



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV ÅMÅL 4:1, VOLYMHANDEL VID E45

Del av Åmål 4:1

Åmåls kommun, Västra Götalands Län



SAMRÅDSHANDLING
2023-02-15

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	INLEDNING	3
1.1	bakgrund.....	3
1.2	PLANENS SYFTE.....	3
1.3	PLANENS HANDLINGAR.....	3
1.4	Planprocessen	3
1.5	PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN	4
1.6	PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	4
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
2.1	PLANUPPDRAG.....	5
2.2	ÖVERSIKTSPLAN	5
2.3	Fördjupad översiktsplan	5
2.4	Kommunala ställningstagande	5
2.5	DETALJPLANER	5
2.6	Riksintresse	6
2.7	Undersökning om betydande miljöpåverkan	6
3	AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN	7
3.1	MILJÖBALKEN	7
4	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	8
4.1	NATUR OCH Vegetation.....	8
4.2	GATOR OCH TRAFIK.....	19
4.3	STÖRNINGAR OCH RISKER	23
4.4	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	25
5	KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	29
5.1	Nollalternativ	30
6	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	30
6.1	ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	30
6.2	Avtal.....	31
6.3	ORGANISATORISKA FRÅGOR	31
6.4	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	31
6.5	EKONOMISKA FRÅGOR.....	32
6.6	TEKNISKA FRÅGOR	32
6.7	dispenser och TILLSTÅND	32
7	MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	32

1 INLEDNING

1.1 BAKGRUND

Planområdet utgörs idag av ett skogsbeklätt höjdparti mellan befintligt villaområde och förskola i öster och E45 i sydväst. På andra sidan E45, sydväst om planområdet, finns ett stort naturområde. Området ligger i direkt anslutning till cirkulationsplatsen vid E45 i höjd med Drottninggatan. Nordväst om planområdet finns befintligt handels- och verksamhetsområde. Direkt nordväst om planområdet har Trafikverket en rastplats där främst lastbilar stannar.

I och med en utbyggnad av volymhandel i det här läget ökar utbudet av handel i området och den direkta närheten till E45 skapar även ett bra skyltläge för butikerna. Avståndet till centrum är ca 1,5 km.

Åmåls kommun har fått en förfrågan från Svensk Butiksutveckling som efterfrågar mark för etablering av i första hand två större handelskedjor, detaljhandel med sällanköpsvaror, i närheten av Willys butik.

Behovet är tre butikslokaler som totalt utgör en yta av upp till 4600 m², cirka 1500m² inhägnad utegård och cirka 121 parkeringsplatser.

1.2 PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för utbyggnad av volymhandel i anslutning till E45.

1.3 PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

Planhandlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta - juridiskt bindande dokument
- Illustrationskarta
- Undersökning av betydande miljöpåverkan

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (publiceras ej på internet)

Utredningar:

- Trafikutredning, Pontarius 2022-10-06
- Dagvatten- och skyfallsutredning, Pontarius 2022-10-25
- Geoteknisk utredning, Norconsult 2022-11-11
- Bergteknisk utredning, Norconsult 2022-10-14
- Riskanalys, Norconsult 2022-10-07
- Naturvärdesinventering, Åmåls kommun 2022-06-23
- Riskutredning, Brandskyddslaget 2022-09-19
- Bullerutredning, Akustik forum 2022-10-11

1.4 PLANPROCESSEN

Planbeskrivningen (denna handling) ingår i de planhandlingar som tillhör en detaljplan. Planbeskrivningen innehåller bland annat förutsättningar, förändringar och konsekvenser som planförslaget innebär samt en redovisning av de överväganden som planförslaget baseras på. I

dokumentet redovisas även motstående intressen samt överensstämmelsen med kommunens översiktsplan. Hur planen är avsedd att genomföras med tanke på organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga frågor behandlas också i planbeskrivningen.

Detaljplanen ska samrådaskommunala instanser, sakägare samt övriga som är berörda av de åtgärder som föreslås i planen. Samrådet genomförs med syfte att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan i planprocessen.

1.5 PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen upprättas i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900 PBL) då planarbetet påbörjades 2021-12-01 och avses bedrivas med ett så kallat standardförfarande, detta eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt är av stor betydelse, eller kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Standardförfarande består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan få laga kraft.

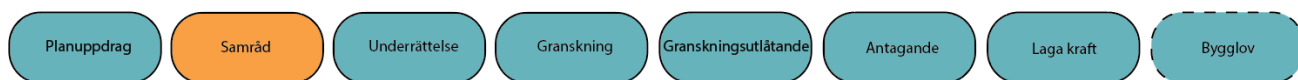


Fig. 1 - Illustration över planprocessen. Planförslaget befinner sig nu i samrådsskedet.

Samråd:	Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.
Granskning:	Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.
Antagande:	Planen antas i kommunfullmäktige.
Överklagande:	Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.
Laga kraft:	Om ingen överklagar planen får den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Preliminär tidplan

Samråd:	mars 2023
Granskning:	augusti 2023
Antagande KF:	januari 2024
Laga kraft:	februari 2024

1.6 PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet består av en del av fastigheten Åmål 4:1. Fastigheten ägs av Åmåls kommun.

Direkt nordväst om planområdet arrenderar Trafikverket mark för en rastplats.

Planområdet är beläget i västra delen av Åmåls tätort, i direkt anslutning till E45. Planområdet omfattar cirka 2,2 ha.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2021-12-01 §235 beslutat att uppdra åt samhällsbyggnadsenheten att genomföra ändringar av detaljplan för del av Åmål 4:1.

2.2 ÖVERSIKTSPLAN

Den nu gällande översiktsplanen från 2014 pekar ut området som ett område med gällande detaljplan, område som redan är bebyggt. Översiktsplanen pekar inte ut någon speciell framtida användning för planområdet.

Arbetet med en ny Översiktsplan, *Översiktsplan 2050*, pågår och planen är ute på granskning 19 januari- 31 mars 2023. I samrådsförslaget pekas området ut som ett område som föreslås utvecklas för handel och detaljhandel med sällanköpsvaror.

I samrådsförslaget för *Översiktsplan 2050* står det även specifikt för området att när en ny detaljplan upprättas inom området inträder strandskyddet 100 meter från Åmålsån. Skäl för upphävande av strandskyddet behöver motiveras. Området ligger dessutom i anslutning till E45 som utgör riksintresse för kommunikation samt transportled för farligt gods, vilket behöver beaktas vid kommande planering av området. Den västra delen av område är idag låglänt där vattensamlingar uppstår till följd av skyfall, detta behöver beaktas. Vidare behöver påverkan på angränsande bostäder och förskola utredas.

2.3 FÖRDJUPAD ÖVERSIKTSPLAN

I den Fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Åmåls centrum och Åmåls tätort (antagen av kommunfullmäktige 2003-02-26) är området inte specifikt omnämnt eller utpekad.

Ett generellt mål och strategi i FÖP:en är att kommunens målsättning är att kunna erbjuda befintliga och nya företag utvecklings- och etableringsmöjligheter i kommunen.

2.4 KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDE

I kommunens *Naturvårdsprogram 2017-2018* omnämns inte planområdet särskilt.

I kommunens *Näringslivsprogram 2014-2020* belyses att Åmål ska arbeta för att skapa ett bra företagsklimat i kommunen. En förutsättning för nya företag att etablera sig och för befintliga företag att kunna expandera är tillgången till mark, lokaler och kompetent arbetskraft. Kommunen bör ha en hög planberedskap vilket innebär byggklar mark för både bostads- och näringslivsändamål.

2.5 DETALJPLANER

Planområdet berörs av tre gällande detaljplaner. Den detaljplan som utgör största delen av området är *Förslag till ändring, utökning av stadsplan för Åmåls kommun för ett område vid östra Åsen norr om Åmålsån* från 1975. Den anger markanvändning allmän plats (park eller plantering). Detaljplanen som gäller för det östra området är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område väster om Fryxellsgatan vid Hammaren och Eliseberg inom Åmåls Kommun* från 1971. Den delen som berörs av det nya planförslaget anger även den allmän plats (park eller plantering). Den sista detaljplanen berör planområdets västra del och är *Detaljplan för del av Åmål 4:1, Rastplats vid rondellen* från 2003. Markanvändningen är allmän plats, rastplats.



Fig. 2 Längst upp till vänster: karta som visar delar av detaljplanen *förslag till ändring och utökning av stadsplan för Amåls kommun* för ett område vid östra Åsen norr om Amålsån, Rödmarkerat område visar ungefärlig utbredning av planområdet. Till höger: karta som visar delar av detaljplanen *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för ett område väster om Fryxellsgatan vid Hammaren och Eliseberg inom Amåls Kommun*. Nedre vänster: *Detaljplan för del av Amål 4:1, Rastplats vid rondellen* från 2003. Röd markering visar planområdets utbredning.

2.6 RIKSINTRESSE

Planområdet ligger inte inom något riksintresse och påverkar heller inget närliggande riksintresse eller andra områden med särskilda natur- eller kulturintressen.

2.7 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Vid framtagandet av detaljplaner ska kommunen undersöka om genomförandet kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om detaljplanens genomförande bedöms medföra betydande miljöpåverkan skall en strategisk miljöbedömning tas fram enligt 6 kap Miljöbalken (MB).

Kommunen har bedömt att ett genomförande av den här detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen har utgått från kriterierna i Miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966) 5 §

Kommunens ställningstagande grundar sig bland annat på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något riksintresse eller Natura 2000-område.
- Inte bedöms ge upphov till en betydande miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc.
- Inte ger upphov till betydande risker för människors hälsa eller för miljön till följd av allvarliga olyckor eller andra omständigheter.

Ytterligare motiv till ställningstagandet är att planen följer intentionerna uppsatta i den nya Översiktsplanen.

3 AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN

3.1 MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler. Ett genomförande av planförslaget innebär en utbyggnad av handelsområde i anslutning till ett befintligt handelsområde. Området består idag av naturmark. Genom att bygga ut handelsområdet i direkt anslutning till Drottninggatan kan befintlig infrastruktur användas och ingrepp bedöms kunna bli mindre än vid en nyetablering på annan plats. Närheten till E45 och Drottninggatan innebär skyltläge och god tillgänglighet till primär transportled vilket är positivt för föreslagen markanvändning. Planförslaget bedöms ha tagit hänsyn till befintliga naturvärden. Marken bedöms lämplig för avsedd användning.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Inga riksintressen berörs av planförslaget. Planen angränsar, i väst, till riksintresse för E45, men inga förändringar föreslås som bedöms påverka befintlig väg eller möjligheten att utveckla vägområdet för E45.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden. I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Inga riksintressen enligt 4 kap. berörs.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer (MKN). Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- omgivningsbuller (SFS 2004:675)
- föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)

MKN för omgivningsbuller berörs inte. MKN för föroreningar i utomhusluften bedöms inte överskridas i området med hänsyn till lokalisering och markanvändning. MKN för vattenförekomster berörs genom Åmålsån och Vätern.

Åmålsån – Nedre Kalven till mynningen i Vätern

Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Kvalitetsfaktorerna fisk och näringsämnen är utslagsgivande för bedömningen. Fiskar kan inte vandra naturligt i vattensystemet på grund av vandringshinder och vattendraget bedöms övergött till följd av belastning av näringsämnen. Medelvärde för totalfosfor har försämrats från förra 6-årscykeln då den klassades som god men låg nära gränsen till måttlig status. Anledningen till försämringen är okänd.

Åmålsån uppnår inte god kemisk status (oklassad utan överallt överskridande ämnen). Halten av kvicksilver har genom direkta mätningar i sjön eller extrapolerat från mätningar i angränsande eller liknande sjö visat sig överstiga MKN i vattenförekomsten. Vattenförekomsten uppnår heller inte god status avseende polybromerade difenyletrar (PBDE), en industrikemikalie (används främst i flamskyddsmedel) som sprids till miljön via läckage från varor och avfallsupplag samt atmosfäriskt nedfall från långväga lufttransporter. Gränsvärdet för PBDE i fisk förmodas överskridas i alla ytvatten.

Vänern-Åmålsviken

Vattenförekomsten är klassad till måttlig ekologisk status. Fisk är utslagsgivande för bedömningen. Vänern regleras på ett sätt som är negativt för växter och djur inklusive fiskbestånden. Vattenförekomsten saknar naturliga vattenståndsvariationer och strandmiljöer som är beroende av perioder av högvatten/lågvatten växer igen. Fiskar och andra vattenlevande djur kan dessutom inte vandra naturligt till de flesta av de större vattendragen till Vänern och i utloppet Göta älv. Dammar hindrar fiskar att vandra till tillflöden och Göta älv för lek, uppväxt och födosök. Vattenförekomsten har bra vattenkvalitet.

Kvalitetskravet har satts till att uppnå god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

MKN för vattenförekomster behöver beaktas vid planering av omhändertagande av dagvatten för nya handelsytor. En dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen med förslag på reningsåtgärder. Föroreningshalterna beräknas enligt modellen bli lägre efter exploatering och rening än de är idag. Därmed anses MKN inte påverkas negativt av exploateringen.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m m. Väster om planområdet, inom 100 meter från planområdet finns Åmålsån vilket innebär att delar av planområdet omfattas av strandskyddet. Då E45 skiljer Åmålsån och planområdet åt anses den andra punkten i Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c § kunna åberopas för att upphäva strandskyddet inom planområdet.

4 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

4.1 NATUR OCH VEGETATION

Planområdet består av ett naturområde som utgörs av ett skogbeväxt berg. Planområdet utgör en del av en grön korridor som sträcker sig i sydvästlig-nordöstlig riktning. Väster om E45 finns ett större naturområde.

4.1.1 NATURVÄRDESINVENTERING

En naturvärdesinventering (*Åmåls kommun 2022-06-23*) har tagits fram som en del av planprocessen. Planområdet saknar registrerade ängs- och betesmarksobjekt, nyckelbiotoper eller skogliga naturvärdesobjekt. Planområdet är på häradskartan (1883-95) jordbruksmark, med två trädfria åkerholmar omgivna av åkermark. Åkerholmarna har sannolikt tidigare hävdats med slätter eller bete. Flygfoto från 1960-talet visar områdena som trädbevuxna, där område 1 är tätare bevuxet än område 2. Områdena är även idag trädbevuxna. Berggrunden i planområdet består av magra graniter, vilket medför att florans stora delar är trivial.

Den kontinuerliga slätterhävd som historiskt ägt rum i området, har gett en näringsfattig jord. Historiska störning i form av bete har skapat förutsättning för en artrik flora av hävdgynnad vegetation som ängsvädd, tjärblomster, svinrot, bockrot, gökärt och ärenpris. Björktrast, grönfink, stare och svartvit flugsnappare har livsmiljöer inom området. Arterna är skyddade enligt artskyddsförordningen och behöver tas hänsyn till. Samtliga återfinns ofta nära bebyggelse.

I utredningen har två olika områden med naturvärden identifierats.

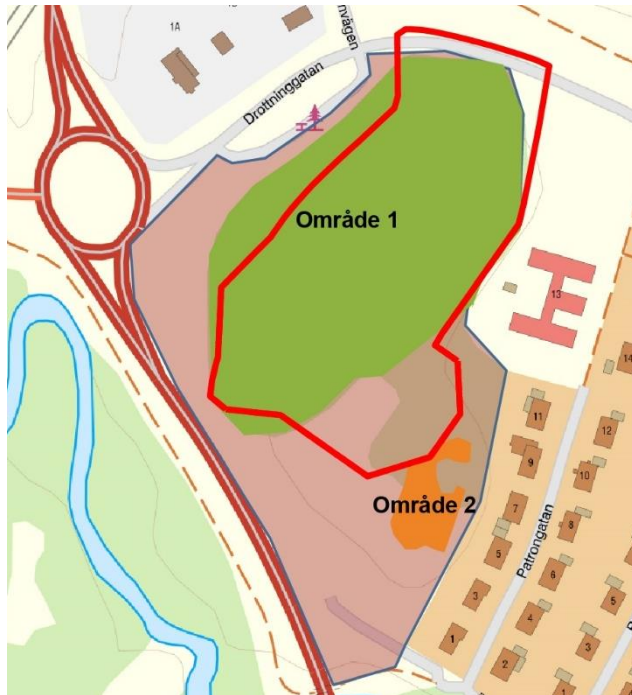


Fig. 3 Karta från naturvärdesinventeringen som visar område 1 och 2. Rödmarkerat område visar ungefärlig utbredning av planområdet. Rosa område visar område som inventerats i naturvärdesinventeringen.

Område 1

Område 1 bedöms till naturvärdesklass 3: påtagligt naturvärde.

Skogspartiet domineras av gles, likåldrig tallskog som börjar komma upp i intressant ålder, även om naturvårdsarterna som förekommer fortfarande främst är knutna till markens historia som betesmark. Området röjs årligen på slyuppslag och vid röjningarna har en mångfald av olika trädslag som al, ek, asp, björk, fågelbär och lönn sparats. Området har visst värde för fåglar. I fältskiktet finns rester av hävdgynnad flora.

Område 2

Område 2 bedöms till naturvärdesklass 2: högt naturvärde.

Området utgörs av silikatgräsmark som ligger på platsen för tidigare gårdsbebyggelse. Berg i dagen med kvarstående torrängsflora. Fältskikt med stort inslag av hävdgynnad vegetation finns inom området.

Särskild hänsyn bör tas till ängsresten i område 2 i det fortsatta planarbetet. Marken bör lämnas orörd vid exploateringen och framgent skötas som ängsmark.

Båda område 1 och område 2 innehåller rester av hävdgynnad vegetation sedan marken var i hävd, men inget av områdena hävdas idag annat än genom att sly hålls undan. Med befintlig markanvändning och om hävden inte återupptas kommer många av de arter som idag finns på sikt försvinna eftersom områdena då kommer växa igen.



Fig. 4 Foton från Naturvärdesinventeringen som visar delar av område 1 (till vänster) och delar av område 2 (till höger).

Planförslag

En exploatering av marken innebär habitatförlust för samtliga, inom planområdet, identifierade fågelarter. För grönfink, svartvit flugsnappare och björktrast så innebär en exploatering förlust av både häckningsmiljö och födosöksmiljö, medan det för stare främst innebär förlust av häckningsmiljö (botråd).

I och med planens genomförande kommer hela område 1 att tas i anspråk, medan större delen av område 2 kan bevaras. Hotade och skyddade arter kommer lokalt att påverkas negativt av exploateringen. Vid byggnation som påverkar arterna björktrast, grönfink, stare, och svartvit flugsnappare ska dispens sökas enligt artskyddsförordningen. Dispens planeras sökas till granskningen av planförslaget.

Område 2 hamnar utanför detaljplaneområdet och ligger därmed kvar i den befintliga detaljplanen där området är planlagt som park/plantering. Område 2 kommer dock delvis påverkas negativt av planens genomförande eftersom det ligger i direkt anslutning till planområdet och därmed kommer området påverkas under byggtiden.

För att kompensera för förlust av botråd för hålhäckare som stare och svartvit flugsnappare, kan holkar sättas upp i träd i omgivande naturområden.

För att minska risken för ytterligare förlust av habitat kan kommunen kartlägga, inventera och restaurera återstående marker med liknande kvalitéer. Genom att höja kvalitén på de marker som är under igenväxning i närområdet och säkra betes- eller slätterhävd på dessa, kan förlusten av habitat till viss del kompenseras.

4.1.2 REKREATIONSOMRÅDE

Området används som rekreationsområde främst för de boende i området och den intilliggande förskolan. Ett större rekreationsområde finns söder om planområdet längs med Åmålsån samt väster om E45.



Fig. 5 Bilder från planområdet

Planförslag

En utbyggnad av planområdet bidrar till att möjligheten för rekreation i området försvinner då i stort sett hela området exploateras.

4.1.3 LANDSKAPSBILD

Planområdets skogsområde utgör idag en tydlig avgränsning mellan E45 i väst och småhusområdet i öst. Området är ett bostadsnära naturområde. Marknivån inom området varierar mellan +54,1 och +66,6.

Planförslag

Stora delar av berget inom planområdet kommer sprängas i och med exploatering av området. Sprängmassorna inom området kommer balanseras så att en plan yta skapas. Marknivån beräknas efter exploateringen vara +61. I gränsen mellan planområdet och områdena utanför planområdet kommer slänter anläggas och på en del ställen kommer stödmurar behövas för att stötta upp marken. Stödmurar kommer främst behöva anläggas längs den nordvästra delen där höjdskillnaderna till omkringliggande mark blir störst.

Stora delar av planområdet kommer hårdgöras och bebyggas. Planförslaget medger en nockhöjd på 8 meter för byggnaderna inom området. Det här innebär en stor påverkan på landskapsbilden.

Nedan presenteras fyra fotomontage som visar hur planförslagets exploatering kommer synas från olika platser i närheten av planområdet.



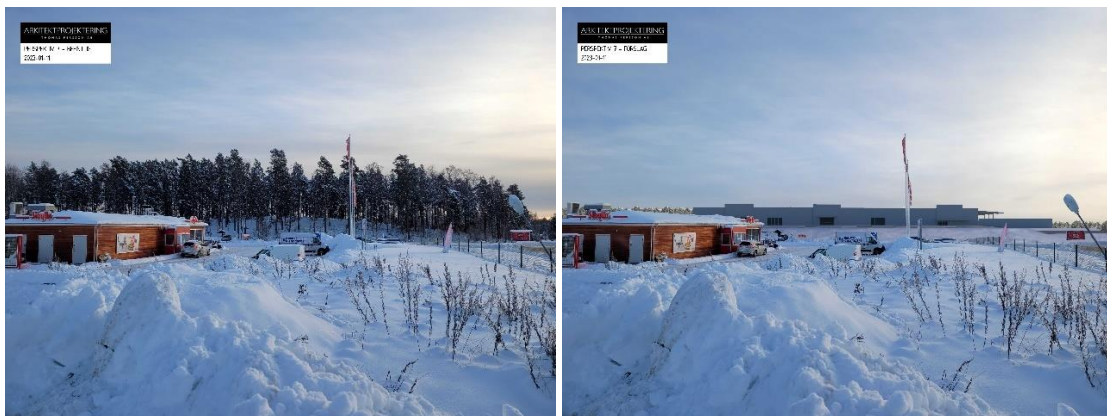
Fig.6 Översikt över vart fotona för fotomontagen är tagna. Rödmarkerat område visar ungefärlig utbredning av planområdet.



Fig.7 Fotomontage, fotopunkt 1, vy från Patrongatan före och efter exploatering. (Arkitektprojektering Thomas Persson AB)



*Fig.8 Fotomontage, fotopunkt 2, vy från E45 norrut före och efter exploatering.
(Arkitektprojektering Thomas Persson AB)*



*Fig.9 Fotomontage, fotopunkt 3, vy från Willys parkering före och efter exploatering.
(Arkitektprojektering Thomas Persson AB)*



*Fig.10 Fotomontage, fotopunkt 4, vy från Drottninggatan före och efter exploatering.
(Arkitektprojektering Thomas Persson AB)*

4.1.4 STRANDSKYDD

I dag omfattas inte planområdet av strandskydd. I och med upprättandet av den här detaljplanen inträder strandskyddet 100 meter från Ämålsån. Det är endast en lite del av planområdet där strandskyddet återinträder. För att strandskyddet ska upphävas i detaljplan behöver något av de särskilda skälen i Miljöbalken 7 kapitlet, 18 c kunna åberopas.

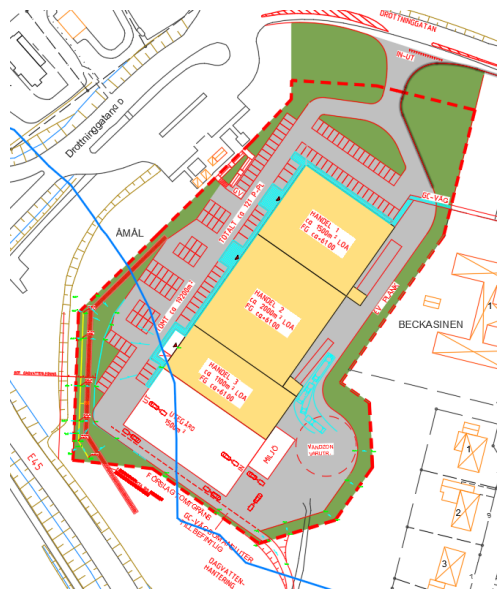


Fig. 11 Den blå linjen visar gränsen för strandskyddet inlagd på illustrationsplanen. Strandskyddet återinträder 100m från Amålsån på den västra sidan om linjen.

Planförslag

E45 går mellan Amålsån och aktuellt planområde och därav återopas den andra punkten i Miljöbalkens 7 kapitel, 18 c § vilket syftar till att om planområdet genom väg eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen och därmed saknar betydelse för strandskyddets syfte kan strandskyddet upphävas inom planområdet.

4.1.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

En Geoteknisk utredning har tagits fram som underlag för detaljplanarbetet (Norconsult 2022-11-11).

Jordförhållanden

Enligt utförda undersökningar är jorddjupet ca 5 till 0,15 meter. Minst jorddjup är uppmätt i centrala delarna av området som är beläget på morän/berghöjd. Störst jorddjup är uppmätt i nordvästra delen av området som är närmast Amålsån.

Stabilitet

Planområdet utgörs till stor del av obebyggd mark med mycket berg i dagen eller väldigt små jorddjup. Inga renodlade jordslänter har identifierats upp mot fastmarksområden där jordlagren är så små att dom kan antas obefintliga. Stabilitetsproblem bedömd därför inte föreligga vare sig före eller efter exploatering.

Bedömningen av gräns mellan fast- och lösmark ska ses som grovt uppskattad och utgår till stor del från höjdkurvor då enbart en sondering påvisar lösare jordmassor i västra delen av området mot E45:an. Som mest har jorddjup upp till 5 meter påträffats.

Sättningar

Lera har påträffats längs den västra delen av området. Lerans sättningsegenskaper har ej undersökts inom området. Med anledning av lerans skjuvhållfasthet och uppmätt vattenkvot är det sannolikt att leran är normalkonsoliderad. Detta innebär att laster som påförs eller redan påförts leran ska förutsättas leda till sättningar. Utifrån antagandet så kan sättningar uppgå till ca 2-3 cm vid 10 kPa tillförd last och ca 5 cm vid 20 kPa.



Fig.12 Gult område markerar delar av området där lösare jordmaterial förväntas förekomma. Norconsult 2022.

Grundläggning

Området består till största del av fast mark på en höjd, den fasta marken bedöms kunna belastas utan större risk för sättningar. Grundläggning av byggnader och större konstruktioner bedöms preliminärt kunna utföras med platta på mark men skall studeras vidare i samband med en detaljprojektering för val av slutgiltig produkt. Vid grundläggning med platta på mark bör risken med differentialsättningar beaktas och i gränsområde mellan fastmark och delar med lösare jordmaterial kan plintgrundläggning, grävpålning eller urgrävning vara aktuellt. Byggnader som förläggs på lera med plintgrundläggning eller liknande bör förses med flexibla ledningskopplingar för att minimera risk för ledningsbrott vid eventuella sättningar i kringliggande mark.

Planförslag

I och med planens genomförande kommer marken inom området till stor del omfördelas. Delar av berget kommer sprängas och massorna kommer användas som fyllnadsmassor inom området för att skapa plana ytor.

Schakt djupare än 1 meter ska föregås av detaljerad stabilitetsutredning med avseende på lokal- och totalstabilitet. Detta gäller exempelvis jordschakter för grundläggning av nya byggnader, ledningar och gator etcetera.

Byggnaderna kommer enligt planförslaget att förläggas på berg varför last från byggnader antas föras till berg i beräkningar. Last från parkeringen har beaktats från L-stöd till kanten för bergschakt. Lasten är som störst vid L-stöd och har antagits upp till 40 kPa.

Grundläggningsmetod ska dock studeras vidare i samband med detaljprojektering för val av slutgiltig metod.

För att minimera belastningar och eventuella sättning rörelser bör höjdsättningen i de delar av området med lösare jordmaterial preliminärt inte överstiga nuvarande nivåer, i synnerhet om det finns delar med befintliga ledningar.

Vid djupa långsträckta jordschakter i leran skall en totalsäkerhetsanalys utföras där även kringliggande konstruktioner beaktas. Belastning i slänkrön/från parkeringsytorna som överstiger 40 kPa föregås av stabilitetshöjande åtgärder, i första hand föreslås utgrävning där lösa jordmassor ersätts med grovkornig fyllning så som sprängsten.

Vid detaljprojektering bör en utökad geoteknisk undersökning utföras för att få erforderlig information om jorddjup och materialegenskaper för den tänkta exploateringen av området.

4.1.6 FÖRORENAD MARK

Området är obebyggt sedan tidigare och det finns inget som tyder på att markföroreningar finns i området.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. bygg- och miljönämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Planförslag

Planförslaget bidrar inte till att markföroreningar tillskapas.

4.1.7 RADON

Resultatet från Bergtekniks utredning (*Bergtekniks utredning Norconsult 2022-10-14*) visar att den beräknade radiumhalten ej överstiger 60 Bq/kg, gränsvärde för normalradon, i 5 av 6 mätpunkter. Då 5 av 6 mätpunkter uppvisar radiumhalter som ej överstiger 60 Bq/kg kan berggrunden inom området i sin helhet bedömas som lågriskområde avseende radon (<60 Bq/kg) enligt Byggeforskningsrådet (R85:1988, reviderad 1990).

Planförslag

Berggrunden i området kan i sin helhet bedömas som lågriskområde avseende radon. På grund av detta behövs inga särskilda åtgärder vidtas, med avseende på radon, vid byggnation. I det område är punkten finns där radiumhalten överstiger 60 Bq/kg kommer parkering anläggas.

Lokalt löst hållna block och krossmaterial från området kan antas ha samma strålningsegenskaper som omgivande berggrund och kan användas vid grundläggning.

Eventuellt tillfört material som till exempel fyllnadsmassor bör ha låga strålningsegenskaper för att inte bidra till en ökad radonrisk. För utifrån tillfört grundläggningmaterial bör aktivitetsindex och radiumhalt deklarerars av leverantör, alternativt fastställas på plats baserat på mätning med gammaspекtrometer.

FORNLÄMNINGAR

4.1.8 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga fornlämningar inom eller i direkt närheten till planområdet.

Planförslag

Då det inte finns några fornlämningar inom området påverkas inga fornlämningar.

BEBYGGELSE

Inom planområdet finns det i dagsläget ingen bebyggelse. Norr och öster om området ligger småhusbebyggelse och en förskola. Nordväst om planområdet ligger olika typer av verksamhetsbyggnader.

Planförslag

Inom planområdet möjliggörs Detaljhandel (H) i upp till 6800 m² BTA. Höjden på bebyggelsen regleras till 8,5 meter nockhöjd. Planförslaget utgörs av en större byggnadskropp som består av tre separata handelslokaler. Längst i söder föreslås även en utegård som en del av handelsetableringen byggas.



Fig.13 Illustrationsplan som visar tänkt exploatering för planområdet.



Fig.14 En 3D-illustration som visar tänkt exploatering för planområdet. (Arkitektprojektering Thomas Persson AB)

4.1.9 VERKSAMHETER OCH SERVICE

Närmaste service finns på andra sidan Drottninggatan i form av livsmedelsbutik, gatukök, biltvätt och drivmedelsstation. Avståndet till centrum är cirka 1,5km, där det finns ytterligare service.



Fig.15 Foto från planområdet mot Drottninggatan och handelsområdet på andra sidan, foto från Trafik pm.

Planförslag

Inom planområdet möjliggörs för handelsetablering (H) vilket ökar tillgången på service i området. Användningen handel innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Syftet är att tillskapa volymhandel och på så vis ökar tillgången på service i närområdet.

4.1.10 TILLGÄNGLIGHET

Planområdet utgörs av ett berg och är därmed kuperat. Från lägsta till högsta punkten inom planområdet skiljer det 8 höjdmeter.

Planförslag

I och med exploatering av planområdet kommer stora delar av berget behöva sprängas för att exploateringen ska vara möjligt att genomföra. Vid exploatering finns det krav på att tillkommande bebyggelse byggas tillgänglighetsanpassat, vilket kontrolleras i bygglovet.

4.2 GATOR OCH TRAFIK

4.2.1 FORDONSTRAFIK

En Trafikutredning har tagits fram i samband med detaljplanarbetet (*Pontarius 2022-10-06*).

Planområdet avgränsas av E45 i väster och Drottninggatan i norr, samt cirkulationsplatsen som kopplar ihop vägarna i nordväst. Till cirkulationsplatsen ansluter även väg 164 (Bengtsofsvägen) västerut. E45 och väg 164 tillhör det statliga vägnätet, medan Drottninggatan är en kommunal gata.

Drottninggatan är huvudgata i Ämåls trafiknät och leder från E45 till de centrala delarna av Ämål. Gatan är reglerad som huvudled, från E45 till Karlstadsvägen, och har en hasighetsbegräsning på 50 km/h. Från Drottninggatan ansluter Östra Åsensvägen som leder norrut mot handelsområdet (där bland annat Willys ligger) samt bostadsområdet norr om det.

Årsdygnstrafiken (ÅDT) vid kurvan öster om Östra Åsensvägen var 3707 fordon år 2022, mellan Östra Åsensvägen och E45 2807 fordon år 2022 och ungefär mittemellan Östra Åsensvägen och Fryxellsgatan 3528 fordon år 2018.

Rastplatsen har infart från den västra delen av Drottninggatan, utfarten ligger längre österut i höjd med korsningen mellan Drottninggatan och Östra Åsensvägen. Området är enligt de lokala trafikföreskrifterna reglerat som tätbebyggt område.



Fig.16 Trafikstruktur på omgivande gator, bild hämtad från Trafik pm. Röd cirkel visar ungefärlig utbredning av planområdet (*Pontarius 2022-10-06*).

Det finns ingen bilväg in i planområdet idag eftersom det är obebyggt.

Planförslag

Befintligt vägnät, i anslutning till planområdet, bedöms ha tillfredsställande standard och kapacitet för den trafikallstring som planförslaget medför. Antalet fordon som exploateringen beräknas alstra år 2025 är 225 fordon i maxtimme. Av dessa antas 60% komma från Ämåls centrum, 30 % från E45 och 10% från Östra Äsenvägen.

Utifrån resultatet från kapacitetsberäkningar som gjorts för in/utfart med trevägskorsning blir den högsta belastningsgraden vid den nya infaren 0,32. Den bedömda belastningsgraden är med marginal lägre än VGU:s (vägar och gators utformning) rekommendationer och innebär att det inte kommer uppstå några kapacitetsproblem i korsningen. Beräkningar har även gjorts för prognosåret 2040. Den högsta belastningsgraden är även då i den nya utfarten, nu med en belastningsgrad på knappt 0,4, vilket tyder på att det inte heller i framtiden kommer uppstå några kapacitetsproblem.

För att bedöma exploateringens påverkan på det statliga vägnätet och specifikt på cirkulationsplatsen väster om planområdet (korsningen E45, väg 164 och Drottninggatan) har beräkningar gjorts även på den. Om man jämför med resultatet från nollalternativet har belastningsgraden i den högst belastade tillfarten (den norra) ökat från 0,36 till 0,40 när ökningen till följd av exploateringen medräknats. Det innebär en viss ökad belastning, men fortsatt långt under högsta önskvärda nivå på 0,8. Till prognosåret 2040 har belastningsgraden på samma tillfart ökat till 0,48, vilket både beror på den antagna allmänna trafikökningen och exploateringen. Även detta resultat är fortsatt långt under riktvärdena.

I Trafikutredningen har olika alternativ för in-/utfart till planområdet studerats. Det alternativ som förespråkas, och som även regleras i plankartan, innebär att infarten blir en trevägskorsning som placeras i den nordöstra delen av planområdet mellan Östra Äsenvägen och gång- och cykeltunneln under Drottninggatan. Ur ett trafiksäkerhetsperspektiv rekommenderas att ett västersvängfält anläggs för de fordon som kommer öster ifrån (från Ämåls centrum).

Enligt förslaget föreslås vidare trafikmatning på kvartersmark utformas så att leveranser ske på den östra sidan av byggnaden medan parkering för besökare och kunder sker på den västra sidan av byggnaden.

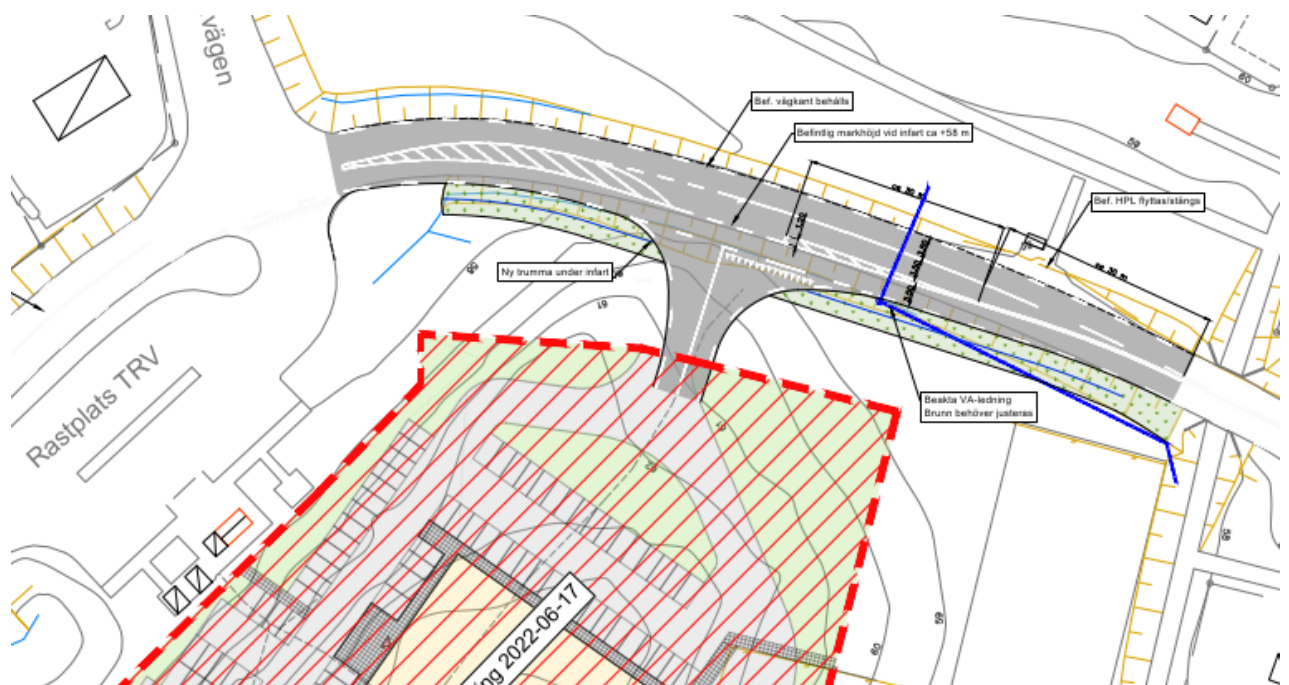


Fig. 17 Skiss över tänkt infart (figur hämtad från Trafik pm, Pontarius 2022-10-06).

4.2.2 PARKERING

Inom planområdet finns idag inga parkeringsplatser då området är oexploaterat. Parkering ska lösas inom kvartersmark.

Planförslag

Ämål kommun har inga riktlinjer för hur många parkeringar som behöver byggas vid exploatering av handel. Behovet har därför bedömts utifrån likvärdiga projekt i andra kommuner. Planförslaget föreslår att cirka 121 parkeringsplatser anläggs vilket baseras på 23 parkeringsplatser per 1000m² BTA. Inom planområdet, i närheten av entréer till butikerna och till personalgångar ska även cykelparkeringar anläggas.

4.2.3 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Fotgängare och cyklister kan nå planområdet på ett trafiksäkert sätt från söder och öster. Detta dels på helt separerade gång- och cykelbanor, dels i blandtrafik på villagator med låga fordonsmängder och begränsad hastighet. Precis öster om planområdet finns en gång- och cykeltunnel under Drottninggatan som knyter ihop bostadsområden norr och söder om gatan på ett trafiksäkert sätt. Från norr är det mer otydligt och mindre trafiksäkert att ta sig till planområdet som fotgängare eller cyklist. Cykelkopplingar saknas från norra sidan, vilket innebär att cyklister är hänvisade till blandtrafik. Som fotgängare kan man ta sig till planområdet via övergångsställe över Östra Åsenvägen vidare över Drottninggatan, men mellan övergångsställena är man hänvisad till blandtrafik.



Fig.18 Befintligt Gång- och cykelvägnät i planområdets omgivning (figur hämtad från Trafik pm). Röd cirkel visar ungefärlig utbredning av planområdet.

Inom planområdet finns flera gångstigar som leder upp på berget.



Fig.19 Foton som visar stigar i området.

Planförslag

Inom planområdet föreslås den befintliga gång-och cykelbanan som kommer söder ifrån förlängas in i planområdet fram till handelsbyggnadernas entréer. En ny gång-och cykelväg föreslås väster om Patrongatan (norr om förskolan). Den befintliga gång-och cykelbanan in i området som går från Patrongatan, precis söder om förskolan, föreslås tas bort eftersom det i planförslaget är tänkt att lastzonen för leverans till butikerna ska placeras här och det är därför inte lämpligt att leda oskyddade trafikanter dit. De nya gång- och cykelbanorna föreslås vara minst 3 meter exklusive plats för belysningsstolpar. Cykelparkeringsplatser bör placeras nära entréerna, både för besökande och personal.

En gångväg i nordväst föreslås skapas för att binda samman planområdet med rastplatsen och handelsområdet på andra sidan Drottningatan.

4.2.4 KOLLEKTIVTRAFIK

Nordöst om planområdet finns busshållplatsen Eliseberg. Hållplatsen trafikeras av följande linjer:

- Linje 775: Åmål-Bengtstors-Ed
 - Avgångar under dagen varje eller varannan timme, fler avgångar mot Åmåls centrum på förmiddagen och fler från Åmåls centrum på eftermiddagen.
- Linje 780: Åmålsrundan
 - Avgår cirka en gång i timmen mellan 06-17
 - Nyttjas förmodligen av äldre eller personer utan bil för att nå handelsområdet norr om planområdet.

Planförslag

Utbyggnad av infart till området norrifrån innebär att busshållplatsen Eliseberg kommer behöva tas bort. Närmaste busshållplats blir då Odengatan som ligger cirka 550 meter från planområdet.

4.3 STÖRNINGAR OCH RISKER

4.3.1 FARLIGT GODS

Direkt sydväst om området går E45 där trafik med farligt gods går. E45 är klassad som Primär transportväg för transporter av farligt gods. Farligt gods är en vara eller ett ämne med sådana kemiska eller fysikaliska egenskaper att de i sig själv eller kontakt med andra ämnen, t.ex. luft eller vatten, kan orsaka skada på människor, djur och miljö eller påverka transportmedlets säkra framförande. För att undersöka vilken påverkan farligt gods transporterarna har på planområdet har en riskutredning tagits fram som ett underlag för detaljplanen (*Brandskyddslaget 2022-09-01*).

Ett flertal olika lagar reglerar när riskanalyser skall utföras. Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) skall bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till boendes och övrigas hälsa. Sammanhållen bebyggelse skall utformas med hänsyn till behovet av skydd mot uppkomst av olika olyckor. I Västra Götalands län tillämpas en riskpolicy som tagits fram gemensamt av länsstyrelserna i Skåne, Stockholms och Västra Götalands län. Riskpolicyn innebär att riskhanteringsprocessen ska beaktas i framtagande av detaljplaner inom 150 meter från vägar och järnvägar med transporter av farligt gods. Den lokala riskbilden är sedan avgörande för markanvändningens placering. Planförslaget visar att det är ungefär 30 meter till handelns utegård och cirka 60 meter till närmaste byggnad.

Planförslag

Stora delar av aktuellt planområde, inklusive byggnaden, ligger på mer än 40 meters avstånd från E45 och någon risk för allvarliga konsekvenser bedöms inte föreligga för dessa delar. Området för utegård är planerat ungefär 30 meter från väggkant. Om utegården byggs in ska vägg som vetter mot E45 samt tak utföras i eller bekläs med obrännbart material som förhindrar brandspridning i 30 minuter. Det här regleras i plankartan med planbestämmelse b₁: "Fasad ska vara uppförd i obrännbart material och uppfylla lägst brandteknisk klass EI30".

Inom 75 meter från E45 ska friskluftsintag riktas mot en trygg sida, det vill säga bort från E45. I plankartan regleras det med en generell planbestämmelse som gäller för hela planområdet och lyder: "Friskluftsintag närmare än 75 meter från väggkant av E45 ska riktas bort från vägen."

Då planområdet är beläget något högre än vägen samt att det finns ett dike utmed hela sträckningen kommer ett utsläpp av brandfarlig vätska inte rinna mot planområdet. Skillnaden i höjdled kommer även till viss del att verka som en strålningskärm som begränsar den infallande strålningen från explosion mot utegården. För planerad markanvändning bedöms risknivån från E45 vara så låg att riskreducerande åtgärder främst behöver vidtas som skydd mot olyckor med brännbar gas på E45.

Utifrån nuvarande förslag föreslås att obebyggda ytor mellan handel (inklusive utegården) och E45 ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Exempel på lämplig markanvändning inom ytor som inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse är gång- och cykelväg, lokalgata, markparkering, naturområden. Om förslaget ritas om behöver riskanalysen och åtgärderna ses över.

Byggnaderna ska ha minst ett möjligt utrymningsalternativ som inte vetter rakt mot E45 för att utrymning ska kunna ske tillfredsställande även vid en olycka på E45. Detta krävs enligt BBR och regleras därmed i bygglovskedet.

Föreslagna åtgärder bedöms ge en acceptabel risknivå baserat på den begränsade trafiken och det relativt goda avståndet att en fördjupad riskanalys inte bedöms vara nödvändig.

4.3.2 BULLER

Som underlag för detaljplanen har en bullerutredning (*Akustikforum AB 2022-10-11*) tagits fram för att undersöka planförslagets påverkan på omkringliggande befintlig bebyggelse.

Bullerutredningen har utgått från Naturvårdsverkets riktvärden vad det gäller buller från äldre skolgård från väg- och spårtrafik och riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid befintliga bostäder samt riktvärdena för buller utomhus vid bostad från teknisk utrustning. Nedan presenteras riktvärdena för de olika kategorierna.

Del av skolgård	Ekvivalent ljudnivå, dBA	Maximal ljudnivå, dBA
De delar av gården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet	55	70 ¹⁾

1) Nivån bör inte överskridas mer än 5 ggr per maximme under ett årsmedeldygn, under den tid då skolgården nyttjas (exempelvis 07-18).

Fig.20 Riktvärden för buller från väg- och spårtrafik vid äldre skolgård.

	Bostads fasad (Leq _{24h})	Bostads uteplats (Leq _{24h})	Bostads uteplats (L _{max})
Buller från väg	55 dBA	~ 55 dBA ²⁾	70 dBA ¹⁾
Buller från spår	60 dBA	55 dBA	70 dBA ¹⁾

1) Tidsvägning Fast. Får överskridas max 5 ggr/genomsnittlig maximme, dag och kväll (kl. 06 - 22).

2) Varken propositionen eller praxis har någon tydlig angivelse för vägbuller vid uteplats. Enligt Naturvårdsverket är en tänkbar nivå för att nå en god miljö kvalitet 55 dBA Leq_{24h} (samma som för spår samt ambitionsnivå enligt anknävt dokument från centrala myndigheter). Det kan även noteras att 50 dBA Leq bör underskridas vid en uteplats vid nya bostadsbyggnader för att undvika olägenhet för människors hälsa enligt trafikbullerförordningen.

Fig.21 Riktvärden för buller vid befintliga bostäder.

	L _{A,eq}		
	Dag (06-18)	Kväll (18-22) ¹⁾	Natt (22-06)
Utgångspunkt för olägenhetsbedömning vid bostäder, skolor, förskolor och vårdlokaler.	50 dB	45 dB	40 dB

1) Samt lör-, sön- och helgdag (06- 18)

Fig.22 Buller utomhus vid bostäder från teknisk utrustning, högsta ekvivalenta ljudnivåer utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Planförslag

Enligt Bullerutredningen bedöms det ur trafikbullersynpunkt inte finnas några hinder till en exploatering av Åmål 4:1 enligt det underlag och de antaganden som ligger till grund för beräkningarna.

Gällande verksamhetsbuller finns det en risk utifrån en antagen ljudeffekt om 90 dBA och antagen placering av lastkajer att riktvärden enligt "Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller" överskrids kvälls- och nattetid på "Beckasinen 1" (Förskolan Eliseberg).

Då det inte bedrivs verksamhet i förskolan mellan kl 18-06 kan detta överskridande bortses ifrån. Skulle förutsättningarna för förskolan förändras behöver vidare utredning om att bullerskydda förskolan genomföras.

4.3.3 STÖRNINGAR VID BYGGNATION

Det finns ingen standard som särskilt reglerar vibrationsnivåer för tung trafik vid byggarbetsplatser, därför bedöms riktvärde för pålning, spontning, jordschakt som ett lämpligt skaderiktvärde även för tung trafik.

Vibrationer från tung trafik är vanligast förekommande i finjorlar, d.v.s. bestående av en hög andel lera och silt. Enkla åtgärder som motverkar alstrande av vibrationer i samband med tung trafik görs exempelvis genom att hålla befintliga och tillfälliga vägar jämna och fria från hål och andra hinder som skapar stötvågor vid tunga transporter.

Planförslag

För att studera om planens genomförande påverkar närliggande fastigheter rekommenderas det att en synförrättning utförs för 49 objekt inom besiktningsområdet, som är bedömt till 100m. Vibrationsmätningar är rekommenderade att utföras på 16 fastigheter (*Norconsult 2022-10-12*).

4.3.4 RISK FÖR BLOCKNEDFALL

Inga riskblock noterades i eller i anslutning till planområdet. Det bedöms inte föreligga risk för blocknedfall i eller utanför detaljplaneområdet, som kan innebära risk för skada på person eller egendom.

Planförslag

I och med planens genomförande kommer stora delar av berget behöva sprängas för att skapa plana ytor inom planområdet. För att avgöra hur sprängningen av berget ska göras på ett säkert sätt behövs en fördjupad studie göras i samband med genomförandet av sprängning i området. Hur sprängningen ska genomföras regleras därmed inte i detaljplanen.

4.3.5 ÖVRIGA STÖRNINGAR

För att begränsa de allmänna störningar som kan uppstå inom planområdet som bland annat störningar från trafik, bländande ljus och avgaser påverkan ska ett tätt plank till en höjd av minst 2 meter upprättas i fastighetsgräns mot förskolan (Beckasinen 1). Ett plank skapar även en tydlig fysisk gräns mellan planområdet och den befintliga förskolan. Planket regleras med planbestämmelse m₁ i plankartan.

4.4 TEKNISK FÖRSÖRJNING

4.4.1 SPILL- OCH DRICKSVATTEN

Norr om planområdet, längs med Drottninggatan, samt öster ut, inom rastplatsens område finns spill och dricksvattenledningar. Tillräcklig kapacitet finns för att kunna ansluta planområdet.

Planförslag

Planområdet kommer anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

4.4.2 DAGVATTEN

I och med planförslaget har en dagvattenutredning tagits fram (*Pontarius 2022-10-25*). Befintlig avvattning inom planområdet sker via yttlig avrinning då området idag endast består av naturmark. Väster om planområdet finns en befintlig dagvattenledning. Planområdet och närliggande områden avvattnas slutligen till två trummor med dimension 2000 mm som leder vattnet under E45 vidare till Åmålsån.



Fig.23 Modellbild från Dagvattenutredningen som visar avrinningsmönstret. Befintliga dagvattenledningar är färgade grönt medan diket är färgat i lila. Dikeslutningen redovisas genom lila pilar. Avrinningen från området visas med mörkblå och ljusblå pilar, bild hämtad från Dagvattenutredningen (Pontarius 2022-10-25).

Åmåls kommun har ingen egen dagvattenstrategi eller policy därav har dagvattenutredning efterföljt de riktlinjer som framförs av Svenskt vattens publikationer, P110 Del 1 och Del 2. Kommunen har heller inga egna riktvärden gällande föroreningsbelastning, reningsbehovet styrs därmed av området föroreningsbelastning samt dagvatten recipientens känslighet och hälsostatus. Dagvattnet som uppkommer inom området skall i största möjliga mån omhändertas lokalt (LOD). Dagvattnets avrinning, i enlighet med LOD, skall efterlikna naturliga processer och bör fördröjas nära källan för att sedan transports långsamt till en samlad fördröjning via någon form av trög avledning.

För att ta hänsyn till att framtida nederbörd blir mer intensiva inkluderas en klimatfaktor på 25% vid uträkningen av fördröjningsbehov inom planområdet. Vid ett framtida 10 års regn i 10 minuter ökar flödet med ca 235 l/s efter exploatering. För att uppnå samma flöde som innan exploatering behöver en fördröjningsvolym på 143,2 m³ uppnås. Fördröjningsvolymen har beräknats enligt Svenskt vattens beräkningsanvisningar.

Befintliga diken kring fastigheten har en viktig funktion då den avvattnar kringliggande områden och även fungerar som ett skyfallsstråk för hela avrinningsområdet, dessa diken kan därför inte flyttas eller kulverteras. För att det inte ska bli för mycket dagvatten i det befintliga utloppet i södra delen av planområdet finns behov av ytliga dagvattenlösningar för rening, fördröjning/breddning inom planområdet.

Åmålsån är recipient till planområdet och uppnår idag inte sina målsatta statusklassningar för MKN enligt VISS.

Planförslag

I dagvattenutredningen presenteras två förslag på var och hur dagvattnet och skyfallet kan hanteras. Det troligaste är att förslag 1 som kommer väljas och det är därför det förslaget presenteras nedan.

Dagvattnet föreslås ledas till sydvästra delen av planområdet via brunnar och ledningar till en oljeavskiljare med bypass funktion. Oljeavskiljarens funktion är viktig då planområdet föreslås bestå av en större parkeringsplats med fler än 50 parkeringsplatser, vid spill eller läckage kan oljeavskiljaren omhänderta föroreningarna i dagvattnet. Dagvattnet leds efter oljeavskiljning till ett krossmagasin som anläggs under parkeringsplatsens sydvästra hörn, detta är ett lämpligt alternativ med hänsyn till att marken fylls upp i detta område. Om ytan fylls med sprängsten så skapas ett hålrum mellan stenarna som går att nyttja som fördröjningsvolym. Spridarledningar läggs i ovkant av krossmaterial som fördelar dagvattnet ut i sprängstensfyllningen, dagvattnet filtreras sedan genom krossmagasinet för att slutligen rinna via dräneringsledningar till trummorna under E45. Krossmagasinet har båda en fördröjande och renande funktion. Vid höjdsättning av planområdet måste det även kontrolleras att inga instängda områden skapas samt att förutsättningar för ett krossmagasin går att anlägga. I plankartan finns det en planbestämmelse som reglerar att marken inom användningsområdet detaljhandel maximalt får hårdgöras till 80%. Den här bestämmelsen finns för att all mark inom planområdet ska inte hårdgöras.



Fig.24 Illustration som visar dagvatten och skyfallshantering i området. Områden markerade med D visar område för skyfallshantering, bild hämtad från Dagvattenutredningen (Pontarius 2022-10-25).

Beräkningar gjorda i dagvattenutredningen visar att föroreningar i dagvattnet kommer reduceras efter rening i magasin och med oljeavskiljare. MKN för Åmålsån bedöms därmed inte försämrats.

Vid slutgiltigt val av dagvattenanläggning bör nya beräkningar genomföras för att uppnå korrekta uppgifter avseende mängden tillgänglig magasineringsvolym.

Kommunen kommer i bygglovsskedet att ställa krav på att dagvatten ska fördröjas och att förorenat vatten från t.ex. parkeringsytor och tak ska renas innan anslutning sker till det kommunala dagvattensystemet.

4.4.3 SKYFALL

Enligt SMHI definieras ett skyfall som minst 50 mm nederbörd under en timme, alternativt 1 mm under en minut (2021). SMHI bedömer att när mer än 90 mm nederbörd faller under 24h uppstår risk för översvämningar och ras.

Enligt dagvattenutredningen (*Pontarius 2022-10-25*) bedöms det inte finnas några större risker vid skyfall eftersom det enligt modellen inte finns några större instängda ytor i området, de ytor där nederbörd från ett skyfall samlas ligger inte i angränsning till några byggnader eller annan infrastruktur.

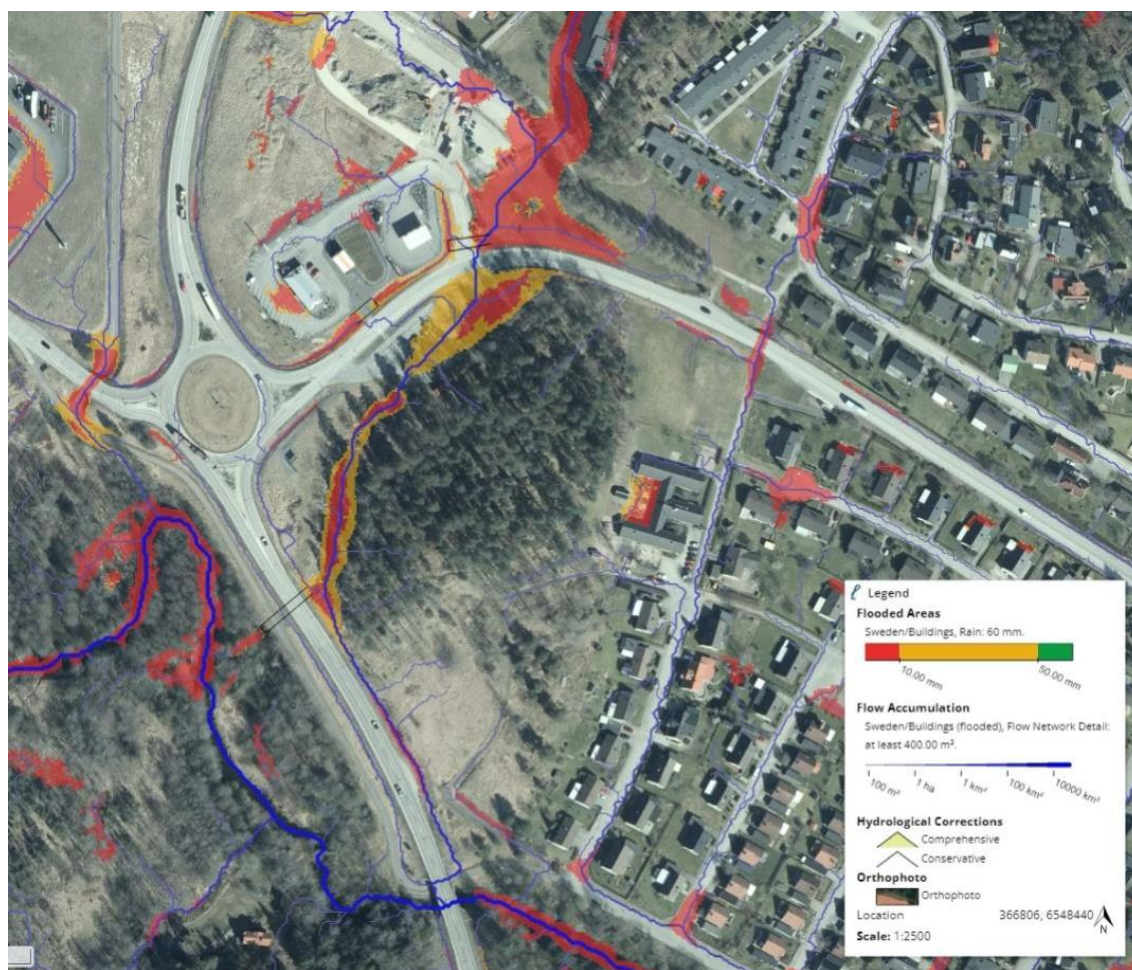


Fig. 25 Bilden visar modellbilder från SCALGO över översvämmade områden vid skyfall, indelat efter mängd regn som når lågpunkter, bild hämtad från Dagvattenutredningen (*Pontarius 2022-10-25*).

Det befintliga skyfallsstråket direkt väster om planområdet avvattnar kringliggande områden och fungerar även som skyfallsstråk för avrinningsområdet. Det är därför viktigt att det här skyfallstråket inte påverkas negativt vid planens genomförande.

Planförslag

Det bedöms inte finnas några större risker vid skyfall, de ytor som riskerar att svämma över är antingen diken eller öppna gräsytor i angränsning till dagvattenbrunnar. Dessa ligger inte i angränsning till några byggnader eller infrastruktur.

Vid skyfall, när ledningsnätets kapacitet ej räcker till, ska dagvattnet naturligt ledas söderut via höjdsättning av tomtmark, sekundära rinnvägar och avledande stråk. Det bedöms finnas tillräckligt med utrymme vid grönytorna söder och nordväst om planområdet (benämnda D i figur 24 ovan) för att kunna hantera ett skyfall. Dessa ytor har redan idag en funktion som rinnstråk och översvämningssytor vid skyfall.

För förskolan finns en potentiell risk för negativa konsekvenser vid exploatering av planområdet. Innergården är idag en mindre instängd yta enligt modellen, där låga volymer nederbörd kan ansamlas vid skyfall. Vid exploatering och projektering av planområdet bör det säkerställas att dagvatten inte avrinner mot förskolan då detta hade förvärrat problematiken.

4.4.4 VÄRME

I närområdet finns en fjärrvärmecentral och ett utbyggt fjärrvärmenät.

Planförslag

Möjlighet för anslutning till fjärrvärmenätet finns.

4.4.5 EL, TELEFON OCH IT

El, tele och fiber finns utbyggt i närområdet, kapaciteten bedöms dock inte tillräckligt för att försörja den tillkommande handelsetableringen. En ny transformatorstation behöver därför byggas i inom planområdet, i samband med exploateringen.

En luftledning går i nord-sydlig riktning över området, ledningen är dock inte i bruk längre.

Planförslag

Möjlighet att ansluta planområdet till befintligt el-, tele- och fibernät finns, men för att kunna tillgodose planförslagets effektbehov av el kommer en transformatorstation byggas i området. I plankartan regleras området för transformatorstationen som ett E-område.

4.4.6 AVFALLSHANTERING

Avfallshantering för butikerna ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Planförslag

Avfallshanteringen för butikerna ska följa kraven och riktlinjerna i kommunens avfallsplan. I planförslaget finns ett större miljörum i den södra delen av planområdet i direkt anslutning till vändzonen. Att varje butik har en tillfredsställande avfallshantering regleras i bygglovsskedet.

5 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planförslaget innebär att mark som i dagsläget utgörs av skogsmark till stor del kommer hårdgöras och bebyggas till följd av exploateringen av volymhandelsetableringen. Landskapsbilden i och omkring området kommer förändras då berget som idag finns inom planområdet kommer sprängas och en stor handelsbyggnad kommer byggas. För de intilliggande småhusen och förskolan innebär det en stor förändring då deras närmaste grönområde blir exploaterat med ett handelsområde.

Området ligger i direkt anslutning till E45 och handelsområdet norr om Drottninggatan vilket gör att omkringliggande infrastruktur kan nyttjas, samt att handelsområdet får ett bra skyltläge. Det innebär att planområdets läge bedöms som attraktivt för handelsetablering.

Inom planförslaget finns förslag på hur fördröjning och rening av dagvatten bör hanteras. Planförslaget bedöms inte riskera en försämring av miljö kvalitetsnormerna i recipienten.

Planförslaget innebär att stora ytor hårdgörs. Detta kommer troligtvis innebära att flödestoppen vid skyfall kommer snabbare än tidigare, flödet kan även bli mer intensivt under en kortare period jämfört med idag. I plankartan regleras andelen yta som får hårdgöras för att förbättra dagvattenhanteringen samt att säkerställa att viss grönska finns i området.

Planområdet ligger inom strandskydd för Åmålsån, men då E45 går mellan Åmålsån och planområdet finns det skäl att upphäva strandskyddet inom planområdet. Nordvästra delen av område är idag låglänt där vattensamlingar uppstår till följd av skyfall, då planförslaget bidrar till att området blir mer hårdgjort är det viktigt att se till att planförslaget inte förvärrar dagens situation.

De naturområden som observerats inom område 1 i naturvärdesinventeringen kommer påverkas negativt av planens genomförande då hela det här området kommer exploateras. Område 2 ligger direkt utanför planområdet, men kommer delvis påverkas negativt av planens genomförande då det är stor risk att området påverkas under exploateringen av området. Planens genomförande innebär att flera fågelarter blir påverkad. Artskyddsdispens enligt artskyddsförordningen planeras sökas till granskningen av planförslaget.

Varuleveranser till planområdet avses angöra området från Drottninggatan norrifrån. En vändplan anläggs inne i planområdet där varuleveranserna kan vända. Gång- och cykelväg anläggs öster och söder ifrån från Patrongatan, samt en gångväg anläggs från den befintliga rastplatsen in i området. Kapaciteten i det befintliga vägnätet bedöms tillräckligt för tillkommande trafik från planområdet och planförslaget innebär inte att bullervärdena överskrids. För att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ska kunna bli god är det viktigt att planerade gång- och cykelvägar till området byggs på ett trafiksäkert sätt. Gång- och cykelvägarna till området bidrar även till att området blir mer tillgängligt för de personer i samhället som inte kan köra bil, vilket bland annat är barn och äldre. Det kan även ha en gynnande effekt för folkhälsan med goda gång- och cykelkopplingar till det här området då det ligger på gång och cykelavstånd för många Åmålsbor.

5.1 NOLLALTERNATIV

Vid ett nollalternativ är det troligt att planområdet skulle bevaras som naturområde och förbli obebyggt. Samtidigt är planområdet utpekad som utvecklingsområde för handel eller detaljhandel med sällanköpsvaror i den nya översiktsplanen vilket visar kommunens utvecklingsplaner för området. Om inte det här området exploateras för handel är det troligt att handelsetableringen skulle byggas i ett annat läge i närheten av E45.

6 GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

6.1 ADMINISTRATIVA FRÅGOR

6.1.1 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får laga kraft. Ären bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för exempelvis förlorad byggrätt.

6.1.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut i samband med bygglovsprövning alternativt i samband med försäljning av mark enligt taxa.

6.2 AVTAL

6.2.1 AVTAL MELLAN KOMMUN OCH EXPLOATÖR

Ett markanvisningsavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören. Markanvisningen utgörs av delar av fastigheten Åmål 4:1 och omfattar ca 29 500 m². Avtalet gäller under förutsättning att pågående detaljplan vinner laga kraft senast 2023-08-01. Markanvisningen gäller till och med 2024-12-31 och fullföljs genom tecknande av marköverlåtelse- och genomförandavtal dessförinnan. Dessa avtal ska reglera marköverlåtelse, slutlig köpeskilling och andra genomförandefrågor mellan exploatören och kommunen. Målsättningen är att planlägga området för att uppnå bebyggelse grundad på projektbeskrivningen, enligt exploatörens önskemål, samt en hållbar bebyggelse för kommunen och i enlighet med de kommunala planeringsriktlinjerna och översiktsplanen.

6.2.2 AVTAL MELLAN EXPLOATÖR OCH LEDNINGSÄGARE

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet. Vid omläggning av ledningar bör avtal tecknas mellan ledningsägaren och exploatören för att säkerställa åtaganden vad gäller kostnader, utförande samt ledningsrätt.

6.3 ORGANISATORISKA FRÅGOR

6.3.1 HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gata och natur.

6.3.2 ANSVARFÖRDELNING

Ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer:

Uppgift	Ansvar	Bekostas av
Planarbete	Åmåls kommun	Exploatör
Fastighetsreglering	Exploatör söker och Lantmäteriet utför	Exploatör
Åtgärder inom kvartersmark	Exploatör	Exploatör
Utbyggnad/ombyggnad av gata samt gång och cykel	Exploatör	Exploatör
Utbyggnad av vatten-, spill- och dagvattenanläggning	Åmåls kommun	Exploatör

6.4 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

6.4.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning och övriga fastighetsrättsliga åtgärder ska ske med stöd av detaljplanen. Avstyckning ska genomföras för att bilda en ny fastighet för kvartersmarken. Fastighetsreglering initieras och bekostas av exploatören.

6.4.2 SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR, SAMFÄLLIGHETER OCH LEDNINGSRÄTTER

För att säkerställa tillgängligheten till E-området bör ett avtalsservitut upprättas. Ledningsrätt ska upprättas för u-områden samt för de markområden som berörs där kommunen ansvarar för ledningarna.

6.5 EKONOMISKA FRÅGOR

6.5.1 PLANEKONOMI

Planområdet säljs i sitt befintliga skick till exploatören.

Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Utbyggnad av vatten-, spillvatten- och dagvattenledningsnät på kvartersmark bekostas av exploatören. Exploatören får även betala anslutningsavgift enligt gällande taxa. Utbyggnad av fjärrvärmeledning bekostas också av exploatören i enlighet med gällande taxa.

6.6 TEKNISKA FRÅGOR

En ny transformatorstation kommer att behöva byggas inom planområdet.

6.7 DISPENSER OCH TILLSTÅND

Artskyddsdispens kommer behövas för de skyddade fågelarter som påträffats inom planområdet. En dispensansökan planeras göras till granskning av planförslaget.

7 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av planarkitekterna Åsa Karlsson och Emelie Johansson på Tyréns i samarbete med kommunens planhandläggare Fatima Åhl Sjöberg och en arbetsgrupp med representanter från samhällsbyggnadsenheten och teknik- och fritidsförvaltningen. Genomförandebeskrivningen är upprättad av kommunen genom Fatima Åhl Sjöberg och Björn Wennerström.

Samhällsbyggnadsenheten, Åmåls kommun, 15-02-2023

.....
Björn Wennerström, enhetschef

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