



ÅMÅLS KOMMUN

Samhällsbyggnadsenheten
Frida Roth

2020-07-03

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

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

2020-03-30– 2020-04-20

Plan- och fastighetsenheten

Björn Wennerström
T.F Enhetschef

Frida Roth
Plan- och bygglovsingenjör



SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Efter samrådsskedet

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 (Samrådshandling 2020-02-12) har varit utsänt på remiss under tiden 2020-03-30 tom 2020-04-20. 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 denna samrådsredogörelse med kommunens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

- Polismyndigheten 2020-03-27
- Trafikverket - 2020-04-02
- Lantmäteriet - 2020-04-08
- Västtrafik – 2020-04-08
- Skogsstyrelsen - 2020-04-15
- Svenska kraftnät – 2020-04-20

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

- Utökat syfte
- Förändrad byggrätt inom fritidshusfastigheter
- Minskad byggnadshöjd för Fogdegatans norra del
- Utökning av kvartersmark för bostäder och upphävande av strandskydd
- Upphävande av strandskydd inom vattenområdena föreslås ej
- Minskad byggrätt inom område för friluftsbad
- Gräns för friluftsbad justeras
- Redaktionella justeringar



KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet

Följande har inte (helt eller delvis) fått sina synpunkter tillgodosedda

- Statens geotekniska institut, SGI
- Hyresgästföreningen
- Närboende 1
- Närboende 2
- Höganäs villaförening
- Vattenfall
- Länsstyrelsen Västra Götaland



Vår referens
Christoffer With

Datum
2020-04-08
Diarie nr
5.2-2003-0283
Ert datum
2020-03-26
Er beteckning

Åmåls kommun
kommun@amal.se

Kopia:
Länsstyrelsen i Västra Götalands län
vastragotland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1, Åmåls kommun

Yttrande över samrådshandling daterad 2020-01-15

Statens geotekniska institut (SGI) har från Åmåls kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om 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 samrådshandling, daterad 2020-01-15
- 3 Planbeskrivning, ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1, Åmåls kommun, märkt samrådshandling, daterad 2020-02-27

SGI:s överväganden

SGI saknar en bedömning av risk för blocknedfall. I övrigt ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planläggning.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av Ulrika Isacsson, efter föredragning av geotekniker Christoffer With.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten
Planstöd


Ulrika Isacsson

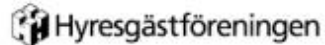
Då planändringen inte tar mer mark i anspråk eller ändrar läge av kvartersmark ser inte kommunen att risken för blocknedfall förändrats sedan gällande plan.

Statens geotekniska institut

581 93 LINKÖPING
Besöksadress: Olaus Magnus väg 35

Tel: +46 13 20 18 00
Fax: +46 13 20 19 14
E-post: sgl@swedgeo.se

Bankgiro: 5211-0053
Org.nr: 20 21 00-0712



1(1)

Åmål 2020-04-20

Svar på Remiss samråd

**Ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 m.fl.
Åmåls kommun**

Dnr SBN Dnr K5 2019/285ARB

Hyresgästföreningen har tagit del av planbeskrivning mm rörande förändring av detaljplanen.

Vi tycker det är positivt att området utvecklas. Potentialen i området är stor och detta tillskottet är välkommet!

Det är glädjande att man i Åmåls kommun vill ge möjlighet att bygga fler bostäder. Hyresgästföreningen ambitioner är att verka för att det byggs flerbostadshus 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.

För att området skall fungera krävs att allmänna kommunikationer etableras till och från området. Så även GC-väg hela sträckan från Näsudden till stads kärnan. Frågan förstärks ytterligare eftersom det inte finns skolor/dagis i närheten.

Då Åmåls kommun är markägare förutsätter vi att man låter det kommunala bostadsbolaget bygga, och/eller att det (eller de) marköverlåtelseavtal som skall upprättas, ger hyresbostäder företräde. 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 inget i övrigt att erinra mot detaljplanens utformning.

Hyresgästföreningens Bostadspolitiska remisskommitté i Åmål
Jeanette Rörström, sammankallande

Hyresgästföreningen BohusVänerDal
bohusvanerdal@hyresgastforeningen.se

Den cykelbana som planerats inom ramen för gällande detaljplan har anlagts. Som nämnts saknas dock cykelbana för delar av sträckan från Näsudden till stads kärnan. Kommunen är medveten om detta men har för närvarande inga tidsbestämda planer på när delarna kan komma att åtgärdas.

Kommunen har inte rådighet över kvartersmarken men ser att det vore positivt med varierande upplåtelseformer i området. Dialog med exploitören kommer hållas gällande frågan (främst avseende det oexploaterade området i norr).

Postutdelning för Höganäs 1:1 m.fl., Näsudden, i Åmåls kommun**Dnr: KS 2019/285**

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Solna, 2020-04-07

Sändlista:

Ulla Bryntesson, Distributionsområdeschef Värmland

Pär Andersson, Produktionschef Åmål

Peter Runnälvs, Verksamhetsstöd Utdelningsförbättringar

Åmåls kommun

Martin Hiller, Citymail

Håkan Malmros, Fria postoperatörers förbund

Noteras.

Åmåls kommun Sundbyberg 2020-04-15
Plan- och fastighetsenheten
Box 62
662 22 Åmål

Närboende 1

Yttrande angående ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1

Vi har som ägare till fritidsfastigheten Höganäs 1:24 tagit del av ändringen av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 och har följande kommentarer och synpunkter:

Sötsjöbaden har förvärvat området i syfte att exploatera detsamma. Vi anser dock att en sådan exploatering bör genomföras varsamt och med beaktande av områdets natur- och kulturvärden, varför villor och radhus är att föredra. Två- och trevåningshus med en bygghöjd på maximalt 10,5 meter kommer att ändra områdets karaktär radikalt, vilket även olika slags verksamheter kan komma att göra. Tidigare planer på bland annat hotellverksamhet skrinlades och vi är därför frågande till att man avser uppföra andra byggnader än bostäder inom området. Trafiken kommer naturligtvis, trots vad som sägs i detaljplanen, att öka om gång- och cykelvägar byggs om till gator. Ett mindre centrum med servicebutik eller liknande ser vi som positivt.

I planen anges att det finns utrymme för ytterligare cirka 150 bostäder. Vi ställer oss dock frågande till om marknadsunderlaget för dessa bostäder verkligen finns. I dagsläget finns enligt Hemnet två osålda fristående villor på Fogdegatan 2 respektive 4, och dessa har varit till salu en längre tid. Med detta i åtanke hoppas vi att en utbyggnad av Näsudden sker i en reglerad takt och att bostäder endast byggs i den takt de säljs så att inte bostäder och övriga fastigheter byggs på ren spekulation. Osålda villor och fastigheter skulle förfula området och dessutom orsaka kapitalförluster för Sötsjöbaden, något företaget naturligtvis är väl medvetet om.

Det har påbörjats skissarbete för utveckling av det norra, ännu oexploaterade området ("Päronet"). Åmåls kommun ser positivt på möjligheten att få en variation i både upplåtelseform, hustyper och arkitektoniska uttryck. Planförslaget inrymmer även möjligheten att bygga upp till 10,5 meters byggnadshöjd vilket kan sägas motsvarar tre våningar. I planförslaget föreslås inga nya markanvändningar som inte tidigare funnits med i detaljplanen så inga andra byggnader än bostäder eller centrumanvändning är aktuella. Åmåls kommun är måna om att området utvecklas på ett attraktivt sätt och att lärdomar från exploateringen av det södra området kommer det norra området tillgodo. Inte minst avseende höjdsättning (av både gata och kvartermark), placering av byggnader, höjder samt arkitektur. Åmåls kommun arbetar i nära samverkan med exploatören avseende utvecklingen av det norra området.

Ombyggnation av gång- och cykelbana till genomfart i nordvästra delen av Näsudden bedöms i viss mån förändra trafikmönstret men inte innebära någon trafikökning. Detta på grund av att förändringen inte innebär att fler bilar vistas på Näsudden men att de som bor eller har ärenden i området kan välja att nyttja en annan väg. Ett förändrat trafikmönster bedöms främst påverka fastigheterna längst in vid den nuvarande återvändszonen.

Åmåls kommun är medveten om marknadsläget för småhus och lägenheter. Kommunens roll är att som innehavare av planmonopolet värna både allmänna och enskilda intressen i en hållbar helhetsavvägning i syfte att skapa förutsättningar för utveckling, beaktat marknadsläget.

Vad gäller Vattenområden vill vi först påpeka att område för småbåtshamn både på sida 9 och sida 10 står angivet som WN1 då det ska vara WV1. WN1 avser såvitt vi förstår område för bryggor och friluftsbad.

Vi har inget att erinra mot anläggandet av småbåtshamn inom område WV1. Vad gäller område WN1 för bryggor och friluftsbad som ligger närmast vår fastighet Höganäs 1:24 ser vi det som viktigt att man vid byggandet av en eventuell badplats tar hänsyn till nuvarande miljö. Detta innebär att så få träd som möjligt avverkas samt att en eventuell fastighet för ombyte eller dylikt smälter in i omgivningen vad gäller materialval, färgsättning etc. samt att den byggs i ett plan. Vi ser i detaljplanen inte någon förbindelse mellan nuvarande fasta bebyggelse och den tänkta badplatsen, vare sig det gäller gång- eller cykelväg, och undrar därför hur det är tänkt att badgäster skall ta sig till/från badplatsen. Vår förhoppning är att en eventuell gång-eller cykelväg inte kommer att inverka negativt på befintlig natur.

Området används redan idag till friluftsbad på klippställarna inte bara kring Höganäsviken utan även norr om vår fastighet av såväl fastboende som fritidsboende och turister. Dessutom lockar stränderna turister till fiske med metspö och kastspö. Vi anser att Höganäsvikens storlek endast medger en badplats utan badbryggor, eller alternativt med ett fåtal mindre bryggor.

Vi tycker också att områdets gränsdragning norrut bör ändras så att gränsen norrut följer en rät linje i nordväst-sydostlig riktning i linje med vår tomtgräns, det vill säga flyttas några meter söderut, detta då stranden allra längst norrut består av klippor som sluttar brant ned i Väneren och inte lämpar sig för bad.

Slutligen förutsätter vi att vårt servitut för brygga samt badplats, WB1, kvarstår oförändrade då inget annat framgår av detaljplanen.
Med vänlig hälsning

Planbeskrivningen justeras inför granskning.

Planändringsförslaget föreslår inga ändringar inom detta område förutom upphävande av strandskyddet inom område N₁ som har byggrätt (som dock minskats från 200 m² till 100 m²). I enlighet med gällande detaljplan så ska eventuella stigar göras med minsta möjliga ingrepp i naturen vilket fortsatt gäller. Det är enligt gällande detaljplan svårt att skapa tillgänglighet inom naturmarken vilket också kan innebära att tillgängligheten för rörelsenedsatta kan komma att bli begränsad i vissa delar.

Inom område för friluftsbad medges i förslaget bryggor och badplats. Syftet är dock inte att anordna större bryggor. Planbeskrivningen förtydligas.

Kommunen har varit på plats och undersökt förutsättningarna i området och delar bedömningen. Plankartan justeras så att gränsen för friluftsbad flyttas något söderut.

Servitut för brygga samt badplats, WB₁, kvarstår enligt föreslagen detaljplaneändring.

Anders Bergström
Ridvägen 31
174 57 Sundbyberg
Mobil: 0739-624 071
34

Maria Gustafsson
Hälltorpsvägen 3
722 33 Västerås
Mobil: 070-694 84

Närboende 2

Hej,
**Inkommer med synpunkter gällande samråd för ändring av dp Näsudden.
Jag är fastighetsägare till Höganäs 1:19.**

Jag anser att prickmarken ska tas bort på fastigheten, att bruttoarean (byggrätten) ska öka från 60kvm till 90kvm samt att högsta totala höjd ska öka från 5m till 6m.
Dessa åtgärder faller väl in i planens syfte, "...att underlätta utbyggnad av området genom borttagande av ej ändamålsenliga planbestämmelser"

Med vänlig hälsning

Carl Gustav Eriksson
0730 98 39 28

Kommunen bedömer byggrätten inom fastigheterna för fritidshusen kan ökas till 80 m². Borttagande av prickmark och ökad totalhöjd anses dock inte lämpligt. Ett borttagande av prickmarken innebär att fastigheterna kan bebyggas närmare vattnet vilket bedöms negativt påverka strandskyddets syften. En ökning av totalhöjden bedöms negativt påverka landskapsbilden i området vilken kan upplevas känsligare närmare strandlinjen, också kopplat till den allemansrättsliga tillgängligheten inom omgivande strandskyddade naturområde.

Samråd ang föreslagen ändrad detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 Höganäs Villaförening har efter att dels ha fått information den 16/4 samt efter diskussioner mellan medlemmar, och vill lämna följande kommentarer/synpunkter på den;

1. Gällande detaljplan bör behållas i alla de stycken som reglerar nuvarande höjder och att ej tillåta bygge närmare gällande tomtgräns avseende möjlig ny byggnation på Fogdegatans norra sida, samt resterande, obebyggda tomter på Kuttergatan. En ytterligare förtätning känns helt fel.
2. Vi motsätter oss helt byggandet av 3 våningshus, oavsett placering i området, och ifrågasätter varför
3. Vi har inga synpunkter på att bruttoarean(BTA) utökas fr 180 kvm till 200 kvm i nyproduktion av bostäder.
4. Ang "Päronet" föreslås att tomterna ökas ytmässigt "inåt", om möjligt, enl. diskussionen den 16 april, för att öka säljbarheten i framtiden – dvs inte göra om samma misstag man gjort på både Fogde – och Kuttergatan, dvs anlagt för små tomter.
5. Vi ifrågasätter att gång – och cykelväg tas bort i "Päronet", då "rundkörning" möjliggör och ökar inbrottsrisken generellt.
6. Vi ser gärna att s k "prickad mark" får användas till komplementbyggnation; förråd, växthus, etc...

KOMMENTARER

1. Vid Fogdegatans norra del har ett bygglov för radhus vunnit laga kraft. Byggnadshöjden i detaljplanen minskas till höjden i beviljat bygglov. Resterande höjder som föreslås i planändringen kvarstår.
2. Att inom vissa delar tillåta en högre bebyggelse skapar möjlighet till variation av upplåtelseformer och hustyper i området vilket Åmåls kommun ser positivt på.
3. Noteras.
4. Berörda områden omfattas av strandskyddet. Kommunen menar dock att en utökning av tomterna inåt i "Päronet" samt mellan Fogde- och Kuttergatan vore positivt och att strandskyddet ej påverkas i väsentlig utsträckning. Synpunkten beaktas och handlingarna justeras inför granskning.
5. Frågan om inbrottsrisk är inte en Plan- och bygglovfråga. Strukturen inom området kan påverka tillgängligheten men samtidigt finns många motsvarande småhusområden med rundkörningsmöjlighet.
6. Planändringen föreslår att all befintligt "prickad" mark inom "Päronet" samt Fogde- och Kuttervägen tas bort. Dock tillkommer nya "prickade" områden vid Kuttervägen samt vid del av Fogdegatan där kvartersmark för bostäder föreslås utökas. Inom dessa områden bedöms det inte lämpligt att uppföra komplementbyggnader på grund av påverkan på närboendes utblickar. Det kommer inte heller vara tillåtet att uppföra bygglovsfria byggnader inom den tillkommande prickade marken vid Kuttervägen vilket kommer att regleras i köpekontrakt med

7. Vi ser gärna att det tas ett omtag mot planerad byggnation på Fogdegatans norra del, och att man, av dagens 16 tomter, istället planerar för max 10 st, samt funderar på alternativa, mer säljbara alternativ för ev bostadspekulanter. Vi ser i dagsläget det enormt svårt att, i par om 4 och 4, sälja tänkta radhus under överskådlig tid, och att man i stället planerar för hus av samma typ och ekonomiskt gångbart som redan finns, och då till gällande höjd, givetvis i samråd med de närmast boende och ev drabbade av tänkt byggnation.

8. Vi yrkar också på att samtliga obebyggda tomter på Kuttergatan, och då främst de 3 första på norra sidan, som vi kallar "stenbrottet", och som verkligen "skämmer" området, åtgärdas direkt genom att beläggas med jord –och gräs, och nyttjas t v som fritidsyta. Vi yrkar också att Åmåls Kommun ålägger fastighetsägaren av samtliga obebyggda tomter som finns på Kuttergatan att antingen bebygga dom / genast överlåta dom till Åmåls Kommun.

9. Vi ser också väldigt gärna att området, generellt sett, åtgärdas så att träd och buskage gallras, stormfällda träd tas bort, utsikten mot Väneren rensas och görs attraktiv och gles luftig för samtliga boende här, och den inledda gallringen i slutet av Höganäsvägen fortsätter på den positivt inslagna vägen, och att fällt sly också fraktas bort, inte ligger kvar som den gör i området.

Vi uppskattar verkligen Åmåls Kommuns initiativ att förändra och utveckla Höganäs och Näsudden, och ser fram emot fortsatt gott samarbete och dialog!

På Höganäs Villaförenings medlemmars uppdrag;
Med vänlig hälsning,
Peter Stenberg, Ordförande

kommunen. Inom de prickade områden som kvarstår inom fastigheterna närmare vattnet bedöms inte uppförande av komplementbyggnation vara lämpligt då det negativt påverkar strandskyddets syften.

7. Bygglov för radhus har vunnit laga kraft. Detaljplanens höjdbestämmelser för aktuellt område anpassas till bygglovet.

8. Det finns inte en möjlighet för kommunen för att köpa tomterna med mindre än att nuvarande fastighetsägare lägger ut dessa till försäljning. Inte desto mindre är det sannolikt inte i kommunens intresse att förvärva enstaka tomter. Kommunen initierar en dialog med berörda fastighetsägare.

9. Kommunen har diskuterat med exploatör samt teknik- och fritidsförvaltningen angående skötseln av områdets naturmark. Vissa åtgärder har genomförts och kommunen kommer att göra en insats. Träd som blåst ned kommer att hanteras.

Hej!

Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av ändring av detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogade kartor. Turkos linje = 20 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt, hänvisar till <https://www.ledningskollen.se/> för att få kabelutsättning. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

För den befintliga nätstationen (inom planområdet) så vill Vattenfall ha ett E-område med en areal på 10*10 meter.

Vattenfall vill inom kvartersmark ha u-område (4 meter brett) för högspänningskablar. Dock är det osäkert läge på högspänningskablar och därför har en inmätning beställts. Inmätningen kommer troligen vara klar vid granskningen.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens <https://www.ledningskollen.se/> Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 00 00, kostnaden för uttryckningen debiteras då beställaren.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av genomförandet. Kablar som blir inom gatumark måste skyddas genom att kablar förläggs i rör.

Enligt Nät 2012 K § 7.3 får inte byggnader uppföras, marknivån ändras, eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Vattenfall har den lokala elnätsförsörjningen och nyanslutning beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 00 00.

Med vänliga hälsningar
Joel Evonson
Fastighetsrättslig specialist

Tillstånd & Rättigheter
Vattenfall Eldistribution AB
461 88 Trollhättan
Österlånggatan 60

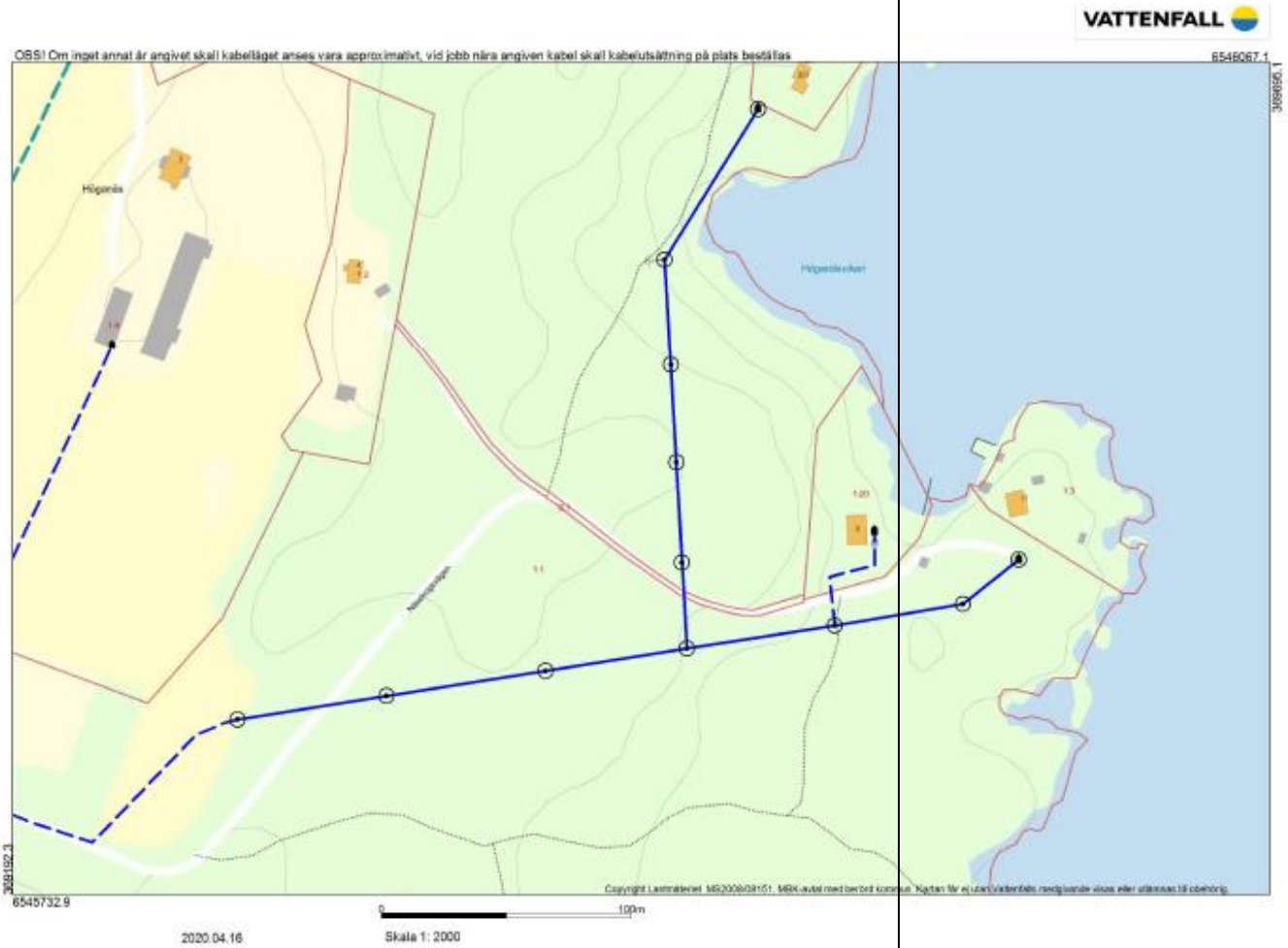
072-538 45 41

Marken intill e- område för befintlig nätstation omfattas av strandskydd varav området ej utökas.

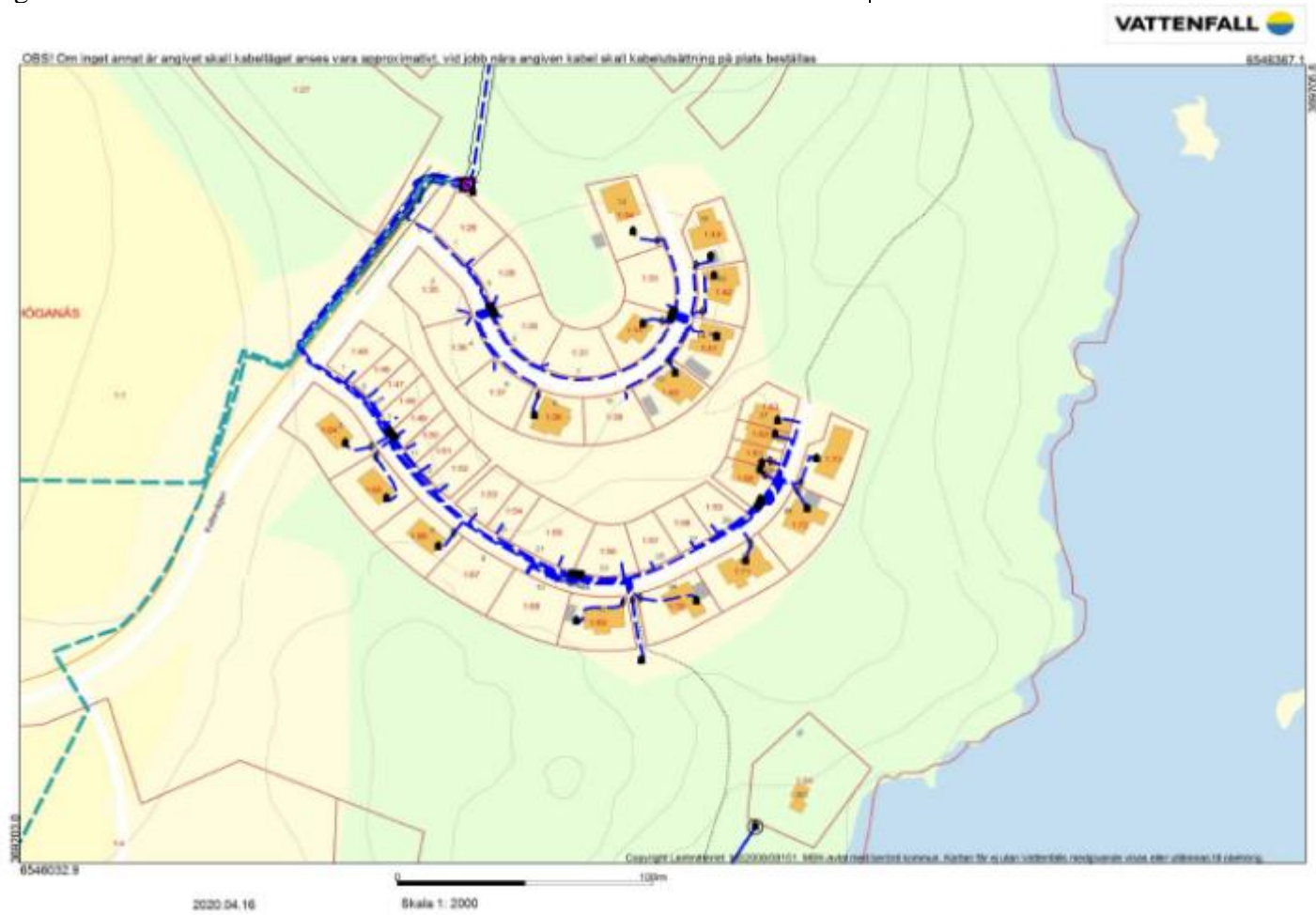
Berörda högspänningsledningar är belägna inom allmän platsmark varav u-område inte behöver upprättas.

Noteras.

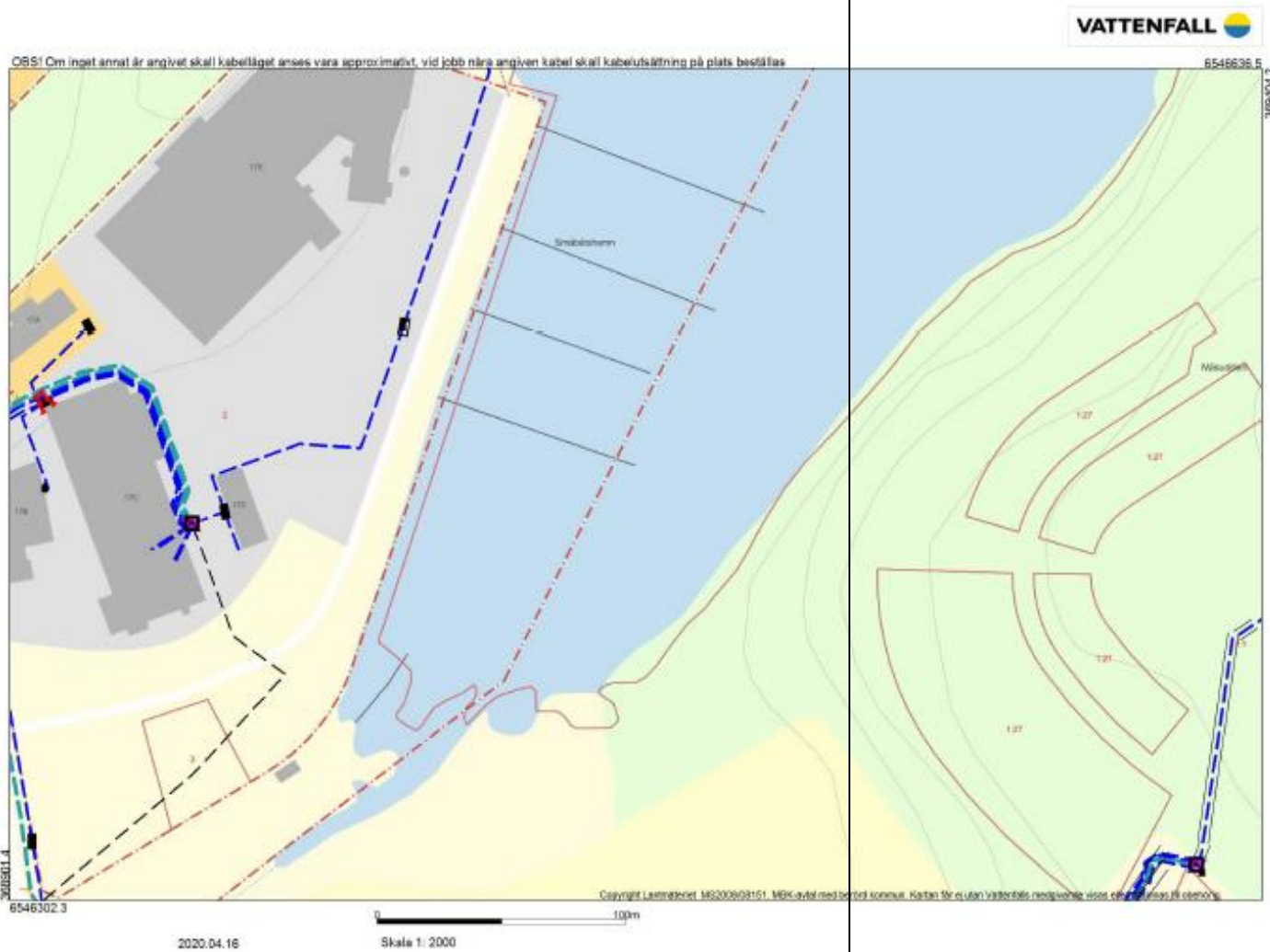
Bilaga 2



Bilaga 4



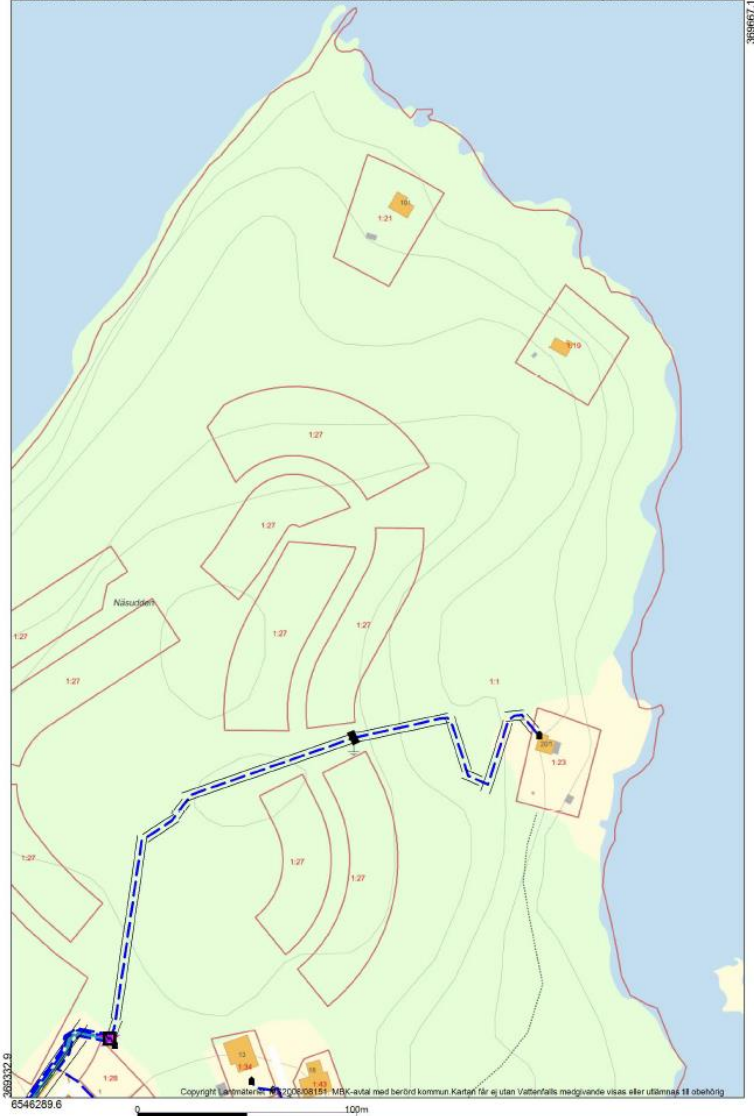
Bilaga 5



Bilaga 6



OBS! Om inget annat är angivet skall kabelägget anses vara approximativt. Vid jobb nära angiven kabel skall kabelsättning på plats beställas 6546792.4



2020.04.16

Skala 1: 2000



Länsstyrelsen
Västra Götaland

Andreas Karlberg
Planhandläggare
010-2244586

Yttrande	Diarienummer	Sida
2020-04-17	402-13851-2020	1(3)

Åmål Kommun
Kommun@amal.se

Förslag till detaljplan för Näsudden, Höganäs 1:1 i Åmåls kommun

Handlingar daterade 2020-01-15 för samråd enligt 5 kap. 11 plan- och bygglagen (PBL 2010:900), standard förfarande

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Kommunen anger att planändringens syfte är att underlätta utbyggnad av området genom borttagande av ej ändamålsenliga planbestämmelser. Med detta som utgångspunkt föreslår kommunen att strandskyddet ska upphävas inom område WV1 och WN1. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att strandskyddet kan upphävas inom området och saknar motivering för detta.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågan berörande strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Enligt 11 kap. 10 § ska Länsstyrelsen överpröva kommunens antagandebeslut av en plan eller områdesbestämmelser om dessa kan antas strida mot någon av de fem prövningsgrunderna.

Länsstyrelsen befarar inte att följande prövningsgrunder påverkas;

- Riksintresse
- Mellankommunala frågor och regionala förhållanden
- Miljökvalitetsnormer (MKN)
- Hälsa och säkerhet

Länsstyrelsen befarar dock att följande prövningsgrunder berörs;

- Strandskydd (MB 7kap)

Länsstyrelsen
Västra Götaland

Yttrande
2020-04-17

Diarienummer
402-13851-2020

Strandskydd

Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning att strandskyddsbestämmelserna inom områdena WV1 och WN1 inte skulle vara ändamålsenliga. Det aktuella området har pekats ut som riksintresse för både friluftsliv och naturvård enligt 3:6 Miljöbalken (MB), riksintresse yrkesfiske 3:5 MB, särskilt värdefullt vatten och fredningsområde för lax, öring och gös vilket bekräftar att området är intressant ur de hänseenden som strandskyddet instiftats att värna; växt- och djurlivet samt allmänhetens tillgänglighet till strandområden. Länsstyrelsen anser därför att strandskyddet är ändamålsenligt och att ett upphävande av förordnandet inom områdena skulle strida mot strandskyddets syften.

Detaljplanen antogs 1996. Länsstyrelsen upphävde i beslut den 5 mars 2007 strandskyddet på kvartersmarken, utom friluftsbadet (N1). I Länsstyrelsens beslut förklaras att strandskyddsdispens för bryggor, bad- och båtverksamhet får sökas i särskild ordning. 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. Före 2009 fanns ingen precisering av de särskilda skälen för att upphäva strandskydd.

Länsstyrelsen ser inga särskilda skäl till att upphäva strandskyddet i de områden som kommunen föreslår.

Landområdet i nordväst är NATUR och sträcker sig från kvartersmarken för bostäder ner till strandlinjen. Länsstyrelsen kan inte se att den gällande planen medger några byggnader här. Att i det området möjliggöra bodar och byggnader med koppling till småbåtshamnen tillgodoser inte något angeläget allmänt intresse och Länsstyrelsen bedömer att det saknas särskilda skäl för att upphäva strandskyddet här.

Landområdet i sydost är kvartersmark-friluftsbad. Ett friluftsbad kan visserligen i en del fall anses vara ett angeläget allmänt intresse, men ett upphävande av strandskyddet skulle innebära att området kan bebyggas med byggnader och anläggningar i en omfattning som strider mot strandskyddets syften. För att kunna göra den intresseavvägning som krävs bör tillkommande byggnader och anläggningar, såsom Länsstyrelsen påpekade i sitt beslut om upphävande av strandskydd, prövas som dispens från strandskyddet. Det finns alltså inte skäl att upphäva strandskyddet inom området för friluftsbad.

Vattenområdena är avsatt som småbåtshamn respektive friluftsbad. För utbyggnad krävs tillstånd hos mark- och miljödomstolen eller anmälan till Länsstyrelsen enligt 11 kap miljöbalken. Strandskyddsfrågan prövas inom ramen för tillståndsprövningen. Vid en anmälan prövas strandskyddsdispens parallellt med anmälan. Eftersom utformningen och omfattningen av småbåtshamnen är beroende av dessa prövningar finns inte skäl att upphäva strandskyddet i vattenområdet. Som Länsstyrelsen påpekade i sitt beslut om upphävande av strandskydd bör frågan om bryggor prövas i särskild ordning.

Kommunen bedömer att ett upphävande av strandskyddet är till nytta för både boende i området och allmänheten då områdenas rekreativvärden kan stärkas vid anläggande av promenadstig, bryggdäck och bodar. Privatisering av den allmänna platsmarken (NATUR) är fortsatt inte tillåtet. Planändringens syfte utvecklas och breddas i granskningshandlingarna. Bestämmelse om upphävande av strandskydd inom vattenområdena tas bort.

Syftet är inte att bebygga området i någon betydande utsträckning. Vad som avses är uppförande av mindre byggnad i form av bod för omklädning eller liknande. Gällande byggrätt inom N₁-området minskas ned och planbeskrivningen kompletteras för att tydliggöra intentionerna i området.

Förslaget upphävande av strandskyddet inom områdena WV₁ samt WN₁ stryks.

Noteras. Bestämmelse om upphävande om strandskydd tas bort inom vattenområdena. Vid anläggande av småbåtshamn eller badbrygga söks istället tillstånd eller anmälan.

Länsstyrelsen Västra Götaland	Yttrande 2020-04-17	Diarienummer 402-13851-2020	Sida 3(3)	
	<p>Behovsbedömning Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.</p> <p>Detta ärende har planhandläggare Andreas K Karlberg beslutat. I den slutliga handläggningen har även Johan Larsson från Naturavdelningen samt Susanne Nordström från Vattenavdelningen medverkat.</p> <p><i>Andreas K Karlberg</i></p> <p>Detta beslut har bekräftats digitalt och saknar därför namnunderskrifter.</p> <p><u>Kopia till:</u> Länsstyrelsen/ Naturavdelningen Vattenavdelningen Funktionschef Plan och bygg</p>			<p><i>Noteras.</i></p>

Samrådsmöte har hållits med närboende på Näsudden, 2020-04-16.

Nedan listas minnesanteckningar från mötet (*med kommunens kommentarer i kursiv stil*).

- Bygg ej ut norra delen förrän södra är klar.
(*Planen medger utbyggnad även i den norra delen men Åmåls kommun håller med om att det är lämpligt att försöka bygga ut det södra området innan ny mark tas i anspråk i den norra delen. Rådigheten kring detta är dock begränsad från kommunens sida*)
- Skövla inte ner skogen och förstör närmiljön.
(*Den naturmark som är kvar är viktig att bevara i syfte att stärka möjligheterna till naturnära boende och närrecreation*)
- Tomterna 1:28 – 1:30 är mycket svåra pga relationen till marknivån på gatan.
(*Åmåls kommun har gjort en syn på platsen och har en idé om hur tillgänglighet till tomtmarken kan lösas*)
- Går det att få bort strandskyddet och göra tomterna djupare?
(*Planförslaget justeras inför granskning*)
- Se över höjderna för bebyggelsen (främst 1:45 – 1:59) – anpassa till bygglovet. (vad händer om inte Sötsjöbaden bygger...nästa projektör behöver luft, men inte för mycket så att boendemiljö ovanför längs Kuttermgatan får sin utsikt förstörd.
(*Byggrätten för de aktuella tomterna har anpassats till det laga kraftvunna bygglovet*)
- Anpassa bebyggelsen i södra kvarteren så att man inte bygger (placerar och utformar) på vilket sätt som helst. Överväg att bibehålla lite planbestämmelser i den södra delen.
(*Det finns olika viljor kring detta hos boende inom området. Utökningen av tomtmark in i naturmarken kommer dock att förses med prickmark i syfte att säkra befintliga utblickar från redan uppförda hus*)

Synpunkter och frågor har även inkommit via mejl.

Nedan listas de sakfrågor som lyfts.

- Bestämmelse gällande placering av byggnad i förhållande till fastighetsgräns, vad gäller för Attefallshus.
(*Uppförande av attefallshus samt friggebod är bygglovsfria och får strida mot detaljplanens bestämmelser, såsom prickad mark. Inom den utökade prickade kvartersmarken vid Kuttermgatan samt Fogdegatan kommer inte uppförande av bygglovsfria byggnader att tillåtas på grund av påverkan på närboendes utblickar. Detta regleras i köpekontrakt vid köp av mark av Åmåls kommun.*)
- Utökning av tomternas djup
(*Planförslaget justeras inför granskning*)
- Minskad byggnadshöjd på Fogdegatan
(*Byggrätten för de aktuella tomterna har anpassats till det laga kraftvunna bygglovet*)
- Upphävande av strandskydd
(*Planförslaget justeras inför granskning*)