



**Detaljplan för del av Åmål 2:1, Måkeberg, och Norra Hamnplan, Åmåls Kommun**  
**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**  
PIN-enheten



**Samrådsredogörelse 2011-05-27**  
**Detaljplan för del av Åmål 2:1, Måkeberg och Norra Hamnplan, Åmåls Kommun,**  
**Normalt planförfarande**

## HUR HAR SAMRÅDET SKETT

Planförslaget har varit föremål för samråd enligt PBL under tiden 17 mars – 17 april 2011. Handlingarna har sänts till remissinstanser och sakägare enligt sändlista och fastighetsförteckning. Kungörelse om samrådet har skett i Provinstidningen Dalsland och Nya Wermlandstidningen. Handlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida och i förvaltningsbyggnaden Norrtull samt stadsbiblioteket.

Samrådsmöte har hållits i Aulan på Karlberg den 29 april kl 18.30 som annonserats i Kungörelsen.

## INKOMNA YTTRANDE

Länsstyrelsen Västra Götaland daterad 2011-05-02

Trafikverket, Ärende nr TRV 2011/17863 daterat 2011-04-26

Vattenfall, inkom 2011-04-18

Västarvet / Kulturmiljöenheten inkom 2011-03-30

Polismyndigheten, Polisområde Fyrbodal, inkom 2011-04-20

Vård- och omsorgsnämnden, Åmåls kommun, daterat 2011-04-20

Teknik- och Fritidsnämnden, Åmål/Säffle kommun daterad 2011-04-26

Miljökontoret, Åmåls kommun inkom 2011-05-06

Räddningstjänsten, Åmåls kommun daterat 2011-04-27

Svensk Handel /Fastighetsägarna inkom 2011-04-13

Essence Hälsa & Skönhet inkom 2011-03-31

Erik Martinsson inkom 2011-04-04

Hans Platé inkom 2011-04-04

Kjell-Erik Olsson/ Ulla Pettersson inkom 2011-04-14

Brf. Draken, Dick Wahlström inkom 2011-04-18

Brf. Draken, Anna-Liisa Säily inkom 2011-04-18

## Yttranden och kommentar till yttrandena:

### 1. Länsstyrelsen Västra Götaland daterad 2011-05-02

#### Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen ser positivt på föreslagen utveckling av Åmåls centralort med nya möjligheter till attraktivt boende för både befintliga och inflyttande invånare. Det aktuella norra hamnområdet är dock inte helt okomplicerat med flera störningskällor i omgivningen som gör att boendemiljön riskerar att tappa i kvalitet. Även själva markens lämplighet behöver klarläggas i planskedet mot bakgrund av de omfattande stabilitetsbrister som konstaterats liksom problematiken med förorenad mark.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

#### Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas

mellankommunal samordning blir olämplig

miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas

strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser

Länsstyrelsen bedömer dock att det inte är klarlagt i planskedet om nuvarande utformning av planförslaget blir lämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet med avseende på geotekniska förhållanden, buller och markmiljö. Även frågan om översvämningsrisk behöver förtydligas ytterligare. Markens och områdets lämplighet för bostadsändamål måste klarläggas innan ett antagande av planen kan ske. Det är olämpligt att hänskjuta frågor som kan vara avgörande för möjligheterna till planens genomförande till senare skeden.

#### Länsstyrelsens synpunkter

##### Buller och vibrationer

Järnvägen Norge/Vänerbanan är av riksintresse för kommunikationer och ska därmed så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan försvåra utnyttjandet av anläggningen. Utgångspunkten för ny bebyggelse avseende buller är att de riktvärden som finns enligt Boverkets Allmänna råd 2008:1 ska tillgodoses i planeringen. Planförslaget i detta samrådsskede ligger ganska långt ifrån dessa riktvärden, främst när det gäller maxvärden. Länsstyrelsen konstaterar att bullerberäkningarna behöver bli tydligare och fylligare med avseende på redovisningen av bullervärden så att alla hus, dess sidor och våningsplan redovisas beträffande bullernivån. Bullerberäkningarna behöver baseras den framtida trafikeringen, vilken redovisas i Trafikverkets yttrande. Länsstyrelsen förutsätter att

planförslaget utformas och anpassas så att acceptabla bullernivåer kan uppnås för att inte framtida restriktioner för järnvägsverksamheten ska behöva uppstå. Om det skulle bli aktuellt att behöva tillämpa avstegsreglerna från gällande riktvärden, måste det finnas tydliga motiveringar till varför dessa är tillämpliga i detta fall samt vilka åtgärder som avses vidtas för att uppnå en ljuddämpad sida för samtliga lägenheter samt godtagbara bullernivåer för uteplatser.

Beträffande risken för vibrationer från järnvägen behöver vibrationsmätningar utföras för att klargöra förhållandena på platsen.

#### Geoteknik

De geotekniska förutsättningarna är mycket ogynnsamma i området eftersom området utgörs av utfyllnadsmassor på gammal sjöbotten, vilket ger marken dålig bärförmåga och är sättningsbenäget. Dessutom har konstaterats att stabiliteten är otillfredsställande. Länsstyrelsen instämmer helt i SGI:s bedömning att de geotekniska frågorna måste lösas i planskedet. Detaljplanen behöver reglera de åtgärder och restriktioner som krävs för att säkerställa tillfredsställande stabilitet. En geoteknisk utredning och sammanställning av gjorda utredningar med utgångspunkt från föreslagen exploatering behöver genomföras för att utvärdera förutsättningarna inom hela planområdet.

Länsstyrelsen hänvisar till bifogat yttrande från SGI.

#### Föreordnad mark

Området är ett utfyllnadsområde varför eventuella föroreningar sannolikt föreligger mycket heterogent. De genomförda provtagningarna är endast gjorda i mark och är av stickprovskaraktär. För att få en uppfattning om eventuella föroreningar inom ett större område bör även grundvattenprover tas. Inom södra området bör även porluftprover tas.

Av stickproverna att döma så är det förträdesvis inom det södra området som förhöjda värden påträffas bl.a. av bly och kvicksilver. På större djup finns även föroreningar av zink, PAH-H samt aromater C10-C16. I planbeskrivningen anges att det funnits oljelagring i de befintliga byggnaderna. Detta borde föranlett en tätare provtagning av åtminstone oljeparametrar i detta område.

Platsspecifika riktvärden har beräknats, enligt Naturvårdsverkets framtagna riktvärdesmodell, på flera olika sätt och med olika förutsättningar vilket är svåröverblickbart och sannolikt även svårarbetat. Länsstyrelsen anser inte att det är acceptabelt att ange olika platsspecifika riktvärden för bottenvåningen respektive högre bostadsplan.

Länsstyrelsen anser att samma platsspecifika riktvärde ska gälla för hela området och i samtliga bostadsplan.

Länsstyrelsen anser att det är acceptabelt att vid beräkningarna utgå från KM-värden med undantag för intag av dricksvatten. I övrigt är Länsstyrelsen tveksam till vissa av de justeringar som gjorts i beräkningsmodellen i förhållande till det generella scenariot t.ex. bör skydd av grundvatten även beaktas vid beräkningarna då området ligger inom skyddsområde för vattentäkt.

Sammanfattningsvis anser därför Länsstyrelsen att ytterligare utredningar krävs för att klargöra vilka åtgärder som eventuellt kan behövas för att exploatera området. Provpunkterna bör förtätas och även omfatta grundvatten och porluft samt väljas utifrån områdets historik, t.ex. beträffande oljelagring, verkstadshandling, fyllnadsmassornas ursprung mm. Beräkningarna enligt de platsspecifika riktvärdena bör revideras enligt ovan. Förslag till kompletterande provtagningsplan bör utarbetas i samråd med tillsynsmyndigheten, dvs. miljöförvaltningen i Åmåls kommun.

#### Avloppsreningsverk/biogasläggning

Avståndet mellan reningsverket och planerade bostäder är ca 300 meter. Mellan reningsverket och planområdet finns idag hallar för båtuppläggning. På den norra delen av planområdet anges nu natur, centrum, parkering och park. Avståndet mellan reningsverkstomten och centrumbebyggelsen ser ut att bli knappt 200 meter. Det framgår inte vad centrumbebyggelsen kommer att bestå av men tidigare har en livsmedelshall varit aktuell på denna plats, vilket Länsstyrelsen inte godtagit. Det är fortfarande Länsstyrelsens uppfattning att en livsmedelshall inte bör placeras så nära ett avloppsreningsverk pga. risken för lukt och eventuellt även smitta. Möjligen kan någon mindre känslig verksamhet fungera här. I avloppsreningsverkets miljörapport för år 2010 anges inga klagomål på lukt, buller el. dyl. Ett avloppsreningsverk är dock alltid en möjlig källa till olägenheter i form av lukt, buller och smittspridning. I "Bättre plats för arbete" anges ett rekommenderat skyddsavstånd på 500 meter mellan avloppsreningsverk och bebyggelse. Livskraftiga bakterier i aerosoler har i en studie för ett annat avloppsreningsverk bedömts kunna påträffas på ett avstånd av upp till 300 meter från avloppsreningsverkets öppna luftningsbassänger (Miljömedicinsk bedömning inför bostadsbyggande nära reningsverket i Lidköping, VMC, 2010).

Det är positivt med en naturridå i planområdets nordligaste del. Det finns alltid en risk för spridning av lukt, buller och smitta i närheten av avloppsreningsverk och en skogsridå skulle kunna ge en viss barriärverkan. Det framgår dock inte vad för slags naturmark som avses här.

Det finns en enda tillfartsväg till avloppsreningsverket och löper längs med planområdets västra gräns, vilket innebär att samtliga vägtransporter till och från avloppsreningsverket måste passera planområdet. I nuläget är antalet transporter till och från avloppsreningsverket dock inte speciellt omfattande men bör beaktas i planarbetet.

Avloppsreningsverket och biogasanläggningen är av vital betydelse och utgör en samhällsviktig funktion och måste kunna fortsätta verka och vid behov även expandera. Kommunen bör överväga att även reningsverkets område detaljplanläggs, så att reningsverket får ett tydligare skydd. Kommunen behöver också på ett mer övertygande sätt motivera de avstånd som nu planeras för olika funktioner i förhållande till avloppsreningsverket. Att hänvisa till att man har tillstånd för verksamheten trots att befintlig bebyggelse finns inom 200 meter motiverar inte att ytterligare ny bebyggelse ska tillåtas inom riskzon för störningar.

#### Översvämningsrisk

Länsstyrelsen konstaterar att planarbetet har utgått från de senaste bedömningarna avseende framtida höga vattenstånd i Väneren. En särskild översvämningsstrategi finns framtagen, som pekar ut olika alternativ med åtgärder som prioriterats. Som alternativ 1 anges en höjning av markytan och anpassning av tekniska installationer till den nya dimensionerande nivån. På plankartan anges i stället en lägsta tillåtna golvnivå som ej får understiga denna nivå. Länsstyrelsen efterlyser en tydligare koppling mellan översvämningsstrategin och de överväganden som görs i planen med tydliga motiveringar till de val som görs avseende höjder. Om det inte är mark- eller grundläggningsnivån som avses regleras bör man även överväga reglering av typ av grund och krav på tekniska installationer. Även nivåer för gatumark, vägar, tomtmark o.s.v. kan behöva regleras. Planen bör kompletteras med ett mer utvecklat resonemang kring strandpromenadens funktion som ett framtida utrymme för översvämningskydd i ett större perspektiv för hela tätorten. Vad är det för typ av skydd som skulle kunna vara aktuellt med utgångspunkt från till exempel stabiliteten?

#### Transporter av farligt gods

Länsstyrelsen har inget att erinra mot den riskanalys som tagits fram. Där konstateras att det krävs ett avkörningsskydd i form av bullervall, för att tillsammans med skyddsavståndet 30 meter, uppnå tolerabla risknivåer. Uppförandet av denna riskreducerande avkörningsskydd/bullervall behöver säkerställas tydligare i planen så att den verkligen blir genomförd i samband med planens genomförande. Det räcker inte med planbestämmelser som anger att störningsskydd får utföras.

#### Riksintressen

Av planbeskrivningen framgår felaktigt att planområdet inte berörs av riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Området berörs av:

Hushållningsbestämmelser enligt 4 kap miljöbalken, turismen och friluftslivet

Riksintresse för kulturmiljövården, Åmål centrala staden

Riksintresse för yrkesfisket, Väneren

Riksintresse kommunikationer, järnvägen

Planen bör innehålla ett eget avsnitt om riksintressen samt en konsekvensbeskrivning på dessa intressen med ett tydligt ställningstagande om graden av påverkan på respektive riksintresse.

#### Vattenvård

I planen redovisas, avseende miljö kvalitetsnormer, vattenförekomsten Åmålsviken. Planen behöver dock kompletteras med även Åmålsån. Det framgår att Åmålsviken ej uppnår god status vid bedömning av den övergripande kemiska statusen. I VISS (VattenInformationSystem Sverige) redovisas kemisk status som god exklusive kvicksilver. Det bör förtydligas om kvicksilver har medtagits i redovisningen av kemisk status. Planen har en bra redovisning av hur miljö kvalitetsnormer ska bibehållas. Det borde kanske också nämnas att vatten och avlopp kommer att kopplas på det befintliga systemet i tätorten som en åtgärd för att inte försämra miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen ser positivt på att en analys avses göras avseende påverkan på det planerade vattenskyddsområdet i Väneren.

#### Naturvård och kulturmiljö

Länsstyrelsen har inget att erinra utifrån naturvårds- och kulturmiljösynpunkt.

#### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

#### Beredning

Inför Länsstyrelsens bedömning i ärendet har berörda statliga sektorsföreträdare beretts tillfälle att lämna synpunkter. Vad som angivits ovan gäller som statens samlade myndighetsuppfattning vid en avvägning mellan olika framförda synpunkter.

#### **Bilaga 1:**

Yttrande över samrådshandling daterad 2011-03-10.

Planens syfte är att ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder och service i Åmåls centrum.

Statens geotekniska institut, SIG, har från länsstyrelsen, Västra Götaland, erhållit:

Plan- och genomförandebeskrivning inklusive plan- och illustrationskarta upprättade av Skanark Tengbom AB, 2011-03-10

Geotekniska synpunkter inkl. redovisning av kompletterande fältundersökningar upprättade av Sweco infrastructure AB 2010-06-08

Geoteknisk PM och redovisning av kompletterande fältundersökningar upprättade av Geogruppen AB 2006-03-13 SGI har sedan ett tidigare planärende i området (SGI dnr 5.2-0003-0203) även tillgång till:

Kompletterande geotekniskt PM och redovisning av fält- och laboratorieundersökningar upprättade av Geogruppen AB 2001-11-16 respektive 2001-11-14

I planbeskrivningen redovisas att området utgörs av fyllnadsmassor på gammal sjöbotten. Marken har dålig bärförmåga och är sättningsbenägen. Vidare har i tidigare geotekniska utredningar klarlagts att stabiliteten är otillfredsställande och att åtgärder/restriktioner (avschaktning, lastrestriktioner, erosionssskydd mm) krävs inför utbyggnad av området. I planbestämmelse medges att förstärkningsåtgärder får utföras i vattenområdet utanför den nuvarande strandlinjen. Vidare har det i planen inte redovisats om området för förstärkningsåtgärder är tillräckligt stort. Åtgärder/restriktioner som säkerställer tillfredsställande stabilitet har således inte reglerats i planen. SGI finner inte detta tillfyllest i planskedet.

Inför nu aktuell planläggning av området har Sweco lämnat synpunkter avseende grundläggning och stabilitet. Sweco delar de bedömningar som presenterats i tidigare utredningar beträffande bristande stabilitetsförhållanden och behov av förstärkningsåtgärder. Sweco förordar också vidare undersökningar inom del av planområdet. Vid tidpunkten för Sweco's synpunkter på detaljplanarbetet var inte planområdets utformning känd.

SGI rekommenderar att en geoteknisk utredning kopplad till det aktuella planförslaget tas fram i planskedet. För planförslaget tillämpliga delar av tidigare geotekniska utredningar kan därvid användas under förutsättning att dessa sammanställs och redovisas. Stabilitetsförhållandena för den utformning av planområdet som medges i detaljplanen behöver klarläggas enligt de rekommendationer som ges i Skredkommissionens Rapport 3:95 för nyexploatering och minst detaljerad utredningsnivå. Utredningen behöver omfatta hela planområdet. I planen behöver säkerställas att åtgärder/restriktioner som krävs för tillfredsställande stabilitet kommer till utförande vid utbyggnad av området. Exempel på sådant som kan komma att behöva regleras relativt detaljerat är marknivåer, lastrestriktioner och erosionssskydd.

Beträffande översvämningsrisk redovisas i planbeskrivningen att lägsta golvnivå för bostadsändamål är +46,83 vilket också har reglerats på plankartan. För infrastruktur, parkering och tomtmark ska lägsta nivå +45,9 användas vilket dock inte har reglerats. SGI har inget underlag för att värdera om valda nivåer är tillräckliga med hänsyn till översvämningsrisk inkl effekter av framtida klimatförändringar men vi anser det angeläget att nivåerna regleras. Det behöver dock verifieras i planen att nivåerna är möjliga att genomföra med hänsyn till stabiliteten.

I planbeskrivningen redovisas att den obebyggda strandpromenaden är en resurs för framtida åtgärder mot översvämningsrisk varvid hela tätorten omfattas. Vi noterar härvid att det i Skanskas utredning uppmärksammas att eventuella skyddsvallar med hänsyn till stabiliteten bör ligga mer än 30 meter från släntrönet. En förutsättning för "tung" skyddsvallar av jord är att strandpromenaden breddas ytterligare eller att förstärkningsåtgärder vidtas. Inom delar av planområdet har kvicklera påträffats vilket behöver beaktas i pålningsarbetet i området. Omfattning och innehåll för kontrollplan behöver åtminstone översiktligt redovisas i planen.

Sammanfattningsvis finner SGI att klarläggande och reglering i planskedet av åtgärder som säkerställer stabiliteten blir tillfredsställande inom hela planområdet är en avgörande förutsättning för planens genomförande. SGI har inte granskat frågeställningar rörande markmiljö och markradon.

### **Kommentar:**

De förslag till kompletterande utredningar och förtydligande som länsstyrelsen och SGI föreslår kommer att genomföras och redovisas i utställningshandlingen. Kommunen kommer att ha samråd med Länsstyrelsen under tiden fram till utställning för att säkerställa utredningarnas omfattning och ett godkännande av utställningshandlingen.

## **2. Trafikverket ärende nr TRV 2011/17863 daterat 2011-04-26**

Samråd-detaljplan för del av Åmål 2:1 (bandel 637, ca km 312+400)

### Ärendet:

Syftet med planen är att erbjuda boende i attraktiva lägen. Planområdet ligger omedelbart öster om Norge/Vänerbanan. Området planeras innehålla 200 bostäder, 6000m<sup>2</sup> för handel och verksamheter, totalt 30.000 m<sup>2</sup> BTA.

### Järnväg:

Norge/Vänerbanan i områdets västra gräns utgör riksintresse för kommunikationer enligt miljöbalken 3 kap 8§, vilket inte framgår av planbeskrivningen eller behovsbedömningen. Trafikverket äger även järnvägsfastigheten Åmål 7:4.

I behovsbedömningen konstateras att järnvägen inte påverkas av planförslaget. Trafikverket delar inte den uppfattningen utan bedömer att järnvägen påverkas av planförslaget, bland annat genom ett ökat behov av att korsas järnvägen samt ett ökat antal boende i dess närhet som kan uppleva buller- och vibrationsstörningar från järnvägstrafiken.

#### Väg:

I planområdet ingår ingen statlig väg. Trafikutredningen beskriver även den framtida situationen och påtalar exempelvis behovet av en planskild GC-förbindelse med järnvägen.

Trafikverket ser det senare som en högst rimlig åtgärd med tanke på den nya bebyggelsens behov av att kunna passera järnvägen, särskilt med hänsyn till de barn som ska till skolan. Planrådets attraktion kommer delvis att ligga i att man enkelt når det från andra sidan järnvägen och inte bara från själva centrum.

#### Geoteknik:

Den geotekniska utredningen påtalar att marken är delvis instabil och att avschaktning måste ske närmast Väneren. Den föreslagna dispositionen visar en matargata i det område (30 meters zonen) som utredningen rekommenderar bör vara obelastad. Trafikverket ställer sig undrande till hur dessa förhållanden kommer att påverka totalstabiliteten i området. Trafikverket befarar en risk för påverkan på järnvägen och anser att detta måste klargöras på ett bättre sätt.

#### Buller:

Trafikverket förutsätter att man i det fortsatta projekteringsarbetet kan visa att det går att skapa en attraktiv bostadsmiljö även från bullersynpunkt. Generellt förutsätter Trafikverket att riktvärdena enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 –Buller i planeringen samt boverkets byggregler (BBR) tillgodoses vid detaljplanläggning. Det innebär att det inom detaljplanarbetet bör säkerställas att det är möjligt att uppfylla riktvärdena samt säkra de utrymmen som krävs för att kunna uppföra eventuella bullerskydd.

I dt här fallet har en bullerutredning genomförts inom ramen för riskutredningen. Av planhandlingarna framgår dock inte vilken trafikering som legat till grund för bullerberäkningarna från järnvägstrafiken. I enlighet med boverkets allmänna råd förutsätter trafikverket att bullerberäkningarna baserats på följande framtida trafikering:

| <i>Tågtyp</i>       | <i>Antal tågpassager/dygn</i> | <i>Medellängd<br/>(meter)</i> | <i>Maxlängd<br/>(meter)</i> |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Gods                | 40 st                         | 350                           | 650                         |
| Moderna motorvagnar | 12 st                         | 80                            | 110                         |
| Lokdragna persontåg | 12 st                         | 150                           | 180                         |

Största tillåtna hastighet (sth) anges i utredningsmaterialet till 70 km/h, enligt trafikverkets linjebeskrivning är dock sth förbi området 85 km/h, och med möjlig överhastighet på upp till 110 km/h för snabbtåg.

Trafikverket anser också att man behöver utreda hur det planerade området påverkas av vägtrafikbuller.

#### Vibrationer:

Eftersom det finns osäkerheter kring hur känsligt området är för vibrationer anser Trafikverket att det vore lämpligt att låta genomföra vibrationsmätningar i området innan planarbetet går vidare.

#### Trafik:

Plankorsningen mellan Norge/Vänerbanan och Gerdingsgatan påverkas av planförslaget. Ett genomförande av planförslaget kommer förmodligen att leda till ökad trafik över korsningen. Möjligheten att kunna ersätta plankorsningen med en planskild förbindelse borde därför innefattas i planarbetet, det gäller i synnerhet gång- och cykeltrafiken. Trafikutredningen föreslår också en planskild GC-förbindelse.

Det är svårt att utläsa hur stor betydelse trafiken till och från småbåtshamnen kommer att få i den totala trafiksituationen. Vid vissa tider kan den troligen vara besvärande.

#### Stängsel utmed järnväg:

Eftersom det är förenat med livsfara och förbjudet enligt lag att vistas i spårområdet ser trafikverket positivt på att stängsel föreslås utmed järnvägen. För att stängsel ska utgöra ett reellt hinder samt kräva minimalt underhåll förespråkar Trafikverket att det utförs i ett kraftigt material, exempel sträckmetall. Av trafik och elsäkerhetsskäl är det även viktigt att stängslets lokalisering och utförande bestäms i nära samråd med trafikverket.

#### Farligt gods:

Trafikverket ser positivt på att en riskutredning har genomförts. De slutsatser och rekommenderade åtgärder framstår också som rimliga.

För att kunna genomföra ett effektivt underhåll, ha utrymme för räddningsinsatser i händelse av olycka samt säkra utrymme för framtida utveckling av järnvägen bör generellt ny bebyggelse normalt inte förekomma inom 30 m från spårmit. Se exempelvis den av dåvarande Banverket och Räddningsverket utgivna broschyren "Säkra järnvägstransporter av farligt gods"

Underlagen går bland annat att hitta via sökfunktionen på webbplatsens första sida.

#### Sammantagen bedömning:

Trafikverket önskar utifrån ovanstående synpunkter en tydligare behandling av hur planen påverkar och påverkas av Norge/ Vänerbanan, exempelvis avseende geotekniken och buller.

Den genomförda risk- och bullerutredningen har baserats på en lägre hastighet än den angivna största tillåtna hastigheten, 70 istället för 85km/h. Det är även oklart vilka trafikmängder som bullerberäkningarna har baserats på. Trafikverket skulle därför vilja rekommendera att bullerberäkningarna reviderades innan planarbetet går vidare, resultatet från beräkningarna kan ha betydelse för hur de föreslagna byggnaderna lokaliseras och utformas. Även riskutredningen får gärna revideras utifrån den högre hastigheten.

Vägtrafikbuller behöver också klargöras under det fortsatta planarbetet.

Möjligheten att anordna en planskild GC-förbindelse över eller under järnvägen borde även inkluderas i det fortsatta planarbetet.

Trafikverket ser fram emot ett fortsatt deltagande i planprocessen.

#### **Kommentar:**

Risk- och bullerutredningen kommer att kompletteras och revideras med uppgifter som klargör förhållandena enligt trafikverkets angivelser och redovisas i utställningshandlingen.

### **3. Vattenfall Eldistribution AB, dat 2011-04-12**

Vattenfall eldistribution AB, nedan kallat Vattenfall, har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande:

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Transformatorstationen är markerad som svart fyrkant, 20 kV markkablar är markerade som ljusblå streckade linjer samt 0,4 kV markkablar blå streckade linjer, se bifogad karta. Anläggningarnas lägen är inte exakta då inmätning ännu inte är gjord. För kabelanvisning i fält vänligen kontakta kundtjänst.

För 20kV kabeln yrkar Vattenfall på att ett u-område läggs in i planen där kabeln ligger inom kvartersmark. Bredden skall vara minst fyra meter med eldnings i centrum. Inmätning av 20kV kabeln är beställd, vi återkommer med karta när det är klart.

Vad gäller E-område för ny nätstation yrkar Vattenfall på att det skall vara beläget centralt inom planområdet. Marknivån vid E-området skall vara så hög att det är möjligt att på lämpligt sätt anlägga stationen med golvnivå på minst 46,3 meter.

Enligt kundavtalet, Nät 2009 K§7.3 får inte byggnader uppföras, marknivå ändras eller andra åtgärder vidtagas som äventyrar funktionen eller driften av nätägarens anläggningar.

Eventuellt flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploitören, offert beställs hos kundtjänst.

Om anläggningsflytt behövs yrkar Vattenfall på att ett avtal, där kostnader och ansvar regleras, finns upprättat innan detaljplan antas. Detta skall framgå av detaljplanehandlingarna.

Under förutsättning att ovanstående uppfylls tillstyrker Vattenfall planen.

#### **Kommentar:**

E-området som finns redovisat i samrådshandlingen utreds inför utställningshandlingen om eventuell flytt till en mer central placering enligt Vattenfalls önskemål, samt anger höjdförhållanden för golvnivå 46,3m. U-område för befintlig kabel läggs in i utställningshandlingen. Kommunen inväntar karta över inmätta ledningar.

Förflyttningar av ledningar inom planområdet och kostnader för detta ska regleras enligt befintligt avtal mellan kommunen och Vattenfall.

### **4. Västarvet / Kulturmiljöenheten daterat 2011-03-28**

Västarvet har fått det ovan rubricerade ärendet för yttrande. Planen syftar till att möjliggöra byggandet av en ny stadsdel med bostäder och service centralt i Åmål.

Västarvet har kommenterat den förestående exploateringen ur antikvarisk perspektiv i en kulturhistorisk utredning daterad 2011-01-25. Undertecknad noterar att

Åmåls kommun beaktat de rekommendationer som framfördes gällande den byggnad som benämns "den södra" samt raden av pyramidalmar längs med kajen.

Västarvet föreslår att den aktuella byggnaden också förses med bestämmelsen q<sup>2</sup> i planen: "Vid underhåll och ändring skall ursprungliga material och metoder användas i enlighet med byggnadens karaktär".

Bestämmelsen n<sup>1</sup> gällande pyramidalmarkerna bör preciseras på följande vis "Träden ska bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art"

#### **Kommentar:**

De kompletteringar och preciseringar som Västarvet föreslår införs i utställningshandlingarna.

### **5. Polisdistrikt Fyrbodalen, Polismyndigheten inkom 2011-04-20**

Ingen erinran mot detaljplanen.

### **6. Vård- och Omsorgsnämnden beslut VON §42 2011-04-20**

Kommunstyrelsen i Åmåls kommun godkände 2011-03-15 förslag till detaljplan och beslutade om samråd enligt plan- och bygglagen. Syftet med planen är att ge förutsättningar för nybyggnation av bostäder och service i Åmåls centrum. Avsikten är att skapa ett förtätat boende med mycket hög tillgänglighet, höga estetiska värden och attraktionsvärden.

I aktuell planbeskrivning framgår att området har en god social och kommersiell service med bl.a livsmedelsbutiker, kyrka, vårdcentral och restaurang inom centrumkärnan.

Användningen är i huvudsak bostäder. I en genomförd trafikutredning har behovet av gång och cykelvägar med god tillgänglighet och säkerhet för oskyddade trafikanter beaktats. Planen har även utformats med hänsyn till såväl den upplevda som den faktiska säkerheten med många som rör sig på gator och allmänna platser. Val och placering av belysning i syfte att bidra till ökad säkerhet kommer att ske vid projektering av gator och byggnader.

I enlighet med 3 kap. 1§ socialtjänstlagen, SoL är vård och omsorgsnämndens uppgift bl.a att medverka i samhällsplaneringen och i samarbete med andra samhällsorgan, föreningar och enskilda främja goda miljöer i kommunen.

Vård- och omsorgsnämndens strukturinriktade insatser syftar till en god samhällsmiljö och bedöms utifrån hur behovsstrukturen ser ut i kommunen.

Enligt 3 kap 2§ SoL ska vård och omsorgsnämnden redan i samhällsplaneringen medverka utifrån nämndens sociala erfarenheter. Nämnden har en särskild uppgift att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen.

Nämndens uppgift är även att ta initiativ till att bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda samhällsförhållanden för barn och ungdomar, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd.

Ansvaret för kommunal planering vilar ytterst på kommunstyrelsen. Det ankommer på kommunstyrelsen att åstadkomma sådana lösningar att vård och omsorgsnämnden kan medverka i samhällsplaneringen.

Den demografiska utvecklingen visar på en successiv ökning av antalet äldre. Den stora ökningen kommer ske först mot början av 2020-talet då antalet ökar markant.

Flera studier visar på en positiv utveckling när det gäller de äldres förmåga att klara dagliga sysslor. Boendena för de äldre behöver utformas för att tillgodose olika grupperns behov.

Genom möjligheten att byta till lämplig bostad kan den äldre klara sig längre utan insats än vad som annars vore fallet. Den äldres möjligheter att leva och bo självständigt under trygga förhållanden och med respekt för självbestämmande och integritet tillgodoses.

Åmåls kommun har ett behov av att utveckla mellanformer av boenden för gruppen äldre och ett större utbud av bostäder som är anpassade efter äldres behov.

Mellanformer kan utgöras av trygghetsbostäder för äldre som ska motverka att de äldre känner sig oroliga och otrygga. Bostäderna ska uppfylla höga krav på tillgänglighet. Det ska finnas gemensamhetslokaler, gemensamma personalinsatser och trygghetslarm. För att erhålla trygghetsboende behövs ingen biståndsbedömning.

Seniorbostäder är en annan mellanform för boende som utmärks av god fysisk tillgänglighet och i vissa fall tillgång till gemensamhetslokal. De boende måste ha uppnått viss angiven ålder för att få flytta in. Ej heller här krävs biståndsbedömning.

Detaljplanen som föreligger skapar möjligheter till att tillgodose gruppen äldres behov genom att skapa mellanformer av boende. Detaljplanen främjar en kontakt, gemenskap och trygghet för äldre. Det kommer att finnas ett väl lokalt utbud av social service. Goda förutsättningar finns också att tillgodose behovet av hög tillgänglighet i samband med bostadsbyggandet.

## **Kommentar:**

Det är viktigt att kommunen är enig i att detaljplanen är positiv för utvecklingen och på sikt kommer att generera en tillväxt samt en möjlighet för en valmöjlighet för kommuninnevånare och inflyttande i sitt boende. Detta ökar attraktionen för kommunen.

## **7. Teknik- och Fritidsnämnden Säffle/Åmål Tfn §48 daterat 2011-04-26**

### Sammanfattning:

Teknik och fritidsförvaltningen ställer sig positiv till planförslaget som helhet men delger nedan de synpunkter man tycker skall beaktas.

### Bakgrund:

Miljö- och byggnadsnämnden har upprättat ett förslag till detaljplan över Åmål 2:1, Måkeberg och Norra hamnplan i den östra delen av Åmåls tätort.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för nybyggnation och service i närhet till Åmåls centrum och kommunikationer. Avsikten är att skapa ett förtäta boende med centralt läge, mycket god tillgänglighet, höga estetiska och attraktionsvärden.

### Förvaltningens ståndpunkt:

Förvaltningen är positiv till planen men är av stor vikt att ökade kostnader för drift och underhåll av nya anläggningar också beaktas i budgetarbetet så att anläggningarna kan skötas på ett bra sätt.

### Gator och trafik:

Vi samtycker med vad som framkommer i Vecturas trafikutredning men vill utöver det lyfta fram nedanstående.

#### Gång- och cykelvägar:

Vi anser att det bör anläggas en gc-väg längs Måkebergsvägen och Hålskogsgatan/Torggatan till Kyrkogatan för att säkerställa god tillgänglighet till, från och genom området för oskyddade trafikanter. Den bör även kompletteras med en gc-väg på Lunnegatan mellan Måkebergsvägen och Kungsgatan för att området skall sammanlänkas med befintligt gc-vägnät. Över Kungsgatan vid Lunnegatan bör man sannolikt bygga en säker gc-passagen, tex genom att förhöja hela korsningen.

#### Hastighetsangivelser:

På detaljplanen bör inga hastighetsangivelser anges utan de och övriga trafikregler regleras av väghållaren.

De hastighetsangivelser som föreslagits ställer vi oss annars positiva till med undantag för Måkebergsvägen som vi också anser bör vara en lågfartsgata och lämplig hastighet bör vara 30-40km/h.

#### Trafik och framkomlighet:

Enligt Vecturas trafikutredning som bifogas planförslaget räknar med att det även fortsättningsvis ska vara god framkomlighet i korsningarna Torggatan/ Kungsgatan och Lunnegatan/ Kungsgatan.

Vår uppfattning /gissning är dock att korsningarna riskerar få en sämre framkomlighet för utsvängande trafik och förmodligen kommer att uppfattas som tröga åtminstone vissa tider på dygnet. Detta kanske kan förbättras om någon av korsningarna kan utformas som en minirondell om utrymmet medger.

Lokalgatan vid piren i sydöstra delen av Måkebergsområdet förefaller svänga mycket kraftigt vilket bör justeras för att framkomligheten med större fordon ska fungera.

Om bussar eller andra längre fordon ska kunna angöra området bör någon form av möjlighet att vända eller köra runt kvarter iordningställas. Slam- och kemikalietransporter kommer att fortsätta till/från avloppsreningsverket i Måkebergsvägens norra ände och det är därför viktigt att gatan möjliggör transporter för lastbil med släp. De bör även fortsättningsvis kunna vända vid verket.

#### Vatten- och avlopp:

Omläggningen av befintliga va-ledningar från P4 i södra delen av Måkebergsområdet bör finansieras av exploatören eller av medel från kommunen centralt.

Dagvattenledningar från hela Måkebergsområdet får inte anslutas till kommunens befintliga dagvattenledningsnät utan bör utformas som LOD-anläggningar exempelvis i form av gröna tak. Anledningarna är två; området är beläget inom vattenskyddsområde samt att ledningsnätet kan vara känsligt för överbelastning vid skyfall.

Avgifter för vatten- och avlopp för följa den vi tillfället gällande VA-taxan och huvudmannaskap regleras enligt då gällande ABVA (Allmänna bestämmelser för vatten och avlopp) Avvikelser från detta får inte belasta va-kollektivet.

#### Avfallshantering:

Den idag gällande renhållningsordningen i Åmåls kommun är antagen av kommunfullmäktige 2003-05-27 med komplettering 2004-04-28. I genomförandebeskrivningen nämns datumet 1994-10-26 vilket inte stämmer.

Renhållningsfordon för sophämtning får inte backas i tätbebyggt område. Därför är det viktigt att vändmöjligheter alternativt rundkörningsmöjligheter beaktas i området.

#### Synpunkter från fritidsenheten:

Inom området bör det anläggas lekpark som är tillgänglig för såväl boende som övriga besökare. Fritidsenheten ser positivt på anläggande av ny båthamn i anslutning till Måkebergsplanen, då behovet av nya båtplatser är stor.

#### **Kommentar:**

En utredning av trafikförhållandena har genomförts av Vectura och planen har anpassats efter denna. De föreslagna kompletteringarna är åtgärder utanför planområdet och en utökning av planområdet är inte aktuellt.

Teknik och fritidsförvaltningen uppmanas att inom sin förvaltning utreda åtgärderna.

Trafikutredningen för planområdet kommer att kompletteras och redovisas i utställningshandlingen.

Kostnaderna för flytt av avloppsledning inom planområdet regleras i exploateringsavtalet. LOD-anläggning anges som en förutsättning i utställningshandlingen för planområdet.

Planen kompletteras med en markanvändning för lekpark i parkområdet längs strandpromenaden i utställningshandlingen.

### **8. Miljökontoret Åmål daterad 2011-05-06**

#### Bakgrund:

Rapport från en kompletterande miljöteknisk undersökning samt riskbedömning upprättad av Sweco ankom miljökontoret 2011-02-25.

#### Miljökontorets bedömning:

Resultatet av undersökningarna visar att förhöjda halter av kvicksilver, bly och zink i de södra området, på större djup har förhöjda halter av PAH-M, PAH-H, alifater >C16-C35, aromater >C10-16, bly och zink påträffats.

Miljökontoret delar Swecos bedömning att ytterligare undersökningar behöver utföras med avseende på kvicksilver och PAH-M för att utreda om det föreligger risk för ånginträngning i byggnader och att undersökning ska utföras på jord och porluft. Ytterligare undersökning behöver även utföras på platsen där oljelagringsverksamhet bedrivits.

Enligt planen för området kommer byggnadernas bottenplan utgöras av handelslokaler i det södra området, i det norra området kommer bottenplanet att utgöras av handel, bokaler, garage eller tomma mellanrum upp till den nivå där bostäder planeras. Med beaktande av långsiktighet och för att utreda om de förhöjda halterna utgör risker för det planerade bostadsområdet anser miljökontoret att en riskbedömning ska utföras utifrån KM även avseende ånga för bottenplan. Miljökontoret anser att andel växter från odling på plats ska utgå från det generella scenariot KM.

Miljökontoret anser att undersökningen behöver omfatta även grundvatten för att få en uppfattning om eventuella föroreningar inom ett större område. I bedömningen av grundvattnets skyddsvärde ska det beaktas att området ligger inom planerad primär skyddszon för Åmåls ytvattentäkt.

För den fortsatta planeringen av området behöver därför en reviderad riskbedömning enligt ovanstående synpunkter samt provtagningsplan för ytterligare undersökning och åtgärdsutredning arbetas fram som beaktar de risker som redovisas i riskbedömningen.

#### **Kommentar:**

Samråd med miljökontoret för framtagning av kompletterande provtagningar kommer att genomföras och en reviderad riskbedömning med åtgärdsplan utarbetas genom att anlita en miljökonsult. Resultatet redovisas i utställningshandlingen.

### **9. Räddningstjänsten Åmål/ Bengtsfors daterad 2011-04-27**

Räddningstjänsten har granskat den inkomna detaljplanen gällande Åmål 2:1, Måkeberg och Norra Hamnplan, Åmåls kommun med följande kommentarer.

Totala avståndet mellan byggnader på olika tomter skall vara 8 meter (och minst 4 meter till tomtgräns). Om dessa avstånd är mindre skall väggar och fönster vara brandtekniskt avskiljda.

Vägar skall året om vara farbara och av sådan beskaffenhet att de tål tjänstevikter för fordon av räddningstjänstens typ. Detta gäller även andra ytor som planeras i området som kan behöva tillrädas av räddningstjänsten.

Räddningstjänsten ska även ha åtkomst på hårdgjord yta med hävare till byggnader överstigande 9 meter till översta fönstrets underkant. Övriga byggnader med fler än två våningsplan bör vara åtkomliga med hävare för att säkerställa en snabb och trygg utrymning.

Avstånd från väg till hus får inte överstiga 50 meter.

I övrigt finns i nuläget inget att anmärka på i detaljplanen från Räddningstjänstens sida.

## **Kommentar:**

Samrådsförslaget avviker inte från synpunkterna då byggnadernas exakta placeringar behandlas i bygglovsprocessen. Vägar inom planområdet säkerställs för räddningsfordons framkomlighet i utställningshandlingen.

## **10. Svensk Handel / Fastighetsägarna daterat 2011-04-14/ Roar Strösheim + Göran Magnusson**

Fastighetsägarna och Svensk Handel är mycket positiva till byggandet av bostäder på Måkeberg och Norra hamnplan och att det är viktigt för Åmål att vända befolkningsminskning genom ett attraktivt boende. I anslutning till bostadsområdet bör det också finnas verksamheter som bidrar till den dagliga servicen för de närboende. Läget i Måkeberg är dessutom centrumnära, varför samordning med verksamheter i centrum är av stor vikt. Det utbud av handel och andra besöksnäringar, som kommer att etableras i Måkeberg måste komplettera verksamheterna i Åmåls centrum. Det är oerhört viktigt att det inte uppstår konkurrens mellan dagens centrum och nyetableringen på Måkeberg. En sådan situation skulle vara ödestiger både för befintliga centrum och nyetableringen.

Inriktningen på besöksnäringen i Måkeberg bör i första hand vara service för de närboende kompletterat med verksamheter, som idag inte finns representerade i Åmål. En rimlig storlek på handelsytorna i Måkeberg bör vara c:a 1000 kvadratmeter. En större etablering än så på Måkeberg skulle i dagens marknadssituation kunna utgöra ett hot mot Åmåls centrum. En mindre etablering skulle å andra sidan ha svårigheter att klara lönsamheten. På sikt kan man tänka sig att en växande marknad kan ge underlag för ytterligare handelsytor.

Inriktningen av detaljhandelsverksamheterna bör i första hand vara service för de närboende samt verksamheter med marin inriktning. Andra typer av småskalig detaljhandel- i huvudsak med fritidsinriktning- och som idag inte finns i Åmål, kan också fungera i Måkebergläget.

Utöver detaljhandel bör det finnas utrymme för restaurang- och ceféverksamhet i attraktiva lägen.

Hantverksinriktad verksamhet och småindustri, som bl.a vänder sig till båtlivet i Väneren kan också passa väl in i strukturen. En del kulturverksamheter kan också finnas där.

Vi anser det viktigt att detaljplanen för Norra hamnplan och Måkebergsplan utformas på ett sådant sätt att bostäder alltid måste ingå i byggnationen i de aktuella kvarteren.

Beteckningen e3 bör förtydligas med att det avser bostäder (saknas i förklaringen)

Vi vill också understryka vikten av att initiera ett arbete för att fysiskt och marknadsmässigt knyta ihop Måkebergsområdet och nuvarande Åmåls centrum

Ett rätt utformat Måkebergsområde kan bli en stor tillgång för Åmål. Det kan bli mycket attraktivt för boende, verksamma och för besökare.

## **Kommentar:**

Detaljplanen strider ej mot synpunkterna. Syftet med planen är att förlänga stadskärnan mot vattnet med en funktionsblandad stadsdel. Den angivna accepterade ytan för handel stämmer ej överens med den funktionsblandning som området skall medge. Den yta för handel som medges i planförslaget utgör 26% av den totala bebyggda ytan i förslaget. Många studier visar att man inte bara vill bo i trivsamma skyddade bostadsområden utan att man vill också ha nära till levande täta gatumiljöer med stadskaraktär. Efterfrågan på funktionsblandade bostadskvarter kommer enligt Vägverkets rapport "Funktionsblandade stadsquartier" att öka. Målet med planarbetet är att området skall vara en funktionsblandad stadsdel som en förlängning av Åmåls centrum mot vattnet.

Enligt det arbete som pågår med en utveckling av Åmåls centrums handel med Ove Krafft, ekonomie dr, detaljhandelsexpert och handelsanalytikeruniversitetslektor vid handelshögskolan i Göteborg som en av de drivande så behöver Åmåls centrum moderniseras och växa med handel och verksamheter för att kunna uppnå målsättningen för projektet Handelstaden Åmål 2015 att "bli det attraktivaste handelscentrum mellan Bergvik och Överby".

På uppdrag av Måkeberg AB har en rapport av NCM Development AS, Per Kleiven tagits fram för att klargöra förutsättningarna för planområdet och värdera underlaget för en handels och service utveckling i området. NCM Development AS är ett känt konsultföretag med gott renommé för utredningar kring centrumutveckling och butiksetableringar. Rapporten fastslår att för Åmåls del är detaljhandelsutbudet relativt komplett med hänsyn till branscher, men att utbudet begränsas av att det som oftast bara är en butik i varje bransch och att det är en stor svaghet att det knappt finns nationella kedjor. Detaljhandelsutbudet är inte tillräckligt för att tillfredsställa alla kunders behov och har ett betydligt handelsläckage när det gäller sällanköpsvaror. Befolkningsunderlaget är för litet för att skapa ett omfattande utbud så att all läckage stoppas, men NCM anser att "några hål kan tätas". Ett ökat detaljhandelsutbud i centrala Åmål kommer både att öka inresande från närliggande kommuner samt reducera handelsläckaget av egna innevånare.

Rapporten har varit ett underlag för detaljplanens innehåll för andelen möjlig yta för handel/verksamheter.

## 11. Essence Hälsa & skönhet daterat 2011-03-31 // Camilla Ackerblad

Det cirkulerar väldiga diskussioner kring detta med eventuellt byggnation vid hamnplan och Måkeberg. Har försökt kika lite på kommunens hemsida, men blir inte så värst mkt klokare, utan mailar och frågar er ist!

Jag driver ju sedan flera år tillbaka Essence Hälsa & Skönhet i lokaler på Hålskogsgatan. Ska jag vara helt ärlig så har jag inte ägnat så mkt tanke åt byggnationen, men nu börjar folk i huset och runt om spekulera i alla möjliga tänkbara scenarion som kommer att kunna hända framöver, som skulle komma att påverka min verksamhet negativt. Jag har tex valt just den här lokalen för att den ligger i markplan, det är handikapp vänligt och lätt att ta sig in. Idag finns obegränsat med parkering precis utanför dörrarna, vad händer med parkeringsmöjligheterna för mina kundre framöver?? Vart får de parkera utan att behöva gå en lång bit?? Finns det kanske möjlighet att få några parkeringsrutor här ute på gatan utanför lokalen som är till för mina kunder??

Hur lång tid ska själva bygget ta?? Kommer det att medföra buller/oväsen under tiden?? När stambyte utfördes i huset blev jag berättigad avdrag på min lokalhyra eftersom det inte gick att utföra behandlingar här på dagtid pga oväsen.

Jag står på flerårigt hyreskontrakt hos Åkab, och det vore ju inte så roligt om man skulle tappa kunder pga oväsen ... jag menar.. en butik är ju en sak kanske, men hit ska folk komma och BETALA för att just koppla av och ha det lugnt och skönt, inte så kul med en massa buller och oljud...

När planeras all detta dra igång??

### Kommentar:

Parkeringsmöjligheten kommer att finnas kvar efter genomförandet av detaljplanen. Störningar för verksamheten i samband med byggnation kan regleras i exploateringsavtalet samt i avtalet med entreprenörer.

## 12. Erik Martinsson daterat 2011-04-03

I det hela ser jag positivt till att det sker någonting i den del av stan som står öde och oexploaterad under en så lång tid. De får bra att det äntligen görs något på denna plats. Men jag har ändå lite synpunkter på kartan och kanske bidra med några förslag på förbättringar.

1) Idag sker isläppet av småbåtar dels genom kranen och dels genom att man backar ned dem i rampen/slätten. Denna slänt är helt överbyggd på plankartan. Vart ska denna flyttas?

2) Norra hamnplans torg tjänar idag som en parkeringsplats för både boende i närheten och affärsidkare i centrum, eller i alla fall borde den fungera som det för den senare gruppen. De parkerar ju dessvärre ofta framför sin egen affär och hindrar på så sätt sina egna kunder från att få plats och handla, då de är alldeles för lata för att gå till parkeringen. Men att ta bort de parkeringsplatser som finns på norra hamnplanens torg (det ska tydligen bara bli 3 st) kommer att förvärra handlarna ovilja till promenader. Jag ser att det ska bli 100st tvärs över Måkebergsvägen, men de hamnar ju ännu längre från centrum, vilket kommer att resultera i att affärsidkarna kommer bli ännu mer motiverade till att parkera sina bilar vid affärerna då det innebär 100m längre promenad till den parkering de borde parkera vid.

3) När jag besökte mässan i Tennishallen under helgen såg jag hur höga husen i modellen var. Det kommer innebära att de bakre (västra) husen inte blir lika attraktiva som de östra. De kommer inte att få någon direkt utsikt över vattnet och jag skulle därför rekommendera att de östliga husen ej tillåts vara så höga.

4) Nu så här i Tsunamidagar kan man inte låta bli att förundras över hur starka krafter det finns i naturen. Därför lade jag märke till hur låga höjdsiffrorna var på lokalgatorna mellan husen. 45,5m är inte speciellt mycket högre än Vänerns 44m. Om man tittar på vattenståndsen hur det varit under åren som gått är det inte speciellt munter statistik. Det är ganska ofta ÖVER 45,5m.

[http://bizmet.smhi.se/bizmet/prod/whl\\_vattenstand.php?vsyear=2007&id=32001&menu=0](http://bizmet.smhi.se/bizmet/prod/whl_vattenstand.php?vsyear=2007&id=32001&menu=0)

Har ni tänkt bygga någon form av skyddsvallar för översvämningar som skyddar mot detta?

Uppsamplingsbassängen för regnvatten räcker nog knappast.

### Kommentar:

Isättningsramp för båtar är placerad i norra delen av området i anslutning till båthusen.

Bedömningen är att genom att de parkeringar som finns på Torggatan och Kungsgatan som är de mest butiktäta i centrala delarna är begränsade till 2 timmar och att den parkering som är planerad längs banområdet inom planområdet möjliggör 48 timmar gör att de som är i behov av längre tids parkering ändå kommer att välja denna eftersom förändringen i gångavstånd är relativt liten.

Ambitionen är att samtliga bostäder inom planområdet och bakomliggande bebyggelse skall ha möjlighet till visuell kontakt med vattnet.

Den översvämningstrategi som är planerad för planområdet kommer att förtydligas till utställningshandlingen.

### **13. Hans Platé daterat 2011-04-04**

Åmåls befolkning har minskat praktiskt taget varje år sedan kommunsammanslagningen. År 1971 var antalet innevånare 13433. 2010 hade det minskat till 12295. alla utredningar, som jag har sett, visar tyvärr på ytterligare minskning under kommande år. En färsk prognos (PD den 10 mars 2011) visar att innevånarantalet kommer att minska med ytterligare 755 personer fram till 2020. Åmål är i det avseendet inte unikt. Praktiskt taget alla små och medelstora kommuner utanför storstadsregionerna har samma problem. Det är inte förvånansvärt med tanke på den centraliserings- och koncentrationspolitik som varit för handen under årtionden och där staten, och i viss mån landstingen, gått i spetsen. Kommunledningen har gjort allt som stått i deras makt för att hejda befolkningsminskningen, men det har visat sig vara svårt för att inte säga helt omöjligt.

Nu har man kommit på idén att öka antalet innevånare genom att bygga nya bostäder. Tanken verkar på mej desperat än genomtänkt. Är det klokt att planera för att bygga 200 nya bostäder i en kommun, där man nyss rev ett antal hyreshus, sålde hus till vrakpris för att undvika rivningskostnader, byggde om hyreshus till servicehus, allt för att minska antalet tomma lägenheter och anpassa utbudet till behovet, och där arbetslösheten är bland den högsta i så väl regionen som landet. Förhoppningen är att man genom att erbjuda en enastående boendemiljö skall locka människor från andra kommuner att flytta till Åmål. Idén är inte ny. För många år sedan inköptes Höganäs och uppläts för exploatering. Även då var motivet och förhoppningen att möjligheten till en enastående boendemiljö skulle locka företagare och höginkomsttagare från andra kommuner att etablera sig i Åmål. – Nu har vi tillgång till facit, hur har det gått?

Jag är helt övertygad om att exploatören av Måkeberg så småningom får de flesta av sina lägenheter uthyrda, om hyreskostnaderna blir någotsånär överkomliga. Läget vid sjökanten är helt fantastisk. Att varje dag få blicka ut över en fri horisont över vårt fina innanhav Väneren är ett privilegium. Däremot tvivlar jag starkt att det blir så många som flyttar till Åmål från andra kommuner. En och annan säfflebo kan kanske lockas hit och eventuellt någon pensionär från Norge, som tröttnat på prisnivån i Norge. Men det stora flertalet behöver också ett arbete för att må bra och förtjäna sitt uppehälle.

Det blir säkert en stor omflyttning inom Åmål tätort. Personer som bor i hyreshus kommer med stor sannolikhet att föredra de centralt belägna husen vid Vänerstranden före hus i stadens periferi, och äldre villaägare kommer troligen lockas hit, då villaboendet blir för arbetsamt. Konsekvensen måste bli många tomma lägenheter, och en hel del tomma butikslokaler i Åmåls centrala delar. Är det en önskad utveckling?

Det är förvånande att inte en konsekvensanalys genomförts i ett tidigare skede. Nu har jag emellertid blivit lovad av kommunalrådet, att en opartisk sådan skall genomföras innan spaden sätts i marken och jag ser fram emot resultatet.

#### **Kommentar:**

Det finns exempel på kommuner som lyckats med att vända en negativ trend med frånflyttning till en stabil nivå och förhoppningsvis en inflyttning. Ett sådant är tex. Grästorp, där man satsat på just nya bostäder i centrala lägen och därmed startat en flyttkedja i kommunens tätort som genererat en minskad/stoppad befolkningsminskning i kommunen.

En konsekvensanalys ska genomföras och kommer att presenteras som en bilaga till utställningshandlingen.

### **14. Kjell-Erik Olsson / Ulla Pettersson daterat 2011-03-31**

Höga estetiska värden och attraktionsvärde är avsikten med bygget på Måkeberg. Men vi då som haft det så tidigare och som blir helt förbyggda av höga hus på 5 vån. Hur tror ni att det känns för oss? Vi kan ju inte göra annat än att protestera mot Måkebergsplanerna. Att marknadsvärdena på bakomliggande bebyggelse inte ska minska i värde är ju befängt. Att titta på huskroppar på upp till 5 vån. När man är van vid en vacker utsikt över Åmålsviken, känns inte bra. Se bifogad bild. Vi kanske kan se en strimma vatten när det är färdigbyggt. Man känner sig helt överkörd när de styrande i kommunen gett klartecken för planförslaget Måkeberg och Norra Hamnplan. Att sälja så mycket mark för 750.000:- Man tror inte att det är sant. Affärsytor på 6000m2 låter heller inte klokt med tanke på att det ska byggas ett stort köpcenter vid Säffle. Vi motsätter oss det bestämdaste att projekt Måkeberg genomförs.

### **Kommentar:**

Utsikten från fastigheten kommer att förändras vid genomförande av detaljplanen. Detaljplanen är utformad så att siktlinjer mot vattnet bevaras från bakomvarande bebyggelse och utsikten därmed endast begränsas. Vid en utbyggnad av en stadsdel med den omfattning som detaljplanen redovisar är sådana begränsningar relativt svåra att undvika. Målsättningen med detaljplanen är att bakomliggande bebyggelse skall ha utblickar mot vatten. Värdet på närliggande fastigheter har bedömts av lokala fastighetsmäklare att de inte kommer att påverkas av den nya bebyggelsen negativt.

Priset på marken kommenteras inte i planhandlingen.

Affärsytor se kommentarer pkt 5

### **15. Dick Wahlström ordförande, brf Draken daterat 2011-04-18**

Bostadsrättsföreningen Draken motsätter sig att byggnation på norra Hamnplanen genomförs. Några av skälen är: Boendemiljön, för befintligt boende i området försämras avsevärt genom att utsikten mot Vänerm påtagligt försämras. Boendemiljön för oss i brf. Draken kommer att påverkas negativt genom ökad bullernivå både från en ökad trafikmiljö. Parkeringsplatser kommer att anläggas nära vår tomtgräns tillika nära sovrum i vår fastighet. Brf. Draken kommer att få stora problem med snöröjningen vintertid eftersom den planerade parkeringsplatsen gränsar mot vår tomtgräns. Brf. Draken har inte fått något formellt svar på vår hemställan om att få köpa den gröna ytan som gränsar till vår tomt. Hamnområdet är idag ett område som allmänheten har fullt tillträde till. Allmänhetens tillträde till hamnområdet kommer att starkt begränsas om det byggs stora flerbostadshus på Norra hamnplan.

### **Kommentar:**

Utsikten se kommentarer pkt 6. Av trafikutredningen framgår att den ökade trafikmängden ej är av storleken att den påverkar miljön negativt.

Detaljplanen redovisar ett förslag till ändring av fastighetsgräns mot brf. Draken som medger en utökning av fastigheten för snöupplag enligt föreningens önskemål.

Hamnområdet utgör i bottenplanet en handelsyta som är tillgänglig för allmänheten och begränsas därmed endast i mindre, eller mycket små områden för att klara ut- och tillfarter till byggnader.

### **16. Anna-Liisa Säily sekreterare, brf Draken daterat 2011-04-18**

Vi på Brf Draken motsätter oss för planen som nu är utarbetet för Norra Hamnplan.

Vi vill inte ha parkering utanför våra sovrumsfönster.

Vi motsätter oss exploateringen av A-området på Norra hamnplanet, nu gällande plan skall fortsätta gälla.

Vi har ingenting emot byggplanerna på Måkeberg

### **Kommentar:**

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen parkering där den nya detaljplanen föreslår parkering vilket innebär ingen ändring. Parkeringsytan är belägen ca 12m från byggnaden på fastigheten och bottenvåningen utgörs av garage, vilket gör att sovrummen hamnar längre från p-platsen. Parkeringen är planerad för en långtidsparkering vilket innebär en mindre omsättning av bilar och nattetid då trafiken för handelsparkering är inaktiv bedöms trafiken på parkeringen och i området minimal/obefintlig. Förslaget är att utföra en trädplantering mellan parkeringsytan och bostadsrättsföreningen som en dämpande grön barriär genom att i planen lägga in ett mindre grönområde i fastighetsgränsen.

### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen kompletteras med bestämmelsen q<sup>2</sup> för den befintliga byggnaden: "Vid underhåll och ändring skall ursprungliga material och metoder användas i enlighet med byggnadens karaktär" och att bestämmelsen n<sup>1</sup> gällande pyramidalmarna preciseras enligt: "Träden ska bibehållas och vid behov ersättas genom nyplantering av samma art"

Kompletterande Stabilitets- och erosionsförhållanden samt ras- och översvämningrisker enligt trafikverkets och länsstyrelsens yttrande kommer att redovisas i utställningshandlingen.

Kompletterande utredningar kommer också att genomföras för miljö avseende utökad provtagning och åtgärdsbeskrivning för bebyggelse i utställningshandlingen.

Vattenvårdsområdet och avloppsreningsverkets påverkan på bebyggelsen kommer att redogöras för i utställningshandlingen. Samråd med kommunens teknik och fritidsförvaltning kommer att genomföras och åtgärdsförslag för bebyggelse och kompletterande planbestämmelser redovisas i utställningshandlingen.

Synpunkter från Vattenfall beaktas i utställningshandlingen.

## **FÖRSLAG TILL BESLUT**

PIN-enheten föreslår tillväxtutskottet att godkänna samrådsredogörelsen, dat 2011-05-27, som underlag till komplettering av detaljplanen inför utställning och att när föreslagna kompletteringar är gjorda genomföra utställning.

Bygg- och planenheten

.....  
Olle Andersson, PIN-enheten