



ÅMÅLS KOMMUN  
www.amal.se

Dnr KS 2019/285

## PLANBESKRIVNING



# Ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1

Höganäs 1:1 m.fl.  
Åmåls Kommun  
Västra Götalands Län

ANTAGANDEHANDLING

Antagen: 2021-04-27 KF §42  
Laga kraft: 2021-06-08

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

# INNEHÅLL

1. Inledning .....	3
2. Tidigare ställningstaganden .....	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl. ....	5
4. Förutsättningar och förändringar .....	6
5. Konsekvenser av planens genomförande .....	13
6. Genomförandefrågor .....	14
7. Medverkande tjänstemän .....	15

---

Omslag  
Beställare

Flygfoto över de utbyggda gatorna. Foto: Sötsjöbaden  
Åmåls Kommun

Konsult  
Uppdragsansvarig  
Kontakt

SBK Värmland AB  
Daniel Nordholm  
SBK Värmland AB  
Hantverksgatan 9a  
671 31 ARVIKA  
tel +46 707-83 12 04

**SBK**   
VÄRMLAND AB

daniel@sbkvarmland.se  
www.sbkvarmland.se

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

Detaljplanen för Näsudden vann laga kraft 1996. Planen avser område för Näsudden (Höganäs 1:1) och medger i huvudsak markanvändning för bostadsändamål och naturmark. Planområdet är ca. 51 ha och detaljplanen möjliggör för ca. 170 bostäder varav ca. 20 har byggts idag. Gällande detaljplan syftar även till att skapa boendekvaliteter med tomtstorlekar som möjliggör en mer ändamålsenlig tomtstorlek samt disponering av bygggrätt och upptagande av nivåskillnader inom respektive tomt. Bryggor och badanläggningar föreslås uppföras vilket inte har skett.

Gällande detaljplan omfattar flertalet egenskapsbestämmelser som har visat sig försvåra en ändamålsenlig exploatering, bl.a. föreskriven höjd för gata samt bestämmelser kring typ av bebyggelse såsom radhus eller friliggande hus. Detta medför att detaljplanen behöver ändras för att den bättre ska kunna svara mot förestående behov och vad kommunen idag anser vara en lämplig utbyggnad av området.

## PLANENS SYFTE

Planändringen syftar till att underlätta utbyggnad av området i enlighet med gällande detaljplans intentioner samt öka attraktiviteten för allmänheten samt de boende i området. Detta genom borttagande av ej ändamålsenliga planbestämmelser samt möjliggöra utveckling av gemensamma och allmänna värden vid vattnet.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning - *Ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1*
2. Planbeskrivningen tillhörande - *Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1*
3. Plankarta tillhörande *Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1*, laga kraft 1996-04-24 med förslag till ändring
4. Planbestämmelser tillhörande *Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1*, laga kraft 1996-04-24 med förslag till ändring
5. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar vilka fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

## PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

*Program:* Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

*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 kommunstyrelse.

*Överklagande:* Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

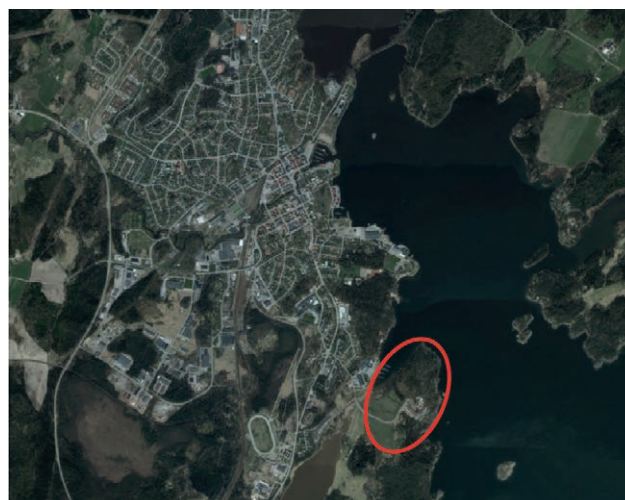
*Laga kraft:* Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

### Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	sept 2019
Samrådsskede	mars/april 2020
Granskning	dec 2020
Godkännande i KS	feb/mars 2021
Antagande KF	april 2021
Laga kraft	juni 2021

## PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet är beläget på en udde vid Näsvisken, Vätern, ca. 2 km söder om Åmåls centrum



Ovan: Planområdets lokalisering inringat.

Planbesked  
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

Planområdet består av flertalet fastigheter, 1:1 m.fl. (1:2, 1:3, 1:4, 1:19-1:24, 1:27-1:73, s:1)

När gällande plan upprättades bestod området av Höganäs 1:1, Höganäs gård samt en fritidsfastighet. Sedan dess har fastigheter inom Höganäs 1:1 styckats av för tillkommande bostadsbebyggelse.

Höganäs 1:1 ägs av Åmåls kommun inom vilken allmän platsmark samt användningsområde för centrum anges i gällande plan.

Höganäs gård, fritidsfastigheter och tillkommen bebyggelse är privatägda.

De oexploaterade fastigheterna ägs av Sötsjöbaden.

Planområdet i gällande detaljplan omfattar ca. 51 ha, ändringar sker inte inom hela planområdet.



Ovan: Planområdet med berörda fastigheter, markerat med röd streckad linje.

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen beslutade 2019-09-11 att ge kommunstyrelseförvaltningen i uppdrag att ta fram ett förslag till ändrad detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1.

### ÖVERSIKTSPLAN

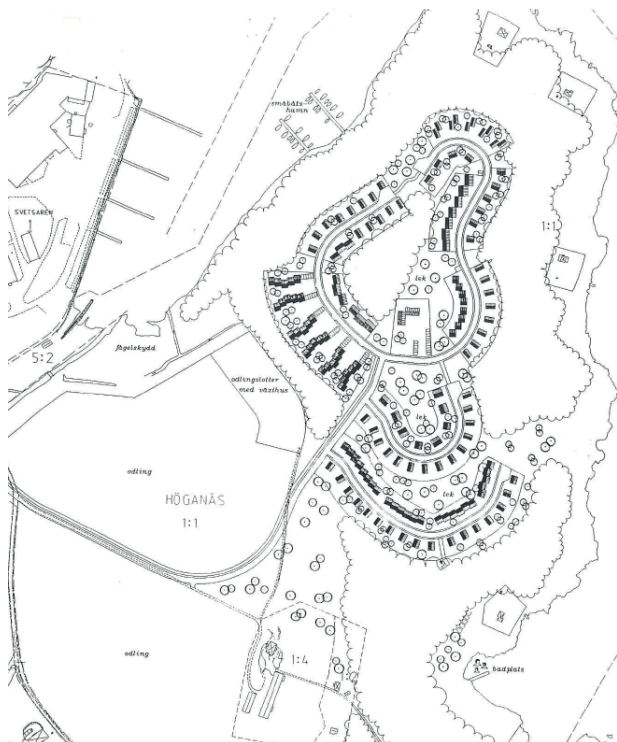
Åmåls översiktsplan (2013) redovisar att det finns utrymme till ca. 150 ytterligare bostäder inom ramen för detaljplanen för Näsudden och att de gällande detaljplanerna samt utpekade LIS områdena bör täcka framtidens bostadsbehov.

Även i den fördjupade översiktsplanen för Åmåls centrum och Åmåls tätort (antagen 2003) lyfts planerna för bostäder på Näsudden där utvecklingen av attraktiva boende beskrivs som angelägen.

Planändringen ligger i linje med gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplan.

### DETALJPLANER

Gällande detaljplan vann laga kraft 1996-04-24 med syfte att bebygga området med bostäder och utgöra Åmåls tillväxt söderut. Huvudanvändningen avses vara boende där det även ska vara möjligt att bedriva kontorsverksamhet och verksamheter av icke störande art.



Ovan: Illustration över planområdet, från gällande detaljplan.

Detaljplanen anger i huvudsak användningarna bostäder (B) och natur (NATUR).

Övriga användningar inom kvarteretsmark är bostäder där kontor och verksamhet av icke störande art kan tillåtas som komplement (B<sub>1</sub>), centrum (C), odling (L<sub>1</sub>), friluftsbad (N<sub>1</sub>), bostad där viss djurhållning får ske som komplement (BL<sub>2</sub>) samt tekniska anläggningar (E).

Inom planområdet finns även användningar för allmänna platser samt vattenområden.

## UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord behovsbedömning/undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-10-11, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökningen har 2019-10-28 stämts av med Miljöenheten och reviderats i mindre hänseende.

## 3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

### MILJÖBALKEN (MB)

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

Planändringen tillgodoser de allmänna hänsynsreglerna då marken redan bedömts lämplig för ändamålet.

#### 3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

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.

Planändringens genomförande bedöms inte påverka hushållning av mark på ett negativt sätt då förhållandet mellan allmän platsmark och kvarteretsmark är detsamma som i gällande detaljplan.

#### 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.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planändringens genomförande bedöms inte påverka hushållning av mark på ett negativt sätt.

#### 5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

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

#### MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planändringen avser inte att förändra användningen inom området förutom att även medge bostadsändamål i centrum. Planändringen bedöms inte orsaka ökad trafik mot gällande plan. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

#### MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattnestatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Näsudden omges av Vänern-Åmålsviken samt Vänern-Dalbosjön. Båda vattenförekomster uppnår idag en mätt-

lig ekologisk status med kvalitetskrav att uppnå god ekologisk status år 2021.

#### *Samlad bedömning*

Då planändringen inte innebär några betydande förändringar bedöms den inte påverka huvuvrida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvatten status för vattenförekomsterna uppnås år 2021.

#### MKN för fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planändringen.

#### 7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Strandskydd råder över hela Näsudden förutom i de områden där gällande detaljplan anger kvartersmark för bostäder, centrum samt allmän platsmark för boendetraffic och GC-väg, där gällande detaljplan beskriver att strandskyddet upphävs inom dessa områden. Gällande detaljplan redovisar vidare att naturmarken omfattas av strandskydd men att anläggningar för bryggor, bad och båtverksamhet får dispens från strandskyddet.

Planändringen föreslår upphävande av strandskyddet för utökning av kvartersmark för bostäder, se vidare under "Strandskydd".

## ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Fornlämningar finns inom området men berörs ej av planändringen.

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR OCH KULTUR

#### Mark, vegetation och landskapsbild

Näsudden sträcker sig ut i Vänern söder om Åmål. Södra delen av planområdet består av till stor del av åkermark medan den norra delen i huvudsak består av tallskog. Avverkning har skett inom de områden där gällande plan anger kvartersmark för bostäder.

Gällande plan anger utformningsbestämmelser som syftar till att ge ett återhållsamt intryck från Vänern och reglerar bland annat takbegräddning och fasadkulör.

#### Planförslag

Planändringen berör till största del kvartersmark för bostäder (B). Påverkan på mark och vegetation är liten.

Planändringen föreslår att ta bort egenskapsbestämmelse om att naturmark ska bevaras och befintliga träd inte får fällas (n<sub>1</sub>) inom kvartersmark för bostäder. Bestämmelsen omfattar områden på tomternas baksida, mot naturmark. Bestämmelsen har inte efterlevt av redan byggda hus då utbyggnad försvåras av tomternas storlek. Svårigheten grundar sig främst i kvartersmarkens djup vilket påverkar dispositionen av byggnader och friyta inom tomterna. I vissa delar föreslås även en utökning av kvartersmark på befintlig naturmark, inom dessa områden upphävs strandskyddet (a<sub>2</sub>). Utökningen gäller 7 meter i tre områden inom den oexploaterade delen av Näsudden, 7 meter norr om Kuttergatan samt varierad bredd mellan Fogdegatan och Kuttergatan. Då tomterna angränsar till naturmark ses inte borttagandet av bestämmelsen påverka landskapsbilden eller vegetationen inom planområdet nämnvärt. Den vegetation som påverkas är till största del tallskog. Avverkning har till viss del skett inom de områden som berörs.

Utformningsbestämmelser gällande takbegräddning och fasad föreslås behållas.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av berg i de östra delarna, med ett ytlager av morän i nordväst som sträcker sig ner genom planområdet. I sydväst består marken av lera-silt med ett område med älvsediment mellan Näsviden och Mörtebofjärnen.

Gällande detaljplan anger mer specifika förhållanden.

#### Planförslag

Planändringen berör fastigheterna belägna inom norra delen av planområdet där marken har ett grundlager av berg.

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande och en förändring av största BTA per fastighet från 180 m<sup>2</sup> till 200 m<sup>2</sup> bedöms inte påverka förutsättningarna.



Ovan: SGU:s jordartskarta 1:25000-1:100000.

## Förorenad mark

Det finns inga kända risker för föroreningar inom planområdet.

## Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontak-  
tas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

## Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken ett låg-/ nor-  
malriskområde gällande radon.

## Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i sam-  
band med bygglovsprövning om inte byggnation sker i  
radonsäkert utförande.

## Fornlämningar och kulturminnen

En arkeologisk utredning utfördes 1994. Inom området  
finns utpekad fornlämning (boplats) som undersökts och  
borttagits samt utpekanden över möjliga fornlämningar  
som inte har undersökts. Område för Fornlämning - hag-  
mark pekats ut i gällande detaljplan. Sjomärke har noterats  
som övrig kulturhistorisk lämning i den norra delen av  
området.

## Planförslag

Planändringen bedöms inte påverka utpekade lämningar.  
Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade  
enligt kulturminneslagen. Skulle i samband med exploa-  
tering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka  
fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-  
myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns viss fritidsbebyggelse samt Hö-  
ganäs gård. Därutöver består området av bebyggelse upp-  
förd längs de två södra gatorna enligt gällande detaljplan.  
Bebyggelsen består utav villor samt radhus i varierande  
omfattning och utformning.

Gällande detaljplan reglerar typ av placering, utformning  
och utförande.

Vissa befintliga byggnader har i bygglovsprövningen han-  
terats som avvikelser mot gällande plan på grund av svår-  
righeten att uppföra byggnaderna inom respektive fastig-  
het. Exploateringsbestämmelsen är inte efterlevd och flera  
av uppförda byggnader är större än vad gällande plan  
medger.

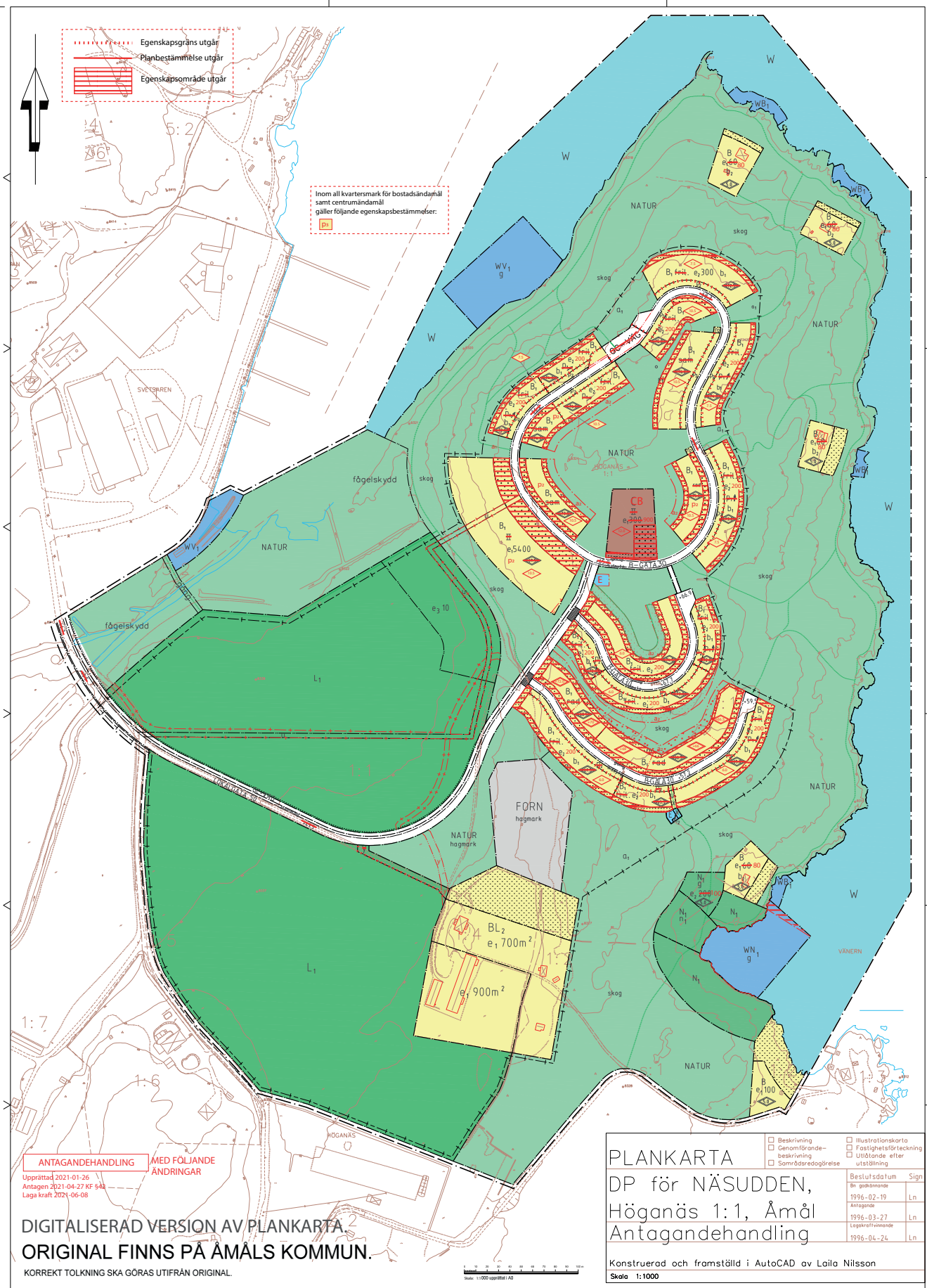
## Planförslag

Gällande detaljplan anger ett område för centrumändamål  
vilket föreslås kompletteras med bostadsändamål (**BC**).  
Bruttoarean inom området föreslås även ökas till 900 m<sup>2</sup>  
(**e<sub>p</sub>**). Planändringen syftar delvis till att underlätta utbygg-  
nad inom området genom att ta bort ej ändamålsenliga  
planbestämmelser. Sådana bestämmelser som föreslås tas  
bort inom det sammanhängande bostadsområdet är prick-  
mark (**+++**), kryssmark (**+++**), att naturmark ska behållas  
och befintliga träd ej får fällas (**n<sub>p</sub>**) samt placeringsbestäm-  
melse (**p<sub>1</sub> pil**). Då tomternas ytor är mindre begränsar be-  
stämmelserna utbyggnadsmöjligheterna.

För att undvika en fortsatt svårighet att bebygga små tom-  
ter föreslås kvartermark för bostäder att utökas för vissa  
områden. Norra delen av Fogdegatan samt södra delen av  
Kuttergatan föreslås utökas av varierande grad på natur-  
mark. Utökningen föreslås som mest uppgå till 7 meter.  
För Kuttergatan utökas kvartersmarken fram till Höganäs  
1:42. Höganäs 1:42 och 1:43 föreslås ej utökas då en utök-



Ovan: Flygfoto över utbyggd del av Näsudden.



**ANTAGANDEHANDLING** MED FÖLJANDE  
 ÄNDRINGAR

Upprättad 2021-01-26  
 Antagen 2021-04-27 KF 542  
 Laga kraft 2021-06-08

DIGITALISERAD VERSION AV PLANKARTA  
 ORIGINAL FINNS PÅ ÄMÅLS KOMMUN.

KORREKT TOLKNING SKA GÖRAS UTIFRÅN ORIGINAL.

<b>PLANKARTA</b> DP för NÄSUDDEN, Höganäs 1:1, Ämål Antagandehandling		<input type="checkbox"/> Beskrivning <input type="checkbox"/> Genomförande- beskrivning <input type="checkbox"/> Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/> Illustrationskarta <input type="checkbox"/> Fastighetsförteckning <input type="checkbox"/> Utställande efter utställning
	Bestuldsdatum 1996-02-19 Antagande 1996-03-27 Legitimerande 1996-04-24	Sign. Ln Ln Ln	
Konstruerad och framställd i AutoCAD av Laila Nilsson Skala 1:1000			

Ovan: I bilden framgår den planändringen i förhållande till underliggande och tidigare gällande detaljplanekarta.



ning skulle innebära en större påverkan på strandskyddat område. Även norra delen av Kuttergatan föreslås utökas med 7 meter. Den utökade kvartersmarken vid Kuttergatan får ej bebyggas (:::) för att inte påverka utblickar från befintliga, redan utbyggda tomter. Inom utökat område vid norra delen av Fogdegatan får endast uthus och garage uppföras (+++). Byggnation inom området påverkar inte utblickar för närboende på grund av stora höjdskillnader.

Inom de oexploaterade delarna av planområdet föreslås tre områden utökas med 7 meter. Inom de utökningsområdena får marken bebyggas.

Alla utökningsområden omfattas av strandskyddet vilket vid ett genomförande föreslås upphävas ( $a_2$ ). Ett upphävande bedöms inte påverka strandskyddets syften då områdena är väl avskilda från strandområdet genom framförliggande bebyggelse. I området mellan Fogdegatan och Kuttergatan föreslås en 5 meter bred passage av naturmark kvarstå för att fortsatt behålla en spridningskorridor och allmänt tillgänglig passage.

För att reglera placering inom kvartersmark för bostäder föreslås att gällande bestämmelse där byggnad placeras minst 2 meter från gata, garage minst 5 meter från gata ( $p_2$ ) ska gälla inom de oexploaterade delarna. Utöver detta föreslås även att huvudbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns, utom för par-, rad- eller kedjehus och komplementbyggnader till dessa som får placeras i gräns mot granntomt om kvarteret byggs i ett sammanhang ( $p_3$ ). Bestämmelserna endast friliggande hus (**fril**), endast sammanbyggda hus (**sam**) samt endast radhus (**rad**) föreslås tas bort för att öka detaljplanens flexibilitet.

Utöver detta ändras höjdbestämmelsen högsta totala höjd i meter över nollplanet till högsta byggnadshöjd i meter ( $0,0$ ). Högsta byggnadshöjd relaterar till markens medelnivå och föreslås ändras för ökad tydlighet, och anpassning till landskapet samt angränsande gatunivå. Den gällande detaljplanen utgår från ett tidigare höjdsystem varav nollplanet inte bedöms vara en lämplig utgångspunkt för måttangivelser.

Den nya föreslagna byggnadshöjden varierar mellan 6-10,5 meter vilket syftar till att möjliggöra uppförande av två- samt trevåningshus.

Vid norra delen av Fogdegatan (Höganäs 1:45-1:63) föreslås istället bebyggelsen regleras efter högsta totalhöjd över nollplanet ( $+0,0$ ) då pågående projektutveckling inom detta område anpassats efter höjdanivelse i gällande detaljplan. Planändringens föreslagna byggnadshöjd är anpassat efter det bygglov som vunnit laga kraft under våren 2020.

Inom de områden där gällande detaljplan anger att största tillåtna bruttoarea (BTA) är 180 m<sup>2</sup> ovan mark per fastighet ( $e_2$ ) ändras exploateringsgraden till 200 m<sup>2</sup> BTA. Vissa av de fastigheter som bebyggs överskrider gällande detaljplans största tillåtna BTA och en ökning av gällande



Ovan: Bebyggelse längs Kuttervägen.

BTA bedöms rimligt med hänsyn till planområdets lokalisering och den nu rådande bebyggelsestraditionen inom området. Största tillåtna bruttoarea föreslås även höjas inom fritidshusfastigheterna, från 60 m<sup>2</sup> till 80 m<sup>2</sup>. Inom område för friluftsbad ( $N_1$ ) minskas befintligt byggrätt från högst 200 m<sup>2</sup> BTA ( $e_2$ ) till 100 m<sup>2</sup> då området endast lämpar sig för mindre byggnader med koppling till badet.

Kvartersmark för bostäder (**B**) utökas något i nordväst där gällande plan anger gång- och cykelväg (**GC-väg**)

## Service

Gällande plan anger ett område för centrumändamål (**C**) där byggrätt finns för offentlig eller kommersiell service.

## Planförslag

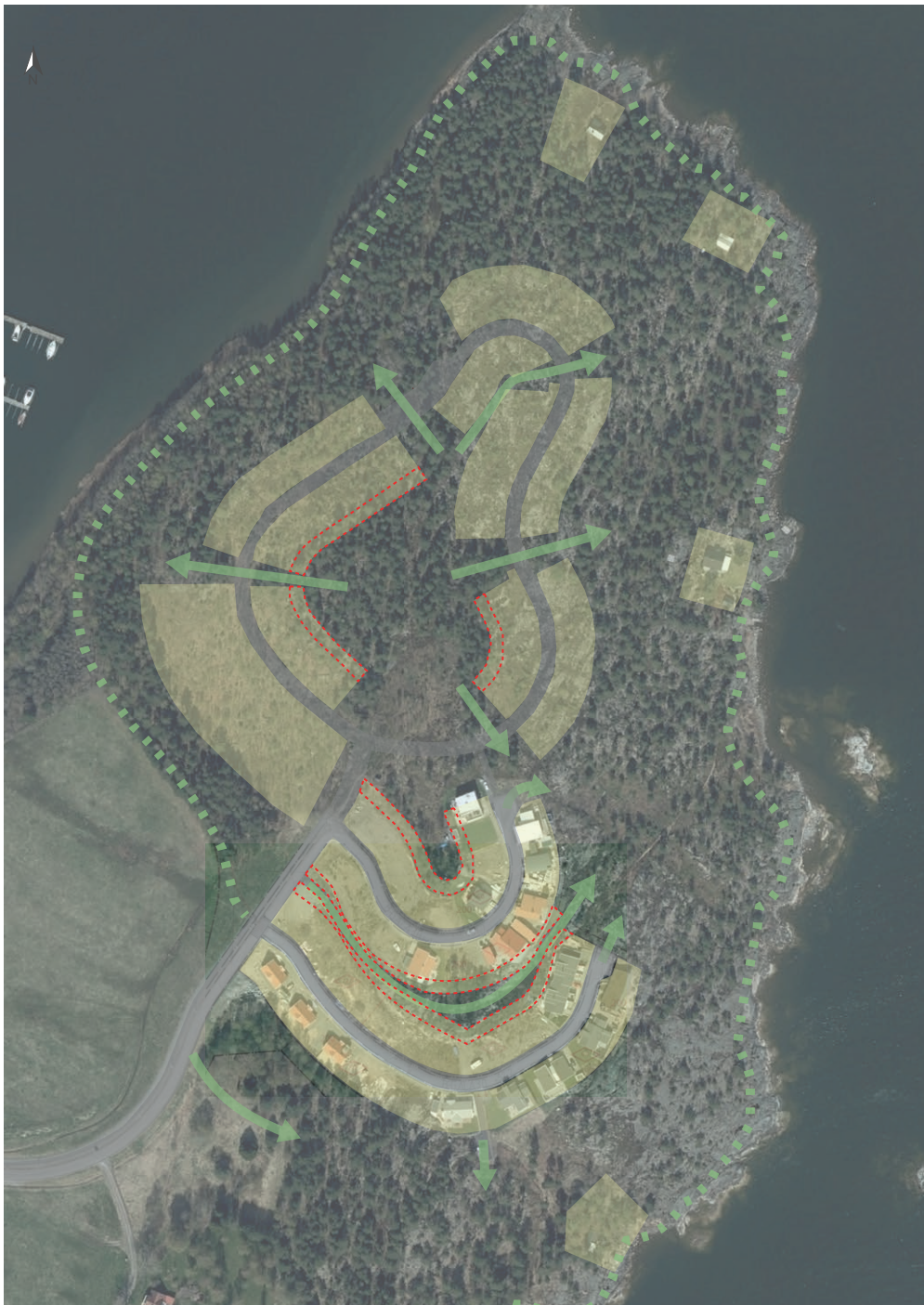
Området kompletteras med bostadsändamål (**BC**).



Utökningsområdena föreslås till ett djup av 7 meter, förutom mellan Fogdegatan och Kuttergatan. Där uppgår djupet till högst 7 meter med en minst 5 meter bred passage av naturmark.

Motiv för upphävande av strandskyddet anges i MB 7 kap 18 c, där motivet för utökande av kvartersmark för bostäder är:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,



Ovan: Illustration över de områden där strandskyddet föreslås upphävas, markerade med röd streckad linje, samt allmänt tillgängliga passager.

## GATOR OCH TRAFIK

Planområdet nås via Näsgratan som övergår till Höganäsvägen, vilken anges som lokalgata i gällande detaljplan. I anslutning till gatan finns en gång- och cykelbana.

I området har två bostadsgator anlagts sedan detaljplanen upprättades, Fogdegatan och Kuttergatan. Nyttillkomna gator inom planområdet är kommunala och har en hastighetsbegränsning på 50 km/h. Gällande detaljplan föreslår att lokalgatan in till området övergår till bostadsgata norr om de idag anlagda gatorna. Bostadsgatan är av en hästskoform som ansluter till bostadsområdets västra samt östra del och har en högsta tillåten hastighet av 30 km/h. I norr föreslås en GC-väg att sammankoppla gatans västra och östra del. Övrig gång- och cykeltrafik föreslås som i gällande plan ske inom område för lokalgata.

### Planförslag

Gång- och cykelvägen (**GC-väg**) som sammankopplar bostadsområdet östra och västra del föreslås tas bort och ersättas med bostadsgata. Detta skapar en genomfartsmöjlighet vilket bedöms vara en mer praktisk lösning. Genomfarten bedöms inte orsaka någon ökad störning då trafiken till området är begränsad och förändringen inte innebär någon ökad trafiklast till området. Dock kan genomfarten skapa ett förändrat trafikmönster. Ändringen innebär även att kvartersmarken för bostäder i anslutning till gatan kan utökas något.

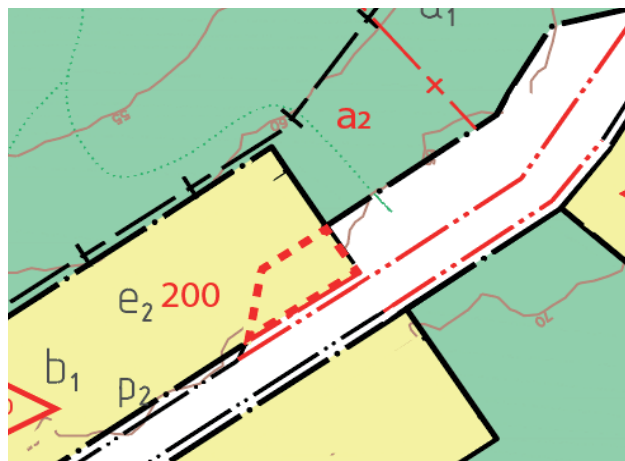
Den höjdsättning inom allmän plats, bostadsgata som anges i gällande detaljplan stryks då denna inte varit väl fungerande i relation till kvartersmarken för bostäder. Även höjdsättning av lokalgata stryks.

Vidare flyttas den infartsväg (y) som leder till Höganäs 1:4 m.fl då denna inte anlagts enligt gällande detaljplan. Plankartan ändras för att överensstämma med befintlig infart.

### Parkering

#### Planförslag

Ett behov av parkering för besökande har framkommit under dialog med de boende i området. Gästparkering avses möjliggöras inom kvartersmark för centrum och bostäder (**CB**) samt inom gatumarken i norr där det i gällande plan angivits GC-väg.



Ovan: Utökningsområde av kvartersmark markerat med röd streckad linje.

## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

Främsta bullerkällan i området antas härledas till trafiken. Gällande detaljplan anger även att verksamheter och arbetsplatser får finnas i anslutning till boende om detta inte ger upphov till störningar för omgivningen.

I dagsläget är två bostadsgator i söder utbyggda inrymmande ca. 20 bostäder.

### Planförslag

Planändringen förändrar bostadsgatan i norr där planbestämmelse om gång- och cykelväg (**GC-väg**) tas bort och ändras till bostadsgata, vilket tillåter en genomfart i området. Ökningen av trafik till området förändras dock inte och ändringen bedöms inte ge upphov till betydande ökning av buller.

Genom planändringen föreslås centrum (**C**) kompletteras med bostadsändamål (**CB**), vilket skulle kunna innebära en minskning av trafik än vid full utbyggnad av centrumändamål.

### Risk för skred

Inom planområdet finns aktsamhetsområden för skred.

### Planförslag

Inga förändringar föreslås inom aktsamhetsområdena.

### Översvämningsrisk och skyfall

Utförda skyfallskarteringar visar inte på att någon översvämningsrisk föreligger för 100-års regnet.

Strandlinjen, naturmark och lokalgata vid Näsvisken påverkas vid översvämmning av Vänern.

### Planförslag

Det är viktigt att höjdsättningen i området utförs så att det finns ytliga avrinningsvägar för vattnet vid kraftiga regn.

Om mark och byggnader höjdsätts så att ytavrinnande vatten undviker fasad bedöms förutsättningarna vara bra för avrinning.

Planändringen berör lokalgatan där gällande höjdsättning stryks. Gatan är utbyggd men ett borttagande av höjdsättning möjliggör en höjning av vägen om detta skulle behövas vid eventuell översvämningsproblematik. I övrigt berörs inga områden som påverkas vid översvämning och inga andra förändringar föreslås inom planändringen.



Ovan: Påverkansområde vid översvämning av Vänern.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Det sammanhängda bostadsområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Fritidshuset som berörs av gällande detaljplan har inget vatten eller avlopp indraget och ligger utanför kommunens verksamhetsområde.

#### Planförslag

I gällande detaljplan anges ett ledningsområde (**u**) för spillvattenledningarna. En redaktionell ändring av områdets gräns görs från egenskapsgräns till administrativgräns.

Utbyggnad av VA- anläggningar planeras placeras inom kommunal mark.

### Dagvatten

Möjligheten för infiltration av dagvattnet ses som begränsad då marken bedöms bestå av berg. De gator som hittills har bebyggts avvattnas till dikesanläggning. Dikesanläggningen följer en naturligt lågt liggande stråk som avvattnar direkt till recipient i Vänern.

#### Planförslag

På grund av att marken består av berg kommer dagvattnet från området att avvattnas via ett dagvattenledningsnät

som kommer att byggas ut i områdets gatanläggning (allmän platsmark **B-GATA**). Ledningsnätet kommer att ansluta till den dikesanläggning som befintligt bebyggda delar i området avvattnar till idag.

Avvattning via öppet dike kommer att öka trögheten i systemet samtidigt som reningsgraden ökar. Utloppspunkten för det dike i vilket området skall avvattnas är lokaliserad nedströms den trumma som ligger under Höganäsvägen och den ökade avrinning som utbyggnation av området kommer att medföra vid kraftiga regn kommer därmed inte att medföra någon ytterligare översvämningsrisk för vägen vilken utgör den lägst liggande anläggningen i området. Det bedöms därför inte att någon fördröjning av flödet är nödvändig.

### El, telefon och IT

#### Planförslag

Plankartan har tillförts områden av markreservat för allmänna underjordiska ledningar (**u**) inom kvartersmark för odling (**L<sub>1</sub>**) samt ett mindre område inom kvartersmark för bostäder (**B**) där underjordiska högspänningsledningar finns. Ledningarnas läge är inte exakt utmärkt på plankartan varav ledningarnas läge måste undersökas närmare vid eventuell påverkan. Område för markreservat omfattar 2 meter från yttersta ledning och uppgår därmed till en bredd av ca. 4 meter.

Vidare har ett område för tekniska anläggningar (**E**) lagts till norr om Kuttervägen där en nätstation är uppförd.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen innebär att ej ändamålsenliga planbestämmelser tas bort vilket bättre möjliggör att området kan bebyggas och den gällande planens intentioner kan genomföras. Detta innebär en möjlighet att skapa attraktiva bostadstomter kring Åmåls tätort vilket omnämns i gällande översiktsplan och fördjupning av översiktsplanen.

Genom en mer flexibel detaljplan ges bättre förutsättningar för fortsatt utbyggnad inom områdets norra delar. Samtidigt finns en risk att bebyggelsen blir mer brokig och varierad genom att vissa styrande planbestämmelser föreslås tas bort. Detta är en avvägning som Åmåls kommun har bedömt som lämplig.

Planändringen föreslår att de områden inom kvartersmark för bostäder där naturmark ska bevaras och befintliga träd ej får fällas (**n<sub>1</sub>**) tas bort. Ett bevarade av naturmark inom kvartersmarken försvårar utbyggnad i området. Utöver detta föreslås en utökning av delar av kvartersmark för bostäder för att lösa tidigare svårigheter med byggande på små tomter. Då alla tomter angränsar till naturmark för-

ändras dock inte de boendes tillgång till natur eller landskapsbilden i området.

Planändringen föreslår förändrade höjdbestämmelser och en utökad utnyttjandegrad. Förändringarna bedöms dock inte påverka området karaktär men förenklar ett plangenomförande.

Genom planändringen föreslås ett upphävande av strandskyddet inom utökningsområdena. Ett upphävande av strandskyddet till förmån för djupare tomter bedöms inte påverka strandskyddets syften då områdena är belägna väl avskiljda från strandområdet.

## 6. GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

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. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren 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 till exempel förlorad byggrätt.

#### Planavgift

Planavgift ska tas ut genom avtal mellan Åmåls kommun och exploatör, eller i samband med bygglovprövningen.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Huvudmannskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

### Ansvarsfördelning

Vad ska göras?

Vem gör?

Utbyggnad av allmän platsmark gata

Exploatör

(utförs enligt Åmåls kommuns direktiv samt överläts till Åmåls kommun enligt gällande exploateringsavtal)

Fastighetsbildning

Lantmäteriet

Exploatering inom kvartersmark

Respektive tomtköpare alternativt exploatör

Iordningställande av naturmark, fritidsområde

Exploatör i enlighet med exploateringsavtal. Röjning på kommunal mark ska ske

Småbåtshamn samt ev. badplats

Exploatör

#### Avtal

Det tidigare framtagna exploateringsavtalet ska fortsatt gälla (KF §57 2006-03-29). Ett genomförandeavtal kan behöva upprättas.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Avstyckning av tomter inom kvartersmark för bostads- och centrumändamål får göras.

Exploatören ansvarar för att initiera och bekosta fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark.

#### Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inga nya ledningsrätter kommer att krävas för anläggande av kommunala VAD-ledningar inom allmän platsmark.

Område för bryggor kan kräva inrättande av gemensamhetsanläggning i enlighet med detaljplanen.

Fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för planens genomförande initieras och bekostas av exploatör.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Planändringens genomförande innebär inga ytterligare kostnader för Åmåls kommun.

## TEKNISKA FRÅGOR

Projektering och utbyggnad av gata och ledningsnät inom området ska ske enligt Åmåls kommuns anvisningar.

## TILLSTÅND

Tillstånd för anläggande av småbåtshamn behöver sökas enligt miljöbalken (1998:808) 11 kap. Anordnande av badplats kan behöva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken (1998:808) 11 kap.

## 7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Daniel Nordholm och Marielle Nilsson i samarbete med Åmåls kommun.

Åmål 2021-01-26

Daniel Nordholm

*Planeringsarkitekt FPR/MSA*

Marielle Nilsson

*Sambällsplanerare*

