

Detaljplan för

# Tjuke 1:3 m.fl.

Åmåls kommun, Västra Götalands län



Dnr: KS-2022-00368  
Upprättad: 2023-09-18  
Godkänd: 2023-09-25  
Antagen: 2023-09-26  
Laga kraft: 2023-10-20

PLANBESKRIVNING

**KLARA**  
arkitekter

# Inledning

## Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns en tillhörande planbeskrivning (denna handling). Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

### Följande planhandlingar har upprättats:

Plankarta med bestämmelser och grundkarta  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande

Utöver planhandlingarna har även fastighetsförteckning och utredningar upprättats.

## Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

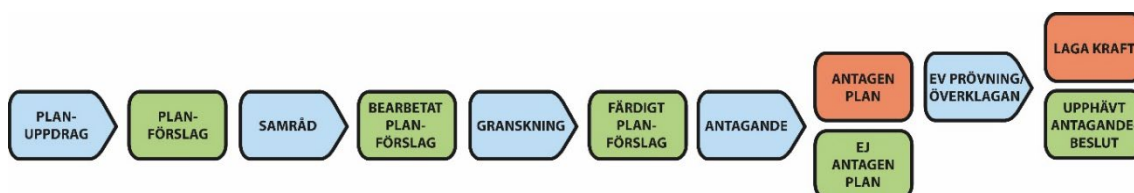
Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

## Ärendeinformation

Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*. Planarbetet bedrivs med standardförfarande.



## Innehåll

<b>Inledning</b> .....	<b>2</b>
Vad är en detaljplan och hur tas den fram? .....	2
Berörda kan påverka detaljplanen .....	2
Ärendeinformation .....	2
<b>Detaljplanen</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens syfte .....	4
Plandata .....	4
<b>Beskrivning av detaljplanen</b> .....	<b>6</b>
Hela detaljplanen .....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Genomförandetid .....	9
Befintligt.....	9
<b>Motiv till detaljplanens regleringar</b> .....	<b>11</b>
Användningsbestämmelser för allmän plats .....	11
Användningsbestämmelser för kvartersmark.....	11
Egenskapsbestämmelser .....	11
<b>Genomförandefrågor</b> .....	<b>13</b>
Mark- och utrymmesförvärv .....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor .....	14
Ekonomiska frågor .....	14
Organisatoriska frågor.....	15
<b>Planeringsunderlag</b> .....	<b>16</b>
Kommunala .....	16
<b>Planeringsförutsättningar</b> .....	<b>17</b>
Kommunala .....	17
Riksintressen.....	18
Miljö .....	20
Hälsa och säkerhet .....	20
Geotekniska förhållanden .....	22
Kulturmiljö.....	23
Naturmiljö .....	23
Fysisk miljö.....	27
Sociala.....	27
Teknik.....	27
Service .....	28
Trafik .....	28
<b>Planens konsekvenser</b> .....	<b>30</b>
Fastigheter och rättigheter .....	30
Natur.....	30
Miljö .....	31
Miljö kvalitetsnormer .....	33
Hälsa och säkerhet .....	33
Sociala.....	34
Riksintressen.....	35
Trafik .....	35
Landskapsbild .....	35
Miljömål .....	35
<b>Medverkande</b> .....	<b>37</b>

# Detaljplanen

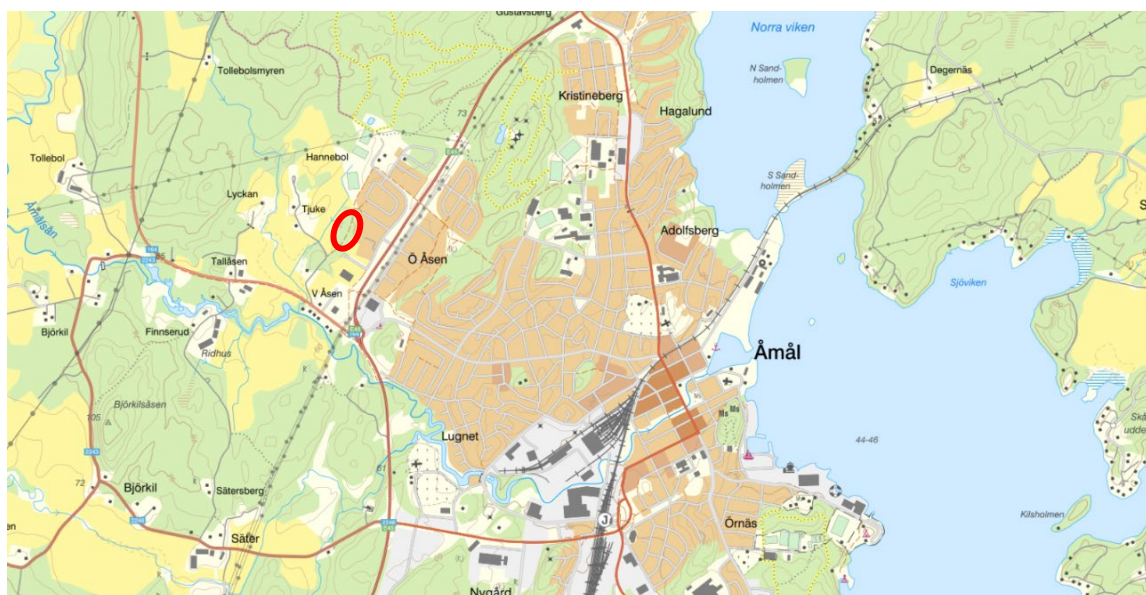
## Detaljplanens syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för ett särskilt boende inom fastigheten Tjuke 1:3. Detaljplanen möjliggör för äldrevård för att möjliggöra fler särskilda bostäder. Det finns ett stort behov och brist av särskilda boende-platser i kommunen och det har beräknats att inom 10 år kommer Åmåls kommun behöva ca 20 ytterligare platser för särskilda boenden. Byggnadens höjd ska anpassas till den befintliga bebyggelsemiljön och exploateringsgraden begränsas för att säkerställa gårdsytor och parkeringsytor. Detaljplanen säkerställer även en befintlig nätstation.

## Plandata

### Läge

Planområdet ligger i västra delen av Åmåls tätort, i Tjuke, cirka tre kilometer från Åmål centralstation. Området avgränsas i öster av en cykelväg och bostadsbebyggelse, i väster av ett dike, i söder av en grusväg och i norr av en skogsmark.



Planområdets läge i Åmål redovisas med röd ellips.



## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING



*Planområdet redovisas med blå linje*

### **Areal**

Planområdets areal är cirka 2 hektar.

### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar fastigheterna del av Tjuka 1:3, del av Åmåls-Hannebol 1:1 samt del av Tjuka 1:4. Planområdet omfattas även av marksamfälligheten s:1 (5), vilket omfattar befintliga gångväg. Fastigheterna Tjuka 1:3 och Åmåls-Hannebol 1:1 ägs av Åmåls kommun. Fastigheten Tjuka 1:4 är privatägd.

# Beskrivning av detaljplanen

## Hela detaljplanen

### Bakgrund och huvuddrag

Ämåls kommun har behov av fler särskilt boendeplatser för att möta det ökade behovet som beräknats och för att ersätta boendet Ekbacken som har brister i sina lokaler.

Det särskilda boendet planeras för att rymma cirka 50 boenden samt ett storkök som ska leverera mat till andra äldreboenden i kommunen. Planförslaget innebär att det ges möjlighet att bygga ett särskilt boende i två våningar med en byggnadsarea på maximalt 5 500 kvadratmeter.

Planförslaget innebär en utbyggnad av gång- och cykelväg från Axvägen och som sedan förbinds med befintlig gång- och cykelväg.

Planbestämmelserna i detaljplaneförslaget har upprättats utefter Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) samt Boverkets allmänna råd om redovisning av reglering i detaljplan (BFS 2020:6).

## Allmän plats

### Gata

En mindre del planläggs för allmän plats - gata. Detta markeras med användning [GATA<sub>1</sub>] – *Lokal-gata* på plankartan. Denna del utgör en del av vändplanen för Axvägen och området är gatumark redan innan detaljplanen är genomförd. Planläggningen bekräftar således endast befintlig gatumark.

### Natur

Ett begränsat område i sydväst planläggs som allmän plats - natur. Detta markeras med användning [NATUR] på plankartan. Området säkerställer en gång- och cykelväg som knyter samman grusvägen i söder med gång- och cykelväg i norr samt med Axvägen.

### Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

## Kvartersmark

### Bebyggelse och gestaltning

#### Äldrevård

Detaljplanen möjliggör för ett äldreboende eller så kallat särskilt boende (SÄBO). Detta markeras på plankartan med bestämmelsen [D] – *Äldrevård*.

Med användningen *Äldrevård* avses boende med större inslag av vård. Det som kompletterar vårdverksamheten ingår i användningen och det kan till exempel vara restaurang, matsal, kiosk, apotek, andaktsrum, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och gym ingår.

Bebyggelsen utformas för att anpassas till verksamhetens behov och önskemål. Byggnaden planeras att huvudsakligen uppföras i en våning för att samtliga boende ska ha tillgång till uteplats i markplan med direktkontakt från den egna bostaden. Detaljplanen möjliggör dock för en höjd motsvarande två våningar i detaljplanen för att ge flexibilitet och möjliggöra för framtida behov. Detaljplanen reglerar en högsta nockhöjd på 12 meter, vilket markeras på plankartan med [h<sub>1</sub>]. Planförslaget möjliggör en maximal byggnadsarea på 5500 kvadratmeter i detaljplanen, vilket regleras med [e<sub>1</sub>] på plankartan. Byggnadens fasadmaterial eller takutformning regleras inte i detaljplanen.

## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING

Enligt den geotekniska utredningen finns det stabilitetsproblem i området närmast diket. I detaljplan regleras vissa förstärkningsåtgärder inom detta område, i syfte att säkerställa att marken vid en byggnation erhåller en tillfredställande stabilitet. I plankartan införs bestämmelse om att vid markfyllnader krävs lättfyllnad för lastkompensation alternativt utskiftning eller andra geotekniska förstärkningsåtgärder [b<sub>1</sub>]. I plankartan införs även bestämmelsen om att grundläggning ska ske med pålning alternativt utskiftning eller likvärdig teknisk lösning. Gäller ej mindre byggnader som tillför mindre last än 5 kN/m<sup>2</sup> [b<sub>2</sub>]. I området regleras även med utökad marklovplikt med bestämmelsen [a<sub>1</sub>], vilket innebär att det krävs marklov för schaktning och fyllning. Syfte med planbestämmelsen är att kommun kan följa upp och säkerställa att inga markåtgärder utförs som riskerar ras- eller skred.

I område vid den planerade infarten, där området är avsedd för parkering regleras en högsta nockhöjd på 5 meter, vilket markeras på plankartan med [h<sub>3</sub>]. Det bedöms lämplig att i detta område reglera en lägre nockhöjd med hänsyn till omgivande mark och bebyggelse.

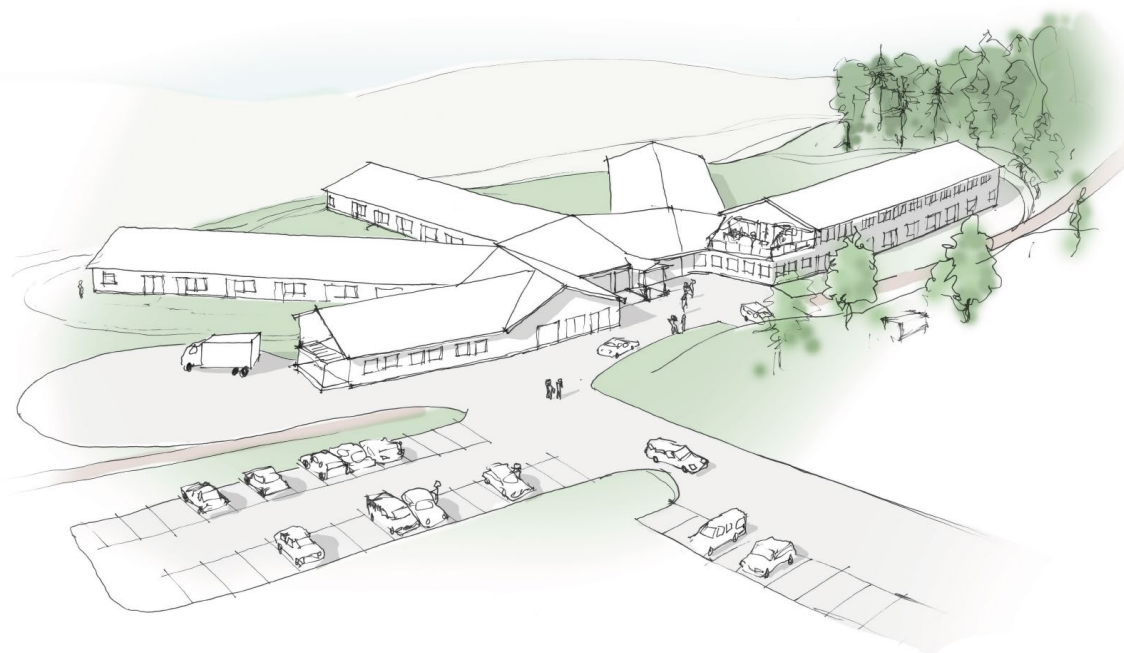
En bild som illustrerar vilken byggnad som kan bli aktuell på platsen redovisas nedan. Då avsikten är att bygga ett särskilt boende så redovisas dock endast skisser för denna boendetypp.



Föreslagen byggnadsutformning, större delen av byggnaden föreslås i ett plan och en mindre del i två plan.



## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING



Föreslagen byggnadsutformning redovisade i ett perspektiv med vita volymer

Då detaljplanen inte reglerar exakt utformning så möjliggörs även för alternativa lösningar. Nedan redovisas andra exempel på utformningar av särskilt boende som detaljplanen också möjliggör.



Bilderna visar alternativa lösningar som också möjliggörs i detaljplanen.

### Nätstation

Planförslaget säkerställer även befintligt nätstation, vilket regleras med användningen [E<sub>1</sub>] på plankartan. För nätstationen anges en högsta nockhöjd på 3,5 meter, vilket regleras med [h<sub>2</sub>] på plankartan.



### **Gårdar och friytor**

Tillgängliga vistelsemiljöer i direkt anslutning till bostaden är viktigt för att underlätta för de äldre och personalen att komma ut och få de hälsoeffekter som vistelse ute kan innebära. Utemiljön kan även fungera som en plats att ta emot besökare.

De boende nyttjar i första hand de utemiljöer som planeras närmast bostaden, men möjlighet finns även att ordna gemensamma gårdsytor inom kvartersmarken.

I anslutning till planområdet finns större grönområden både i väster och norr, där framför allt skogsområdet i norr har tydliga kvaliteter som vistelseområden med gångstråk och uppvuxna träd.

### **Trafik, parkering och tillgänglighet**

#### *Bilparkering*

Kommunen beräknar ett bilparkeringsbehov på cirka 30 platser, där 20 parkeringsplatser utgör parkering för de som arbetar och 10 platser ska kunna nyttjas för besökare. Beräkningen utgår från att cirka 25 personer kommer att arbeta samtidigt, vilket innebär att detta parkeringstal tar höjd för att stor andel av de anställda ska kunna åka bil. Illustrationsplanen visar att 30 bilplatser ryms inom området men med tanke på de korta och avstånden till centrala Åmål samt en planerad god tillgång till kollektivtrafik så bör antalet kunna minskas.

Parkering för rörelsehindrade ska finnas inom 25 meter från entré.

#### *Cykelparkering*

Utrymme för cykelparkering behöver finnas för att stor andel av transporter ska kunna ske med cykel. Detaljplanen tar, genom exploateringsgraden, höjd för att skärmtak eller komplementbyggnader för cykel ska kunna byggas. Möjlighet till väderskyddade parkeringsplatser samt möjlighet att parkera och låsa cyklar kan främja hållbart resande och bör därför finnas.

#### *Avfallshantering och varutransporter*

Äldreboendet planeras rymma storkök som kommer att leverera mat även till andra boenden i kommunen. Detta innebär att varutransporter sker både till och från planområdet. Framtagen illustration visar att en vändplan för 12 meter långa fordon (LBN) ryms, vilket innebär att osäkra backrörelser kan undvikas.

Gällande riktlinjer kring avfallshantering ska följas. Detta innebär både krav kring tillgänglighet och utrymme för avfallshantering som rymmer rätt fraktioner.

### **Genomförandetid**

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en lagstadgad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras eller upphävas utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills kommunen tar fram en ny plan eller upphäver gällande plan. Fastighetsägaren äger efter genomförandetidens slut ingen rätt till ersättning för förlorade rättigheter som fanns i den ursprungliga planen och som försvinner när den ursprungliga planen ändras, ersätts eller upphävs.

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### **Befintligt**

Planområdet ligger i gränsen mellan Åmål tätort och ett område av mer lantlig karaktär. Inom område finns idag bara naturmark, i form av betesmark och en skogsdunge.

## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING

I närområdet finns villor, radhus, förskola och hundbruksklubb. Sydost om planområdet finns också en detaljplan som möjliggör för verksamheter.



*Fotografi till sydost planområdet med utsikt över radhusområde och verksamhetsområde.*



*Fotografi på betesmark och skogsdunge.*

## Motiv till detaljplanens regleringar

Nedan redovisas detaljplanens reglering av markanvändning samt bestämmelser samt motiv till regleringarna.

### Användningsbestämmelser för allmän plats

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
GATA	Lokalgata	En begränsad del av planområdet planläggs som allmän plats gata. Planläggningen bekräftar befintligt gatuområde och är en del av en vändyta.
NATUR	Natur	Västra delen av planområdet regleras som allmän plats natur med syftet att säkerställa en allmän gång- och cykelväg.

### Användningsbestämmelser för kvartersmark


Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
D <sub>1</sub>	Äldreboende	Detaljplanen möjliggör för äldreboende, vilket också är vad som avses att finnas på platsen.
E <sub>1</sub>	Nätstation	Befintlig nätstation säkerställs genom E-område.

### Egenskapsbestämmelser

Beteckning	Bestämmelse	Motiv till reglering
e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea är 5500 kvadratmeter inom användningsområdet	Byggnadsarean regleras för att säkerställa ytor för gård och parkering. Arean är satt för att rymma aktuellt projektförslag och viss möjlighet till utbyggnad, samt eventuella komplementbyggnader och skärmtak för cykel eller dylikt om dessa önskemål skulle finnas.
h <sub>1</sub>	Högsta nockhöjd är 12 meter	Höjden regleras för att säkerställa att byggnaden inte blir för dominerande eller får för avvikande i skala jämt mot omgivningen. Detaljplanen möjliggör för höjder motsvarande två våningar för att kunna vara flexibel mot framtida önskemål och behov. Aktuellt projektförslag är dock en byggnad i främst ett plan.
h <sub>2</sub>	Högsta nockhöjd är 3,5 meter	Detaljplanen reglerar en separat nockhöjd för transformationen för att säkerställa att byggnaden utformas till en lägre höjd.



DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING

h <sub>3</sub>	Högsta nockhöjd är 5,0 meter	Detaljplanen reglerar en separat nockhöjd för området i söder, för att säkerställa att byggnaden utformas till en lägre höjd med hänsyn till omgivande mark och bebyggelse.
p <sub>1</sub>	Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns	Byggnadens placering för att säkerställa att byggnaden kan skötas från den egna fastigheten samt för att begränsa påverkan på intilliggande fastigheter.
	Marken får inte förses med byggnad	Området närmast diket får inte bebyggas för att säkerställa att en slänt kan bibehållas och inte påverkas av byggnation.  Ett område i nordöst får inte bebyggas med motivet att det finns stora uppvuxna träd i det området och att platsen fyller en viktig funktion som grönområde och att det saknas motiv för att denna plats ska bebyggas.  Infartsvägen kan inte heller bebyggas, eftersom fastigheten är beroende av en infartsväg i detta läge.
u <sub>1</sub>	Marken är reserverad för allmännyttiga underjordiska ledningar	Allmännyttiga ledningar säkerställs med u-område i detaljplan. Ledningarna finns i planområdets östra del.
b <sub>1</sub>	Vid markfyllnader krävs lättfyllnad för lastkompensation alternativt utskiftning eller andra geotekniska förstärkningsåtgärder.	I området närmast diket finns stabilitetsproblem och för att säkerställa lämplig markanvändning införs vissa förstärkningsåtgärder.
b <sub>2</sub>	Grundläggning ska ske med pålning alternativt utskiftning eller likvärdig teknisk lösning. Gäller ej mindre byggnader som tillför mindre last än 5 kN/m <sup>2</sup> .	I området närmast diket finns stabilitetsproblem och för att säkerställa lämplig markanvändning införs vissa krav på grundläggning och förstärkningsåtgärder för byggnader.
a <sub>1</sub>	Markov krävs även för schaktning och utfyllnad.	Området närmast diket består av sättningsbenägen lera och i detaljplanen ställs därmed krav på utökad marklovsplikt för att kommunen ska följa upp att inga åtgärder utförs som riskerar ras- eller skred.

# Genomförandefrågor

## Mark- och utrymmesförvärv

### Skyldighet inlösen, huvudman

Den mark som i detaljplanen planläggs som allmän platsmark *Natur* med kommunalt huvudmannaskap omfattas idag av fastigheten Tjuka 1:4. Fastigheten Tjuka 1:4 är privatägd. Det bedöms att de delar av fastigheten Tjuka 1:4 som planläggs som allmän platsmark, redan är planlagd som allmän platsmark *natur eller plantering* i gällande detaljplan *Förslag till ändring och utökning Västra Åsen – Hannebol* fastställd 1980.

Enligt 14 kap. 14 § PBL står det att kommunen är skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för.

### Rätt till inlösen, huvudman

I aktuell detaljplan är det aktuellt med inlösen av allmän platsmark rörande fastighet Tjuka 1:4. Kommunen har i första hand som avsikt att genom frivilliga överenskommelser med berörd fastighetsägare lösa frågor om fastighetsrättsliga frågor så som fastighetsregleringar samt ersättningar m.m. för att genomföra detaljplanen.

Kommunen har även möjlighet att lösa in marken med stöd av detaljplanen utan överenskommelse mot lagstadgad ersättning. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL).

## Fastighetsrättsliga frågor

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

### Förändrad fastighetsindelning

Intentionen med planläggningen är att kvartersmarken från Tjuka 1:3 och Åmåls-Hannebol 1:1 avstyckas till ny fastighet.

För Tjuka 1:4 gäller att del av fastighet blir allmän plats och behöver överföras till en kommunal fastighet.

Planområdet omfattas av marksamfälligheten S:1, vilket omfattar gångvägen genom planområdet. Kommunen har för avsikt att marksamfälligheten, för den del av planområdet, ska upphävas.

### Servitut och nyttjanderätt

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet att ta väg över en annan fastighet. Servitutsrätt kan, genom beslut av Lantmäteriet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen (1970:988), upplåtas till förmån för en fastighet (den härskande fastigheten) och belastar en annan fastighet (den tjänande fastigheten).

Planområdet omfattas inte av några kända servitut.

Nätstationen är beläget på kvartersmark och framkomligheten till stationen behöver säkras via nyttjanderätt eller avtalservitut. Dessa avtal är civilrättsliga och upprättas mellan avtalsparter. Vid ett genomförande av detaljplanen kan de vara aktuellt med servitut eller någon form av nyttjanderätt för gång- och cykelstråket som planeras genom området. Syfte är att allmänheten ska kunna röra sig i området, likt dagens förhållanden.

### **Ledningsrätt**

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Ledningsrätt kan bara upplåtas för de typer av ledningar av allmän betydelse som särskilt angivits i ledningsrättslagen (1973:1144) och kan bara bildas av Lantmäteriet. En ledningsrätt medför en mycket stark rättighet för ledningshavaren gentemot den fastighetsägare som upplåtit utrymme med ledningsrätt.

Planområdet omfattar eller påverkar inga befintliga ledningsrätter. Detaljplan möjliggör att det kan skapas ledningsrätt för befintliga elledningar och i detaljplanen föreslås markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, vilket markeras med [u<sub>1</sub>] på plankartan.

## **Tekniska frågor**

### **Utredningar inför bygglovsprövning**

En riskanalys som omfattar besiktning av grannfastigheterna bör göras innan byggstart. Den bekostas av exploatören. Om riskanalysen påvisar risk för vibrationsstörningar ligger det i exploatörens eget intresse att vidta åtgärder mot byggrelaterade skador.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar. Exploatörerna bekostar de utredningar som är nödvändiga för bygglovsprövningen

### **Ledningar**

Exploatören ska kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden.

### **Utbyggnad vatten och avlopp**

Planområdet ska ingå i verksamhetsområde för vatten och avlopp. VA-ledningar finns idag vid fastighetsgräns vid till Axvägen och ska anslutas till planområdet.

### **Utbyggnad av allmän platsmark**

Detaljplanen omfattar endast en liten del av allmän platsmark Gata. Det planeras att Axvägen ska färdigställas och byggas ut med gång- och cykelväg.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomisk bedömning**

Detaljplanens genomförande innebär begränsat med ekonomiska åtaganden och detaljplanen bedöms därmed ekonomisk genomförbar. De åtgärder som krävs är utbyggnad av vatten och avlopp samt flytt av gång- och cykelbanan. För kvartersmarken finns också byggkostnader samt lantmäterikostnader kopplat till avstyckningen.

Det nya särskilda boendet byggs för att kunna drivas kostnadseffektivt och för att begränsa kostnaderna för Vård- och omsorgsnämnden.

### **Bygglovsavgift**

Bygglovsavgiften betalas av fastighetsägare då de ansöker om bygglov för att utnyttja den byggrätt som medges i detaljplanen. Byggnadsnämnden får ta ut avgifter för beslut om lov m.m. enligt 12 kap. 8 § plan- och bygglagen. Grunderna för hur avgifterna ska beräknas ska anges i en taxa som beslutas av kommunfullmäktige. Den taxa som avgiften baseras på är den gällande taxan det år då handläggning av bygglovsärendet påbörjas.



### Ledningar

Det löper idag, enligt underlag från Ledningskollen, en teleledning (Skanova) över planerad bebyggelse. Denna ledning behöver flyttas för att genomföra detaljplanen. Flytt av ledningen ska bekostas av exploatören/byggherren.

Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av genomgående allmännyttiga ledningar (el- och teleledningar) tecknas mellan ledningsägare och exploatören/byggherre.

### Inlösen

Det är aktuellt med inlösen av mark som är planlagt som allmän platsmark *Natur*, inom Tjuka 1:4. Ersättning för marken kommer hanteras i första hand genom frivilliga överenskommelser med berörda fastighetsägare. Kommunen har även möjlighet att lösa in marken med stöd av detaljplanen utan överenskommelse mot lagstadgad ersättning.

### Drift och anläggningskostnader allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet och bekostar drift och underhåll av gatumark. Den allmänna gatumark som planläggs i området är mycket begränsad i sin storlek och bekräftar ett befintligt gatuområde. Detaljplanen medför därför inga kostnader för anläggning av allmän gata.

I planförslaget planeras att befintlig gångväg och dess funktion ska bibehållas. Ansvar för drift och anläggning ska säkerställas genom avtal. Inriktningen är dock att kommunen ansvarar för drift och underhåll. Då det redan idag finns ett gångstråk på platsen så innebär planläggningen inga nya driftkostnader jämfört mot idag.

### Drift vatten och avlopp

Planområdet kommer att ingå i verksamhetsområde för vatten- och spillvatten. Inom verksamhetsområdet har kommunen skyldighet enligt lag att bygga ut ledningsnätet så att alla fastigheter får tillgång till vattentjänsterna. Ansvaret för drift av ledningsnäten har alltså VA-huvudmannen, kommunen. Fastighetsägaren ansvarar för driften inom den egna fastigheten.

## Organisatoriska frågor

### Avtal

Byggnaden planeras att uppföras i kommunal regi, inget markanvisningsavtal är därför aktuellt.

### Tidplan

#### *Preliminär tidplan planprocess*

Samråd	Andra kvartalet 2023
Granskning	Tredje kvartalet 2023
Antagande	Fjärde kvartalet 2023
Laga kraft	Fjärde kvartalet 2023

#### *Preliminär tidplan genomförande*

Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits. Även fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Detaljplanen genomförs med målsättningen att inflytt ska kunna ske andra halvåret 2026.

# Planeringsunderlag

## Kommunala

### Detaljplan

Tidigare gällande detaljplan för del av området är *Förslag till ändring och utökning Västra Åsen – Hanebol*, fastställd 1980.

### Grundkarta

Tillhörande grundkarta är upprättad 2023-06-20.

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013*, antogs av kommunfullmäktige 2014-02-26

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning daterad 2022-01-10 har tagits fram. Kommunens ställningstagande är att detaljplanen inte kan antas innebära betydande miljöpåverkan.

### Utredningar

Under planarbetet har följande utredningar tagits fram:

- Naturvärdesinventering, Sundh Miljö och Jordnära Miljökonsult AB, 2022-11-29
- Lokaliseringsutredning Tjuka 1:3, 2023-03-03
- Dagvattenutredning, *Översiktlig dagvattenutredning avseende detaljplan för Säbo Tjuka, Systra*, 2023-06-30
- *Markteknisk undersökningsrapport, Ny detaljplan Åmål, Tjuka 1:3*, Sweco, 2023-06-28
- *PM Geoteknik, Ny detaljplan Åmål, Tjuka 1:3*, 2023-06-28

# Planeringsförutsättningar

## Kommunala

### Detaljplan

Delar av planområdet (dess östra del) ligger inom tidigare gällande stadsplan *Förslag till ändring och utökning Västra Åsen – Hanebol*, fastställd 1980. Berört område är planlagt som park eller plantering. Planens genomförandetid har gått ut.

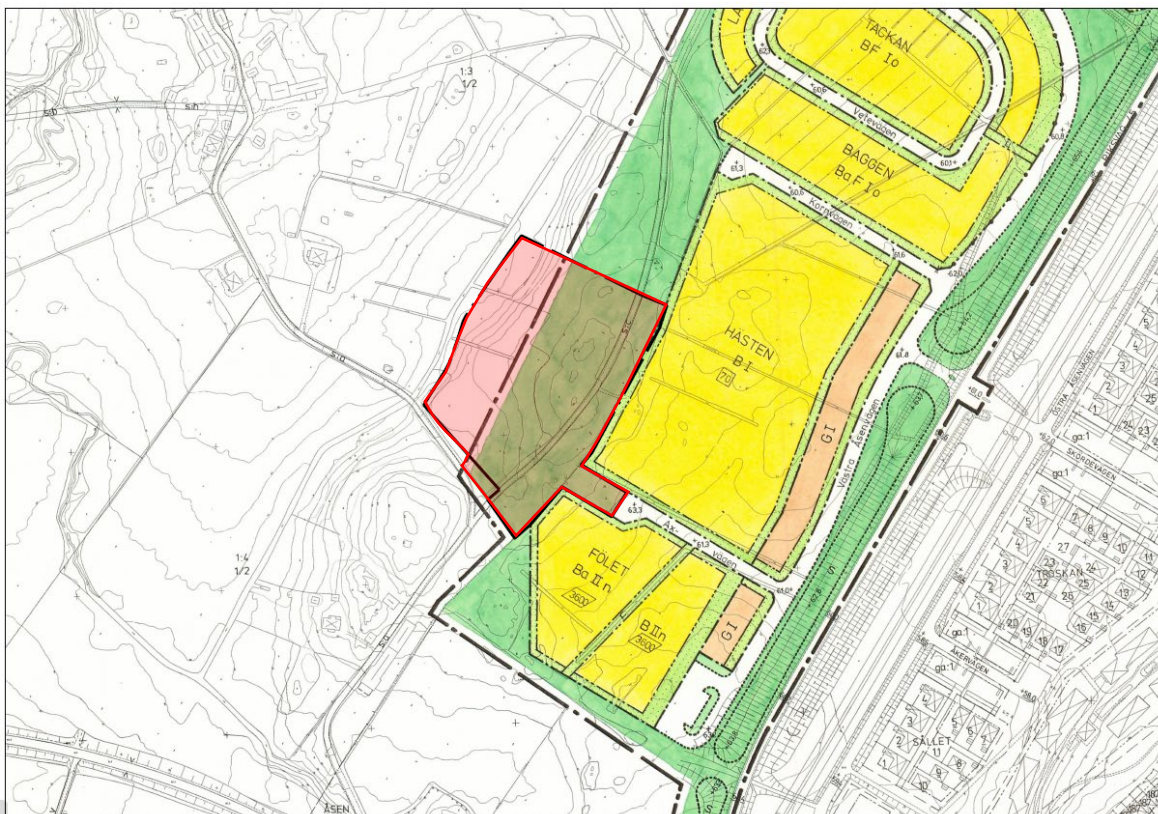


Bild visar del av gällande detaljplan *Förslag till ändring och utökning Västra Åsen – Hanebol*. Aktuellt planområdet är markerat med rött.

Planområdet angränsar till fastigheten Fölet 1, som omfattas av detaljplan för Fölet/Hanebol, vilket vann laga kraft 2021-01-11. Fastigheten Fölet 1 är planlagt för verksamheter [Z].

### Planbesked

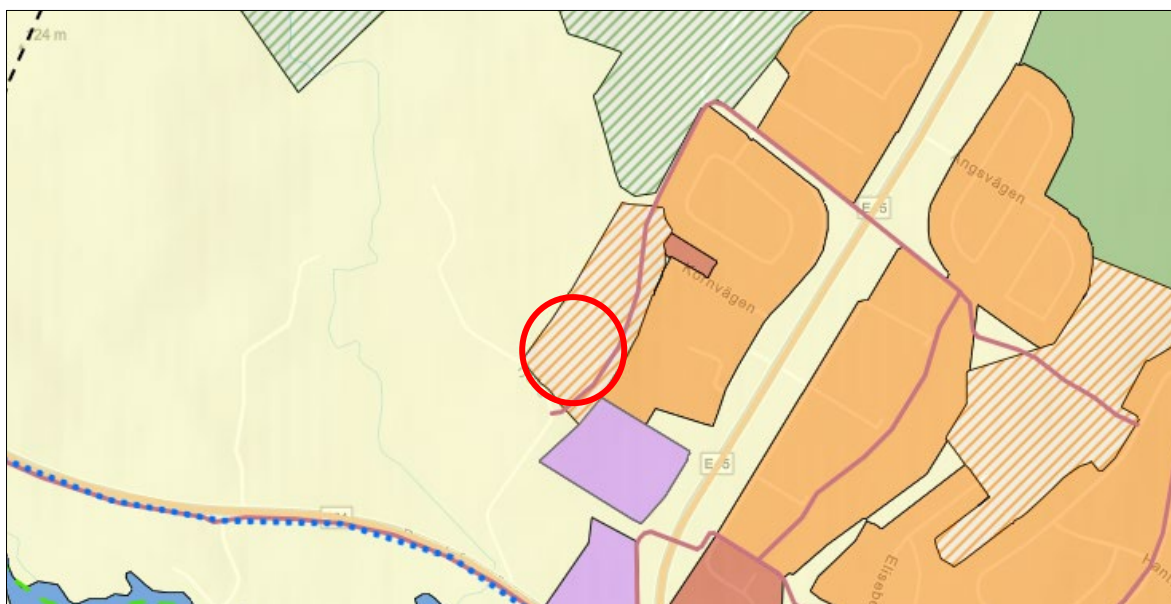
Besked om positivt planbesked och planuppdrag för ny detaljplan fattades av Kommunstyrelsen 2022-09-15.

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2013*, antogs av kommunfullmäktige 2014-02-26. I aktuell översiktsplan pekas inte området ut för någon specifik markanvändning. En generell rekommendation i översiktsplanen är att nya hus ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen, platsens kulturvärden och befintlig bebyggelse.

En ny översiktsplan håller på att tas fram och har varit på granskning fram till 31 mars. I förslag till ny översiktsplan pekas området ut som sammanhängande bostadsbebyggelse.





Bilden visar ett utsnitt från markanvändningskarta i granskningsförslaget till ny översiktsplan. Placering av aktuellt planområdet är markerat med röd cirkel.

### Fördjupad översiktsplan

Planområdet ligger i direkt angränsning till fördjupad översiktsplan för Åmål centrum men berörs inte av den fördjupade översiktsplanen.

### Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

### Hushållningsbestämmelser

#### Jordbruksmark

Brukningvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk (MB 3kap, 4 §).

Ingen jordbruksmark som nyttjas för odling finns inom planområdet, däremot finns betesmark.

Även om betesmarken har begränsade värden som jordbruksmark och inte bör klassas som brukningvärd så bör ianspråktagande undvikas. Att möjliggöra för fler särskilda bostäder inom kommunen bedöms dock som ett stort samhällsintresse då det råder brist på platser inom kommunen. Bostäder som stödjer bostadsförsörjningen samt socialt viktiga aspekter så som vård är ett stort samhällsintresse, och listas också som väsentliga samhällsintressen i *Riksintresseutredningen (SOU 2015:99), Planering och beslut för hållbar utveckling*. Kommunen har ansvar för att inrätta särskilda boendeformer för service och omvårdnad för äldre personer som behöver särskilt stöd och denna planläggning är en del i att möta upp det behov som finns.

Då området berör jordbruksmark så har en lokaliseringstudering tagits fram där andra möjliga lägen studerats. Aktuellt läge, inom Tjuke 1:3, har dock bedömts som det bästa läget utifrån de krav verksamheten har på platsen och utifrån Åmål kommuns övergripande planeringsstrategi. Övriga lägen svarar inte i lika hög utsträckning upp mot verksamhetens och kommunens krav kring lokalisering, ytor, tillgänglighet och genomförbarhet.

### *Skogsbruk*

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk (MB 3kap, 4 §). Planområdet berör ett mindre skogsparti men berör inte något skogsbruksområde.

### *Oexploaterade områden*

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär (MB 3kap, 2 §). Planläggningen ligger inte i ett större oexploaterat område och berör således inte paragrafen. Däremot så innebär planläggningen att tätorten i begränsad omfattning utökas något västerut.

### *Ekologiskt särskilt känsliga områden*

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön (MB 3kap, 3 §). En naturvärdesinventering har tagits fram, planområdet bedöms inte vara ett ekologiskt särskilt känsligt område.

### **Miljökvalitetsnormer**

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musseivatten, vattenförvaltningen samt omgivningsbuller under kapitlet *Hälsa och säkerhet*.

### *Luft*

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider. Eftersom planområdet innan genomförandet utgörs av naturmiljö är luftkvaliteten god.

### *Vattenförvaltning*

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status.

Genom normerna ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten, och krav på kemisk kvalitet och vattentillgång för grundvatten.

Planområdet avrinner mot Åmålsån, till det område som benämns Nedre Kalven till mynningen i Vätern. Vattendraget uppnår ej kemisk ytvattenstatus och har måttlig ekologisk status. Kvalitetskravet är god ekologisk status 2039 samt god kemisk ytvattenstatus.

Motivet till att ekologisk status inte uppnås är huvudsakligen att fiskar inte kan vandra naturligt i vattensystemet samt att vattenförekomsten är påverkad av näringsämnen/övergödning.

För den kemiska statusen gäller att halterna av bromerade difenyleter samt kvicksilver är för höga för att god kemisk status ska kunna uppnås. För båda ämnena gäller dock ett undantag, som innebär mindre stränga krav på förbättringar, eftersom de överskrider gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster och det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka halterna till de gränsvärden som finns.

### *Fisk- och musselvatten*

De vattendrag som pekas ut som fiskvatten av Havs- och vattenmyndigheten ska skyddas enligt förordningen om miljökvalitetsnormer för fisk och musselvatten. Miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten avser parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Vänern, som är sammankopplad med Åmålsån, är ett vattendrag som pekats ut som fisk- och mus-selvatten och omfattas av miljö kvalitetsnormerna.

#### *Buller*

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. I mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska strävan vara att begränsa buller.

Vid planläggning ska däremot riktlinjer för bullerförordning uppfyllas, se *Omgivningsbuller* under kapitlet *Hälsa och säkerhet*.

## Miljö

### Strandskydd

I direkt anslutning till planområdet i väster finns ett dike. Diket har bedömts som ett grävt dike som inte omfattas av strandskydd.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

En bullerutredning enligt PBL 4 kap 33a§ bedöms med hänsyn till bullersituationen inte behövas. Den anslutande vägen, Axvägen, beräknas få begränsade flöden och bedöms därmed generera begränsade bullerstörningar. Andra vägar ligger avgränsade från planområdet och påverkar inte ljudmiljön vid planområdet. En bullerutredning togs fram i samband med att detaljplanen för Fölet/Hannebol togs fram. Denna utredning visar att bullret från väg 45 underskrider 50 dBA ekvivalent (vilket utgör en god ljudmiljö), cirka 75 meter från planområdet och aktuellt planområde ligger drygt 200 meter från vägen. Ljudmiljön är således god.

### Risk för olyckor

Enligt *Översiktlig markundersökning* för Åmåls kommun från 1987 finns inga högriskområden i centrala staden. Någon särskild utredning för aktuellt planområde har inte gjorts, men sannolikt ligger inte heller planområdet inom något högriskområde.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

### Risk för översvämning- och skyfall

Planområdet ligger förhållandevis högt topografiskt och förhållandevis långt från sjöar och större vattendrag. Cirka 300 meter söder om området ligger en bäck nästan 10 höjdmeter under planområdet. Vattendraget som rinner intill Lyckan är ett mindre vattendrag som även det ligger över 200 meter från planområdet och flera höjdmeter under planområdet. Platsens höjdskillnader innebär att det inte finns någon utpekad risk för översvämning inom planområdet.

I dagvattenutredningen har en övergripande skyfallsanalys (100-års regn) för planområdet i befintlig situation utförts. Av resultatet av skyfallsanalysen kan översvämningrisker inom planområdet antas vara låga i nuläget, då endast enstaka lågpunkter översvämmas. I figuren nedan urskiljs den mest belastade lågpunkten vid södra utkanten av planområdet, med en volym på ca 17 m<sup>3</sup> över en yta på 87 m<sup>2</sup> och med ett största djup på 56 cm. I övrigt inom närliggande område ses två mer omfattande översvämningssytor i lågpunkter norr respektive öster om planområdet. Dessa översvämningrisker bedöms däremot inte ha någon negativ påverkan för planområdet på grund av höjdskillnaderna i relation till planområdet.



Bilden visar skyfallsanalys för befintligt område vid 100-års regn (55 mm i nederbördsvolym). Källa: Dagvattenutredning, Systra

I dagvattenutredningen konstateras det även att det ytmässigt inom planområdet finns utrymme att dimensionera föreslagna dagvattenlösningar för att uppnå tillräcklig kapacitet att fördröja beräknade dagvattenflöden vid ett 100-års regn och därmed förhindra potentiell översvämning. Med hänsyn till föreslagna principer gällande hårdytors utformning och avledning i ytliga diken skulle exempelvis diket längs med plangränsen i söder kunna utformas mer som en damm genom att utöka bredden till 7 m, vilket i kombination med föreslaget kilformat svackdike räcker för att erhålla en sådan fördröjningskapacitet.

Vidare ur ett skyfallsperspektiv kan det konstateras att föreslagna dagvattenanläggningar i form gräsbeklädda diken och svackdiken som sammanbinds med ytliga dikesanordningar skapar förutsättningar till att uppskattade överskottsvolymer av dagvatten (som konsekvens av den nya detaljplanen) kan fördröjas och renas inom planområdets gränser innan de når omgivningen via befintligt dike/bäck. Alltså sker ingen försämring av situationen för planområdet såväl som för omkringliggande områden med föreslagen lösningsprincip (se avsnittet *Dagvatten*).

I enlighet med dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisken inom planområdet antas vara låg och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på omgivande bebyggelse på grund av höjdskillnader i relation till planområdet. Detaljplan reglerar en maximal exploateringsgrad, vilket möjliggör att det finns ytor som säkerställer tillräcklig kapacitet att fördröja beräknade dagvattenflöden vid ett 100-års regn och därmed förhindra potentiell översvämning.

### Risk för erosion, skred och ras

En markteknisk undersökningsrapport (Åmål, Tjuka 1:3, Sweco, 2023) samt PM Geoteknik (Åmål, Tjuka 1:3, Sweco 2023) har tagits fram för att kartlägga de geotekniska förutsättningar, utreda hur släntens stabilitet kan påverkas av exploateringen samt redogöra för vilka åtgärder som kan krävas för att uppnå god stabilitet.

### Grundläggning

Det projektförslag med störst markutbredning, som i huvudsak utgörs av en enplansbyggnad (se planillustration och perspektiv sid 7–8), bedöms behöva grundläggas med pålar på en mindre del av byggnaden. Grundläggning av byggnad på sättningsbenägen lera erfordrar djupgrundläggning med spetsburna pålar, alternativt borrade pålar. Lera och lös jord kan även eventuellt skiftas ut, beroende på mäktighet på jordlagren, och ersättas av packad fyllning. Inom detta område med sättningsbenägen lera regleras detaljplanen att grundläggning ska ske med pålning alternativt utskiftning eller likvärdig teknisk lösning. Gäller ej mindre byggnader som tillför mindre last än 5 kN/m<sup>2</sup>. Detta regleras med bestämmelsen [b<sub>2</sub>].

Inom område med fast mark kan grundläggning utföras som ytlig grundläggning på packad fyllning.

### Släntstabilitet

I den geotekniska utredningen har stabilitetsberäkningar utförts i enlighet enligt med detaljerad utredning, i enighet med IEG rapport 4:2010. Stabilitetsberäkningar i sektioner visar att stabiliteten är tillfredsställande för befintliga förhållanden. Stabiliteten är även godkänd enligt planerade förhållanden om byggnaderna pålas och uppfyllnad sker med lättfyllnad inom de ogynnsamma områdena. Uppfyllnad av marken mot bäcken bör exempelvis ske med lättfyllning för att godkänd stabilitet ska uppnås. På områden där fyllnadsmaterialet kommer i nära anslutning till bäcken bör skiftas ut, även naturlig jord till viss del, mot lättfyllning på utfyllningsområdet. Omfattning och utformning av uppfyllanden ska mera i detalj projekteras i projekteringskedet.

I enlighet med den geotekniska utredningen rekommenderas att inom det ogynnsamma stabilitetsförhållanden vid diket ska markutfyllnad ske med lättfyllning alternativt utskiftning. I plankarta regleras det med planbestämmelsen [b<sub>1</sub>] - *Vid markfyllnader krävs lättfyllnad för lastkompensation alternativt utskiftning eller andra geotekniska förstärkningsåtgärder.*

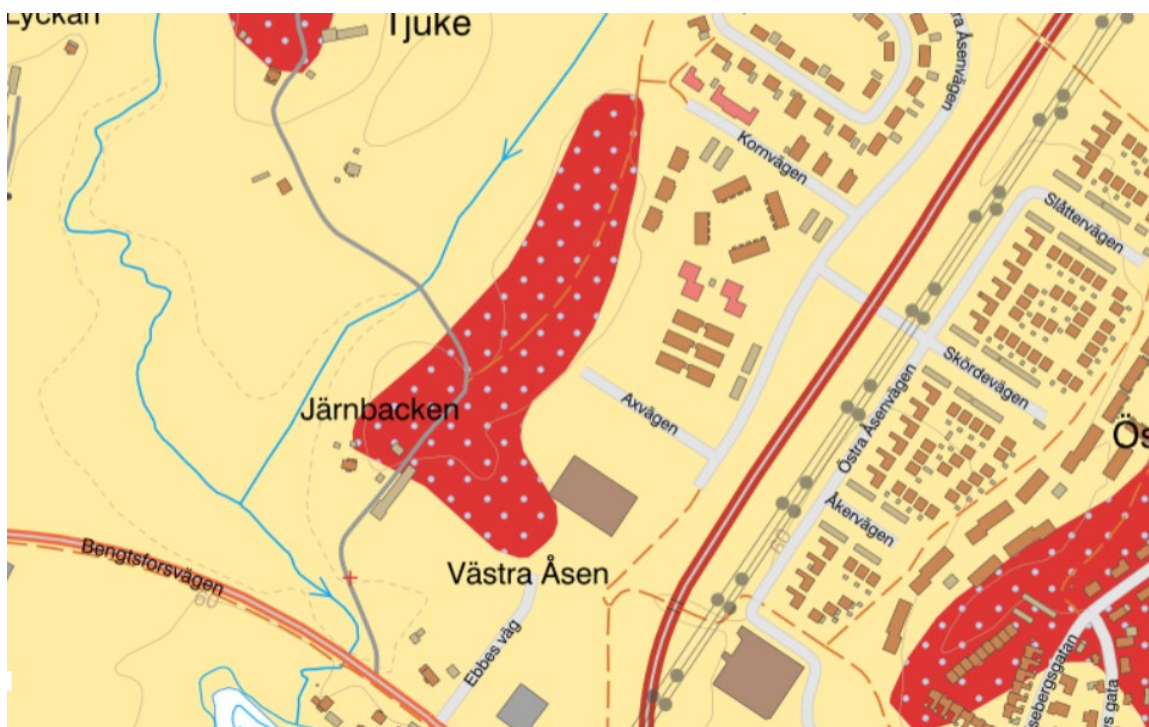
## Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden av morän med underliggande berg. Även lera-silt förekommer runt området av morän/berg. Den framtagna marktekniska undersökningsrapporten anger att de lägre delarna av området utgörs av överst siltig lera med torrskorpekarkatär, som övergår till lösare lera i den nordvästra delen. I sydvästra delen har berg i dagen observerats. I de östra höglänta delarna finns fastare jord med sten och block samt berg i dagen.

Området lutar mot väster med en höjdskillnad på cirka 6–7 meter från det högsta till det lägsta läget inom planområdet.

Ett grundvattenrör har installerats något i närheten av diket/bäcken, som visar på grundvattennivåer på 0,6-0,7 meter under marknivån.





Bilden visar utdrag ur SGU:s översiktliga jordartskartor

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar, byggnadsminnen eller kyrkliga kulturminnen inom eller i närheten av planområdet. Cirka 200 meter söder om området finns en bytomt/gårdstomt och även öster om planområdet finns en lämning. Båda ligger dock avgränsade från planområdet och berörs inte av exploateringen.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, det vill säga länsstyrelsen.

### Naturmiljö

Området är idag obebyggt och utgörs av en skogsdunge och en gräsyta som sluttar ner mot bäcken i väster. Skogsdungen har uppvuxna träd med bland annat tall och björk.



*Bild över planområdets sydvästra del*

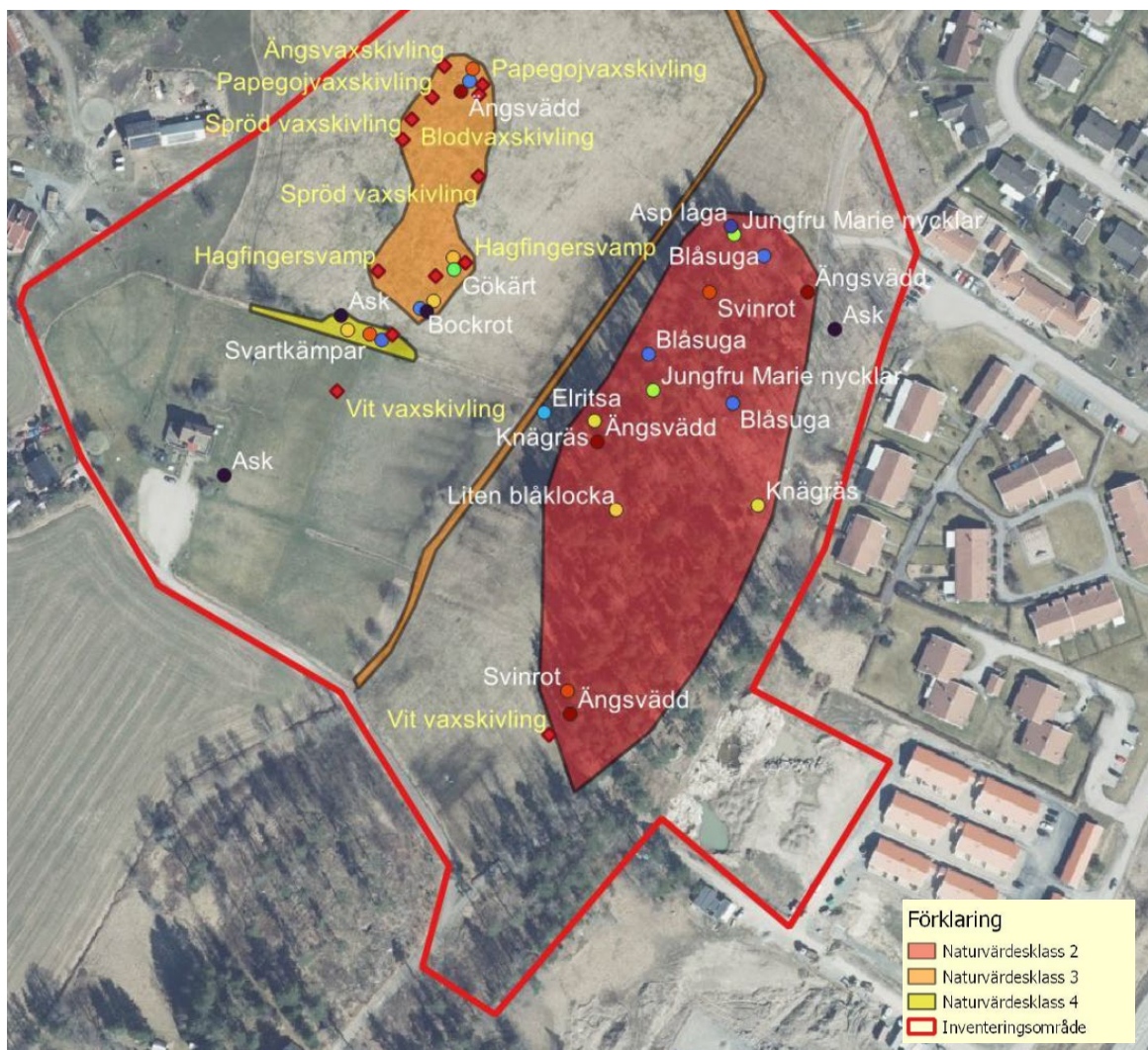


*Bild över områdets gränsytor, där marken sluttar mot dike i väster i bilden*

### **Naturvärdesinventering**

En naturvärdesinventering har tagits fram som visar att det finns naturvärden klassade som naturvärdesklass 2 inom planområdet. Området har bedömts ha påtagligt artvärde och påtagligt biotopvärde. Vid inventeringen påträffades Jungfru Marie nycklar i anslutning till planområdet och kommunen har vid platsbesök observerat slåttergubbe inom området. Förutom dessa arter så har flertalet signalarter inventerats i området, så som ängsvädd, svinrot, vit vaxskivling, ängsvädd och liten blåklocka.



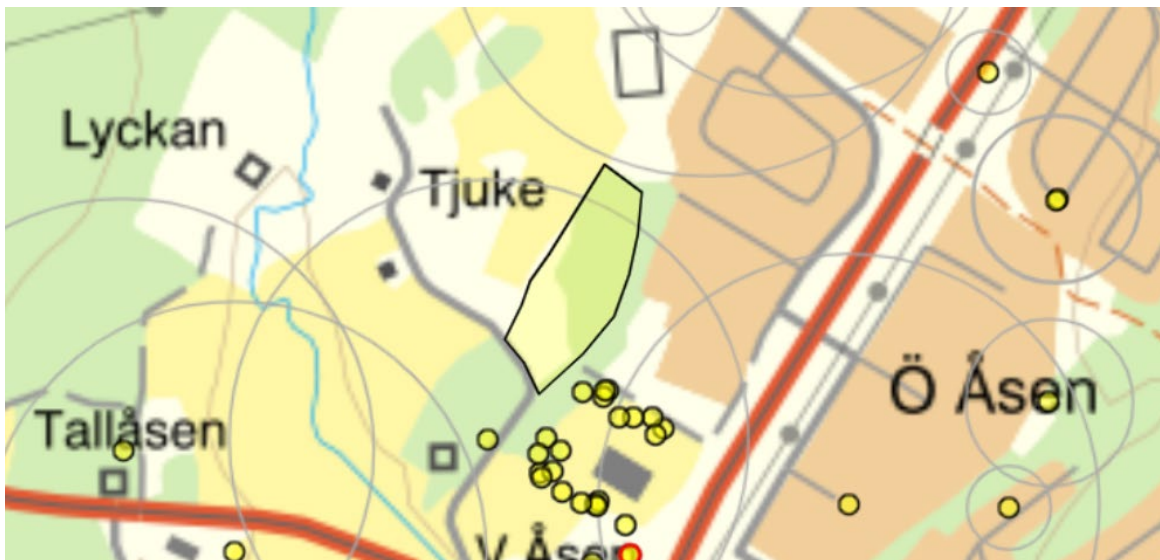


Karta över naturvårdsarter och andra intressanta arter. Källa: Naturvärdesinventering Tjuke Åmål, Jordnära Miljökonsult/Sundh Miljö.

### Artskydd

Inom aktuellt planområde finns i Artportalen 9 observationer av fåglar registrerade. Samtliga observationer är gjorda 14 juni 2022 och de fåglar som observerats är kråka (sårbar), blåmes, talgoxe,

trädgårdssångare, törnsångare, stare (sårbar), rödhake och gulspurv (nära hotad). Söder om planområdet finns flera artfynd av olika örter.



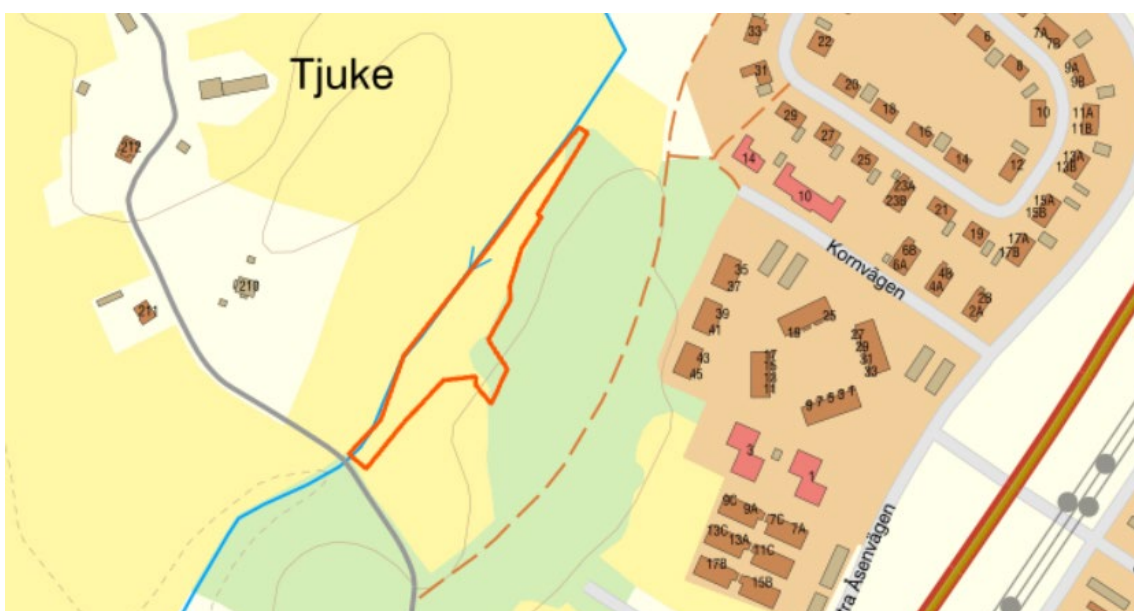
Bilden visar ett utdrag från artportalen

#### Biotopskydd

I direkt anslutning till planområdet i väster finns ett dike. Diket bedöms omfattas av det generella biotopskyddet.

#### Markklass enligt jordbruksverket

Jordbruksverket har klassat ett område inom markklassen "betesmark och slåtteräng med allmänna värden" direkt väster om planområdet. Delar av området ingår i planläggningen. Det anges att marken är påverkad av gödsling eller andra produktionshöjande åtgärder och har endast värdefull flora i liten utsträckning. Vidare finns följande tillhörande beskrivning: "Öppen betesmark på före detta åkermark. Vissa floravärden finns, främst i kanten mot skogen, men även i slänten i syd. De hävdgynnade arter som hittades var ängsvädd och gökärt. Södra delen av området är mindre kvävepåverkad och mer artrik än norra."



Bilden visar, med röd linje, vilket området som pekats ut som betesmark och slåtteräng med allmänna värden.

## Fysisk miljö

### Områdesbeskrivning

Planområdet är beläget i Åmåls tätorts yttre gräns mot väster och gränsar därmed både till bebyggelse och till naturmiljö. I områdets direkta närhet finns villabebyggelse, radhus, en förskola med tre avdelningar samt en brukshundklubb. I området finns också fotbollsplaner, åkermark och något längre bort även stora skogsområden.

## Sociala

### Tillgänglighet

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Tillgängligheten i området bedöms vara god då det inte finns några större höjdskillnader inom planområdet. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

### Barnperspektivet

Skogsområdet och betesmarken används som betesmark och är idag stängslat och utgör därmed ingen vistelsemiljö idag. Då området ligger intill förskola och bostäder finns dock förutsättningar för att göra det mer tillgängligt för boende och för förskolan så att det kan fungera som ett område för lek, rekreation och möten.

## Teknik

### Ledningar

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2022-08-16). Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Skanova
- Vattenfall el
- Stadsnät i Åmål AB
- Telenor
- Åmål fiber ekonomiska förening

Följande ledningsägare har uppgett att de inte har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Statkraft värme AB
- Trafikverket

### Dricksvatten och spillvatten

Dricksvatten- och spillvattenledningar finns i Axvägen och anslutning kan göras i fastighetsgräns.

### Värme

Ingen utbyggd fjärrvärme finns i närhet av planområdet. Enskilda värmelösningar förekommer i området. Bostädernas värmeförsörjning föreslås ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

### EI

Teknisk infrastruktur är utbyggd i området och ny bebyggelse ska ansluta till befintligt ledningsnät. Vattenfall har flera ledningar i området och bland annat i Axvägen. Inom planområdet sydvästra delar förekommer ledningar och en nätstation.

### Tele/Fiber

Tele- och fiber är utbyggt i området och ny bebyggelse har möjligheten att ansluta till fiber och tele.



### **Avfall**

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan och Avfalls Sveriges handbok för avfallsutrymmen. Hämtning ska kunna utföras på ett trafiksäkert sätt, därför ska avfallsutrymmen placeras i utkanten av ett bostadsområde för att hämtningsfordon inte ska behöva köra in bland människor och bostäder. Backrörelser bör undvikas.

### **Brand och utrymning**

Planområdet ligger i samlad bebyggelse endast två kilometer från Åmåls brandstation. De allmänna råden kring insatstid förväntas kunna uppnås.

### **Service**

Då området planeras för äldreboende genereras inget behov av förskola, skola eller annan kommunal service. Tillgång till kommersiell service finns huvudsakligen i centrala Åmål, cirka tre kilometer från planområdet. Livsmedelsbutik finns cirka en kilometer från planområdet.

### **Trafik**

#### **Angöring**

Området nås med bil från Axvägen som kopplar ihop med Västra Åsensvägen, som i sin tur angörs via Europaväg 45. Axvägen är ännu inte färdigutbyggd utan kommer att anläggas med gång- och cykelbanor. Västra Åsensvägen är en lokalgata med förhållandevis begränsad trafikmängd.

#### **Kollektivtrafik**

Närmaste kollektivtrafikhållplats är belägen på Östra Åsensvägen ungefär 400 meter från planområdet. Turtätheten är ungefär en avgång per timme under dagtid, avgångar på kvällstid saknas.

#### **Gång och cykel**

Axvägen är idag inte färdigställd men dess mått är 9 meter, vilket ska rymma separerad gång- och cykelväg.

Axvägen kopplar ihop med Västra Åsensvägen som har en separerad yta för gång- och cykel som är cirka tre meter. Det finns ett sammanhållet gång- och cykelnät mot centrala Åmål cirka tre kilometer från planområdet, vilket innebär att det finns goda förutsättningar för att färdas med gång eller cykel till planområdet.

Den gång- och cykelväg som finns inom planområdet, i nord-sydlig riktning, utgör ett rekreationsstråk som kopplar ihop grusvägen i söder med gång- och cykelvägar i norr och är därmed del av ett sammanhängande rörelsestråk.



*Bilden illustrerar med gula pilar hur flera stråk kopplat till planområdet.*

### **Tillgänglighet**

För publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus ska en angöringsplats för bilar alltid finnas. Efter behov ska även parkeringsplatser för rörelsehindrade kunna ordnas. Plats för angöring och parkeringsplats för rörelsehindrade ska ordnas inom 25 meters gångavstånd från en tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetsplatser och bostadshus. Det finns även krav om bredd på angörings- och parkeringsplats, lutning i längd- och sidled samt markbeläggning (BFS 2014:3, BBR avsnitt 3:1). Detta kontrolleras vidare vid bygglovet.

# Planens konsekvenser

## Fastigheter och rättigheter

### Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Detaljplanens genomförande innebär att kvartersmarken med markanvändningen Äldrevård inom Tjuka 1:3 och Åmåls-Hannebol 1:1 avstyckas till ny fastighet.

För Tjuka 1:4 gäller att del av fastighet blir allmän plats och behöver överföras till en kommunal fastighet.

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning
Tjuka 1:3	18 825,0 kvm	Äldrevård
Tjuka 1:4	648,4 kvm	Natur
Åmåls-Hannebol 1:1	655,8 kvm	Äldrevård

För ny avstyckad fastighet (för kvartersmarken) föreslås markreservat för ledningar [u<sub>1</sub>]. Fastigheten behöver även belastas med nyttjanderätt eller avtalsservitut för att säkra tillträde till nätstationen [E<sub>1</sub>] - Transformatorstation. Vid ett genomförande av detaljplanen kan de vara aktuellt med servitut eller någon form av nyttjanderätt för gång- och cykelstråket som planeras genom området. I och med att det är oklart exakt var planerad byggnad kommer att placeras i förhållande till befintligt gångväg, bedöms det inte lämpligt att reglera exakt placering och utformning i detaljplanen med ett markreservatsområde (x-område). Intentionen är dock att befintligt gångstråk ska bibehållas och förbindas med gång- och cykelbana längs med Axvägen. Syfte är att allmänheten ska kunna röra sig i området, likt dagens förhållanden.

## Natur

### Grönområde

Planområdet nyttjas idag som betesmark. Platsen har uppvuxna träd och den intilliggande gång- och cykelvägen utgör ett rekreativstråk med flera kvaliteter. Då skogsdungen är stängslad för bete så utgör dock inte dungen i sig ett rekreativområde idag. Den har dock potential att nyttjas för boende och förskola i närheten, i och med dess mycket tätortsnära läge.

### Landskapsbild

Detaljplanens genomförande innebär en tydlig förändring inom planområdet, där tidigare oexploaterad mark bebyggs och delvis anläggs med trafikytor. Då bebyggelsen inom det nya området är låg så kommer dock inte den nya bebyggelsen att påverka landskapsbilden mer än i begränsad omfattning. Genom att skogsdungen intill kommer finnas kvar med uppvuxna träd på de högsta delarna av landskapet så kommer den nya bebyggelsen inte att dominera landskapsbilden.

Genom att färgsätta den nya byggnaden endera med klassiska färgkulörer som finns i området eller med naturnära dova kulörer så kan byggnaden anpassas ännu mer till områdets karaktär och befintlig landskapsbild.

### Naturvärden

Detaljplanens genomförande innebär att ett område med utpekade höga naturvärden påverkas. Delar av det område som utgör naturvärdesklass 2 kommer att kunna bibehållas, men delar av det kommer att ianspråkta för exploatering. Byggnaden har ett förhållandevis stort fotavtryck och värdena är kopplade till att marken nyttjas för betesmark, en påverkan på naturvärdena är därför oundvikligt om exploatering på platsen ska genomföras.

Kommun föreslår att avverkning av träd, för att möjliggöra en byggnation, sker utanför häckningstiden, i syfte för att begränsa påverkan på häckande fåglar i området. Kommunen bedömer att de arter som identifierats i området återfinns i liknande ljudsatta miljöer och därmed inte störs av ljudbilden som blir av en byggnation.

## Miljö

### Miljöbedömning

När kommunen upprättar eller ändrar en detaljplan ska kommunen bedöma om detaljplanens genomförande kan antas medföra risk för betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen. För att avgöra detta görs en undersökning (6 kap. 6§ miljöbalken).

Sammantaget visar undersökningen att detaljplanen har effekter på miljön, i huvudsak på områdets naturvärden. Detaljplanen bedöms ge en negativ påverkan på områdets naturvärden, men inte betydande negativ påverkan. Området har begränsats så att delar av naturvärdesklassområdet kan sparas.

Undersökningen framhåller också att det förhållandevis centrala läget möjliggör för hållbara resor, vilket begränsar påverkan på miljön.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

### Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt miljöbalken 6 kap. 11§.

Länsstyrelsen delade kommunens bedömning (2023-06-15) att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen inte är nödvändig. Länsstyrelsen anser dock att det finns viss osäkerhet kring artskyddet på grund av risken att inventera under sensommar/tidig höst, enligt NVI skedde inventeringen under 1 september och 21 oktober 2022.

### Strandskydd

Planområdet berörs inte av strandskydd.

### Biotopskydd

I anslutning till planområdet i väster finns ett dike, vilket bedöms omfattas av det generella biotopskyddet. Kommunen bedömer att diket inte kommer att påverkas i någon omfattning vid ett genomförande av detaljplanen. I detaljplanearbetet har hänsyn tagits till diket och detaljplanen har reglerat marken närmast diket med prickmark – det vill säga marken får inte förses med byggnader. Diket bedöms inte påverkas av ökade dagvattenflöden, då den förslagna exploatering enligt dagvattenutredningen inte bedöms innebära ökade flöden till bäcken/diket jämfört med dagens flöde.

Om man vid ett genomförande bedömer att man riskerar att påverka diket ska en ansökan om dispens ske till Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan endast ge dispens om det finns särskilda skäl.

### Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av Systra (*Översiktlig dagvattenutredning avseende detaljplan för Säbo Tjuke, 2023*) som redovisar ett förslag till dagvattenhantering för aktuellt projektförslag. Syftet med dagvattenutredningen är att säkerställa en hållbar rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet för att inte förändra eller försämma befintliga förhållanden i omkringliggande områden samt befintlig status i närliggande bäck. Dagvattenutredningen syftar även till att ge förslag på lämpliga principer för LOD. I enlighet med Åmål kommuns VA-policy ska också omhändertagande och rening av dagvatten ske lokalt, så nära källan som möjligt.

*Förslag till dagvattenhantering*

## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING

Eftersom området omvandlas till ett naturområde till ett område som rymmer både byggnad och parkering så förändras dagvattensituationen på platsen och en lösning som renar och fördröjer dagvattnet har studerats. Som förslag för hållbar fördröjning och rening av ökade dagvattenflöden efter exploatering föreslår dagvattenutredningen dagvattenanläggningar i form gräsbeklädda diken och svackdiken som sammanbinds med ytliga dikesanordningar enligt figur nedan.

Dagvattnet avrinner naturligt mot diket/bäcken (lågpunkten) i väster och det föreslås även efter exploatering avrinna mot detta dike, men med rening och fördröjning innan dagvattnet når diket. Inom planområdet södra delar föreslås därmed ett kilformat, grunt svackdike och från svackdiket leds vattnet sedan vidare till ett gräsdike med utlopp vid lågpunkten i planområdets sydvästra hörn (se figur nedan).

Inom planområdet norra delar föreslås ett svackdike med ett tillhörande gräsdike ner till befintlig bäck/dike. Dagvattenutredningen har utgått från ett svackdike på ca 350 kvm samt ett efterföljande gräsbeklätt dike (40 m långt, 1 m brett) med släntlutning 1:1 och ett varierande djup som anpassas utefter släntområdet. Svackdiket och efterföljande gräsdike i norr kan utformas utefter lokala förutsättningar för skog och släntområde. För de eventuellt exploaterade ytorna mellan huskropparna rekommenderas någon form av LOD-lösning för fördröjning av dagvatten, exempelvis stenkistor, som anläggs i en utformad lågpunkt närliggande släntkrönet (se figur nedan).



Bilden visar princip på föreslagen dagvattenhantering med svackdike och dikesanvisningar. .

Enligt dagvattenutredningen sker en markant ökning av dimensionerande flöden efter exploateringen i planerad situation jämfört med befintlig situation och att flödena ökar med ökande återkomsttid. Att dagvattenflödena skiljer sig åt så markant är rimligt med tanke på att majoriteten av nuvarande planområde är oexploaterat i jämförelse med framtida situation. Enligt dagvattenutredningen och med de föreslagna dagvattenlösningarna möjliggörs en kapacitet att hantera uppskattade



överskottsvolymer för både ett 10- och 20-årsregn. Förslagen exploatering innebär därmed inga ökade flöden till bäcken/diket jämfört med dagens flöde.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och mus-selvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen. Detaljplanen berör inte miljö kvalitetsnormerna enligt miljöbalkens kapitel 5.

### Luft och buller

Detaljplanens genomförande innebär viss trafik till platsen, men trafikflödena kommer fortfarande vara mycket begränsade och gaturummet är öppet. Detaljplanen förväntas därmed inte innebära överskridanden av miljö kvalitetsnormerna för luft eller buller.

### Vatten

Planområdets recipient är Åmålsån – Nedre Kalven, som har måttlig ekologisk status och inte uppnår god kemisk status enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS, 2022). Den delvisa anledningen till klassificeringen för ekologisk status är att fisk inte kan vandra naturligt på grund av vandringshinder samt att totalfosfor är 30 µg/l. För den kemiska ytvattenstatusen beror klassificeringen på att kvalitetskraven för bromerade difenyletrar och kvicksilver ej uppnås.

Dagvattenhanteringen ska inte leda till att miljö kvalitetsnormer eller gränsvärden överskrids. Vattendirektivet är utformat så att det är tillståndet i recipienten efter utsläpp som utgör miljö kvalitetsnorm respektive bedömningsgrund för statusklassningen. För aktuell recipient finns inga uppgifter om halter i recipienten för ett flertal av de vanligaste förekommande föroreningarna i dagvatten från urbana miljöer, och som finns med bland de ämnen som utgör grund för miljö kvalitetsnormer och bedömningsgrunder vid statusklassning. För att ändå få en uppfattning om hur de beräknade halterna i det renade dagvattnet förhåller sig till krav på rening har dagvattenutredningen använt riktvärden för koncentrationer i utsläppt vatten som föreslogs av den så kallade Riktvärdesgruppen i dess rapport från år 2009 (Riktvärdesgruppen, 2009).

Föroreningsberäkningen efter exploatering med föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen inom planområdet har utförts. Föroreningsberäkningarna visar att föroreningshalterna kommer att öka jämfört med dagens situation, men att halterna med föreslagna dagvattenlösningar kommer att sjunka till nivåer som är klart under Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden. I dagvattenutredning har även Riktvärdesgruppens föreslagna riktvärden och Göteborg stads riktvärden jämförts. Vid en jämförelse skiljer sig riktvärdena åt och för bly, kadmium, nickel och kvicksilver är Riktvärdesgruppens riktvärden betydligt striktare jämfört med Göteborgs Stads riktvärden. Med hänsyn till Göteborgs Stads riktvärden kan det vid en jämförande analys av föroreningshalterna i avrinnande dagvatten efter exploatering med föreslagna åtgärder konstateras att reningskraven uppfylls för alla ämnen bortsett från fosfor, vars halt dock överskrids marginellt. Det utsläppta vattnet har en högre totalfosforkoncentration än uppmätta värden i Åmålsån. Bedömningen är dock att reningskraven anses uppfyllas helt för känsliga och mindre känsliga recipienter efter reningen med hänsyn till att utflödet från det exploaterade området är försumbart jämfört med medelvattenföringen i ån.

Den samlade bedömningen är att reningen genom föreslagna åtgärder anses bidra till en acceptabel kemisk sammansättning av utloppsflödet från planområdet efter utbyggnad. Bedömningen är att exploateringen med föreslagna åtgärder för dagvattenhanteringen inte riskerar att försämra möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ligger avgränsat från större trafikleder och planområdets påverkan av buller bedöms vara mycket begränsad. Plangenomförandet innebär en marginell ökning av trafik för de boende i området. Det särskilda boendet bedöms dock generera en försumbar mängd trafik och inga bullerriktlinjer bedöms komma att överskridas.

### **Översvämning och skyfall**

Planområdets läge, beläget flertalet höjdmeter över områdets vattendrag, innebär att det inte finns något som tyder på risk för att området kan komma att översvämmas. I enlighet med dagvattenutredningen bedöms översvämningsrisken inom planområdet antas vara låga och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte ha någon negativ påverkan på omgivande bebyggelse på grund av höjdskillnader i relation till planområdet. Detaljplan reglerar en maximal exploateringsgrad, vilket möjliggör att det finns ytor som säkerställer tillräcklig kapacitet att fördröja beräknade dagvattenflöden vid ett 100-års regn och därmed förhindra potentiell översvämning (se avsnitt *Risk för översvämning och skyfall*).

### **Olyckor**

Europaväg 45 utgör rekommenderad väg för farligt god. Vägen ligger dock mer än 200 meter från planområdet och bostäder finns mellan planområdet och vägen. Detaljplanens genomförande förväntas därför inte påverka risken för eller konsekvensen av olyckor.

### **Ras, skred och erosion**

Riskerna för ras, skred och erosion har utretts i den geotekniska utredningen. Rapporten visar att god stabilitet kan uppnås inom området, både för byggnaderna och för slänten, men att stabilitetsåtgärder krävs för vissa utformningsförslag (se avsnitt *Risk för erosion, skred och ras*).

## **Sociala**

### **Sociala förutsättningar**

Planområdet ligger i ett sammanhang med både bostäder och förskola. Ett särskilt boende på platsen innebär fler funktioner inom området, vilket ger förutsättningar för ett blandat bostadsområde där olika befolkningsgrupper kan mötas.

Boendet kommer innebära att fler människor vistas och rör sig genom området, vilket kan ha en positiv effekt på den upplevda tryggheten.

### **Barn**

Planområdet planeras i huvudsak för äldre som ska bo inom området och andra vuxna som ska arbeta inom verksamheten, barn förväntas därför endast att vistas inom planområdet när de besöker någon på boendet eller passerar området på gång- och cykelvägen. Planområdet är därmed inte huvudsakligen planerat för barn men möjliggör ändå för att barn ska kunna ha en trygg vistelsemiljö inom planområdet. Trafiken är separerad från vistelsemiljöerna och området förväntas bli lugnt och tryggt. En viss konflikt kan uppstå mellan körytor och gång- och cykelväg som löper genom området. Då trafiken på platsen är mycket begränsad bedöms dock god trafiksäkerhet, med rätt utformning, kunna uppnås inom planområdet. Området ska utformas med vändplan för större fordon, för att undvika backande rörelser.

En separerad gång- och cykelbana säkerställs från Axvägen, för att god framkomlighet ska finnas för gående och cyklister.

De områden som ianspråkats utgör idag inga vistelsemiljöer, eftersom de är instängslade, däremot har skogsdungen potential att utvecklas som rekreativ område.

Gångbanan genom området påverkas men intentionen är att nuvarande funktion ska bibehållas.

### **Jämlikhet**

Jämställdhet är ett globalt mål och är en del av det kommunala uppdraget. En del i att skapa både en jämlik och jämställd stad är planera för en trygg och inkluderande kommun där det skapas platser för alla målgrupper. Målet bör vara att ge alla likvärdig tillgång till boende, kommunikationer, samhällsservice och offentliga platser.

Planläggningen görs i huvudsak för en äldre målgrupp i behov av omsorg men berör även personal och andra som bor eller vistas i området. Planläggningen bidrar till en jämlik stadsplanering genom

att möjliggöra för fler särskilt boendeplatser, vilket ger möjlighet för den äldre befolkningen med dessa behov att bo kvar i lämpliga bostäder i kommunen. Boendet placeras i en grön närmiljö för att tillgodose de boendes behov.

Planläggningen görs i ett läge som möjliggör både för promenader, cykling, busstransporter och bilresor, vilket ger goda förutsättningar för både besökare, anställda och andra att ta sig till platsen.

## Riksintressen

Detaljplanen berör inte riksintressen inom området. Europaväg 45, som är riksintresse för kommunikationer, påverkas inte av planläggningen.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

### *Jordbruksmark*

Planläggningen berör betesmark. Marken bedöms dock ha mycket begränsade värden. Arealerna är begränsade och det är svårt att driva ett rationellt jordbruk på platsen. Att möjliggöra för fler särskilda bostäder inom kommunen bedöms också som ett väsentligt samhällsintresse. Kommunen bedömer därför att planläggningen inte är i strid med hushållningsbestämmelser enligt tredje kapitlet miljöbalken (se *Lokaliseringsutredning*).

### *Skogsbruk*

Planområdet berör inget område som nyttjas för skogsbruk. Den skogsyta som berörs är ett mindre skogsparti som nyttjas som betesområde.

### *Oexploaterade områden*

Planläggningen berör inga stora sammanhängande oexploaterade områden.

### *Ekologiskt särskilt känsliga områden*

Planläggningen berör inga ekologiskt känsliga områden.

## Trafik

### **Motortrafik**

Detaljplanen innebär att Axvägen samt anslutande Västra Åsengatan kommer att belastas med ökade trafikmängder. Antalet trafikrörelser till boendet bedöms vara begränsade och de nuvarande vägarna bedöms ha kapacitet för ökade trafikmängder.

### **Gång- och cykeltrafik**

Detaljplanen påverkar delvis en befintlig gång- och cykelväg som finns inom planområdet. Gång- och cykelvägen kommer få en annan karaktär i samband med att området bebyggs. Området kommer att bli en mer hårdgjord miljö vid just denna plats. I och med att det är oklart exakt var planerad byggnad kommer att placeras i förhållande till befintligt gångväg, bedöms det inte lämpligt att reglera exakt placering och utformning i detaljplanen. Intentionen är dock att befintligt gångstråk ska bibehållas och förbindas med gång- och cykelbana längs med Axvägen. Syfte är att allmänheten ska kunna röra sig i området, likt dagens förhållanden.

## Landskapsbild

Detaljplanen bedöms ge begränsad påverkan på landskapsbilden eftersom bebyggelsen hålls låg och inte tillåts dominera i landskapet. Intill planområdet finns uppvuxna tallar som ytterligare tar ner skalan på den nya bebyggelsen.

## Miljömål

Planläggningen möjliggör för en exploatering i Åmåls tätort där transporterna är korta, vilket också möjliggör för hållbara resor i form av framför allt gång eller cykling.

## DP TJUKE1:3 M.FL. - ANTAGANDEHANDLING

Områdets gestaltning har studerats översiktligt för att målet om en god vardagsmiljö ska kunna uppnås.

lanspråktagandet av betesmark innebär att miljömålet om ett rikt odlingslandskap påverkas. Marken bedöms dock ha låga värden som odlingsmark. Däremot så bidrar planens genomförande oundvikligen till att arealerna av betesmark minskas, även om de berörda ytorna är små. Att planområdet berör områden med höga biologiska värden innebär också att miljömålet kring biologisk mångfald påverkas.

Påverkan av naturvärden och betesmark har ställt mot att Åmål ska kunna växa strategiskt och hållbart, i enlighet med den föreslagna översiktsplanens utbyggnadsstrategi. Platsen är i pågående översiktsplan utpekad för utveckling/bostadsbebyggelse och särskilt boende bedöms, sett till platsens läge i staden samt de krav och önskemål som verksamheten har på boendet, som en lämplig exploatering på platsen.

## Medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har plan- och bygglovsingenjör Frida Roth och samhällsbyggnadschef Björn Wennerström på Åmål kommun medverkat.

2023-09-18

Louise Granér  
Planeringsarkitekt

Carl Ringqvist  
Planeringsarkitekt



**KLARA arkitekter**

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

