



ÅMÅLS KOMMUN

Tillväxtenheten
Fatima Åhl Sjöberg

2019-09-02

Detaljplan för kvarteret Illern
Åmåls kommun, Västra Götaland län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

2019-05-21 – 2019-06-11

Tillväxtenheten

Anders Sandén
Enhetschef

Fatima Åhl Sjöberg
Plan- och bygglovsingenjör



Detaljplan för kvarteret Illern Åmåls kommun, Västra Götaland län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Enligt Plan- och bygglagen 2010:900 ska kommunen redovisa de synpunkter som kommit in under samrådstiden samt de kommentarer och förslag som kommunen har med anledning av synpunkterna. Redovisningen ska göras samlad för alla synpunkter som har kommit fram (PBL 5 kap 23 §).

HUR HAR GRANSKNING BEDRIVITS

Detaljplanen tas fram genom standardförfarande och inkomna synpunkter under granskningstiden redogörs för i detta granskningsutlåtande.

Underrättelse om granskning har anslagits på kommunens anslagstavla samt skickats till alla berörda enligt fastighetsförteckningen.

Handlingarna har även varit tillgängliga på biblioteket i Kulturhuset i Åmål samt på kommunens hemsida www.amal.se. Efter granskningstiden ska kommunen enligt 23§ i plan- och bygglagen sammanställa de synpunkter som inkommit och redovisa de förändringar som synpunkterna gett anledning till.

Följande synpunkter har inkommit till Åmåls kommun:

1. Barn- och utbildningsnämnden
2. Lantmäteriet
3. Länsstyrelsen i Västra Götalands län
4. Polisen
5. SGI
6. Skogsstyrelsen
7. Svenska Kraftnät
8. Trafikverket
9. Åmåls kommun – Trafikingenjör
10. Vattenfall
11. a. Närboende
b. Närboende

FÖRÄNDRINGAR INFÖR ANTAGANDE

Planen föreslås justeras inför granskning enligt nedanstående punktlista. Åmåls kommun bedömer att planen inte ändrats väsentligt enligt PBL 5 kap 25 §.

- redaktionella justeringar
- planbeskrivning har förtydligats vad gäller utförd solstudie

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Det finns kvarstående synpunkter från närboende fastighetsägare.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen bedöms genom gjorda förändringar efter granskning och en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen vara redo för antagande enligt PBL 5 kap 27 §.

INKOMNA YTTRANDEN

1. Barn-och utbildningsnämnden

”Barn-och utbildningsnämnden lämnar följande yttrande gällande ändring av detaljplan för kv Illern m fl inom Åmåls stad:

Barn och utbildningsnämnden anser att detaljplanen noga bör överväga trafiksituationen för området ur ett barnperspektiv. Idag är oerhört mycket trafik som rör sig i området till och från olika samhällsfunktioner, inte minst Södra skolan med drygt 300 elever och cirka 60 personal med begränsade ytor för:

- på-och avstigning av personbilar och skolbussar parkering, för såväl kort som längre tid
- gående
- cyklist
- snöröjning”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras. Bedömningen görs att trafiksäker miljö kan tillskapas i kommande skeden. I ett kommande bygglovsskede och projekteringsarbete kommer dessa frågor att behandlas mer ingående.

2. Lantmäterimyndigheten

”Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2019-03-12) har följande noterats:

Lantmäteriet har tagit del av granskningshandlingarna och har inget att erinra.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

3. Länsstyrelsen i Västra Götalands län

”Länsstyrelsens samlade bedömning

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

Motiv för bedömningen

Länsstyrelsen befarar inte att:

- Riksintresse kommer att skadas påtagligt.
- Mellankommunal samordning blir olämplig.
- Miljökvalitetsnormer (MKN) inte följs.
- Strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.
- Bebyggelse blir olämplig för människors hälsa och säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

4. Polisen

”YTTRANDE

med anledning av förslag till ändring av detaljplan kv Illern, Åmåls kommun

Åmåls kommun har begärt Polismyndighetens yttrande i aktuellt ärende. Polismyndigheten har tagit del av aktuellt förslag och har ingen erinran.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

5. SGI

”Yttrande över granskningshandling

Statens geotekniska institut (SGI) har av Åmåls kommun erhållit rubricerat ärende med begäran om yttrande. SGI:s yttrande begränsar sig till geotekniska säkerhetsfrågor som rör ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. SGI granskar inte frågeställningar rörande grundläggning exempelvis sättningsrisk eller markmiljö såsom markradon.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra byggnation av bostäder, centrumverksamhet, kontor, äldreboende samt anläggning av parkeringsplatser. Underlag

- Planbeskrivning och plankarta. Upprättade av Åmåls kommun, daterade januari 2019-03-12.
- Geoteknisk PM. Planerad byggnation inom kv Illern, Åmåls kommun. Upprättad av Geo-Väst, daterad 1988-01-27.

SGI:s synpunkter

SGI har inga synpunkter att lämna på planförslaget.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

6. Skogsstyrelsen

”Detaljplanen är inte inom Skogsstyrelsens verksamhetsområde och avser inte att svara på denna remiss.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

7. Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har i yttrande daterat 2019-02-28 svarat på berörd remiss. Utöver tidigare lämnat remissvar har Svenska kraftnät ingenting att erinra mot upprättat förslag. Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några anläggningar i anslutning till aktuellt område anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida.

Därmed önskar vi inte medverka i det fortsatta remissförfarandet för aktuellt ärende, förutsatt att planområdet inte förändras. Vid eventuella frågor är ni välkomna att höra av er till oss.

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

8. Trafikverket

”Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende för yttrande. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till 16-21 lägenheter, centrumverksamhet, kontor och äldrevård inom kvarteret Illern, planförslaget ämnar även lösa ett allmänt behov av parkeringsplatser.

Synpunkter

Trafikverket hade inget att erinra i samrådskedet och har inget nytt att tillägga i ärendet.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

9. Vattenfall Eldistribution AB

”Vattenfall Eldistribution (Vattenfall) har tagit del av handlingarna av detaljplan för kv. Illern 9 m.fl. och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har inga elanläggningar inom planområdet. Vattenfall har inget att erinra.”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

10. Åmåls kommun – Trafikingenjör

”Gatuenheten har inget att erinra om”

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

11. a. Närboende

” 1. Kulturhistoriska värden.

- a. I den nu gällande detaljplanen poängteras betydelsen av en bebyggelse som harmonierar med områdets kulturhistoriska värden. Där ingår begränsade bygggrätter mot väster som en anpassning till husen på andra sidan Nybrogatan. Det nya förslaget påvisar inte hur det är tänkt att byggnationen ska anpassas till eller harmoniera med de kulturhistoriska värdena i kvartersstaden.

Kommunens kommentar: Kvarteret Illern är belägen inom rutnätsstaden, precis i gränsen för var den mer storskaliga stadsmässiga bebyggelsen övergår i mindre friliggande byggnader (på andra sidan Nybrogatan). Gällande detaljplan möjliggör främst enbostadshus. Syftet med det nya planförslaget är att pröva möjligheten för ytterligare användning som flerbostadshus, centrumverksamhet, äldrevård och kontor för att möta dagens behov samt ha en flexibilitet i planen som gör den hållbar även över tid.

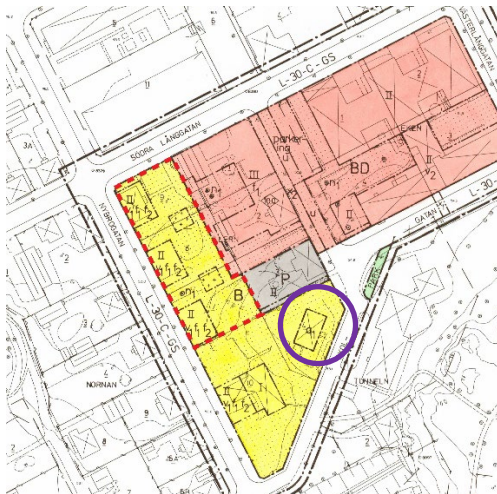
Planförslaget bygger på tanken att förlänga den mer storskaliga stadsmässiga bebyggelsen längs med Södra Långgatan och möjliggör en byggnad i vinkel som sluter kvarteret som ett byggnadsalternativ. Byggrätten är placerad i linje med befintlig bebyggelse och nockhöjden är satt till 12 meter av hänsyn till intilliggande byggnad samt övergången till villabebyggelsen. Byggnationens anpassning till de kulturhistoriska värdena i kvartersstaden hanteras även vidare i bygglovsprocessen.

- b. Ett stort bostadshus med en hög fasad i hörnet av Nybrogatan/Södra Långgatan ändrar radikalt områdets karaktär. Det stänger den öppna kvartersbildningen med fin sikt söderut mot gamla hus och kvarter på sluttningen ner från Årjängsgatan och Nybrogatan. Åmåls stadsmiljö förlorar en del av sin viktiga småstadskaraktär.

Kommunens kommentar: Se kommentar ovan. Planförslaget möjliggör byggnation i korsningen Nybrogatan/Södra Långsgatan. Stadsbildsmässigt möjliggörs en något mer storskalig bebyggelse, ev. i utformning av ett slutet kvarter, vilket syftar till att skapa en fortsättning till anslutande bebyggelse av centrumkaraktär norrut samt österut, längs med Södra Långgatan. Den öppna yta som planområdet idag utgörs av har kommit att nyttjas som oprogrammerad parkeringsyta, vilken bör ses som en tillfällig användning. På grund av det stora parkeringsbehovet i området möjliggör planförslaget även ytor avsedda för parkering, vilket innebär att en stor del av planområdet längs Nybrogatan fortsatt kommer att vara av öppen karaktär.

- c. Det finns en Q-märkt byggnad inom planområdet. Det nya planförslaget bryter ev. mot PBL:s krav mot förvanskning av kulturintresse.

Kommunens kommentar: Gällande detaljplan (115 – Detaljplan för kv. Eken och Illern, 1989) omfattar en byggnad längs med Skolgatan (Illern 4) som är försedd bestämmelsen q₁, vilken innebär att byggnaden ej får rivas. Planområdet för det aktuella planförslaget omfattar inte den del av gällande detaljplan som rör Illern 4 och planförslaget bedöms inte heller påverka bestämmelsen q₁.



Planområdet (rödmarkerat) på detaljplan 115; q-märkt byggnad markerad med lila cirkel.

- d. Det finns ingen tänkt byggare som kan visa en detaljerad plan hur det ska se ut. Det finns en betydande risk för ”grisen i säcken” inlagd i processen.

Kommunens kommentar: En kommuns ansvar att hålla planberedskap innebär ofta att detaljplaner tas fram innan avtal finns tecknat med exploatör. En detaljplan tas fram i ett tidigt skede sett till hela kedjan i samhällsbyggnadsprocessen. Det kan alltid ske förändringar längs vägen även i de fall då en exploatör finns knuten till ett projekt. Därav utgår alltid ett detaljplanearbete från platsens förutsättningar och styr kommande steg i processen (bygglov mm.) utifrån vad som är rimligt och nödvändigt sett till planens syfte och genomförande samt dess hållbarhet över tid.

2. Parkeringsfrågan.

Planförslaget beaktar inte i tillräcklig grad de stora parkeringsproblem som finns i området. Det är risk att antalet parkeringsplatser inte kommer att motsvara behovet. På Södra Långgatan ligger Åmåls vårdcentral, Skatteverket, försäkringskassan, arbetsförmedlingen, äldreboende, skola m.m. Som boende i området ser vi att gatan dagligen fylls av bilar. Det är personer som kommer från olika delar av Åmåls kommun för att besöka någon av områdets serviceverksamheter. Dessutom finns här bostadsområdena Porten och Ormen som bidrar till att parkeringstrycket redan är på bristningsgränsen. Att bygga ytterligare bostadshus kommer att belasta området alltför hårt.

Frågor: Hur är antalet parkeringsplatser beräknat i förhållandet till serviceverksamheter?

Hur är antalet parkeringsplatser beräknat i förhållandet till bostadsområdena i närområdet? Nämnas bör att parkeringen är mycket nyttjad även på kvällar och helger.

Man kan lösa parkeringsproblemen enklare och billigare genom att inte bygga bostadshus där det nu är parkering. Åmåls kommun kan mycket enkelt rusta upp och förbättra den parkeringsplats som nu finns.

Kommunens kommentar:

Den parkeringsnorm som använts för att tillgodose tillkommande bostäder inom planområdet är 1 parkering/bostad. Den öppna yta som planområdet idag utgörs av har kommit att nyttjas som oprogrammerad parkeringsyta, vilken bör ses som en tillfällig användning, då området är planlagt för bostadsändamål. Under planarbetet har en intresseavvägning gjorts, mellan olika användningar inom planområdet. På grund av det stora parkeringsbehovet i närområdet ger planförslaget en möjlighet, utöver byggnation samt parkering på kvartersmark, att anlägga en allmän parkering med angöring från Nybrogatan.

3. Angående skisserad nybyggnad.

Ett bostadshus kräver ytor omkring för de som ska bo där. Om man bygger ett hus vars kringliggande ytor består av parkeringsplatser skapar man ingen bra boendemiljö.

Kommunens kommentar:

Enligt PBL så ska det för bostäder på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. I detaljplaneringen är det upp till kommunen att bedöma vad som är tillräckligt stor friyta samt att väga behovet av friyta gentemot andra allmänna och enskilda intressen. Inom planområdet finns ett känt behov av god tillgång till parkeringsplatser, vilket vägts mot minsta tillgängliga friyta. Byggrätten är i planförslaget förlagd mot gata, vilket skapar en plats för gemensam utemiljö inne på fastigheten. Den plusprickade marken i planförslaget motsvarar en minsta yta för utemiljön, förutsatt att ytorna för byggrätt resp. parkering på kvartersmark nyttjas maximalt. Beroende på framtida användning finns genom planförslaget även möjlighet att skapa en sammanhängande grön innergård för det befintliga vårdboendet och den nya bebyggelsen.

4. Behovet.

Man kan ifrågasätta behovet av bostäder eller kontor i denna del av Åmål. Mitt emot det tilltänkta huset finns en byggnad med många tomma lokaler. Det finns en plan för bostadsbyggande vid Måkebergsplan och i centrum runt gågatan står byggnader tomma.

Kommunens kommentar: Synpunkten noteras.

5. Samrådsprocessen.

Detaljplanarbetet har inte kommunicerats i tillräcklig grad. Sakägarkretsen är alldeles för snävt tilltagen. Som boende och husägare endast 50 meter från planområdet fick vi i ett sent skede höra talas om detta på omvägar. Vi ställer oss starkt tvivlande till att processen har genomförts enligt gällande demokratiska normer. Hur många andra intressenter vet ännu inte om att de har yttranderätt i frågan?

Våra synpunkter berör inte "redaktionella ändringar". Vi kommer att överklaga planen så som den nu är utformad. Vi menar att planprocessen bör tas om med ett nytt förslag och ett nytt samråd. Vi begär också att bli upptagna som sakägare och garanteras utskick av samtliga beslutsprotokoll.

Kommunens kommentar: Sakägare är den som äger en eller flera fastigheter inom planområdet, samt den som har annan särskild rätt till en fastighet inom planområdet än bostadsrätt och hyresrätt. Särskild rätt kan vara till exempel arrendeavtal. Vilka som ingår i sakägarkretsen beror på vad planbeslutet omfattar. Vid antagande av en ny detaljplan omfattas ägare till en fastighet som ligger inom planområdet, direkt gränsar till planområdet eller endast skiljs åt av en gata eller en väg. Sakägare kan också under vissa omständigheter vara fastighetsägare utanför planområdet. Vilka detta kan vara måste bedömas från fall till fall och beror på vilken betydelse beslutet om detaljplan får för sakägaren.

Sakägare för detaljplanen framgår av fastighetsförteckningen tillhörande planhandlingarna. Kommunen har tillsammans med Metria tagit fram fastighetsförteckningen, där bedömning av aktuell sakägarkrets gjorts enligt ovan redovisade bestämmelser. Vid överklagan av ett beslut är det den överprövande instansen, det vill säga domstolen, som avgör om beslutet får överklagas och om den som överklagat är klagoberättigad.

Detaljplanen har tagits fram med standardförfarande enligt PBL. Vid två tillfällen har det beretts möjlighet att inkomma med synpunkter (samråd respektive granskning). Planhandlingarna har då funnits tillgängliga på biblioteket i Åmål samt på kommunens hemsida.

Aktuella beslutsprotokoll är offentliga handlingar som finns tillgängliga att begära ut hos Åmåls kommun alternativt att tillgå via kommunens hemsida:

<https://www.amal.se/politik-och-namnder/protokoll-handlingar-och-arendelistor/kommunstyrelsen/protokoll-2019/>

Vi anser att Åmål bör anställa en stadsarkitekt som kan ha ett övergripande långsiktigt helhetsgrepp och som är väl skaffad att se till helhetsbedömningar angående vår vackra stad.

Kommunens kommentar: Noteras.

11. b. Närboende

Synpunkter kv. Illern

detta är vår andra reaktion angående ändring av detaljplan kvarteret Illern.

Direkt reaktion på kommunens kommentar:

bebyggelseområden

Om man vänder sig med ryggen mot de Q-märka husen, skulle kommunen kanske ha en poäng. Man måste dock ta **hela kvarteret** i sikte, inklusive de Q-märkta husen.

Kommunens kommentar:

Kvarteret Illern är belägen inom rutnätsstaden, precis i gränsen för var den mer storskaliga stadsmässiga bebyggelsen övergår i mindre friliggande byggnader. Planförslaget bygger på tanken att förlänga den mer storskaliga stadsmässiga bebyggelsen längs med Södra Långgatan. Byggrätten är placerad i linje med befintlig bebyggelse och nockhöjden är satt till 12 meter av hänsyn till intilliggande byggnad samt övergången till villabebyggelsen. Kommunen vidhåller sin bedömning att en rimlig avvägning mot villabebyggelsen i väster har gjorts.

parkering

Parkeringsbehovet är mycket större än vad kommunen eller ÅKAB medger.

ÅKAB vill alltjämt bygga om en liten grönyta i kvarteret Ormen, till parkeringsplatser. Deras hyresgäster som främst bor vid Porten, klagar över alldeles för få parkeringsplatser.

Dagtid är den tf. parkeringen proppfullt och på kvällen kan de olika hyresgästerna använda parkeringsplatsen.

Kommunen och ÅKAB motsäger sig själv om de anser att de kan minska antalet parkeringsplatser.

Det låter bra om man vill öka andelen hållbart resande men det är inte klokt om det handlar om tillgång till service.

När man funderar på dessa saker under sommaren, när vädret tillåter cykling, låter dessa ord från både Västtrafik och kommunen bra. Man ska dock beakta att föräldrar med ett sjukt barn, skadade, handikappade, vanligt sjuka människor som ska ta sig till vårdcentralen, **inte** kan ta cykeln eller gå genom höstregn, snö, ishalka och kylan.

De åker bil och behöver en parkeringsplats.

All personal på äldreboende som inte bara ska arbeta på äldreboendet den dagen utan också ute i glesbygden; de måste ta bilen för att hinna med. Dessutom vore det orimligt att begära att personal från äldreboende/hemtjänsten kör cykel med dubbdäck för att vårda människor på utkanten eller utanför staden.

De måste åka bil och behöver en parkeringsplats.

All annan personal med oregelbundna tjänster, kan inte förlita sig på kollektivtrafik.

De måste åka bil och behöver en parkeringsplats.

Flera lägenheter betyder flera människor på samma yta och fler bilar.

Då ska man inte minska utan bygga ut antalet parkeringsplatser.

Kommunens kommentar:

Den öppna yta som planområdet idag utgörs av har kommit att nyttjas som oprogrammerad parkeringsyta, vilken bör ses som en tillfällig användning, då området är planlagt för bostadsändamål. Parkering för ev. tillkommande bostäder har i planförslaget säkerställts genom reserverad mark för parkering inom kvartersmark utifrån faktorn 1 p-plats/lgh. Under planarbetet har en intresseavvägning gjorts, mellan olika användningar inom planområdet. På grund av det stora parkeringsbehovet i närområdet ger planförslaget en möjlighet, utöver byggnation samt parkering på kvartersmark, att anlägga en allmän parkering med angöring från Nybrogatan. Säkerställandet av en allmän parkering i detaljplan ger möjlighet för kommunen att planera och anlägga en trafiksäker parkeringslösning på anvisad yta.

Ett antal besöksparkeringsplatser finns i anslutning till vårdcentralen i kv. Eken. Enligt BBR (Boverkets byggregler) ska fastighetsägaren tillskapa tillgänglighetsanpassad parkeringsplats efter behov inom 25 m från verksamhetens entré.

Personalparkering för äldreboendet Illern finns idag söder om äldreboendet, med infart från Södra Långgatan. En del av denna parkering har tagits med i planområdet för att bekräfta gällande användning inom kvartersmark (bostadsändamål enligt gällande detaljplan).

Dessutom vill vi påpeka på värdet av grönytor.

Det finns redan nu för få grönytor i kvarteret.

Ett par byggdes om till både återvinningsstation och en liten lekplats med högt nät omkring för att leka med bollar.

En grön lek yta för barn finns knappast. Inte att undra att de leker med sina cyklar och spark på gatan och framförallt på korsningen Södra Långgatan/Nybrogatan där trafiken kör med bra hastighet.

Maxhastigheten är 50km/tim. och kanske kör de flesta 49 km/tim men en kollision i den hastigheten ger svåra, om inte livshotande, skador.

Kommunens kommentar:

Det område som tas i anspråk utgörs idag av grusyta, vilken nyttjas som parkering, samt en gräsyta, vilken även den till viss del nyttjas som parkering. Grönytans rekreativvärden bedöms vara begränsade, då den är av mer högvuxen karaktär och inte rymmer några funktioner för passage eller vistelse.

Inom planområdet finns ett känt behov av god tillgång till parkeringsplatser, vilket vägts mot bevarandet av grönyta. I planförslaget sparas en remsa med grönområde (NATUR) mot Illern 10 i söder. Planförslaget trycker även på behovet av att i genomförandet värna gröna inslag mellan parkeringsplatserna, att göra tydliga in- och utfarter som blir lättförståeliga för oskyddade trafikanter samt att eftersträva efter så få in- och utfarter som möjligt för att erhålla en ordnad, trygg och trafiksäker miljö.

Kommunen påstår att en enklare solstudie har genomförts.

Det vore intressant att ta del av den studien.

Vår erfarenhet, efter 15 år, är att solen bara skiner in i våra fostrar, ett par timmar på förmiddagen under vintermånaderna. Solljuset kommer då från den tf.

parkeringsplatsens sida och försvinner så fort solen hamnar bakom huset på Nybrogatan 14.

Enligt vår erfarenhet skulle en byggnad på den tf. parkeringsplatsen ta bort dessa solstrålar under vintermånaderna.

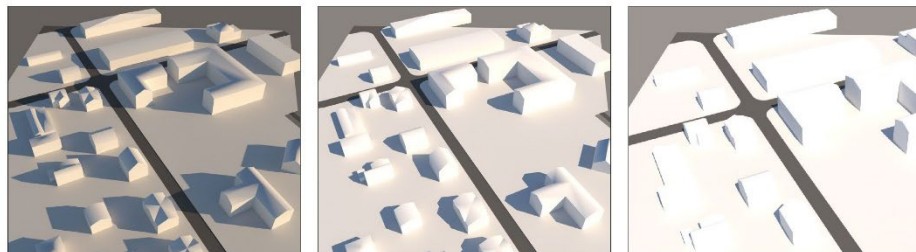
Kommunens kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med solstudien, vilken delvis även infogas nedan (se bild). Studien har gjorts utifrån utvalda datum enligt praxis. Skuggbildning mot villabebyggelsen i väster förväntas uppstå när solen står i östligt läge, varvid angivna tidpunkter på förmiddagen redovisas.

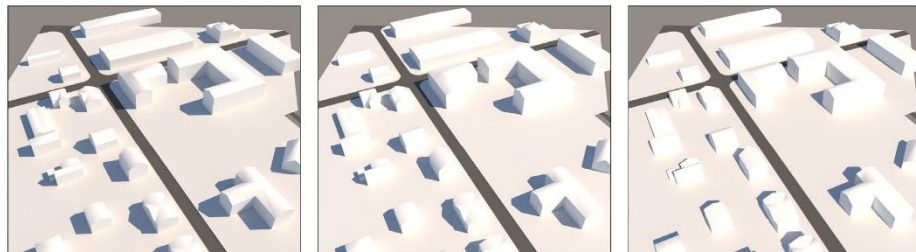
Solstudien visar att en 12 m hög byggnad i vinkel enligt byggalternativ 1 (se planbeskrivning) kan ge viss skuggning under morgon och förmiddag på villabebyggelse väster om Nybrogatan, närmast korsningen med Södra Långgatan. Det

är främst aktuellt under vinterhalvåret, då solen står lägre och därmed kastar längre skuggor. Studien visar emellertid att det rör sig om en begränsad period på dygnet och det är ett begränsat antal fastigheter som berörs. Fastigheten norr om Södra Långgatan bedöms få viss skuggning under en period på eftermiddagen, främst under vinterhalvåret. Den aktuella fastigheten rymmer emellertid kontorsverksamhet idag. Fönster på gaveln som vetter mot planområdet på befintlig fastighet i nordost (Illern 2) kan komma att påverkas av skuggning under en period på eftermiddagen, med utförande enligt byggnadsalternativ 1.

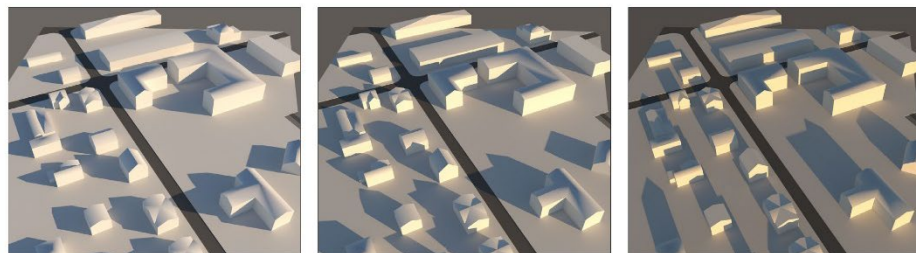
Bebyggelsen föreslås uppföras till en högsta nockhöjd om 12 meter. Detta begränsning är bl.a. satt med hänsyn till ev. skuggbildning på befintliga fastigheter. Skugginverkan, som ett fullt nyttjande av byggrätten enligt planförslaget innebär för befintlig bebyggelse, bedöms vara av begränsad karaktär. Bedömningen görs således vidare att denna påverkan är rimlig i förhållande till det allmänna intresset med möjliggörandet av ett ökat bostadsbyggande i kommunen.



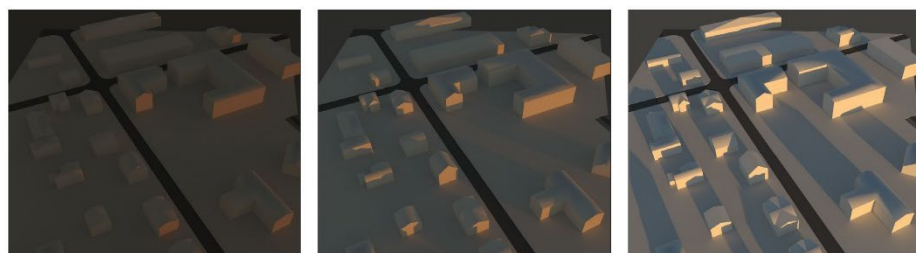
Värdagjämning 20 mars (UTC-1) - kl. 9.00, 10.00 resp. 12.00



Sommarsolståndet 21 juni (UTC-2) - kl. 9.00, 10.00 resp. 12.00



Höstdagjämning 23 september (UTC-2) - kl. 9.00, 10.00 resp. 12.00



Vintersolståndet 22 december (UTC+1) - kl. 9.00, 10.00 resp. 12.00

Behovet av fler lägenheter kan ifrågasättas.

Det finns både hus och tomter till salu vid Näsudden.

Det ska byggas bostadsrätter vid Måkebergplanen.

Det betyder att det blir rörelse på husmarknaden och det kommer att beröra hyresmarknaden också.

Det byggs hyreshus på Västra Åsen.

Braboväst håller på att bygga flera lägenheter som kommer att bli i medel- och lågprisklassen på hyresnivå.

Det må finnas en kölista för en hyreslägenhet nu men det kan ändra sig inom kort.

Tomma lägenheter är det värsta en hyresvärd kan uppleva; dyrt och farligt.

Kommunens kommentar:

Noteras. Kommunen har ansvaret att hålla en planberedskap, däribland för behovet av flerbostadshus. Planförslaget möjliggör för byggnation av flerbostadshus, men möjliggör även att tillkommande lokaler nyttjas för centrumanvändning, kontor och äldrevård. Ett behov av fler platser i trygghetsboende och gruppboende påvisas bland annat i kommunens översiktsplan, vilket man i första hand vill tillgodose inom befintliga fastigheter inom Åmål. De olika användningarna gör även att planförslaget med sin flexibilitet bedöms vara hållbar över tid.

Till slut:

XXX (Yttrande 11 a, reds. anm.) skrev en bra reaktion som vi gärna ansluter oss till.

I synnerhet dessa delar:

1 Kulturhistoriska värden.

a. I den nu gällande detaljplanen poängteras betydelsen av en bebyggelse som harmonierar med områdets kulturhus historiska värden. Där ingår begränsade byggrätter mot väster som en anpassning till husen på andra sidan Nybrogatan. Det nya förslaget påvisar inte hur det är tänkt att byggnationen ska anpassas till eller harmoniera med de kulturhistoriska värdena i kvartersstaden.^[1]_{SEP}

b. Ett stort bostadshus med en hög fasad i hörnet av Nybrogatan/Södra Långgatan ändrar radikalt områdets karaktär. Det stänger den öppna kvartersbildningen med fin sikt söderut mot gamla hus och kvarter på slutningen ner från Årjängsgatan och Nybrogatan. Åmåls stadsmiljö förlorar en del av sin viktiga småstadskaraktär.

C. Det finns en Q-märkt byggnad inom planområdet Det nya planförslaget bryter ev. mot PBL:s krav mot förvanskning av kulturintresse.

D. Det finns ingen tänkt byggare som kan visa en detaljerad plan hur det ska se ut. Det finns en betydande risk för "grisen i säcken" inlagd i processen.

2 Parkeringsfrågan.

Planförslaget beaktar inte i tillräcklig grad de stora parkeringsproblem som finns i området. Det är risk att antalet parkeringsplatser inte kommer att motsvara behovet. På Södra Långgatan ligger Åmåls vårdcentral, Skatteverket, försäkringskassan, arbetsförmedlingen, äldreboende, skola m.m. Som boende i området ser vi att gatan dagligen fylls av bilar. Det är personer som kommer från olika delar av Åmåls kommun för att besöka någon av områdets serviceverksamheter. Dessutom finns här bostadsområdena Porten och Ormen som bidrar till att parkeringstrycket redan är på bristningsgränsen. Att bygga ytterligare bostadshus kommer att belasta området alltför hårt.

Frågor: Hur är antalet parkeringsplatser beräknat i förhållandet till serviceverksamheter? Hur är antalet parkeringsplatser beräknat i förhållandet till bostadsområdena i närområdet? Nämnas bör att parkeringen är mycket nyttjad även på kvällar och helger. Man kan lösa parkeringsproblemen enklare och billigare genom att inte bygga bostadshus där det nu är parkering. Åmåls kommun kan mycket enkelt rusta upp och förbättra den parkeringsplats som nu finns.

3 Angående skisserad nybyggnad.

Ett bostadshus kräver ytor omkring för de som ska bo där. Om man bygger ett hus vars kringliggande ytor består av parkeringsplatser skapar man ingen bra boendemiljö.

4 Behovet.

Man kan ifrågasätta behovet av bostäder eller kontor i denna del av Åmål. Mitt emot det tilltänkta huset finns en byggnad med många tomma lokaler. Det finns en plan för bostadsbyggande vid Måkebergsplan och i centrum runt gågatan står byggnader tomma.

Kommunens kommentar:

Se kommentar till yttrande 11 a ovan.

Angående samråd önskar vi oss också mer än lite information utan vi skulle helst se ett möte med alla berörda.

Vi ansluter oss till XXX när de önskar att planförslaget tas om, att fler intressenter upptas i processen och att det kommer att skapas en helhetssyn för Åmål.

För ett par veckor sedan kom det, till exempel, en idé att inte renovera äldreboendet utan bygga nytt. Sådana idéer borde utarbetas först och tas med i synen på hela kvarteret.

En stadsarkitekt borde anlitas för att få en bra helhetssyn!

Kommunens kommentar:

Noteras. Vad gäller sakägarkretsen, se kommentar till yttrande 11 a ovan. I den fördjupade översiktsplanen för Åmåls centrum och tätort (antagen 2003) är det aktuella området utpekad för användningen bostäder samt vård. Inriktningen för utbyggnad i den kommunövergripande översiktsplanen (antagen 2014) är att nybyggnad i Åmål främst ska ske inom befintlig bebyggelsestruktur. Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplanering.

Tillväxtenheten

.....
Anders Sandén , enhetschef

.....
Fatima Åhl Sjöberg, plan- och bygglovsingenjör
