PREL. SAMRÅDSHANDLING 2025-09-22

Förslag till

Ändring av detaljplan för

DEL AV HÖG-BERGSÅSEN SAMT DEL AV NYGÅRD 1:1

Del av Åmåls-Nygård 1:82, m.fl.
Åmåls kommun, Västra Götalands län

Övriga handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Samrådsredogörelse (tillkommer efter samråd)
Granskningsutlåtande (tillkommer efter granskning)

Beskrivning och stadsplanebestämmelser för *Del av Högbergsåsen samt del av Nygård 1:1*

Dnr	
Upprättad	2025-XX-XX
Godkänd	2025-XX-XX
Antagen	2025-XX-XX
Laga kraft	2025-XX-XX

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

KLARA arkitekter

Innehåll

Inledning 3
Vad är en detaljplan och hur tas den fram? 3
Berörda kan påverka detaljplanen 3
Ärendeinformation 4
Läsanvisningar 4
Medverkande 4
Bakgrund 5
Syfte och huvuddrag 5
Miljöbedömning 5
Plandata 5
Samrådskrets 6
Planförslaget 6
Genomförandetid 7
Genomförandefrågor 7
Fastighetsrättsliga frågor 7
Ekonomiska frågor 8
Planavgift 8
Organisatoriska frågor 8
Tidplan 8
Planeringsunderlag 8
Översiktsplan 8
Detaljplan 8
Planeringsförutsättningar 9
Riksintressen 9
Hushållningsbestämmelser 9
Jordbruksmark 9
Skogsmark 9
Oexploaterade områden 10
Ekologiskt särskilt känsliga områden 10
Miljökvalitetsnormer 10
Geoteknik 10
Dagvatten 10
Naturvärden 11
Konsekvenser av planens genomförande 12

Inledning

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

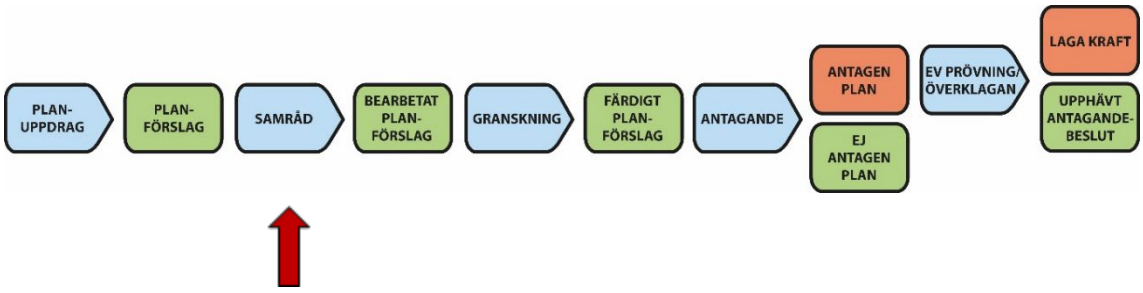
Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.



Här är vi nu

Ortofotot på framsidan är hämtad från Lantmäteriets Min Karta.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Åmåls kommun

Detaljplanens namn: Ändring av detaljplan för del av Högbergsåsen samt del av Nygård 1:1

Diarienummer för detaljplanen: XXXXX

Planförfarande: Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 (SFS 2014:900).

Läsanvisningar

Denna handling är ett tillägg till planbeskrivningen för gällande detaljplan, *Del av Högbergsåsen samt del av Nygård 1:1* och beskriver de förändringar som ändringen innebär. När ändringen av detaljplanen fått laga kraft består den samlade beskrivningen av detaljplanen av detta tillägg och planbeskrivningen för nu gällande plan. Dessa ska alltså läsas tillsammans.

Vad gäller plankartan ersätts nu gällande plankarta med en ny plankarta där ändringen införts och tydligt markerats.

Medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har plan- och GIS-ingenjör Elin Strandberg och samhälls-byggnadschef Magnus Olsson på Åmåls kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Louise Granér medverkat.

2025-09-22

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA

Bakgrund

På Nygård i Åmål, söder om Industrivägen, finns mark som är planlagd för industriändamål (J). Idag bedrivs ingen verksamhet på platsen. Nu vill en aktör etablera en återvinningsverksamhet för däck inom området. Fastigheten Åmåls-Nygård 1:82 utgör en del av det större området, där aktören avser att uppföra en byggnad med en höjd på upp till 23 meter.

Med nuvarande detaljplan är detta inte möjligt, då planen innehåller en bestämmelse om att byggnader inom berörd kvartersmark får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 10 meter. Planen vann laga kraft 1973-06-29 och dess genomförandetid har gått ut. För att möjliggöra den planerade etableringen behöver detaljplanen ändras så att en byggnadshöjd på 23 meter tillåts inom fastigheten Åmåls-Nygård 1:82.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ändra befintlig gällande detaljplan genom att avgränsa del av fastigheten Åmåls-Nygård som ett eget egenskapsområde och införa en bestämmelse om högsta tillåten byggnadshöjd på 23 meter.

Miljöbedömning

En bedömning av miljöpåverkan för förslaget till ändring anses inte motiverat då ändringen endast handlar om att ändra en bestämmelse om högsta tillåtna byggnadshöjd för ett begränsat område.

Plandata

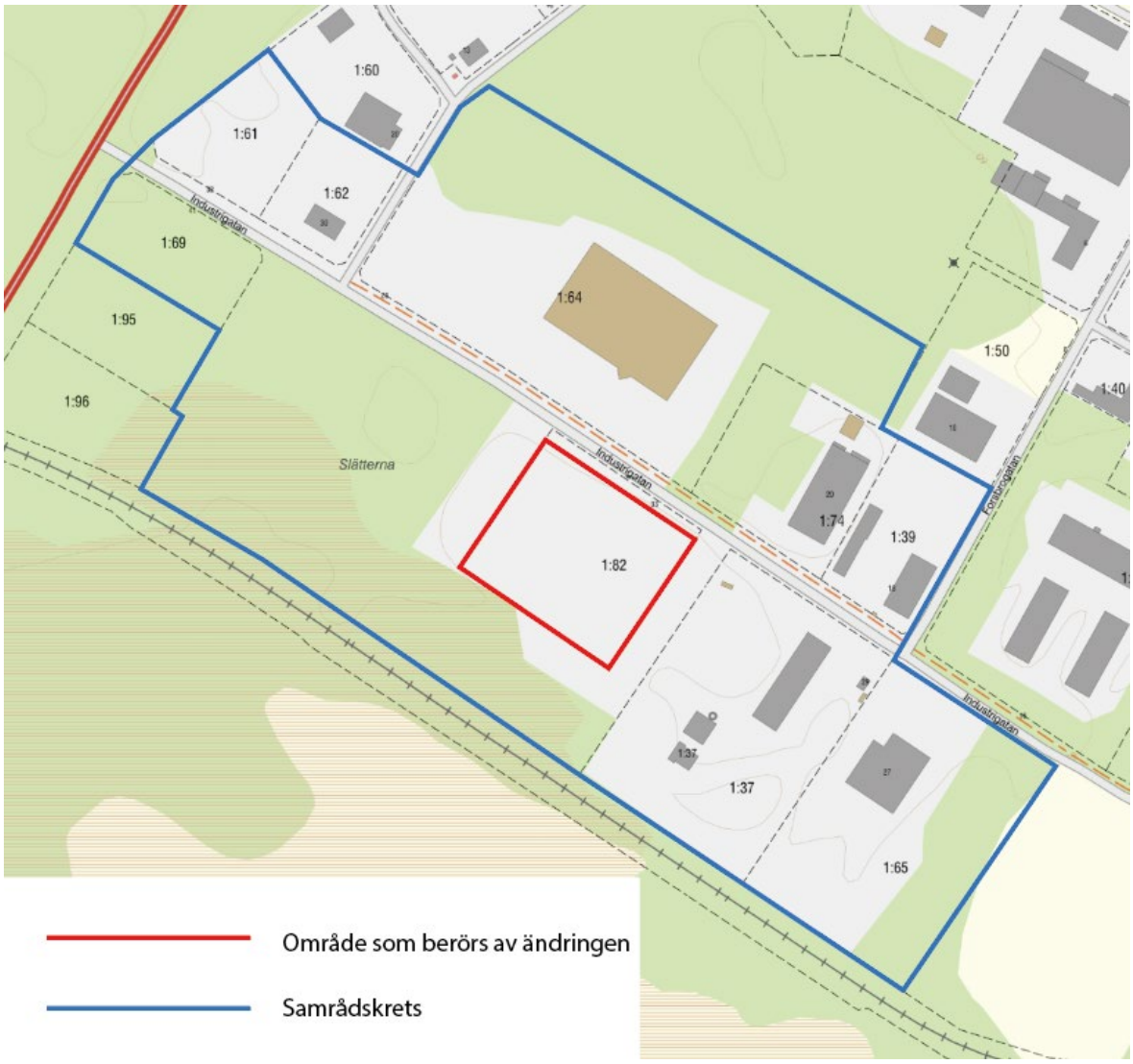
Området som berörs av ändringen ligger på Nygård i Åmål, söder om Industrivägen. Fastigheten som berörs av ändringen är del av Åmåls-Nygård 1:82. Fastigheten är privatägd.

Området som ändras uppgår till ca 15 000 kvadratmeter.

Infarten till fastigheten sett ifrån industrivägen (bild: google maps)

Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen, se nedanstående karta.



Samrådskrets (kartunderlaget är hämtat från lantmäteriets topografiska webbkarta)

Planförslaget

Den kvartersmark som berörs av ändringen är del av fastigheten Åmåls-Nygård 1:82 som avgränsas av den kommunägda fastigheten Åmåls-Nygård 1:1 i väster, i söder och i öster. I norr avgränsas området som är föremål för ändringen av en fyra meter bred remsa mark, som inte få bebyggas, innan Industrivägen tar vid. Denna remsa ingår också i fastigheten Åmåls-Nygård 1:82 även fast den ingår i en annan gällande plan, *Förslag till ändring och utökning av stadsplan för industriområde på Nygård 1:1 m fl,* laga kraft 1977-09-29, som vid tidpunkten ersatte stora delar av *Detaljplan för del av Högbergsåsen och del av Nygård 1:1*.

En ny egenskapsgräns införs som avgränsar den del av Åmåls Nygård 1:82 som återfinns inom kvartersmarken för industriändamål. Inom egenskapsområdet införs en bestämmelse om högsta

tillåten byggnadshöjd på 23.0 meter. Byggnadshöjden räknas från skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, och markens medelnivå. Byggnadshöjd har valts för att samspela med övriga höjdbestämmelser inom plankartan som även redovisas som byggnadshöjd.

Med tanke på att ändringen enbart innebär en höjning av högsta tillåtna byggnadshöjd bedöms planändringen inte innebära någon förändring annat än den fysiska miljön i form av stads- och landskapsbild. Planområdet är redan planlagt och ianspråktaget för industriändamål.

Utsnitt ur gällande plan, som tonats ned, tillsammans med lantmäteriets ortofoto som bakgrund. Ändringarna redovisas i röd färg.

Ändringen av detaljplanen innebär förutom införandet av ovan nämnda bestämmelse, inga förändringar jämfört med gällande plan. Användningen *Område för industri,* med en högsta tillåten byggnadshöjd på 10 meter gäller fortsatt inom kvartersmarken utanför det tillkommande egenskapsområdet. För övriga byggnadskvarter inom detaljplaneområdet kommer *Detaljplan för del av Högbergsåsen och del av Nygård 1:1,* fortsättningsvis gälla som vanligt.

Genomförandetid

Ändringen innebär att genomförandetiden blir fem (5) år från den dag denna ändring vinner laga kraft.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Ingen ny fastighetsbildning är aktuell till följd av planändringen. Fastighetsbildning kan emellertid ske med stöd av planen. Exploatören initierar och bekostar eventuella fastighetsbildningsåtgärder.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift kommer inte att tas ut.

Kostnad för detaljplanen regleras i separat plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören.

Organisatoriska frågor

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- Handläggande av detaljplan och bygglovsprövning.
- Förbindelsepunkter för vatten- och avloppsledningar.
- Miljöbedömning, kontakt med myndigheter och sakägare under planprocess.

Exploatören/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- Framtagande av detaljplanehandlingar.
- Bygglovsansökan, bygganmälan samt kontakter med myndigheter.
- Nybyggnadskarta.
- Utsättning, uppförande av bebyggelsen och iordningställande av tomtmark.

Tidplan

Planförslaget avses ställas ut på samråd under hösten 2025 och avses ställas ut på granskning senare under hösten 2025. Planen beräknas antas och vinna laga kraft runt vintern 2026.

Planeringsunderlag

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, Mot Åmål 2050, fick laga kraft 2023-10-23.

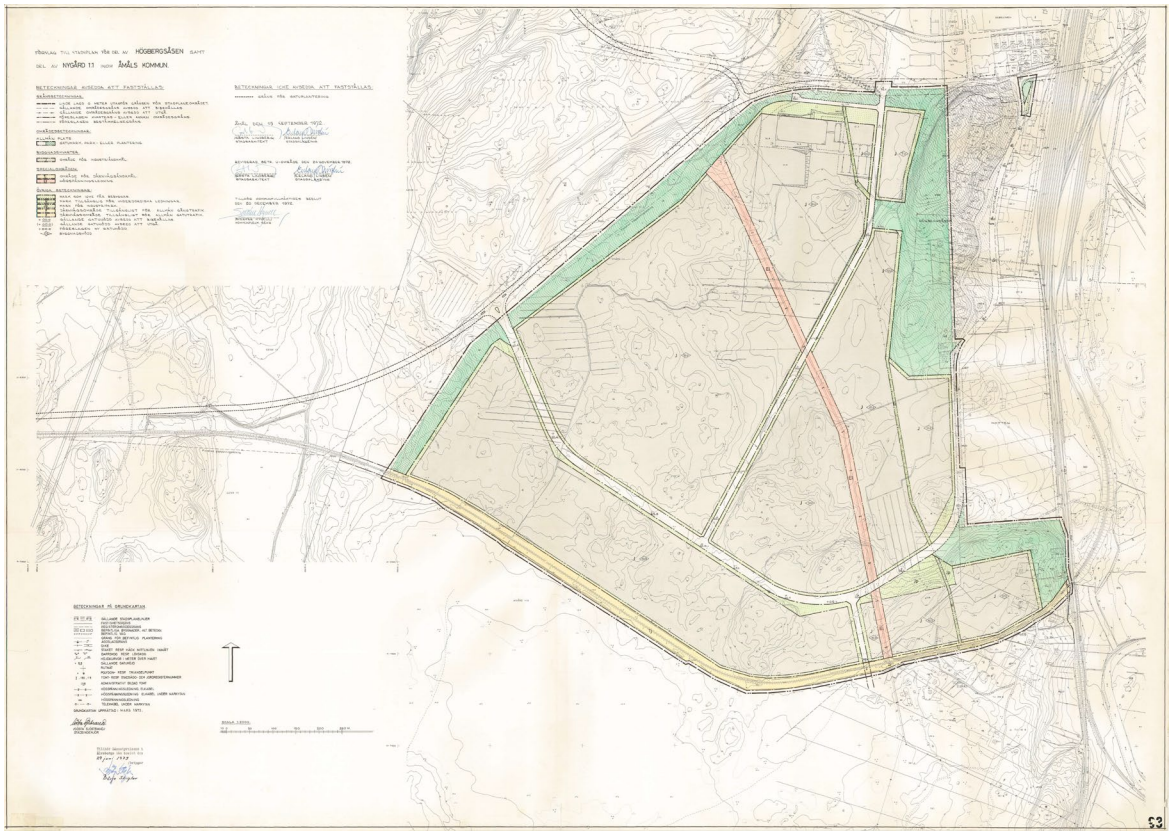
I översiktsplanen är området utpekat som verksamheter och industri. I beskrivningen av området Nygård-Säter förordas en framtida utveckling av industri, verksamheter och handel och att befintligt industriområde bedöms kunna kompletteras med ytterligare verksamheter.

Ändringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplan

Gällande detaljplan är *Detaljplan för del av Högbergsåsen och del av Nygård 1:1* fick laga kraft 1973-03-27.

Det berörda området som är föremål för ändringen är planlagt som *område för industriändamål.*



Plankartan *för Detaljplan för del av Högbergsåsen och del av Nygård 1:1.*

Planeringsförutsättningar

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planläggningen ligger inte inom, och bedöms inte påverka, något riksintresse

Hushållningsbestämmelser

Jordbruksmark

Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk enligt 3 kap, 4 § miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av någon jordbruksmark.

Skogsmark

Skogsmark som har betydelse för skogsnäringen skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk enligt 3 kap, 4 § miljöbalken.

Planområdet omfattas inte av någon skogsmark som har betydelse för skogsnäringen.

Oexploaterade områden

Stora mark- och vattenområden som inte alls eller endast obetydligt är påverkade av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt påverka områdenas karaktär enligt Miljöbalken 3 kap, 2 §.

Planområdet är redan ianspråktaget, vilket innebär att detaljplanen inte berör sådant område som anges i 3 kap 2 § miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Mark- och vattenområden som är särskilt känsliga från ekologisk synpunkt skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan skada naturmiljön enligt 3 kap, 3 § miljöbalken.

Planområdet omfattar inte något ekologisk särskilt känsligt område.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, vattenförvaltningen samt omgivningsbuller.

Med tanke på ändringens enbart innebär en förändrad byggnadshöjd bedöms ändringen av detaljplanen inte medföra några risker att gällande MKN inte uppnås.

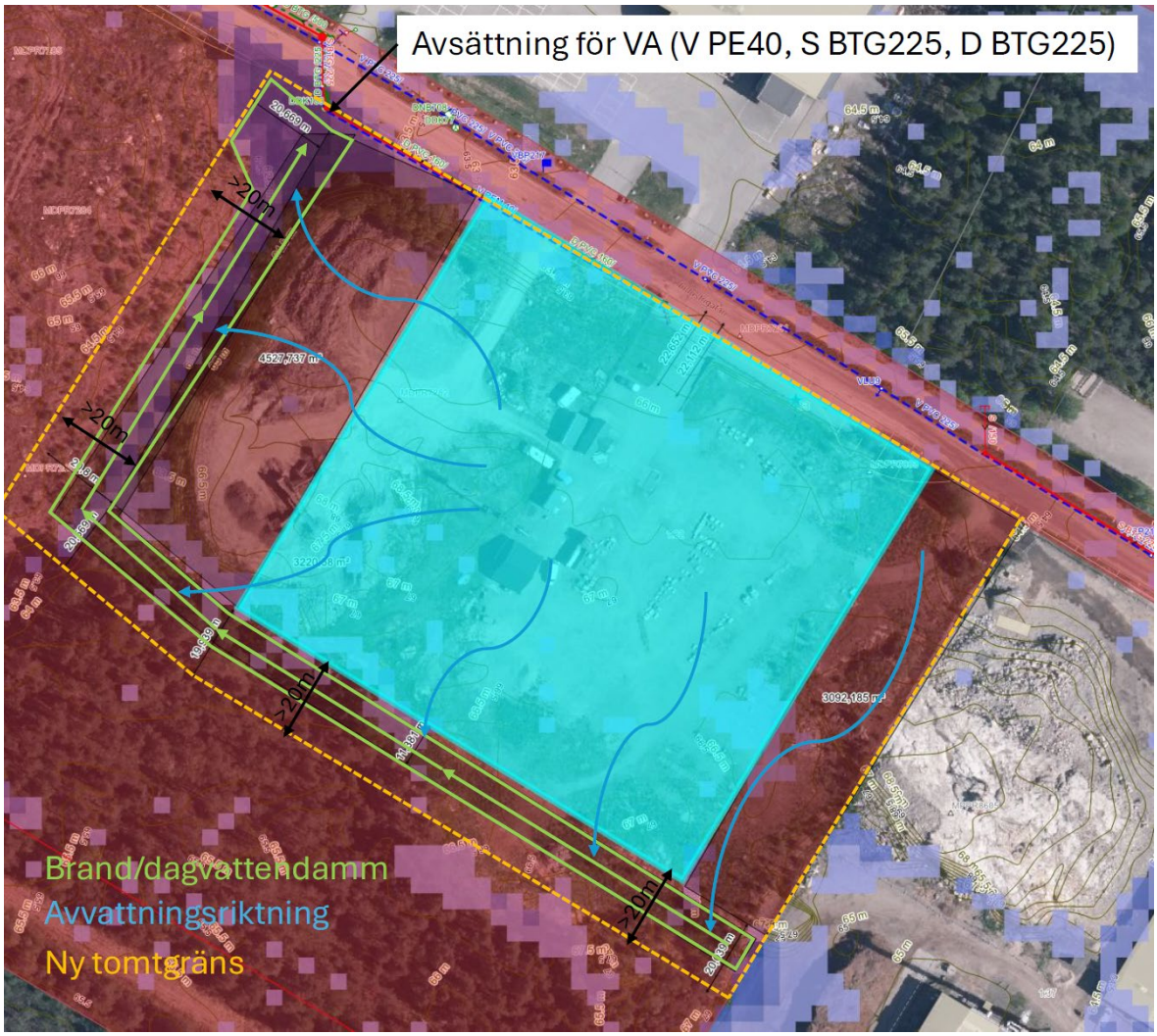
Geoteknik

Genom att den högsta tillåtna byggnadshöjden ändras från 10 meter till 23 meter innebär detta att en ökning av laster tillåts inom fastigheten Åmåls-Nygård 1:82. Marken utgörs till största del av ytlager av morän ovanpå berg. Marken klassas som fastmark. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. Krav på geotekniska undersökningar kan komma att ställas i samband med bygglov när läge för planerade byggnader, grundläggningsnivåer, laster och storlekar är fastställda.

Dagvatten

Genom att ändringen av detaljplanen medger en högre byggnadshöjd kan det teoretiskt antas innebära lokalt förändrade dagvattenflöden. Byggnadens höjd påverkar dock inte den totala mängden dagvatten, eftersom det i första hand är storleken på hårdgjorda ytor som avgör. Däremot kan avrinningen koncentreras vid byggnadens fot om vatten leds ner längs fasaden, vilket behöver hanteras genom tekniska lösningar såsom takavvattning och dränering. Marken är redan planlagd för industriändamål med en byggrätt som medger exploatering av 60 procent och en byggnadshöjd på 10,0 meter. I gällande plan finns inget som hindrar att hela området hårdgörs. Planändringen bedöms därmed inte innebära en försämrad dagvattensituation jämfört med vad gällande plan annat än marginell.

Frågan kommer emellertid hanteras och utredas närmare i efterföljande bygglovsprövning, när aktören söker bygglov för ett större område, och inte enbart för den del som nu är föremål för planändring. På så sätt möjliggörs en helhetslösning för dagvattenhanteringen inom hela området som kommer disponeras av verksamhetsutövaren. Verksamhetsutövaren kommer förvärva mark i anslutning till fastigheten som kommer utgöra föremål för dagvattenanläggningar. Se framtagen principskiss på nästa sida.



Fastigheten kommer avvattnas genom en ca 20 meter bred och avlång brand/dagvattendam som anläggs vid den nya fastighetsgränsen.

Naturvärden

Söder om fastigheten finns sumpskogen Nygårdsmossen som också ingår i våtmarksinventeringen. Väl inom fastigheten Åmål-Nygård 1:82 finns inga kända naturvärden. Marken inom området är redan i anspråkstagen och därför väntas inga naturvärden riskeras gå förlorade av att ändringen av detaljplanen genomförs.

Inga naturvärden bedöms finnas inom fastigheten Åmåls Nygård 1:82

Konsekvenser av planens genomförande

Ändringen av detaljplanen innebär att byggnation på fastigheten Åmåls-Nygård 1:82 kan uppföras med en byggnadshöjd på upp till 23 meter. Detta innebär en förändring från dagens förutsättningar, där högsta tillåtna byggnadshöjd är 10 meter. Fastigheten är belägen inom ett etablerat industriområde där det redan finns byggnadsverk med höjder över 15 meter. Mot denna bakgrund bedöms konsekvenserna av ändringen inte vara påtagliga.

En positiv konsekvens är att Åmåls kommun får en ny verksamhetsutövare som etablerar sig på orten, vilket kan innebära både arbetstillfällen och ökade skatteintäkter. Genom att återvinna däck i stället för att de förbränns kan utsläppen minska, samtidigt som kretsloppet för däckmaterial stärks. Detta bidrar till en mer resurseffektiv och miljömässigt hållbar hantering.

I övrigt fortsätter detaljplanen gälla som vanligt.

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6 Tel 054-19 03 30