Detaljplan för del av Södergården, Gustavsberg och Vänsberg i Tössebäcken, Åmåls kommun

ANTAGANDEHANDLING 2014-07-04



Kommunstyrelseförvaltningen
Tillväxtenheten

Carl-Gustav Bergenholtz
Enhetschef

Hanna Berndtsson
Planingenjör

INNEHÅLLSFÖRTECKNING sid

PLANENS HANDLINGAR *3*
BAKGRUND..... *3*
SYFTE *3*
PLANDATA *4*

FÖRENLIGHET med miljöbalkens 3,4,5,och 7 kap *4*
Riksintresset Friluftsliv *4*
Riksintresset Naturvård *4*
Riksintresset Kulturminnesvård..... *5*
Riksintresset Vänern *5*
Miljökvalitetsnormer..... *5*
Strandskydd..... *6*

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN *7*
ÖVERSIKTSPLAN 1991..... *7*
ÖVERSIKTSPLAN 2013 (LIS-PLAN)..... *7*
PLAN för fritidsbebyggelse från 1958..... *7*
VISION 2015..... *8*
VISION 2020..... *8*
DETALJPLAN för Södergården, Gustavsberg och Vänsberg..... *8*
MILJÖBEDÖMNING..... *8*

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR *8*
NATUR..... *8*
MARKBESKAFFENHET OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN..... *9*
BEBYGGELSEOMRÅDEN..... *10*
BYGGNADSKULTUR, GESTALTNING OCH UTFORMNING..... *11*
SERVICE..... *12*
TILLGÄNGLIGHET..... *12*
LEK OCH REKREATION..... *12*
HAMNOMRÅDE..... *13*
VÄGAR OCH TRAFIK..... *13*
PARKERING..... *14*
KOLLEKTIVTRAFIK..... *14*
ÖVERSVÄMNINGSRISK..... *14*
FÖRORENAD MARK..... *16*
BULLER..... *16*
TRANSPORT AV FARLIGT GODS..... *17*
KRAFTLEDNINGAR..... *17*

TEKNISK FÖRSÖRJNING..... *17*
VATTENSKYDDSOMRÅDE..... *17*
MILJÖKVALITETSNORMER och statusklassning av vattenområden..... *18*
VATTEN OCH AVLOPP..... *18*
VÄRME..... *19*
AVFALL..... *19*
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER..... *19*
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE..... *20*

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING..... *21*
HUVUDMANNASKAP..... *21*
KOSTNADSFÖRDELNING..... *21*
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR *22*
GENOMFÖRANDETID..... *23*

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN *23*

FASTIGHETSÄGAREFÖRENING *24*

Detaljplan för del av Södergården , Gustavsberg, och Vänsberg. Tössebäcken, Åmål

Antagandehandling 2014-07-04

PLANBESKRIVNING

PLANENS HANDLINGAR

I granskningshandlingen ingår:
Planbeskrivning, dat 2014-07-04 med genomförandebeskrivning och fastighetsförteckning,
Plankarta med bestämmelser, dat 2014-07-04
Illustrationskarta, dat 2014-07-04
Geoteknisk undersökning dat 20110209, 20111107 tillgänglig på Bygg- och miljökontoret, Norrtull
Strategi för VA-lösning dat 20100930 tillgänglig på Bygg- och miljökontoret, Norrtull
Arkeologisk utredning dat 20140326 tillgänglig på Bygg- och miljökontoret, Norrtull

Planbeskrivningen redovisar förändringar som föreslås blir genomförda i planen och anger översiktligt hur planen skall omsättas i praktiken, tidsplan och ansvarsfördelning för fastighetsrättsliga frågor. Fastighetsförteckningen visar lagfaren ägare och beteckning över de fastigheter som berörs av förslaget. Plankarta med planbestämmelser är ett juridiskt bindande dokument som anger hur marken inom planområdet regleras. Illustrationskartan är en vision hur planförslaget gestaltas dock ej juridiskt bindande. Geoteknisk undersökning är inarbetad i planbeskrivningen. VA-strategin är underlag till föreslagen Va-lösningen i planbeskrivningen. Arkeologisk utredning har utförts i planområdet där resultatet blev att utredningen inte leder vidare. Den arkeologiska utredningen nämns under ”Kulturminnesvård” i planbeskrivningen.

BAKGRUND

Ett förslag till detaljplan för rubricerat område upprättades redan 2006 med planprogram, samrådshandling 2010, utställningshandling 2011 samt antagandehandling 2012. Detaljplanen överklagades till Länsstyrelsen som avslog överklagandena 2012-10-31. Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till mark- och miljödomstolen som 2013-06-28 upphävde antagandebeslutet mot bakgrund av att huvudmannaskapet för allmänna platsmarken delats upp inom planen vilket inte är förenligt med ÄPBL1987:10

Kommunstyrelsen tillväxtutskott beslutade 2013-08-12, § 67 föreslå kommunstyrelsen att uppdra till plan-, infrastruktur- och näringslivsenheten (nu tillväxtenheten) att ta fram en detaljplan för Södergården, Gustavsberg och Vänsberg enligt nya plan- och bygglagen 2010:900. Återrapport skulle ske 2013-08-28. Kommunstyrelsen beslutade 2013-09-11 i enlighet med tillväxtutskottets förslag samt att samråd skulle ske enligt PBL 2010:900.

SYFTE

Syftet med detaljplanen är att ge möjligheter till avstyckning av nya tomter för bostadsändamål efter förfrågan från fastighetsägare i området. Planen möjliggör avstyckning för 32 nya tomter. Övervägande del av den nya bebyggelsen lokaliseras i anslutning till befintlig bebyggelse och 10 tomter i ett nyexploaterat område ca 300 m mot nordöst och utanför strandskydd. Lokaliseringen möjliggör fortsatt allmän tillgänglighet till strandområdena.

PLANDATA

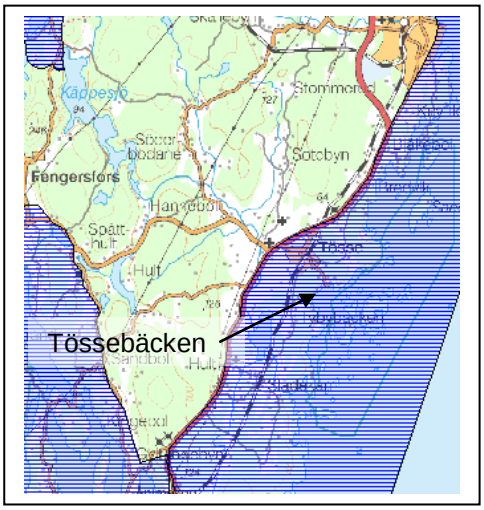
Det aktuella området gränsar till det planlagda fritidsområdet ”Tössebäcken” och ligger ca 1 mil söder om Åmål vid Vänern. Planområdet är ca 17 ha varav 4 ha är avsett för nya bostadsfastigheter. Marken är till övervägande del privatägd. Åmåls kommun äger mark i hamnområdet.

FÖRENLIGHET med miljöbalkens 3, 4, 5 och 7 kap

Enligt 2 kap 1§ i plan- och bygglagen 2010:900 ska avvägning mellan allmänna och enskilda intressen göras vid planläggning av ett område. Vidare ska enligt 2 kap 2§ mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i Miljöbalken 3 och 4 kapitel ska tillämpas.

Planområdet berörs av de grundläggande hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 3 kap, av de särskilda hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 4 kap, av miljökvalitetsnormerna enligt miljöbalkens 5 kap samt av strandskyddsreglerna i miljöbalkens 7 kap.
Kommunens samlade bedömning är att planförslaget utgör en ur allmän synpunkt god hushållning med mark- och vatten och är förenlig med bestämmelserna i miljöbalken.

Riksintressen enligt Miljöbalken kap 3
Friluftsliv

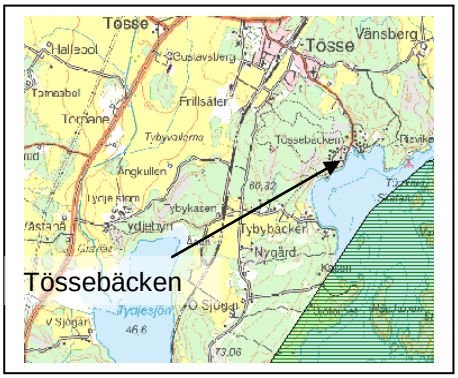


Planområdet ligger inom riksintresseområdet ”Vänerns strand och skärgårdsområden”, FP3.
Området har stor betydelse för båt- och landbaserat friluftsliv.

Enligt sammanfattande värdetext är Vänerkusten mångformig och naturskön med utsökta tillfällen till båtsport, bad, fiske, natur- och kulturstudier. Stora potentiella värden för fisketurism. Här finns goda replipunkter även för landbaserat friluftsliv. Vägförbindelserna till området är goda.

Förutsättningar för att områdets värde skall bestå är bibehållen vattenkvalité, fiskevårdande insatser och tillgänglighet till obebyggda strandområden.

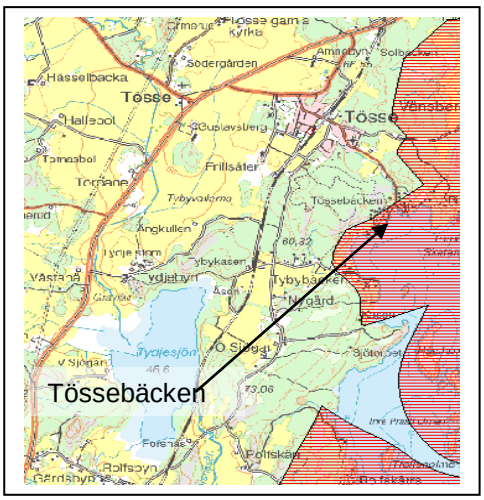
Motivering till att riksintresset för friluftsliv inte bedöms skadas av aktuell planläggning är:
att övervägande del av ny bebyggelse placeras i anslutning till befintlig bebyggelse
att 10 nya tomter exploateras nordöst om fritidsområdet dock utanför strandskyddat område.
att strandområdena fortsättningsvis är allmänt tillgängliga och säkerställda i planbestämmelse,
att utökningen av antalet båtplatser sker i befintlig småbåtshamn
att området kan kopplas till kommunalt vatten och avlopp som på sikt ger bättre vattenkvalité
Kommunen bedömer att marken är lämplig för föreslagen användning och att friluftslivets intressen beaktats i enlig med miljöbalkens 3 kap.



Riksintressen enligt Miljöbalken kap 3
Naturvård

Planområdet ligger **utanför** riksintresseområdet Tösse skärgård. Inga öar ingår i planområdet. Inga nya strandområden ianspråktas för ny bebyggelse. Riksintresset påverkas ej av planläggningen.

Riksintressen enligt Miljöbalken kap 3
Kulturminnesvård



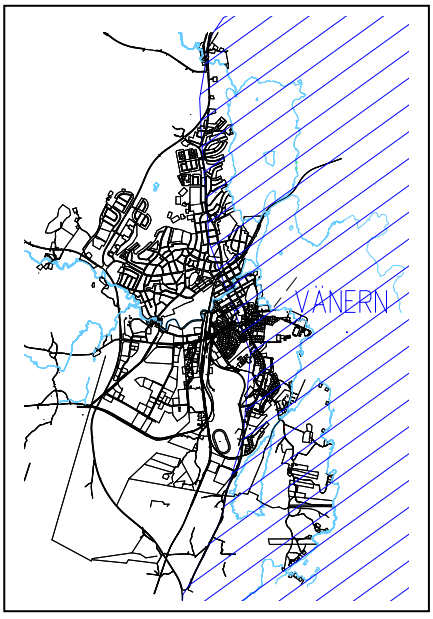
Planområdet ligger delvis inom riksintresseområdet Tösse skärgård. Enligt kulturminneslagens kap 1 skall skador på kulturmiljön såvitt möjligt undvikas eller begränsas.

Enligt Miljöbalken 3 kap 6 §, skall områden med bl a kulturvärden så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada kulturmiljön.

Planområdet berörs av Ekholmen - Drängsholmen, P 5, som är en fornlämningsmiljö med spridda bronsåldersrösen och försvarsanläggningar som genom sina lägen i ett bergigt skärgårdsavsnitt intill forntida vattenvägar på Vänerns i stort sett oförändrade vattennivå, har ett ovanligt högt pedagogiskt värde.
Det finns 6 bronsåldersrösen och 2 fornborgar. Inom planområdet finns inga fasta fornlämningar angivna.

En arkeologisk utredning har utförts efter Länsstyrelsens samrådsyttrande. I yttrandet framkommer det att *”det höga vattenståndet i Vänern under jägarstenåldern indikerar att det kan finnas strandbundna boplatser. När vattnet successivt sjönk undan flyttades även boplatserna”*. Den arkeologiska utredningen påvisar inga fynd och kommunen gör bedömningen utifrån Länsstyrelsen meddelande dat 2014-04-01 ”Angående arkeologisk utredning inför ny detaljplan Tössebäcken i Åmåls kommun” att planförslaget inte bedöms skada kulturvärdena inom riskintresseområdet och är därmed förenligt med miljöbalkens 3 kap.

Riksintressen enligt Miljöbalken kap 4
Vänern



Vänern är i sin helhet av riksintresse. Åtgärder får göras som inte strider mot bestämmelserna i miljöbalken 4 kap § 2-6 och som inte påtagligt skadar natur- och kulturvärden.

Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

Inom Vänern med öar och strandområden skall turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas. Planförslaget bedöms inte motverkar riksintressets syften och utbyggnaden möjliggör utveckling av Tösse samhälle.

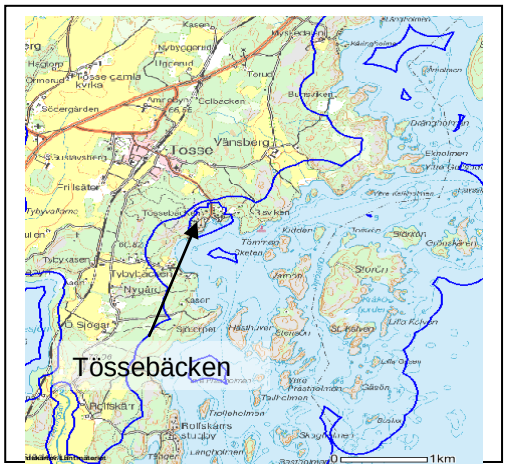
Planförslaget bedöms även förenligt med de särskilda bestämmelserna enligt Miljöbalken kap 4, som gäller för riksintresseområdena där Vänern med öar och strandområden ingår.

Miljökvalitetsnormer enligt Miljöbalken kap 5

Miljökvalitetsnormer är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljö för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljö.
Myndigheter och kommuner ska ansvara för att miljökvalitetsnormer följs.
Planförslaget bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken överskrids.

Standskydd enligt Miljöbalken kap 7

Strandskyddet gäller inom 300 meter på land och även ut i vattnet utmed Vänern .
Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.



Inom strandskyddsområde **får inte**
- nya byggnader uppföras eller ändras till annat ändamål
- grävningsarbeten utföras
- anläggningar eller anordningar göras som hindrar allmänhetens tillträde till stranden eller försämrar livsvillkoren för växter och djur.

Förbudet **gäller inte**
- byggnader, anläggningar och åtgärder som behövs för jordbruk, fiske eller skogsbruk
- verksamheter som regeringen tillåtit eller tillstånd beviljats
- byggande av allmän väg eller järnväg

Ett upphävande av strandskyddet genom bestämmelser i en detaljplan förutsätter att det finns särskilda skäl enl 7 kap §18 c-d i miljöbalken.
Upphävande av strandskyddet får ske om det aktuella området :

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Inom områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden) får det också beaktas som ett särskilt skäl:
7. om ett strandnära läge för byggnad, anläggning, verksamhet eller åtgärd bidrar till utveckling av landsbygden.

Enligt 7 kap § 18 f i miljöbalken ska ett beslut om att upphäva strandskyddet i en detaljplan inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänhet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. Den fria passagen bör inte vara smalare än några tiotals meter.

Kommunens bedömning är att ett upphävande av strandskyddet inom planområdet har stöd i miljöbalkens 7 kap § 18c, punkt 1, 2 och 5:
Området är redan ianspråktaget som bostadsområde och har mist sin betydelse för strandskyddet syften och därmed förenligt med ovanstående punkt 1.

Tillkommande bebyggelse lokaliseras intill och delvis bakom befintlig bebyggelse och är väl avskild från området närmast strandlinjen som även fortsättningsvis är allmänt tillgängligt och därmed förenlig med ovanstående punkt 2.

Planläggningen är avsedd som en förtätning och komplettering av den befintliga bebyggelsen i ett ianspråktaget område för bostadsändamål. Området tas i anspråk för ett allmänt intresse som inte kan tillgodoses på annan plats och därmed förenligt med ovanstående punkt 5.

Planläggningen medger heller inte bebyggelse inom det område som behövs för att säkerställa allmänheten fria passage till stranden.

Vidare är strandskyddets syfte att bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. I planförslaget har bestämmelsen för öppet vatten, **W**, använts för vattenområdet öster om småbåtshamnen och strandområdet har angetts som grönområde, **NATUR**. Med redovisad mark- och vattenanvändning bedömer kommunen att växt- och djurlivet inte kommer att påverkas negativt. Planläggningen anses därmed förenlig med bestämmelserna i miljöbalkens 7 kap § 18 f.

I övrigt sker den planerade bebyggelsen i nordöstra delen av planområdet utanför strandskyddat område och nya båtplatser lokaliseras till befintlig hamn. Planförslaget möjliggör en utveckling och ett framtida befolkningstillskott i Tösse samhälle.

Ett upphävande av strandskyddet i detaljplanen avser kvartersmark för bostadsändamål, omfattar inte strandområden och sker inte i strid mot bestämmelserna i miljöbalkens kap 7. **Administrativ planbestämmelse om upphävande av strandskyddet redovisas på plankarta, a.**

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 1991

Enligt gällande översiktsplan för Åmåls kommun, antagen 1991, ligger det aktuella området inom ”Fritidsbebyggelseområde” med rekommendationerna:
”Förändring av befintlig bebyggelse samt tillkommande bebyggelse bör prövas i detaljplan/områdesbestämmelser. Om- och tillbyggnad som ej bedöms motverka kommande planläggning, bör tillåtas.” Planförslaget bedöms förenligt med den gällande översiktsplanens rekommendationer.

ÖVERSIKTSPLAN 2013

Arbetet med en ny översiktsplan för Åmåls kommun har avslutats. Förslaget har varit föremål för samråd under april-maj 2013 och utställning under oktober – december 2013. Översiktsplan 2013 och LIS-plan (tematiskt tillägg) antogs av Kommunfullmäktige den 26 februari och vann laga kraft den 26 mars 2014. Enligt föreslagna rekommendationer för bostäder i samrådshandlingen till den nya översiktsplanen sägs att ” Vid mer än 5 hus bör detaljplan upprättas som bl a belyser påverkan på omgivningen, trafikfrågor, vatten- och avloppsförsörjning och i känsliga lägen ställer krav på utformning. All ny bebyggelse skall vara ansluten till va-anläggning. Enskilda avloppsanläggningar skall utföras enligt Naturvårdsverkets allmänna råd NFS 2006:7 och enligt riktlinjer från kommunens bygg- och miljönämnd.”
Planförslaget bedöms förenligt med den nya översiktsplanen 2013 samt LIS-plan.

PLAN för fritidsbebyggelse 1958

Fastigheterna Södergården 1:75, Vänsberg 1:7 och Gustavsberg 3:1 som ska planläggas för bostadsändamål gränsar intill det planlagda fritidsområdet ”Tössebäcken”. Gällande

byggnadsplan från 1958 tillåter att fristående huvudbyggnad uppförs i en våning med byggnadshöjd 4,4 m och 100 m^2 byggnadsyta samt uthus på 20 m^2.
Tillkommande bebyggelse kan ses som en utvidgning av gällande plan från 1958.

VISION 2015

I Vision 2015 redovisas vattennära livsmiljöer som en del i strategin för utvecklingen i Åmåls kommun. Tössebäcken ingår som ett intresseområde för utveckling av fritid och turism. Planförslaget anses förenligt med de kommunala ställningstagandena i tidigare planläggning.

VISION 2020

Visionen bygger på Åmåls samlade styrkor och fördelar. Alla har nytta av att Åmål uppfattas som en trevlig och gästvänlig stad. *Genuin, Omtänksam, Aktiv* och *Modig* är visionens värdeord som beskriver personligheten i varumärket Åmål. Planområdet följer det strategiska utvecklingsområdet ”Samhällsbyggande” där: ”*Kommunens läge vid Vänern och andra vattendrag samt natursköna omgivningar, ska användas för rekreation och utveckling av sjönära och andra attraktiva boenden.”*

DETALJPLAN för Södergården, Gustavsberg och Vänsberg

Förslag till detaljplan för Södergården, Gustavsberg och Vänsberg upprättades i enlighet med kommunstyrelsen beslut 2013-09-11.

MILJÖBEDÖMNING / Behovsbedömning

Enligt 5 kap 18 § i plan- och bygglagen och 6 kap § 11-18, 22 i miljöbalken ska en miljöbedömning göras om planförslaget kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning skall föregås av en behovsbedömning.

Enligt kommunens bedömning innebär planläggningen ej sådan betydande miljöpåverkan att särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL kap 5 § 18 och kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen överskrids. Planläggningen bedöms heller inte leda till att miljökvalitetsnormerna enligt Miljöbalken kap 5 överskrids.
Länsstyrelsen har i yttrande 2013-09-09 meddelat att Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

NATUR

Förutsättningar

Området är kuperat och sluttar ner mot Vänern. Högsta partierna ligger på ca + 65 m och strandlinjen på + 44 m. Områdena för den nya bebyggelsen består till övervägande del av så kallad ordinär skogsmark där normalt skogsbruk bedrivs.

Jordlagret utgörs huvudsakligen av partier med fast mark, morän och berg i dagen. Närmast vattenlinjen kan sediment förekomma ovan fast friktionsjord på berg. Sedimenten bedöms utgöras av silt och lera.

Vegetationen består av blandskog. Undervegetationen består av lingon- blåbärsris, ljung, mm. Ing dokumenterade naturvärden enligt Miljöbalkens kap 7 § 12 finns. Planläggningen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på djur- och växtlivet, de geologiska värdena eller den biologiska mångfalden.

Förändringar

Planläggningen innebär att markanvändningen inom delar av planområdet ändras. Skogsmark omvandlas till tomtmark och vägområde. Inom de områden som avses bli bebyggda avverkas skogsbeståndet. I området närmast strandlinjen sker ingen ny exploatering.

MARKBESKAFFENHET OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Förutsättningar

Sweco Infrastructure AB, Karlstad har på uppdrag av Åmåls kommun utfört översiktlig geoteknisk undersökning. I ”Rapporten Åmål, Södergården och Gustavsberg, Tössebäcken, nytt bostadsområde”, daterad 2011-02-10, reviderad 2011-11-07 redovisas följande:

Befintliga förhållanden

Aktuellt område utgörs idag av dels skogsmark och dels av befintlig bebyggelse. Området är ca 17 ha och gränsar i sydost mot Vänern. I väster och öster begränsas området av lokala vägar och i norr mot skogsmark. Inom området planeras för nya bostadshus i ett plan.

Utförd undersökning

Okulär besiktning av området har utförts under februari 2011. Vid besiktningstillfället utfördes även mätning av gammastrålning från berghällar med handhållen gammastrålningsmätare inom områden där nya bostadshus placeras.

Geoteknisk undersökning har utförts i september 2011 med borrbandvagn Geotech 604.
Undersökningen har omfattat följande:

- Totaltrycksondering med stänger Ø25 mm och vriden spets(viktsondspets) har utförts i sex punkter.
- Jord-berg-totalsondering med hydrauldriven maskin, hammare LIFTON R32m, stänger Ø44 mm, stiftborrkrona Ø57 mm med vattenspolning i 2 punkter för bestämning av bergnivå och registrering av lösa jordlager.
- Lerans odränerade skjuvhållfasthet har bestämts in-situ med vingsondering i en punkt på totalt två nivåer. Vid sondering har elektriskt vinginstrument Geotech EVB-039 med vingdon 130x65 mm använts.
- Störd jordprovtagning med skruvborr Ø60mm har utförts inom ytjord i sex sonderingspunkter. Upptagna jordprov har klassificerats okulärt direkt i fält med avseende på benämning (jordart).
- Mätning av fri vattenyta i provtagningshål har utförts som en indikation på grundvattenytans läge vid undersökningstillfället.

Jordlagerförhållanden

Området utgörs huvudsakligen av partier med fast mark, morän och berg i dagen.Utmed Tössebäcken i anslutning till dess utlopp i Vänern består jordlagerföljden av ett tunt lager mulljord som underlagras av ca 0,4 m sandig silt som är något gyttjig. Under detta skickt följer 0,4 m siltig sand som underlagras av 1,5 m lös till mycket lös siltig lera innan fast friktionsmaterial följer där utförd sondering stoppat på 3,3 m djup under markytan.

Kajen består av 1,5 á 2,5 m blockig fyllning som underlagras av ett skikt med block med inslag av lera med en mäktighet på 0,5 á 1 m. Detta skikt följs av fast sandig morän ner till ca 7 m djup där definitiv bergnivå finns. Sweco bedömer att kajen grundlagts med nedpressning av block till fast lagrad morän.

På Risviksvägens norra sida där befintlig bebyggelse återfinns samt i den östra delen av planområdet ut mot Vänern består jordlagerföljden av ett tunt lager mulljord som följs av något siltig och grusig fast lagrad sand med moränkaraktär. För stora delar av detta område finns berg i dagen. Utförda sonderingar har avslutats mot berg på 0,8 á 4,7 m djup under markytan.

Radon

Mätningar av total halt av gammastrålning visar på värden mellan 0,1 á 0,2µS/h inom området vilket motsvarar 10 á 20 µR/h. Enligt utförd mätning av gammastrålning kan marken klassas som normal radonmark.

Grundläggning
Planerade bostadshus kan grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på berg. Grundläggning skall utföras frostfritt och väldränerad. All organisk jord under planerade byggnader skall utskiftas i sin helhet mot friktionsjord med en omfattning enligt Anläggnings AMA 07 figur CEB/4.

Stabilitet
Befintlig bebyggelse i området ligger på något siltig och grusig fast lagrad sand med moränkaraktär med begränsad mäktighet varför totalstabiliteten är tillfredsställande. Vid kompletterande geoteknisk undersökning i hamnområdet har det bekräftats att piren är grundlagd direkt på fast botten genom nedpressning av block genom det tunna skiktet med lera, varför stabilitet bedöms vara tillfredsställande. Inom de delar av området som är avsatta för bostadsbebyggelse bedöms att ingen eller obetydlig risk för sten- eller blocknedfall föreligger då områden med berg i dagen består av släta berghällar.

Sättningar
Inom områden avsatta för ny bostadsbebyggelse bedöms att endast obetydliga sättningar kommer att utvecklas i naturligt lagrad jord till följd av lastökningar.

Markarbeten
Vid schaktarbeten skall aktuell jordart och rådande grundvattenyta beaktas.
Bergschakt för ledningar i mark och grundläggning av bostadshus kan erfordras. Vid sprängningsarbeten skall särskild riskanalys upprättas för specifikt arbete.

Övrigt
Efter geotekniska fältundersökningar bedöms att inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna finns för detaljplanens genomförande.
I detaljprojekteringsskedet kan kompletterande berginventering erfordras som utförs av bergteknisk sakkunnig. Beslut om eventuella kompletteringar ska tas i samråd med bergtekniker, markprojektör och konstruktör.

BEBYGGELSEOMRÅDEN
Förutsättningar
I planområdet ingår ett befintligt område med övervägande fritidsbebyggelse från 60-70 talet. I den småskaliga befintliga fritidsbebyggelsen är huvudbyggnaden uppförd i 1-1½ plan och överstiger inte tillåtna 100 m^2 byggnadsyta. Träfasader och rött taktegel dominerar.



Förändringar

Den planerade bebyggelsen är uppdelad i tre delområden med ett 10-tal nya tomter i varje.
För områden med beteckningen, **B I e,** får huvudbyggnadens bruttoarea inte överstiga 180 m^2.
Byggnaderna får uppföras i en våning. Suterräng är tillåtet.
För områden med beteckningen, **B_1 I e_1,** får huvudbyggnadens bruttoarea inte överstiga 100 m^2. Byggnaderna får uppföras i en våning. Suterräng är tillåtet.
För område med beteckningen **B I e_2**, (Södergården 1:125, del 2) får huvudbyggnadens yta på marken uppta max 70 m^2 och bruttoarean högst 100 m^2 . Byggnaden får uppföras i en våning. Suterräng är tillåtet.

Fastigheten Södergården 1:125 belastas av dels ett officialservitut från 1985 för rätt att anlägga och bibehålla vattenledning och dels ett servitutsavtal från 1983 för rätt till utfart, vilka begränsar användningen av marken. En byggnation på Södergården 1:125,2 får således inte inkräkta på gällande servitut som tillkommit genom lantmäteriförrättning. Genom en **ny** lantmäteriförrättning, som begärs och bekostas av ägaren till Södergården 1:125, kan gällande servitutsavtal ändras eller upphävas.

Enligt PBL 2010:900, kap 4 § 14 får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får beviljas förrän en annan åtgärd först har genomförts. Eftersom Södergården 1:125 belastas av ovanstående servitut som begränsar byggrätten anges planbestämmelsen **a2**, **Bygglov för ny byggnad får endast beviljas om anläggningen avseende vattenledning har flyttats. I samband med bygglov ska planavgift tas ut.** Se vidare under rubriken Fastighetsrättsliga frågor på sid 21.

För område med beteckningen **V_1 e_3** , får byggnaders bruttoarea uppta max 80 m^2.

BYGGNADSKULTUR, GESTALTNING OCH UTFORMNING

Bebyggelsen ska inte dominera över naturvärdena utan anpassas till det omgivande landskapet. Stor frihet ska råda att individuellt utforma varje enskilt hus efter var och ens behov, tycke och smak och därmed får området en varierad karaktär utan att miljövärdena går förlorade.

Nytillkomna byggnader bör utformas med sammanhållen karaktär som genom material och utformning anknyter till det befintliga. Byggnaderna skall placeras på den enskilde tomten så att den gör minst skada på omgivningen.

Ny bebyggelse bör ha enkla rena former med tydligt formspråk. En inspirationskälla till materialanvändning kan vara skriften ”Att bygga nytt med tradition i Dalsland”. Det traditionella kan användas som inspiration, utan att man därför gör avkall på en modern arkitektur med krav på rationella planlösningar och klimatanpassning.

Huvudbyggnadens fasader bör domineras av trä, men kan ha inslag av annat material. Komplementbyggnader såsom garage, carportar och uthus bör utföras i trä. Taken ska vara av icke reflekterande material, **f.** Byggnaderna placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, **p**. **Planbestämmelserna f och p är redovisade under rubriken Placering, utformning och utförande på plankartan.**

SERVICE

Förutsättningar

Kommunal- och privat förskola, låg/mellanstadieskola finns i Tösse samhälle ca 1 km från planområdet . Vårdcentral finns i Åmåls centrum ca 1,5 mil från planområdet.
Bensinförsäljning och närbutik finns vid E 45 ca 2 km från planområdet. I sortimentet ingår även livsmedel i begränsad omfattning. Caféverksamhet finns i Tösse samhälle.
Idrottsföreningen Tösse IF bedriver verksamhet i samhället.
Åmåls tätort ca 1,5 mil från planområdet erbjuder ett större utbud av offentlig och kommersiell service.

Förändringar

Planförslaget möjliggör inflyttning och därmed ett värdefullt befolkningstillskott i Tösse vilket på sikt kan ge underlag för ytterligare serviceutbud. Planförslaget redovisar inget användningsområde för detta.

TILLGÄNGLIGHET

Förutsättningar

Planområdet är idag tillgängligt för allmänheten via Tössebäcksvägen, Solviksvägen, Risviksvägen och Fiskarevägen. Befintlig parkering finns vid småbåtshamnen . Befintligt vägnät bildar ett promenadstråk runt hela området.

Förändringar

Planförslaget redovisar ny väg centralt genom området vilket ytterligare ökar tillgänglighet. Vägar och infarter inom planområdet föreslås som samfälligheter med andelsansvar. Den nya vägen i området ska vara en allmänt tillgänglig väg. Vägen ska utgöra en del av promenadstråket runt Tössebäcken och inte en enskild privat väg för den nya bebyggelsen.

Ny bostadsbebyggelse och allmän plats inom planområdet ska i möjligaste mån göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga.

LEK OCH REKREATION

Förutsättningar

Planområdet gränsar till stora skogsområden som används som närrekreation för boende och besökare.

Vattenanknuten rekreation som bad, fiske och båtsport bedrivs i nära anslutning till planområdet.

Tösse Idrottsförenings anläggning med fotbollsplan, klubbstuga med aktiviteter finns inom ca 1 km avstånd.



Förändringar

Planen medger att delar av skogsmarken ianspråktas för tomtmark, vilket naturligtvis minskar möjligheterna till vistelse inom just dessa områden. I övrigt ges grönområdena inom planområdet bestämmelsen **NATUR** med betydelsen friväxande grönområde.

Att ett område får bestämmelsen NATUR innebär inte att grönområdet måste bevaras utan får skötas enligt ev skötselplan som kan innebära röjning och avverkning.
Tillgängligheten till grönområden, NATUR, för lek och rekreation bedöms även fortsättningsvis som god inom närområdet. Planen skapar förutsättningar för ytterligare båtplatser i hamnområdet vilket gynnar friluftslivet och då främst båtlivet i området.

HAMNOMRÅDE

Förutsättningar

I södra delen av planområdet finns en småbåtshamn med parkeringsplatser, sjösättningsramp och pir med båtplatser.

Parkeringen vid hamnområdet används gemensamt av båtägare och besökande. Under semesterperioden nyttjas parkeringen även för långtidsparkerade husbilar, husvagnsekipage och båttrailers. Åmåls kommun driver verksamheten i småbåtshamnen.

Förändringar

Området redovisas som hamnområde för fritidsbåtar, **V_1**. I hamnändamålet ingår parkering, sjösättningsramp, pir med båtplatser och byggrätt för servicebyggnader max 80 m^2 , **e_3**, i den östra delen. Parkeringen är avsedd för personbilar med anknytning till båtplatserna i hamnen.

VÄGAR OCH TRAFIK

Förutsättningar

Området nås via väg 2244, Tössebäcksvägen , som är allmän väg fram till korsningen med Risviksvägen.. Tössebäcksvägen ingår i samfälligheten s/15 och är till övervägande del belägen inom fastigheten Södergården 1:119 som ägs av Åmåls kommun. Tössebäcksvägen ingår i Trafikverkets ansvarsområde.

Förändringar

Enligt PBL 2010:900, 4 kap § 7 kan huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan vara antingen kommunalt eller enskilt, men det är också möjligt att inom en och samma detaljplan ha olika huvudmän för allmänna platser.

Huvudmannaskapet är redovisat som en administrativ planbestämmelse på plankartan, **a_1**.
Kommunen är inte huvudman för allmän plats inom planområdet.

Tössebäcksvägen redovisas i planförslaget som **Allmän plats**, **HUVUDVÄG** till och från området. Trafikverket är även fortsättningsvis huvudman med ansvar för skötsel och underhåll. Tössebäcksvägen ingår delvis i nuvarande samfälligheten s/15.

Befintliga och nya vägar ges planbestämmelsen **Allmän plats**, **LOKALVÄG g.**
Definitionen på planbestämmelsen **LOKALVÄG** är att den utgör en avgrening från huvudnätet och ingår i det lokala trafiknätet med relativt lågt trafikflöde och även med gång- och cykeltrafik. Lokalvägen är avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Planbestämmelse avseende vägar redovisas under rubriken Användning av mark och vatten/Allmän plats, enskilt huvudmannaskap på plankartan.

Risviksvägen ges planbestämmelsen **Allmän plats**, **LOKALVÄG g** inom planområdet med **enskilt** huvudmannaskap genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening som fördelar ansvaret för bl a skötsel och underhåll.
Risviksvägen ingår delvis i nuvarande samfälligheten s/71.

Fiskarevägen ges planbestämmelsen **Allmän plats, LOKALVÄG g** inom planområdet med **enskilt** huvudmannaskap genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening som fördelar ansvaret för bl a skötsel och underhåll.

Solviksvägen ges planbestämmelsen **Allmän plats, LOKALVÄG g** inom planområdet med **enskilt** huvudmannaskap genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening som fördelar ansvaret för bl a skötsel och underhåll.

Gång- och cykelvägen mellan Solviksvägen och Fiskarevägen ges planbestämmelsen **Allmän plats, GC-VÄG g,** inom planområdet med **enskilt** huvudmannaskap genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening som fördelar ansvaret för skötsel och underhåll. Gång- och cykelvägen ska vid risk för översvämning av Risviksvägen göras körbar för behörig trafik och räddningsfordon, **m_2**. Hänsyn ska tas till befintlig plats och dess förutsättningar. Framdragning ska ske i samråd med markägare. Även de fastigheter som är i behov av tillfällig in- och utfart vid ev översvämning av Risviksvägen, ska ingå in samfälligheten.

Ny redovisad väg genom planområdet från Solviksvägen till ”Puttes väg till badplatsen” ges planbestämmelsen **Allmän plats, LOKALVÄG g** inom planområdet med **enskilt** huvudmannaskap genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening som fördelar ansvar för bl a skötsel och underhåll. Förslag till vägnamn är ”Kristers väg”.

PARKERING

I planförslaget redovisas ett parkeringsområde utmed Tössebäcksvägen som är avsett för långtidsparkering för bilar och båttrailers och som komplement till befintlig parkering vid småbåtshamnen. Området anges som **P**, under rubriken **Kvartersmark** på plankartan.

Den föreslagna parkeringen ligger inom fastigheten Södergården 1:119, som ägs av Åmåls kommun och ansvarig för iordningställandet.

KOLLEKTIVTRAFIK

Förutsättningar

Linjetrafik med buss Mellerud - Bengtsfors -Tösse - Åmål ansluter vid hållplats i Tösse samhälle ca 1 km från planområdet. Linjetrafiken innefattar även skolskjutsar till högstadiet /gymnasiet i Åmål.

Förändringar

Planen möjliggör inflyttning som på sikt kan medföra en ökning av passagerarunderlaget för kollektivtrafiken. Framtida hållplats är möjlig att iordningställa inom parkeringsområdet utmed Tössebäcksvägen..

ÖVERSVÄMNINGSRISK

Förutsättningar

Hantering av risken för översvämningar har kommit att bli allt viktigare i den fysiska planeringen. Länsstyrelsen i Västra Götaland gav i december 2011ut handboken *Stigande vatten* som stöd och vägledning för kommunerna avseende översvämningsproblematiken. I boken *Stigande vatten* är de förväntade vattennivåerna år 2100 utgångspunkt för en långsiktig och god samhällsplanering.

Enligt *Stigande vatten* är framtida dimensionerande nivå för Åmål + 47.01 i RH00.

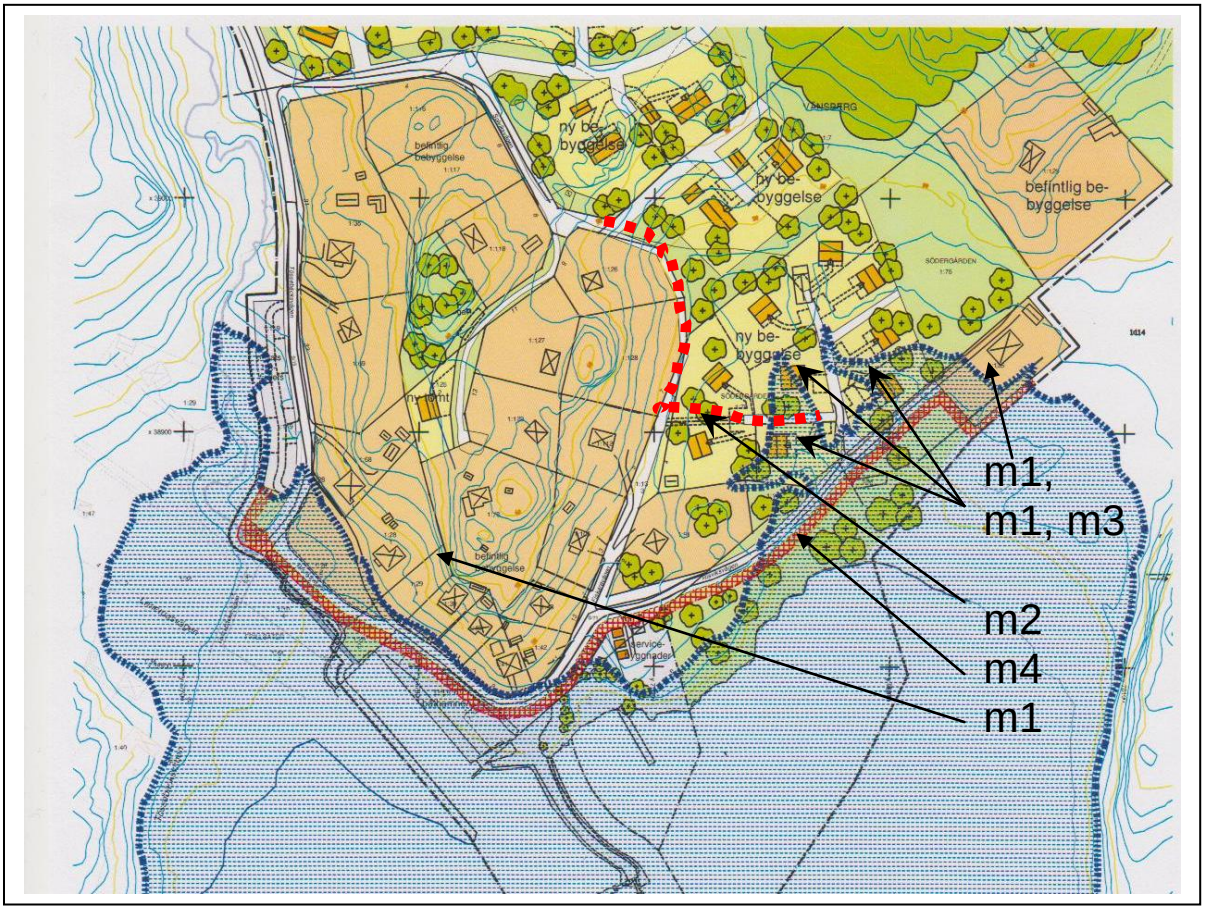
Planeringsnivåern**a** för Vänern utgår från en 100-årsnivå, en 200-årsnivå och en högsta dimensionerande nivå i ett framtid klimat. De 4 översvämningszonerna definieras av ett intervall mellan två nivåer med utgångspunkt i markens nivå.
Zon 4 utgörs av intervallet mellan medelvattennivån och 100-årsnivån. (under +46,23)
Zon 3 utgörs av intervallet mellan 100-årsnivån och 200-årsnivån. (mellan +46,23 och +46,56)
Zon 2 utgörs av intervallet mellan 200-årsnivån och högsta dim. nivån.(mellan +46,56 och +47,01)
Zon 1 utgörs av all mark över den högsta dimensionerade nivån.(över +47,01)

Enligt planeringsunderlaget skall lägsta nivå på golv i huvudbyggnad för del- eller helårsboende inte tillåtas lägre än 47,01. Med åtgärder mot översvämning som säkerställts i detaljplanen kan däremot nivån sänkas till **+46,56** (zon 2).
Golvnivån i enklare byggnader, garage/uthus kan tillåtas ligga som lägst på +46,23 (zon 3).

Vägar inom planområdet, kan **med översvämningsåtgärd** som säkerställts i detaljplan, tillåtas som lägst med nivån + 46,23 (zon 3).

Grönytor, rekreationsområden, sport och fritidsaktiviteter (utomhus) kan tillåtas på nivå under + 46,23. (zon 4)

Enligt handboken *Stigande vatten* redovisas + 47.01 som den dimensionerade planeringsnivå för översvämningsrisk i Åmål. Kartbilden visar att södra delen av planområdet skulle påverkas av en vattennivå upp till + 47.00.



Förändringar och åtgärder

Enligt *Stigande vatten* är det möjligt **att med åtgärder** som minimerar risken för översvämning planera för bostadsändamål på nivåer ner till **+ 46,56**. Åtgärderna ska då säkerställas som planbestämmelse på plankartan.

För att säkerställa ändamålet boende har nedanstående planbestämmelser redovisats under rubriken ”Risk- och störningsskydd” på plankartan:

m_1 Färdig golvnivå i nya byggnader får ej understiga + 46,56 i RH 00.

m_2 När risk för översvämning av Risviksvägen föreligger ska området göras körbart för behörig trafik och räddningsfordon. (Gång – och cykelvägen och en passage över Södergården 1:75.)

m_3 Marknivån får höjas till + 46, 23 i RH 00. (Nya tomter inom Södergården 1:75)

m_4 Översvämningsskydd ska uppföras då risk för högre vattenstånd än +46.00 i RH00 föreligger. Området får ej bebyggas. Området reserveras för en tillfällig åtgärd som hindrar översvämning vid högt vattenstånd i Vänern.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor (2003:778) åvilar det ägare och nyttjare att bistå med skydd mot olyckor. Samfälligheten för Risviksvägen (enskilt huvudmannaskap) bär således ansvar och kostnader för översvämningsskydd enligt planbestämmelsen, **m_4**. Se vidare under rubriken Kostnadsfördelning sid 21.





Ex på tillfälliga översvämningsskydd.

FÖRORENAD MARK

Förutsättningar

Inom planområdet har ingen tidigare verksamhet bedrivits som föranleder misstanke om förorenad mark.

Om markföroreningar skulle påträffas t ex vid schaktning ska enligt 10 kap Miljöbalken tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras.

BULLER

Förutsättningar

Enligt länsstyrelsens GIS-information ligger Tössebäcken inom zon för buller från flyg, järnväg och E 45. Inom zonen beskrivs en årsdygnsekvivalent ljudnivå över 30 dBA. Avståndet mellan Tössebäcken och järnvägen är drygt 1 km och drygt 2 km till E 45.

Naturvårdsverkets riktvärden för buller är:
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Förändringar
Inga bullerdämpande åtgärder anges i planen. Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller får inte överskridas.

TRANSPORT AV FARLIGT GODS
Förutsättningar
Farligt gods transporteras på järnvägen och E 45. Avståndet mellan Tössebäcken och järnvägen är drygt 1 km och drygt 2 km till E 45.

Förändringar
Avståndet minskar risken för störningar orsakade av farligt godstransporterna på järnvägen och E 45. Inga åtgärder anges i planförslaget.

KRAFTLEDNINGAR
Förutsättningar
Vattenfall Eldistribution AB har anläggningar inom planområdet i form av 0,4 kV och 10 kV kablar samt en transformatorstation. Säkerhetsavstånd mellan transformatorstation och byggnad skall vara minst 5 meter enligt gällande Starkströmsföreskrifter.

Förändringar
Elförsörjningen till de nya tomterna sker via befintligt elnät.
Enligt Vattenfalls begäran redovisas ett nytt område för transformatorstation i den nordöstra delen av planområdet, **E**. Nya 10 kV ledningar läggs i vägen i den nordöstra delen av planområdet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
VATTENSKYDDSOMRÅDE
Förutsättningar
År 2000 beslutade Eu om ett ramdirektiv som styr en gemensam europeisk strategi för skydd av vårt vatten. Vidare har riksdagen antagit ”Svenska miljömål och åtgärdsstrategier” där det framgår att vattenförsörjningsplaner med vattenskyddsområden och skyddsbestämmelser för alla allmänna och större enskilda ytvattentäkter skall vara upprättade av kommunerna senast 2009.

Enligt skyddsföreskrifterna, § 6 i planen för vattenskydd, (Naturvårdsverkets allmänna råd 2006:7) får avloppsvatten som kan förorena yt- och grundvatten inte släppas ut.

Nyetablering av anläggning för infiltration eller utsläpp av hushållsspillvatten eller annat avloppsvatten i mark, diken eller annat vattenområde kräver tillstånd av kommunen. Ledningsnät för avledning av avloppsvatten skall vara täta.

Förändringar
Med anledning av kommunens ambition att kunna redovisa vattenvårdande åtgärder i enlighet med EU:s ramdirektiv har en utredning i samarbete med Sweco gjorts för området.

Miljökontoret har inventerat avloppsanläggningarna inom Tössebäcken under hösten 2010. Resultat från miljökontorets inventering visar att en del av avloppsanläggningarna inom det inventerade området har avloppsanläggningar som inte uppfyller lagkraven. Målet är att alla anläggningar skall vara godkända senast 2013. Befintliga fastigheter försörjs med vatten från egna djupborrade brunnar.

MILJÖKVALITETSNORMER och statusklassning av vattenområden

Recipient för avloppsvatten från aktuellt område är Vänern och lokalt den Vänervik som finns i anslutning till det aktuella området. Vänern har statusklassats och uppnår såväl god ekologisk status som god kemisk status (exklusive kvicksilver). Någon statusklassning avseende viken utanför Tössebäcken finns inte, kommunen har heller inte tillgång till några vattenanalyser avseende viken. Den aktuella viken har troligtvis ett bättre vattenutbyte med Vänern än flera av de andra Vänervikarna som fått en egen statusklassning och som inte uppfyller god status, och har därmed troligtvis en bättre vattenkvalité avseende näringsämnen än dessa. Vassutbredningen i viken tyder dock på en belastning av näringsämnen och då framförallt fosfor. Det är därför viktigt att planen medför att den totala belastningen avseende näringsämnen från det aktuella området till viken minskar i förhållande till dagens situation.

VATTEN OCH AVLOPP

Sweco Environment i Karlstad har på uppdrag av Säffle-Åmål Fritidsförvaltning tagit fram rapporten ”Strategi för Va-anslutning av exploaterings- och omvandlingsområden i kustzonen, dat 2010-09-30”. som underlag för kommunal VA-anslutning av bl a Tössebäcken Rapporten finns tillgänglig på Bygg- och miljökontoret, förvaltningsbyggnaden Norrtull.

Säffle–Åmål Teknik- och fritidsförvaltning har i tjänsteskrivelse 2012-03-23 lämnat förslag på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till Tössebäcken. I skrivelsen påtalas vikten av att klargöra villkoren för fastighetsägare i samband med att VA-anslutningen till kommunala anläggningar möjliggörs.

Tjänsteskrivelsen redovisar tre sätt att lösa VA-frågan.

1. *Verksamhetsområde för vatten och spillvatten.*
   Kommunen bygger ut VA-anläggningen och fastigheterna inom verksamhetsområdet förses med förbindelsepunkt och betalar anläggningsavgift enligt gällande taxa.

2. *Avtal med fastighetsägarna.*
   Anslutning till den kommunala Va-anläggningen genom att avtal träffas med fastighetsägarna. Kommunen bygger ut VA-anläggningen fram till området och meddelar förbindelsepunkt för hela området. Fastighetsägarna bygger och bekostar det interna distributionsnätet.

3. *VA-frågan löses enskilt.*

Teknik- och fritidsförvaltningen föreslår att utbyggnaden och renoveringen av kommunens VA-anläggning i Tössebäcken, som både är omfattande och tidskrävande delas in i etapper. Allt eftersom etapperna byggs, beslutar kommunen om verksamhetsområde för de fastigheter som berörs.

Kommunen bygger ut VA-anläggningen fram till exploateringsområdet och meddelar förbindelsepunkt för hela området. Exploatören bygger och bekostar det interna distributionsnätet. Efter godkänd slutbesiktning beslutar kommunen om verksamhetsområde och övertar VA-anläggningen. Det som i praktiken sker är att kommunen inte investerar i hela

utbyggnaden utan bara den del som möjliggör anslutning. Därefter bygger kommunen ut VA-anläggningen till befintliga fastigheter utanför detaljplanens gräns.

Teknik- och fritidsförvaltningen har gjort följande etappindelning:

Etapp 1. Kommunen

Förnyelse och renovering av Va-anläggning i Tösse.
Förnyelse och renovering av avloppsreningsverket har utförts under 2012-2013.

Utöver ombyggnad av ventilation och uppvärmning har en ny biorotor installerats, vilket medfört en nära nog fördubbling av reningskapaciteten. Vidare har en systematisk genomsökning av hela avloppsledningsnätet utförts i syfte att identifiera ovidkammande vatten till nätet. En åtgärdsplan är därefter framtagen.

Beträffande dricksvattnet ska två ledningssträckor bytas ut för att komma tillrätta med järnutfällningen i ledningsnätet.

Etapp 2 - Kommunen

Överföringsledningar mellan Tösse och Tössebäcken.
Anslutningsledningar för detaljplaneområdet.

Etapp 3 - Exploatören

Inom det nya detaljplaneområdet bygger exploatören distributionsnätet som sedan överlåts till kommunen.

Etapp 4 - Kommunen

Utbyggnad av distributionsnät för befintliga fastigheter norr om Tössebäcken.

Etapp 5 - Kommunen

Utbyggnad av distributionsnät för befintliga fastigheter söder om Tössebäcken.

Teknik och fritidsnämnden Säffle Åmål beslutade 2012-04 17, § 34 utifrån förslaget att:

1. VA i Tössebäcken byggs ut enligt föreslagen etappindelning.
2. Ekonomiska underlag tas fram för äskande av investeringsmedel.
3. Konsekvenser för taxans anslutnings- och brukningsavgifter tas fram
4. Verksamhetsområde inrättas för vatten och spillvatten allteftersom utbyggnaden framskrider.
5. Planerna på en anslutning Tösse – Åmål kvarstår.

I investeringsbudget för 2012-2014, antagen av kommunfullmäktige 2011-11-30, § 226 är 2 miljon kr avsatta till ledningsnätsarbeten i Tösse under 2012 och 1 miljon kr avsatt till ledningsnätsarbeten i Tösse under 2013.

Kommunen kommer enligt ovan att etappvis bygga ut huvudledningar för anslutning. Eftersom området från början inte ligger inom verksamhetsområde kommer VA-förhållanden att regleras i avtal. Motsvarande kostnad för en anslutning inom verksamhetsområde skulle för en normalstor tomt uppgå till ca 50 000 kr.

Åmåls kommun bedömer att en utbyggnad av Va-anläggningen i Tössebäcken enligt Teknik och Fritidsnämndens beslutet på sikt medför positiva effekter för vattenkvaliteten i Vänern. Successivt ersätts alltfler enskilda avlopp med en anslutning till det kommunala va-nätet.

VÄRME

Uppvärmning av den befintliga bebyggelsen sker från enskilda värmeanläggningar. För ny bebyggelse som utgörs av mindre grupper av hus kan som alternativ en gemensam bergvärmeanläggning vara möjlig. En gemensam uppvärmningsanläggning kan bli kostnads-effektiv om huvuddelen av fastigheterna byggs vid samma tidpunkt.

AVFALL

Avfallshanteringen skall ske enligt den kommunala renhållningsordningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

a Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken för bostadsändamål. Se sid 5.

a1 Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Se rubriken Huvudmannaskap sid.21.

a2 Bygglov får endast beviljas om anläggningen avseende vattenledning över fastigheten Södergården1:125,2 flyttats. Se under rubriken Fastighetsrättsliga frågor sid 21.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Att planlägga för ny bebyggelse utanför Åmåls tätort med begränsad möjlighet till kollektiva transportmedel kan tyckas motverka utvecklingen mot ett mer hållbart samhälle med mindre bilberoende och minskat nyttjande av fossila bränslen. Ett naturnära boende kan dock ge influenser som väcker ytterligare miljömedvetenhet och varsamhet hos innevånarna.

I planläggningen eftersträvas en god hushållning med mark och vatten genom att bebyggelsen till övervägande del samlokaliseras med befintlig och vattenverksamheten utökas inom befintligt hamnområde.

Vidare bedöms de riksintresseområden som berörs av planförslaget ej påtagligt skadas och att övrig miljöpåverkan blir ringa. Strandskyddets syften inom området bedöms inte motverkas av planens genomförande och särskilda skäl för upphävande finns.

Planläggningen medger ett ökat helårsboende i området och därför är det viktigt att VA-frågan löses på ett ur miljösynpunkt tillfredsställande sätt inom befintliga och tillkommande bebyggelseområden. En anläggning som i slutskedet kopplas till det kommunala va-nätet gör att tillförseln av bl a näringsämnen till Vänern kommer att minska i jämförelse med befintliga förhållanden.

Kommunen avser verka för att befintliga fastigheter inom detaljplaneområdet så långt möjligt ansluts till kommunal va-anläggning.

Ett ökat permanent boende genererar för övrigt underlag för utbyggnad av servicen i området och ger tillväxt i kommunen. Det allmänna intresset av att främja ny bebyggelse i attraktiva lägen bedöms väga tyngre än de eventuella negativa miljökonsekvenser som kan tänkas uppstå om planen genomförs.

GENOMFÖRANDE

TIDPLAN

2013-08-12	Tillväxtutskottets beslut om planuppdrag enl. PBL 2010:900
2013-08-28	Återrapport till Tillväxtutskottet
2013-09-11	Kommunstyrelsen beslutar om planuppdrag och samråd.
2013-sept-okt	Samråd
2014-01-15	KS godkänner samrådsredogörelsen.
2014-05-07	Tillväxtutskottet godkänner samrådsredogörelsen med tillägg, granskningshandlingar och beslutar om granskning.
2014-05-14	Kommunstyrelsen godkänner samrådsredogörelsen med tillägg, granskningshandlingar och beslutar om granskning.
2014-juni	Granskning i 4 veckor.
2014-08-11	Tillväxtutskotten godkänner granskningsutlåtande och antagandehandlingar.
2014-08-20	Kommunstyrelsen godkänner granskningsutlåtande och antagandehandlingar samt föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.
2014-09-24	Kommunfullmäktige antar detaljplanen.

HUVUDMANNASKAP

Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna. Kommunen får dock, om det finns särskilda skäl, bestämma att kommunen **inte** ska vara huvudman. Ett särskilt skäl kan till exempel vara att området är avsett för fritidsbebyggelse och för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare. De allmänna platserna inom en och samma detaljplan kan delas upp så att vissa har kommunalt huvudmannaskap och andra har enskilt huvudmannaskap.

I föreliggande planförslag är kommunen **inte** huvudman för allmän plats vilket redovisats med planbestämmelsen **a1** på plankartan. Enskilt huvudmannaskap gäller därmed för allmän plats, dvs naturområden, befintliga och nya vägar inom planområdet. Berörda fastighetsägare bildar samfällighetsförening genom en lantmäteriförrättning och fördelar ansvaret för bl.a. skötsel och underhåll genom andelstal. Lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägarna.

KOSTNADSFÖRDELNING

Kostnaderna för detaljplanen har reglerats i plankostnadsavtal dat 2010-03-24 mellan kommunen, Alf Hägg, företrädare för Södergården 1:75 och Krister Andersson, ägare av Gustavsberg 3:1. Hittills har 2/3 delar av plankostnaden debiterats och resterade del när planen blivit antagen av kommunfullmäktige.

Enligt PBL 2010:900, 12 kap § 9-11 får kommunen ta ut en planavgift för att täcka kostnader för en detaljplan om bygglov beviljas för nybyggnad och om fastigheten som bygglovet avser har nytta av planen. Avgiften tas ut enligt taxa som beslutats av kommunfullmäktige.
I samband med att bygglov för ny byggnad beviljas på Södergården 1:125 och Vänsberg 1:7 tas planavgift ut enligt PBL-taxan eftersom dessa två fastigheter på ägarens begäran inte omfattas av plankostnadsavtalet. Se planbestämmelse **a2** på plankartan.

Geoteknisk utredning upprättad 2011-02-09, rev 2011-11-07 har bekostats av exploatörerna A Hägg och K Andersson. Arkeologisk utredning dat 20140326 har bekostats av A Hägg (30%) och C Andersson (30%) samt Åmåls kommun (10%). Resterande del (30%) tas ut av S Onsjö i samband med bygglov.

Gränsbestämning mellan Vänsberg 1:7 och Södergården 1:75 har utförts av Lantmäterimyndigheten och bekostats av ägare till 1:75.

Åmåls kommun iordningställer parkeringsområdet utmed Tössebäcksvägen.

Enligt Lagen om skydd mot olyckor 2003:778 bär ägare och nyttjare skäligen ansvaret för skydd mot olyckor. När det gäller översvämningsskydd utmed Riskviksvägen blir det vägsamhällighetens ansvar att skaffa och bekosta skydd när översvämningsrisk föreligger. I ett översvämningsskede då huvudman **inte** klarar situationen kan kommunen bistå med insatser från räddningstjänsten.

I övrigt bekostar fastighetsägare eller delägare i gemensamhetsanläggningar kostnaderna för åtgärder på allmän plats med enskilt huvudmannaskap.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De fastighetsrättsliga åtgärder som krävs, t ex avstyckning och fastighetsbildning, bildande av servitut , samfälligheter och gemensamhetsanläggningar upprättas av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägarna. Kostnader i samband med detta belastar resp fastighetsägare.

Fastigheten Södergården 1:125 belastas av ett servitutsatal från 1983-04-27, (Inskrivningsmyndighetens aktnr 1859-83,) med rätt till väg för Södergården 1:128 och 1:129. Enligt punkt 2 i avtalsservitutet, aktnr 1859-83, ”äger ägaren till fastigheten Södergården 1:124 även rätt att närhelst denne önskar, gallra skog på det område av den tjänande fastigheten, som benämns 6 å härtill bifogad karta, för att erhålla utsikt.” Avverkat virke är den tjänande fastighetens ägares egendom. Kartskissen redovisar att detta avser den fastighet som i dag betecknas som Södergården 1:125 del 2. Sambandet mellan fastigheten Södergården 1:124 och Södergården 1:125 bör utredas då 1:124 enligt Fastighets-informationsregistret är belägen vid korsningen E45 och vägen mot Fröskog-Fengersfors.

Ytterligare ett avtalsservitut dat 1985-08-09, (Lantmäteriets aktnr 1585-64) som ger rätt att anlägga och bibehålla vattenledning för Södergården 1:78 och 1:129 belastar fastigheten Södergården 1:125.

Innan Södergården 1:125, del 2, kan beviljas bygglov för ny byggnad måste gällande servitut för vattenledning ändras eller upphävas vilket endast kan ske genom en ny lantmäteri-förrättning. Ansökan inlämnas till Lantmäterimyndigheten och kostnaden belastar ägaren av Södergården 1:125.

Enligt PBL 2010:900, kap 4 § 14 får kommunen bestämma att lov till en åtgärd som innebär väsentlig ändring av markens användning inte får beviljas förrän en annan åtgärd först har genomförts. Eftersom Södergården 1:125 belastas av ovanstående servitut som begränsar byggrätten anges planbestämmelsen **a2**, **Bygglov för ny byggnad får endast beviljas om anläggningen avseende vattenledning har flyttats. I samband med bygglov tas planavgift ut.**

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

I arbetet med föreliggande detaljplan har följande personer medverkat:
Olle Andersson dåvarande enhetschef, Carl-Gustav Bergenholtz enhetschef, Susanne Andersson arkitekt, Katarina Hallberg dåvarande miljöchef, Kent Gustawsson tf. miljöchef, Berit Öhman dåvarande va-chef, Emil Martinsson va-chef, Laila Nilsson dåvarande planingenjör och Hanna Berndtsson planingenjör.

Tillväxtenheten



Hanna Berndtsson, planingenjör

FASTIGHETSÄGARFÖRTECKNING

2014-06-30

Inom planområdet

Gustavberg 3:1	Conny Andersson Gustavsberg 210 662 98 Tösse Per Andersson Tydje Södra Torpane 310 662 98 Tösse
Södergården 1:120	Ilona Treu Am Fürstenhof 24DE -23627 GR GRÖNAU Tyskland
Södergården 1:135	Karin Ann-Sofie Bäck Per Olof Bäck Risviksvägen 6 662 98 Tösse
Södergården 1:75	c/o Alf Hägg Mellangårdsvägen 27 417 29 Göteborg
Södergården 1:13	Åmåls kommun Box 62 662 22 Åmål
Södergården 1:91	Anne Weidemann In Der Groll 32 DE-45721 Haltern am See Tyskland
Södergården 1:116, 1:117, 1:118	AnneMarie Scholz Wolfram Scholz Am Weingarten 43 D-38145 Köningslutter Am Elm Tyskland
Södergården 1:35	Staffan Sindsjö Eva Sindsjö Tössebäcksvägen 31 662 98 Tösse
Södergården 1:69	Håkan Ullström Skrinnarvägen 19 633 59 Eskilstuna Maria Ullström Borgaregatan 50 732 47 Arboga

Södergården 1:68	Jan Kristoffersson Annika Sjöberg Solvagnsgatan 38 442 54 Ytterby
Södergården 1:28, 1:29	Lars Moberg Ramviksvägen 200 122 64 Enskede
Södergården 1:39	Jan Ingar Saxrud Rita Sandtorp Dalveien 121 1878 Härland Norge
Södergården 1:40	Doris och Edvardt Iversen Rugdevegen 33 A NO-1850 Mysen Norge
Södergården 1:41, 1:42	Ann-Katrin Elofsson Kvarngatan 3 662 34 Åmål
Södergården 1:43	Ann Katrin Elofsson Kvarngatan 3 662 34 Åmål
Södergården 1:105	Anita Karvik Lönnegatan 12 532 74 Skara
Södergården 1:112	Nina Enocksson Grindhöjdsvägen 4 LGH 1001 662 32 Åmål
Södergården 1:78	Eivor Johnsson Drottning Kristinas väg 13 A 662 30 Åmål
Södergården 1:129	Stefanie Assmann Reiherhorst 4a, 45721 Haltern am See. Tyskland
Södergården 1:127	Albert Erland Langenbach Eva Maria Langenbach Höjdgatan 14 665 32 Kil
Södergården 1:128	Kerstin Agneta Erlandsson Korpgatan 7 507 34 Brämhult
Södergården 1:126	Lars Oskar Brogren Fjärde Villagatan 20, lgh 1303 504 53 Borås Ida Eva Linnea Brogren Västermannagatan 13 LGH 1104 504 37 Borås

	Anna Viktoria Brogren Hjalmar Brantingsgatan 25 LGH 1004 753 27 Uppsala
	Eva Birgitta Brogren Lilla Kyrkogatan 20 503 35 Borås
	Kerstin Agneta Erlandsson Korpgatan 7 507 34 Brämhult
Södergården 1:125	Staffan Onsjö Vänsbergs gård 111 662 98 Tösse
Vänsberg 1:7	Vänsberg AB Vänsbergs gård 662 98 Tösse
Södergården 1:119	Åmåls kommun Box 62 662 22 Åmål
Frillsäter 1:10	Margoth Berggren Tydjevägen 13 662 98 Tösse

s/68 ,ingående fastigheter

Gustavsberg 3:1,	Conny Andersson Gustavsberg 210 662 98 Tösse
	Per Andersson Tydje Södra Torpane 310 662 98 Tösse
Södergården 1:114	Eva Maria Hamnebo Risviksvägen 8 662 98 Tösse
Södergården 1:11	Thord Hans Gösta Josefsson Annika Maria Josefsson Södergården 401 662 98 Tösse

Ga 1, ingående fastigeter

Södergården 1:78	Se ovan
Södergården 1:126	
Södergården 1:127	
Södergården 1:128	
Södergården 1:129	

Gemensamhetsanläggning för bergborrad brunn, pump, tryckstegringsanordning.pumphus,el

S/71, ingående fastigheter

Södergården 1:13	Åmåls kommun
Södergården 1:14	Tösse - Tydje skoldistrikt

S/15, Tössebäcksvägen

Utanför planområdet

Frillsäter 1:10	Margoth Berggren Tydjevägen 13

	662 98 Tösse
Frillsäter 1:44	Margoth Berggren Tydjevägen 13 662 98 Tösse
Södergården 1:114	Eva Maria Hamnebo Risviksvägen 8 662 98 Tösse
Södergården 1:104	Helge Gunne Daniel Eriksson Holst Nyborgveien 20 A 1678 KRÅKERØY NORGE

s/45, ingående fastigher

Frillsäter 1:9	Lars och Lena Bodqvist Vinkelgatan 11 662 37 Åmål
Frillsäter 1:10 Frillsäter 1:44	Margoth Berggren Tydjevägen 13 662 98 Tösse
Frillsäter 3:1	Karl-Erik Lundgren Frillsäters gård 110 662 98 Tösse

Tillväxtenheten

Hanna Berndtsson
Planingenjör