



ÅMÅLS KOMMUN

Samhällsbyggnadsenheten
Frida Roth

2021-02-18

Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1
Åmåls kommun, Västra Götaland län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2020-12-11– 2021-01-15

Samhällsbyggnadsenheten

Björn Wennerström
Samhällsbyggnadschef

Frida Roth
Plan- och bygglovsingenjör



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Efter granskningsskedet

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att underlätta utbyggnad av området genom borttagande av ej ändamålsenliga planbestämmelser.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med kungörelse, samråd och granskning enligt 5 kap. 11§ PBL 2010:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser, beskrivning och undersökning om betydande miljöpåverkan godkändes av kommunstyrelsen den 18 mars 2020, KS § 50.

Remiss

Planförslaget (Granskningshandling 2020-05-19) har varit utsänt på remiss under tiden 2020-12-11 tom 2021-01-15. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Planförslaget har under denna period funnits tillgängligt på kommunens hemsida samt på Norrtull. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med kommunens kommentarer.

Följande synpunkter har inkommit till Åmåls kommun:

1. Länsstyrelsen Västra Götalands län
2. Statens geotekniska institut (SGI)
3. Trafikverket
4. Vattenfall
5. Hyresgästföreningen
6. Skogsstyrelsen
7. Svenska Kraftnät
8. Närboende

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen inför antagande.

- Redaktionell ändring av plankartan, tillägg av strandskyddsbestämmelse.
- Borttagande av upphävande av strandskydd inom naturmark och friluftsbadsområde.
- Infart flyttas i plankartan till befintligt läge
- Markreservat för ledningar tillförs plankartan
- Område för teknisk anläggning tillförs plankartan
- Redaktionella justeringar



KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter granskningen

- Behov av utredning gällande risk för blocknedfall
- Cykelstråk till centrum
- Krav på hyresrätter i området
- Förändring av allmän platsmark till kvartersmark

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda

- Statens geotekniska institut (SGI)
- Hyresgästföreningen
- Närboende

LÄNSSTYRELSEN VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

2021-01-13

LÄNSSTYRELSEN
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN

Samhällsbyggnadsenheten

Matea Corkovic

Planarkitekt

010-224 47 26

matea.corkovic@lansstyrelsen.se

Yttrande
2021-01-13Diarienummer
402-56249-2020Sida
1(3)

Åmåls kommun

bygg.miljo@amal.se

Ert ärendenummer 2019/285

**Granskningsyttrande över ändring av detaljplan för Näsudden,
Höganäs 1:1 i Åmåls kommun, Västra Götalands län**

Handlingar daterade 2020-05-19 för samråd enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Om ärendet

Planändringen syftar på att ta bort ej ändamålsenliga planbestämmelser. Detta för att underlätta utbyggnad av området samt öka attraktiviteten för allmänheten och de boende i området.

Länstyrelsens samlade bedömning

Länstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och kan därför komma att prövas av Länstyrelsen om den antas.

Länstyrelsen anser att något ytterligare upphävande av strandskydd inom planen inte ska ske då det strider mot gällande bestämmelser.

Motiv för bedömningen

Länstyrelsen befarar att:

- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länstyrelsen befarar inte att:

- Riksintrasse kommer att skadas påtagligt
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs
- Bebyggelse blir olämplig eller ett byggnadsverk olämpligt med hänsyn till människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion

Noteras.

Strandskydd

Kommunen vill i förslaget upphäva strandskyddet inom ett N1-område (friluftsbad) och inom ett område med NATUR. Länsstyrelsen anser att så inte ska ske.

Efter samrådet har kommunen minskat den del av N1-området (friluftsbad) där kommunen vill upphäva strandskydd. Byggrätten har också minskat från 200m² till 100m². Motivet till upphävande är att detta bedöms av kommunen stärka rekreativvärdena för både allmänhet och närboende. Kommunen åberopar punkterna 3 och 5 i 7 kap. 18 c § Miljöbalken. Detta kan vara rimligt med t.ex. omklädningsutrymme, men planbestämmelserna säkrar inte vad för slags byggnad som kan komma att byggas. Länsstyrelsen anser därför att kommunen inte ska upphäva strandskyddet inom område för friluftsbad utan att placering, utförande och ändamål istället avgörs vid dispensprövning.

Inom NATUR i norra delen av planen vill kommunen upphäva strandskyddet. Allmän praxis är att man inte upphäver strandskydd inom NATUR. Att användningen är NATUR säkrar inte skyddet för allemansrätten och för växt- och djurliv om strandskyddet upphävs. En förutsättning för att Länsstyrelsen accepterade den gällande planen var att en rejäl frizon sparades orörd mellan bebyggelsegrupperna och stranden.

I detta område avser kommunen också att anordna en gångstig, trädäck vid stranden och bodar för hamnändamål. Länsstyrelsen anser att trädäck kan hanteras i samband med prövning av hamnen enligt 11 kap. Miljöbalken. I den mån en gångstig skulle träffas av något av förbuden i strandskyddet bör den hellre hanteras genom dispensprövning. Bodar i detta strandsnära område tillgodoser inte något allmänt intresse. Något särskilt skäl för upphävande finns inte.

Synpunkter på granskningshandlingen

Gällande detaljplan antogs 1996. Länsstyrelsen upphävde i beslut den 5 mars 2007 strandskyddet på kvartersmarken, utom friluftsbadet (N1). I motiveringen för upphävandet uppges bl. a. att kvartersmarken ligger väl avskild från stranden och inte avhåller allmänheten att kunna nyttja strandzonen på ett otvunget sätt. Kommunen föreslog vid upprättande av den gällande planen att strandskydd skulle upphävas även inom kvartersmark för friluftsbad (N1). Länsstyrelsen undantog N1-området vid upphävande av strandskydd den 5 mars 2007. Länsstyrelsen påpekade att strandskyddsdispens för bryggor, bad- och båtverksamhet får sökas i särskild ordning. Länsstyrelsen håller fast vid detta då utrymmet för dispens eller upphävande av strandskydd är snävare idag än 2007.

Planhandlingarna justeras och anläggande av byggnad för allmänheten inom område för friluftsbad (N1) får istället prövas med strandskyddsdispens.

*Bestämmelse om att strandskyddet upphävs tas bort inom **NATUR**.*

Noteras.

Noteras.

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att allt arbete i vattenområdet, inte bara anläggande av småbåtshamn och badplats, kräver tillstånd eller anmälan enligt 11 kap. Miljöbalken.

De som medverkat i beslutet

Företrädare för natur- och vattenavdelningen har bidragit till beredningen av detta yttrande. Detta yttrande har beslutats av funktionschef Nina Kiani Janson med planhandläggare Matea Corkovic som föredragande.

Planbeskrivningen förtydligas.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

2021-01-15



Datum
2021-01-15

Diarie nr
5.2-2003-0283

Ert datum
2020-12-11

Er beteckning
KS 2019/285

Vår referens
Johan Berglund

Åmåls kommun
kommun@amal.se

Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotaland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1, Åmåls kommun

Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har från Åmåls kommun erhållit rubricerad detaljplan och beretts möjlighet att lämna yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Planändring syftar till att underlätta utbyggnad av området genom borttagning av ej ändamålsenliga planbestämmelser. Planen medger större byggnader men inte bebyggelse på nya fastigheter.

Underlag

- 1 Plankarta, detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1, Åmål, märkt samrådshandling, daterad 2020-01-15
- 2 Planbestämmelser, märkt Granskningshandling, daterad 2020-05-19
- 3 Planbeskrivning, ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1, Åmåls kommun. Granskningshandling, daterad 2020-05-19
- 4 Samrådsredogörelse, daterad 2020-07-03

SGI:s synpunkter

SGI noterar kommunens svar i /4/. SGI saknar dock fortsatt en bedömning avseende bergstabilitet och risk för blocknedfall, då någon sådan inte bilagts handlingarna. Om någon sådan bedömning inte genomförts för området kan det förekomma riskområden trots att det rör sig om en planändring. Detta behöver klarläggas med hänsyn till rådande risksituation och de byggnationer planen kan innebära.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT

Planenheten
Enligt uppdrag

Johan Berglund

Kommunen vidhåller ställningstagandet från samrådsskedet att någon utredning inte görs inom ramen för detaljplanen.

TRAFIKVERKET

Trafikverket ärendenummer
TRV 2020/136446
Kommunens ärendenummer
KS 2019/285

YTTRANDE
2020-12-15

**2020-12-15**

Åmåls kommun
Samhällsbyggnadsenheten
Bygg.miljo@amal.se

**Trafikverkets yttrande avseende granskning för detaljplan
Näsudden i Åmåls kommun****Ärendet**

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande.
Kommunen har tagit fram förslag till ny detaljplan. Syftet med planen är att underlätta utbyggnad av området genom borttagande av ej ändamålsenliga planbestämmelser.

Trafikverket yttrade sig i samrådsskedet och hade då inget att erinra.

Synpunkter

Trafikverket har inget nytt att tillägga i ärendet.

Med vänlig hälsning

Erica Kvist
Samhällsplanerare
Trafikverket

Noteras.

VATTENFALL**2021-01-14**

Hej!

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga.

Vattenfall inte fått något E-område (10*10 meter) för befintlig nätstation. Ni har svarat att ni inte kan utöka befintligt E-område men det är inte på samma plats som den befintliga stationen ligger.

Vattenfall vill att ni tittar en extra gång på de dwg-filer som har skickats för att se om det behövs u-område för högspänningskablar inom kvartersmark. Utbredningen av u-området ska vara två meter på varje sida om kabeln d.v.s. 4 meter brett totalt.

Ett nytt område för teknisk anläggning enligt önskad storlek tillförs plankartan.

Markreservat för ledningarna tillförs plankartan.

HYRESGÄSTFÖRENINGEN

2021-01-15



Ämål 2021-01-15

Svar på Remiss Granskning

**Ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 m.fl.
Åmåls kommun****Dnr SBN Dnr KS 2019/285ARB**

Hyresgästföreningen har tagit del av dokumentationen i granskningsskedet.

Hyresgästföreningen ambitioner är att verka för att det byggs fler bostadshus som många har råd att bo i. Hyresrätten är en förutsättning för en flexibel arbetsmarknad. Vi anser att planförändringen direkt kan bidra till detta. Blandat boende är även bra ur segregationssynpunkt.

Vi anser att det är viktigt att det i samband med denna planändring lyfts att GC-väg hela sträckan från Näsudden till stadskärnan utreds. En mindre sträcka kommer efter planens genomförande att sakna godtagbara möjligheter att på ett säkert och miljövänligt sätt ta sig mellan bostad och skola/jobb/annat, förutom med bil. **Miljö och personlig hälsa måste sättas i främsta ledet!**

Tvärt emot Åmåls kommuns svar i samrådsredogörelsen anser vi att man kan (som markägare) låta det kommunala bostadsbolaget köpa och bygga, och/eller upprätta **markanvisningsavtal** som villkorar hyresbostäder.

Sveriges Allmännyttan har tagit fram koncept för bra bostäder till rimliga kostnader som med investeringsstöd kan innebära att även unga Åmålsbor har en möjlighet att bo kvar i kommunen. En viktig resurs för kommunen att behålla sitt befolkningsunderlag och sin framtid.

Hyresgästföreningen har i övrigt inget att erinra mot detaljplanens utformning.

Kommunen har inte rådighet över kvartersmarken men ser att det vore positivt med varierande upplåtelseformer i området. Det finns inga möjligheter att genom detaljplanebestämmelser styra upplåtelseformerna. Dialog med exploatören kommer hållas gällande frågan och även frågan kopplat till eventuellt kommunalt markförvärv kan komma att lyftas i framtiden, även om inga planer finns för detta i nuläget.

Som nämnt i samrådsredogörelse har den cykelbana som planerats inom ramen för gällande detaljplan har anlagts men det saknas dock cykelbana för delar av sträckan från Näsudden till stadskärnan. Kommunen är medveten om detta men har för närvarande inga tidsbestämda planer på när delarna kan komma att åtgärdas.

SKOGSSTYRELSEN**2021-01-11**

Skogsstyrelsen har beretts möjlighet att yttra sig i rubricerat ärende, ert diariernr KS 2019/285, vårt diariernr 2020/4941.

Vi har inga synpunkter på presenterat underlag och inte heller någon ytterligare information att tillföra som har bäring på detta.

Vi ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Vi är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland våra uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Noteras.

SVENSKA KRAFTNÄT

2021-01-15

Yttrande angående ärende med dnr KS 2019/285 avseende granskning av detaljplan för Näsudden i Åmåls kommun

Ert diarienummer: KS 2019/285

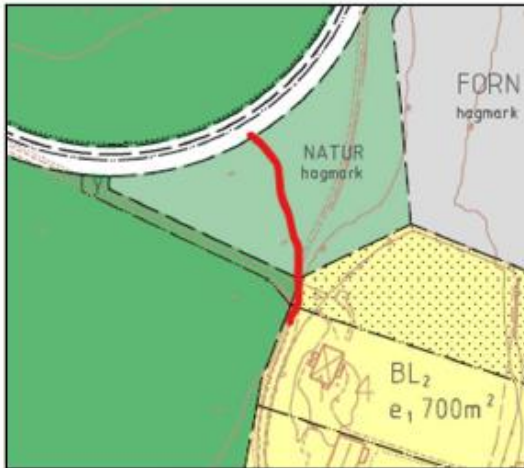
Svenska kraftnäts diarienummer: 2020/949

Svenska kraftnät har i samrådsyttrande daterat 2020-04-20 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida. Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss. Svenska kraftnät vill passa på att informera om att våra anläggningsobjekt finns att hämta via Geodataportalen, www.geodata.se, som WMS eller som en shape-fil. Informationen innehåller den geografiska positionen för Svenska kraftnäts ledningar, stolpar, stationer och stationsområden. Utöver den geografiska positionen finns uppgifter om förläggningssätt (luftledning, kabel etc.) och spänningsnivå för våra ledningar. Vid produktion av kartor där Svenska kraftnäts geografiska anläggningsinformation används ska följande copyrighttext framgå: "© Affärsverket svenska kraftnät". För övergripande information rörande Svenska kraftnäts framtida planer för stamnätet för el hänvisar vi till Systemutvecklingsplan 2020-2029. Detta dokument finns publicerat på vår webbplats, www.svk.se. Samråd ska hållas med Svenska kraftnät när åtgärder planeras inom 250 meter från transmissionsnätsledningarna och stationer. Mer information om hur samråd med Svenska kraftnät går till finns på vår webbplats: <http://www.svk.se/aktorsportalen/samhallsplanering> Svenska kraftnät önskar att ni vid remittering av kommande ärenden sänder fullständigt material till oss. Vi ser gärna att relevant lägesbunden data i form av shape- eller dwg-filer skickas till oss med information om vilket koordinatsystem de är skapade i. Exempel på detta kan vara detaljplanegränser och utredningskorridorer. Samråd skickas till: registrator@svk.se alternativt till: Svenska kraftnät, Box 1200 172 24 Sundbyberg

Noteras.

NÄRBOENDE

2021-01-05



Rött streck markerar befintlig anslutningsväg.

Förslag:

- "Natur, hagmark" ändras till "L1"
- DP ändras så att befintlig anslutningsväg stämmer överens med plankarta.

Ändad användning från allmänplats till kvartersmark ryms inte inom ramen för planändringen mellan granskningsskedet och antagande. Av denna anledning kvarstår den föreslagna markanvändningen i

Infartsvägens sträckning anpassas till verkligheten och justeras i plankartan inför antagande.

