det finns mer angelägna områden i kommunen att använda skattemedlen på. Den fastighetsägare till Åmåls-Nygård 1:86 som önskar utvidga sin verksamhet borde gå att hitta en annan lösning till. Detta 18 Ha stora område som planen gäller anser jag kan få vara orört för framtidens behov.”

Kommunens kommentar: Efterfrågan på industrimark i området finns. I övrigt se kommentarer ovan.

Tillväxtenheten

.....
Anders Sandén , enhetschef

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