



ÅMÅLS KOMMUN
www.amal.se

KS 2017/320

PLANBESKRIVNING



Ändring av förslag till ändring av stadsplanen
för kv. Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra
viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad

Antagen av KF: 2018-12-19

Laga kraft: 2019-01-18

(del av Adolfsberg 30)

Åmåls Kommun

Västra Götalands län

ANTAGANDEHANDLING

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	5
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	11
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

Omslag	Bostadslamell i Adolfsberg. Foto av SBK Värmland AB
Beställare	Thomas Carlson, Åmåls Kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Sofia Wedin
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 9A 671 31 ARVIKA tel +46 707-85 32 04
	sofia@sbkvarmland.se www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

I kvarteret Adolfsberg, beläget på en höjd strax norr om Åmåls centrum, finns sex stycken flerbostadshus och ett äldreboende. Åmåls kommunfastigheter (ÅKAB) äger fastigheten och har kommunicerat ett påtalat behov av att genomföra stambyte på ett av flerbostadshusen i norr (Andréégatan 13) och de ser även ett springande behov av att genomföra takbyte på samma byggnad. Detta då befintligt tak är flackt och beräknas kunna ge upphov till fuktskador.

ÅKAB har en lång bostadskö och även flera önskemål om bostadsflytt som inte kunnat tillgodoses. I samband med att renoveringar genomförs på flerbostadshuset inom Adolfsberg bedömer ÅKAB att det vore lämpligt att se över möjligheten att genomföra en påbyggnad av huset. Idag består byggnaden av tre våningar och ÅKAB önskar pröva möjligheten att bygga till ytterligare 2-3 våningar, varav den översta våningen föreslås vara indragen. I samband med detta uppkommer även ett behov av att installera hiss. I de ytterligare våningarna skulle ca 14-24 nya bostäder kunna ordnas i ett centralt och attraktivt läge i Åmål. Då gällande plan endast medger ett högsta våningstal på 3 våningar krävs en planändring för att genomföra önskvärda åtgärder. I samband med att planändring görs föreslås ytterligare ett bostadshus (i sydost, Andréégatan 1) prövas för liknande påbyggnad. Detta hus har redan genomgått stam- och takbyte och har idag sadeltak, men på sikt kan behov av ytterligare bostäder lösas inom denna del av området.

PLANENS SYFTE

Syftet med ändringen är att pröva möjligheten att bygga upp till 6 våningar inom två av de befintliga byggrätternas i kvarteret Adolfsberg. Övrig markanvändning och bestämmelser för området avses inte prövas inom ramen för planändringen.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning med ändring av *Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad*.
2. Planbeskrivning tillhörande *Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad*, laga kraft 1968-08-07.
3. Plankarta tillhörande *Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av*

Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad", laga kraft 1968-08-07, med ändring av bestämmelse

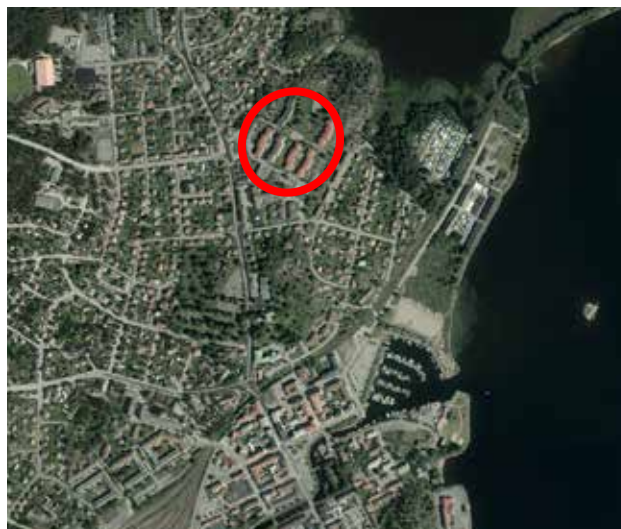
4. Undersökning om betydande miljöpåverkan
5. Samrådsredogörelse, daterad 2018-08-14

Detta plandokument ska läsas tillsammans med planbeskrivningen för *Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad* från 1968.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar fastigheten Adolfsberg 30 på ca 4 ha som ägs av Åmåls kommunfastigheter AB (ÅKAB). Inom denna fastighet finns flertalet byggnader. Planändringen avser endast två av dessa byggnader belägna i den norra delen, se bild ovan.

Influensområde för påverkan av ändringen bedöms endast utgöra en del av fastigheten Adolfsberg 30, enligt bild ovan.



Ortofotobild ovan med rödmarkering av planområdets belägenhet i staden.

Planbesked
Planuppdrag

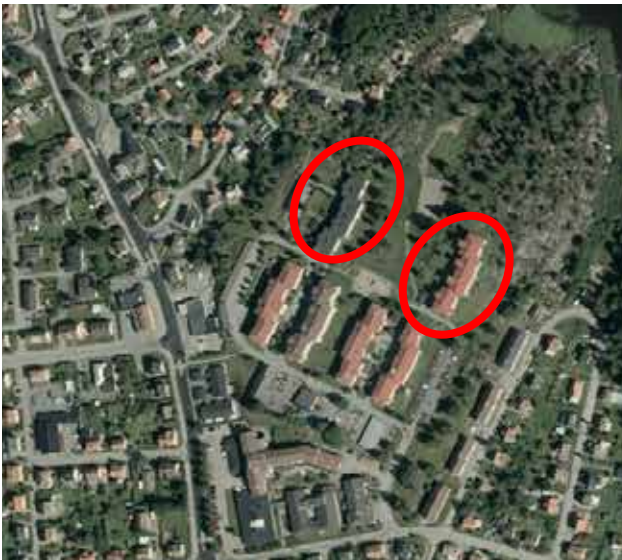
Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglöv



Ortofoto ovan med rödmarkering av de byggnader planändringen avser.



Ortofoto ovan med rödmarkering av den del av fastigheten Adolfsberg 30 som bedöms komma att påverkas av planändringens konsekvenser.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2018-02-07 beslutat att ge Tillväxtenheten i uppdrag att genomföra detaljplaneändring enligt Åmåls kommunfastigheter ABs begäran. Skrivelse från Åmåls kommunfastigheter AB daterad den 28 juni 2017 finns som underlag för beslutet.

Beslut om samråd togs av kommunstyrelsen
2018-06-05.

Beslut om granskning togs av kommunstyrelsen
2018-09-13



Gällande plan från 1968 "Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad."

ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan (ÖP) anger området som detaljplanlagt område. Behov av framtida bostäder anges i gällande ÖP som möjligt att tillgodose inom gällande detaljplaner och LIS-områdesutpekanden, varpå inga ytterligare utökningsområden för bostadsändamål pekas ut. Enligt vård- och omsorgsförvaltningen finns ett behov av trygghetsboende och gruppboende, vilket man i första hand vill tillgodose inom befintliga fastigheter inom Åmål.

Planändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

DETALJPLANER

Gällande plan "Ändring av stadsplanen för kv Adolfsberg, del av kv Pionen, del av Norra viken samt Adolfsbergsparken inom Åmål stad." anger för kvartersmark: byggnadskvarter område för bostadsändamål (för aktuell del av fastigheten), område för bostadsändamål sammanbyggda hus, område för bostadsändamål fristående hus, område för garageändamål, område för allmänt ändamål och område för panncentral. Mellan byggrätterna förekommer en stor del mark som inte får bebyggas. Allmän platsmark förekommer i form av gatumark samt park eller plantering. I övrigt förekommer specialområden.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt genomförd undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2018-02-15, avstämd med miljöenheten 2018-03-09 bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att

det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB. Undersökningssamråd genomfördes med Länsstyrelsen 180424 (dnr 402-10990-2018) där Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av förslaget inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planområdet omfattas precis som resten av Åmåls kustremsa av riksintresse för det rörliga friluftslivet för Vänern enligt MB 4 kap.2§. Planområdet omfattar bostadsområde med gårdsytor beläget på en skogsklädd höjd avskild från strandlinjen. Bedömningen är att planområdet inte besitter några värden för det rörliga friluftslivet. Fastigheten Adolfsberg 30 omfattas inte av strandskydd. Med hänsyn till att gällande plan nästan i sin helhet är genomförd är platsen sedan länge ianspråktagen som bostadsområde och bedöms ha goda förutsättningar för föreslagna planändringar.

Sammanfattande kommentarer:

Att fortsatt beakta i planarbetet är hantering av trafik och parkering tillhörande de nya bostäderna.

En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap.34§ behöver inte upprättas.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL MILJÖBALKEN

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Platsen är ianspråktagen för i huvudsak bostadsändamål med tillhörande funktioner såsom gatustruktur, parkering och friytor. Planförslaget innebär en möjlighet att bygga till befintliga byggnader på höjden och på så vis tillskapa ytterligare bostäder genom förtätning i ett centralt och attraktivt läge, varvid ingen ytterligare mark tas i anspråk. Planändringen innebär att två av de befintliga byggnaderna inom området kan byggas på ytterligare med upp till 3 våningar. Detta innebär i sin tur att de byggnader som ändringen avser kommer att ytterligare framträda på höjden. Aktuella byggnader är de nordligast belägna husen som har stöd i den sparade trädvegetation som finns mot norr inom mark för park/plantering, varpå påverkan bedöms mildras.

Planändringen bedöms vara förenlig med de allmänna hänsynsreglerna.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen

för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planändringen berör inga sådana områden.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

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

Planändringen föreslås inom område som precis som resten av Åmåls kustremsa ingår i riksintresse för det rörliga friluftslivet för Vänern enligt MB 4 kap.2§. Planområdet omfattar bostadsområde med gårdsytor belägen på en skogsklädd höjd avskild från strandlinjen. Bedömningen är att planområdet inte besitter några värden för det rörliga friluftslivet.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

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

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

Planområdet är beläget på en höjd och god förutsättningar för luftgenomströmning. Ytterligare trafik med luftutsläpp i området bedöms som ringa.

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

Vattenförekomsten Vätern- Norra viken innehar mått-

lig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Vattenförekomsten har konstaterats måttlig ekologisk status, utifrån hydromorfologiska kvalitetsfaktorer då fiskar och andra vattenlevande djur bara delvis kan vandra i vattensystemet eller saknar naturliga livsmiljöer i strandzonen. Här finns barriärer som dammar, strandskoningar eller andra hinder som människan har anlagt. Stor del av närområdet utgörs av aktivt brukad mark eller anlagda ytor. Likaså bedöms måttlig status på grund av avvikelse i vattenståndets förändringstakt då Vätern och Väternvikarna är reglerade. Biologiska kvalitetsfaktorer som påverkar den utslagsgivande statusen ytterligare är växtplanktonanalyser som visar mycket hög klorofyllhalt och biomassa vilket indikerar förekomst av näringsrika förhållanden.

Fysikalisk kemiska kvalitetsfaktorer påverkar statusen negativt utifrån måttliga ljusförhållanden samt uppmätta nivåer av näringsämnen.

Kemisk status uppnår ej god med hänsyn till att uppmätta halter av bromerade flamskyddsmedel (summa PBDE) i fisk överskrider EUs gränsvärden i lax och öring med flera hundra gånger i Vätern. Halten av kvicksilver som omfattas av den kemiska statusen har genom extrapolering från mätningar i många andra sjöar i Sverige visat sig överskrida sin miljökvalitetsnorm i vattenförekomsten. Tungmetaller, kvicksilver och kvicksilvereföreningar har extrapolerats med god tillförlitlighet från mätningar i andra vattenförekomster med misstanke om liknande förhållanden. Mätningar av parametern industriella föroreningar har visat att medianen för mätningarna i Vätern överskrider EUs gränsvärde med drygt 500 gånger.

Miljöproblem i vattenförekomsten omfattar således övergödning pga. belastning av näringsämnen, miljögifter och flödesförändringar. MKN är satt att uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

Bedömningen är att planändringen genom sin ringa förändring och områdets belägenhet och utformning inte påverkar någon av de kvalitetsfaktorer som angetts ovan och således inte heller MKN-statusen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för fisk och musselvatten. Vätern är utpekad (NFS 2002:6) som vattendrag som ska skyddas, enligt förordning (2001:554) om miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten, som

laxfiskvatten. (Laxfiskvatten: fiskvatten där fiskar som lax, öring, röding, sik, siklöja, nors och harr lever eller skulle kunna leva.) Här anges gräns- och riktvärden för laxfiskvatten med flertalet parametrar såsom temperatur, upplöst syre, ph, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter m.m. Precis som för bedömning av påverkan av MKN för vattenförekomst bedöms planändringen genom sin ringa förändring och områdets belägenhet inte påverka någon av parametrarna för laxfiskvatten enligt MKN för fisk- och musselvatten påverkas.



Bilden ovan visar två av bostadshusen inom fastigheten Adolfsberg 30. Huset till vänster i bild utgör Andréegatan 1, vilket är ett av de hus som föreslås ges ett högre våningsantal.



I ortofoto ovan (utdrag ur Lantmäteriets karttjänst KSO med fastigheter gulmarkerade) rödmarkeras byggnaderna som omfattas av planändringen. Byggnaden i norr (till vänster av de två markerade) är Andréegatan 13 och byggnaden österut (till höger av de två markerade) utgör Andréegatan 1.

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

Område för planändring omfattas inte av skydd av naturen enligt 7 kap. MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Bostadsområdet ligger beläget på en höjd strax norr om Åmål centrum och omsluts av en skogsridda med blandskog mot bakomliggande småhus i norr och söder. Mot väster återfinns en blandning av bostäder och verksamheter belägna längs Karlstadsvägen. Mot öster övergår tomtytan i en skogsmark (blandskog) som sluttar mot Norra Viken (Vänern).

Planområdet utgör ett bostadsområde med sex stycken flerbostadslameller i tre våningar, med tillhörande delvis programmerade gårdsytor och komplementbyggnader såsom garage. Inom området återfinns också Åmålsgården (blandning av trygghetsbostäder och särskilt boende) i södra delen av fastigheten Adolfsberg 30. Friytorna utgörs till större delen av gräsmattor. Berg i dagen framträder i den norra delen av fastigheten där den programmerade gårdsytan övergår i mer naturlig karaktär mot skogsområdet. Centralt mellan lamellerna finns en lekplats. Gångvägar och gator i området är hårdgjorda.

Planförslag

Markens topografi eller användning bedöms inte i någon större utsträckning komma att påverkas vid en planändring. Viss påverkan på stadsbilden bedöms komma att ske då 2-3 våningar ytterligare (VI) på befintliga byggnader kommer att få byggnaderna att framträda ännu tydligare med hänsyn till att de även är belägna på en höjd. Den översta våningen föreslås utgöra en indragen våning med minst 2 meter från fasadliv (f₁) varpå en viss avsmalning av byggnaden kan uppnås.

Inga ytterligare ytor bedöms komma att hårdgöras på parkering och trafik ska ske på befintliga ytor.

Geotekniska förhållanden

Marken består av grundlager av berg och tunt eller osammanhängande ytlager av morän enligt SGU:s översiktliga jordartskarta. Utifrån uppgifter från fastighetsägaren består marken inom området av berg. Vid grundläggning och byggnation av befintliga byggnader har krossmaterial nyttjats som fyllnadsmaterial enligt uppgifter från fastighetsägaren. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Planförslag

Byggnaderna som ändringen avser är uppbyggda och i samband med påbyggnad kommer en konstruktionsberäkning av lastökning att göras inför bygglovskedet. Detta avgör om byggnaden kommer att byggas på med 2 eller 3 våningar.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.



Ovan syns del av befintlig bostadsbebyggelse i området.

Planförslag

Planområdet är inte belägen inom högriskområde för markradon. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet omfattar bostadsbebyggelse genom sex stycken snarlikt utformade bostadslameller i tre våningar med ca 30 bostäder/huskropp som byggdes i slutet av 1960-talet/början av 1970-talet. Den sydvästra byggnaden (Andréegatan 9) utgör serviceboende, Adolfsbergs serviceboende. I den södra delen av fastigheten Adolfsberg 30 återfinns Åmålsgården som är ett kombinerat trygghetsboende (40 stycken) och särskilt boende (26 stycken) uppfört i flera sammanlänkade byggnadskroppar med som mest 4 våningar. Trygghetsboendet lyder under ÅKAB.

I övrigt finns flertalet komplementbyggnader såsom garage, cykelförråd och förråd.

Adolfsberg

Påbyggnad 1 våning
+ takvåning =
14 nya lägenheter



Skiss på påbyggnad av en bostadslamell med 2 våningar där den översta våningen är indragen, KLARA arkitekbyrå.

Planförslag

Planändringen avser möjliggöra för att ytterligare bygga upp till 3 våningar, totalt 6 våningar (VI) på två av de befintliga bostadslamellerna i den norra och östra delen av bostadsområdet. Den översta våningen föreslås vara indragen med minst 2 meter från fasadliv (f₁) för att skapa en avsmalning på höjden och bryta av volymen för att visuellt dämpa intrycket av de högre byggnaderna.

Balkonger och uteplatser samt tekniska installationer så som ventilation och hisschakt får anläggas närmare fasadliv. Högst 30% av respektive fasadlängd får innefatta slutna fasadelement (ej medräknat balkonger med transparenta fronter) som hisschakt och ventilation. KLARA arkitektbyrå har tagit fram skisser på ny bebyggelse (se nästkommande sida). Planändringen innebär att ett tillskott av ca 14-48 bostäder kan skapas i området. Det finns ett behov av ytterligare trygghetsboende i staden och stor del av de som bor i området idag är äldre. De nya bostäderna som föreslås genom planändringen kan därmed komma att utgöra boende som är anpassade för äldre.

Offentlig och kommersiell service

Bostadsområdet är centralt beläget och har god närhet till såväl offentlig som kommersiell service inom Åmåls centrum som är beläget ca 700 m i södergående riktning. På den västra sidan av Karlstadsvägen i höjd med

planområdet finns livsmedelsbutik.

Inom fastigheten återfinns Åmålsgården som delvis utgör särskilt boende.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

Tillgänglighet

Området är beläget på en höjd med viss lutning på gator och gångvägar, dock är dessa väl tilltagna i dimension och hårdgjorda. Flera av de befintliga bostadshusen har försetts med hiss för att öka tillgängligheten. Åmålsgården är tillgänglighetsanpassad för äldre och boende med särskilt behov.

Planförslag

I samband med påbyggnaden som planändringen medger avses Andréegatan 13 förse med hiss (Andréegatan 1 har redan kompletterats med hiss). Möjlighet till parkering inom 25 meter från entré finns.

Byggnader och tomter ska i övrigt utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Rekreation

Bostadsområdet omfattas av programmerade friytor som till större delen utgörs av gräsmattor (mark som inte får bebyggas). Centralt i området mellan bostadslamellerna finns lekplats.



Kartan ovan visar parkeringsytor rödmarkerade.

Planförslag

Ytterligare friytor bedöms inte krävas för de nya bostäderna. För att skapa en ytterligare dimension till området för nya såväl som befintliga hyresgäster så kan befintliga ytor programmeras för ökad rumslighet genom att skapa mindre rum med möblering för vistelse och därmed minska på de stora öppna gräsytorna.

VATTENOMRÅDEN

Gällande stadsplan omfattar vattenområde och vattenområde som får bebyggas.

Planförslag

Ingen förändring föreslås inom vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet kan nå från flera håll, men i huvudsak nås bostadshusen i den norra delen via Karlstadsvägen- Steckseniigatan-Andréegatan. Alla gatorna har en hastighetsgräns på 50 km/h. Karlstadsvägen har en ÅDT på 6500 fordon. Övriga gator har inte genomgått trafikmätningar, men uppskattas av gatuenheten ha en ÅDT enligt följande: Steckseniigatan ÅDT 250 och Andréegatan ÅDT 150.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring i gatustrukturen. Något mer trafik kommer att röra sig i området, men denna är att betrakta som ringa. I fallet av 4 fordonströrelser/dag och bostad kommer det ge mellan 96-192 trafikrörelser ytterligare i området/dag. Detta bedöms vara högt räknat med anledning av det centrala läget och med tanke på målgruppen för området som är äldre.



Kartan ovan är utdrag ur cykelkartan för Åmål.

Röd heldragen linje: cykelbana.

Röd streckad linje: lämpliga cykelvägar där även annan trafik förekommer.

Grön linje: Dalslandsleden



Bilden ovan visar cykelförråd i anslutning till bostadshus, Andréegatan 13.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering sker idag inom fastigheten endera i garage eller genom markparkering med eller utan elstolpe. Markparkering finns till förmån för de boende i flerbostadshusen samt för personal till äldreboendet Åmålsgården och ÅKABs personal. På parkeringsytan i sydost (markerat 1 i karta ovan) är 13 parkeringsplatser av totalt 52 parkeringsplatser avsatta som personalparkering. På parkeringsytan i söder (markerat 2 i karta ovan) återfinns ytterligare 110 parkeringsplatser (inkl. garage) varav 6 stycken är personalparkering. Motorvärmare finns för några av platserna. Det finns så väl "förhyrda" som "fria" platser.

Parkeringsytorna är enligt ÅKAB inte fullbelagda idag. 2018-04-27 fanns 16 lediga garage/p-platser. Vid en tillbakablick har det under de senaste åren i genomsnitt

funnits ca 15-20 lediga garage/p-platser. Därutöver finns ett drygt 10-tal garage/p-platser som är uthyrda till personer som inte är boende hos ÅKAB, vilka kan sägas upp vid behov.

Åmåls kommun har ingen aktuell parkeringsnorm men arbetar efter parkeringstalet 1p-plats/lght för bostäder.

Planförslag

Planen föreslår att parkering för de nya bostäderna löses inom befintliga parkeringsytor. Detta innebär att mellan 14-48 bostäder med gällande parkeringstal ger motsvarande parkeringsbehov. Initialt är det Andréegatan 13 som avses byggas på med ytterligare 2-3 bostadsvåningar. Att genomföra ytterligare påbyggnad på Andréegatan 1 ligger om möjligt i framtiden, med hänsyn till att huset nyligen genomgått en renovering och att det därmed inte är aktuellt inom den närmsta framtiden.

Med hänsyn till ovanstående är det i ett första skede endast max. 24 parkeringsplatser som kommer att behöva ordnas, vilket enligt ÅKAB bedöms kunna lösas inom befintligt parkeringsbestånd. Skulle Andréegatan 1 bebyggas kan motsvarande parkeringsantal lösas genom att bygga ut den södra parkeringsytan (2) mot nordväst, vilket uppskattas kunna ge ca 7 tvärställda platser längs gata. Detta skulle kräva viss utfyllnad av marken för att genomföra. Ytterligare ca 3-6 platser skulle kunna ordnas genom att förlänga den sydöstra parkeringsytan (1) mot norr. Ytterligare ca 7 parkeringsplatser skulle kunna lösas genom tvärställda parkeringar längs gata mellan parkeringsgaragen i den västra delen av fastigheten. Omfördelning av parkeringsplatser kan bli aktuellt för att placera p-plats med närhet till lägenhet.

Gång och cykeltrafik

Planområdet har god närhet till cykelbana längs Karlstadsvägen i nordsydlig riktning. Här går det att ta sig till både de norra och södra delarna av staden via centrum.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring i gång- och cykelvägnätet. Cykelparkering kan anordnas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik

Västtrafik trafikerar Åmål med lokaltrafik (Åmålsrundan, buss 780), samt buss 774 mellan Åmål och Säffle. Flera närliggande hållplatser finns längs Karlstadsvägen i höjd med planområdet. Norge/Vänerbanan (tågtrafik) löper genom Åmål. Tågstationen är belägen ca 1,5 km söderut.

Planförslag

Planen föreslår inga förändringar.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller och vibrationer

Planområdet är tillsammans med hela Åmåls stad beläget inom bullerutsatt område från järnvägstrafik enligt Länsstyrelsens webbgis-karta. Planområdet är beläget inom ett avstånd mellan 300-500 meter från järnvägen och avskiljs bl.a. av en skogsriddå. Bedömningen är att området inte är beläget inom risk för buller- eller vibrationsstörning från järnvägen. Inte heller bedöms trafiken på Karlstadsvägen påverka de nya våningarna på aktuella byggnader, då dessa avskiljs Karlstadsvägen av befintlig bebyggelse och har ett avstånd på minst 150 meter till körbanekant. Planområdet är inte närbeläget någon bullerstörande verksamhet.

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad (2015:216) bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Planförslag

Vid en preliminär beräkning av bullernivåer från Karlstadsvägen till aktuella byggnader enligt Thyréns app *Road Noise* där en uppräknad ÅDT (t o m år 2050) på 8000 fordon med 14% tung trafik och en hastighetsgräns på 50 km/h med 10% väg lutning och ett avstånd till bostadshus på 130 m i stadsmiljö med mjukt underlag, ger resultatet 53 dBA ekvivalent nivå och 54 dBA maximal nivå. Bedömningen är att planändringen inte innebär påverkan av buller- eller vibrationsstörning eller vara i riskzonen för överskridande av gränsvärdena för buller i bullerförordningen och därmed förelås inga åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna beskrivs på s.5-6 under kapitlet *3. Avvägningar enligt miljöbalken mfl.*

Planförslag

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning (omfattas inte heller av MKN för omgivningsbuller). Avseende MKN för vattenförekomster är bedömningen att planändringen genom sin ringa förändring och områdets belägenhet inte påverkar någon av de kvalitetsfaktorer som angetts ovan och således inte MKN-statusen. Ej heller bedöms av samma anledning parametrarna för laxfiskvatten enligt MKN för fisk- och musselvatten påverkas.

Planförslaget bedöms med hänsyn till områdets belägenhet och omfattning av planändring inte medföra någon risk att MKN för utomhusluft överskrids.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Kapacitet finns för ytterligare bostäder i området.

Planförslag

Ingen förändring föreslås. Nya bostäder ansluts till befintliga serviser.

Dagvatten

Idag sker dagvattenhantering genom naturlig avrinning och infiltration. Takvatten från huvudbyggnader avleds till dagvattenledning.

Planförslag

Ingen förändring föreslås. Den ny bebyggelsen föreslås på höjden och innebär inga ytterligare takytor eller hårdgjorda ytor som kan påverka dagvattenvolym och flöde.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning bör ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Området är anslutet till fjärrvärmnätet.

Planförslag

Planförslaget medför att ytterligare bostäder ska värmeförsörjas genom befintlig lösning.

El, telefon och IT

Planområdet är beläget inom Vattenfalls koncessionsområde för elnät. Området är anslutet till el- och telenätet.

Planförslag

Planförslaget innebär att ytterligare bostäder ska anslutas till befintlig lösning för aktuella byggnader.

Avfallshantering

Idag sker sophantering genom gemensam lösning som samordnas med cykelparkering strax utanför bostadshusen.

Planförslag

Ingen förändring föreslås.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planändringen innebär att två stycken trevånings lamellhus belägna på en höjd i centrala Åmål kan byggas på med ytterligare upp till 3 våningar (totalt 6 våningar), varav den översta våningen föreslås vara indragen. Husen är till viss del synliga från Karlstadsvägen och kommer vid ett plangenomförande att påverka stadsbilden något genom att ytterligare framträda på höjden. Aktuella byggnader är de nordligast belägna husen som har stöd i den sparade trädvegetation som finns mot norr inom mark för park/plantering, varpå påverkan bedöms mildras.

Planområdet är beläget vid Åmåls kustremsa mot Väneren och omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet (Väneren) 4:2. Bedömningen är att planområdet inte besitter några värden för det rörliga friluftslivet med hänsyn till att det utgör ett bostadsområde med gårdstomter beläget på en skogsklädd höjd avskild från strandlinjen och att planändringen inte påverkar riksintresset negativt.

Planförslaget innebär en något ökad trafik i området samt kan ytterligare parkeringsplatser på sikt behöva ordnas. Med anledning av det centrala läget och med tanke på målgruppen för området som är äldre anses såväl trafikbelastning som parkeringsbehov kunna reduceras och den samlade effekten på området som ringa.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Gällande detaljplans genomförandetid har utgått och ingen ny genomförandetid föreslås för den gällande planen. Genomförandetiden för planändringen föreslås utgöra 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden i enlighet med underliggande gällande detaljplan. Planändringen omfattar ingen allmän platsmark, ingen förändring föreslås ske.

Ansvarsfördelning

Planarbete Åmåls kommun

Grundkarta, nybyggnads- Åmåls kommun
karta, bygglov

Fastighetsbildning, lednings- Lantmäteriet
rätt

Exploatering inom kvartersmark ÅKAB

Avtal

Planavtal har tecknats mellan Åmåls kommun och ÅKAB.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ingen påverkan sker på fastighetsbildningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för planarbete regleras i planarbetsavtal mellan Åmåls kommun och ÅKAB. För övriga kostnader för ett plangenomförande ansvarar och bekostar exploatör/ÅKAB:

7 . MEDVERKANDE TJÄNS- TEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av samhälls- och trafikplanerare Sofia Wedin.

Åmål 18-12-19

Sofia Wedin

Samhälls- och trafikplanerare