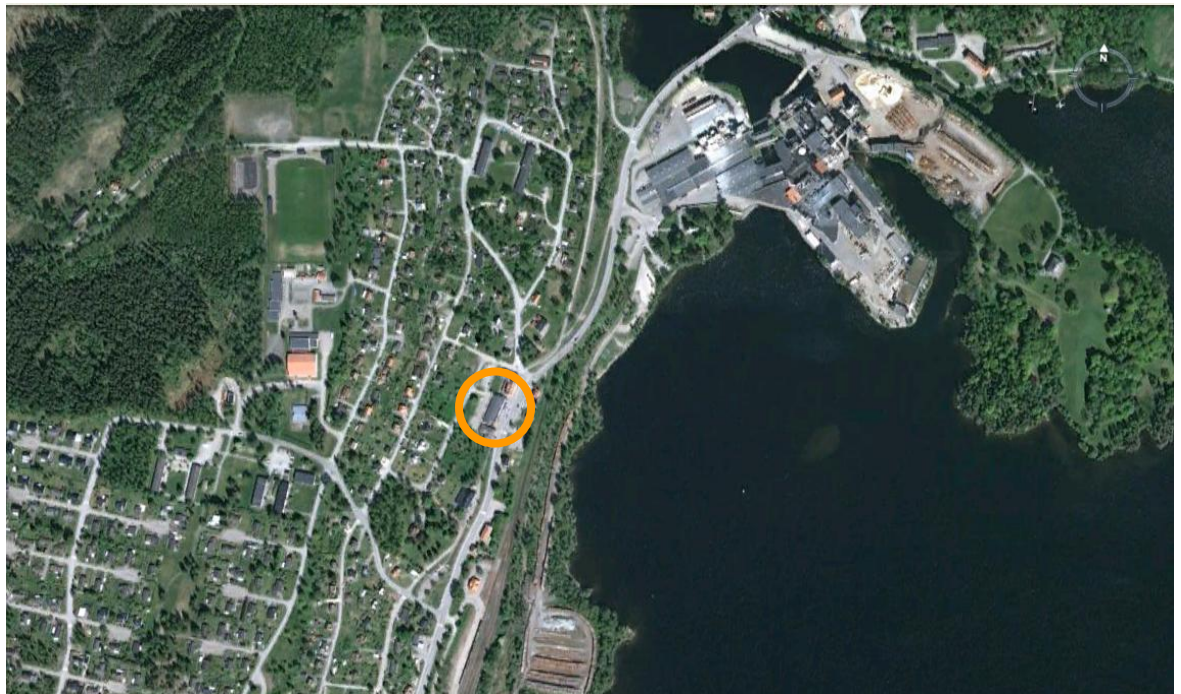




Detaljplan för Billingsfors 1:172

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

September 2011



Planhandlingar

- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Övriga handlingar av värde för planförslaget

- Gällande detaljplan från 1973
- Bullerutredning

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bygga om befintlig byggnad till bostäder och även kunna utnyttja byggnaden för kontor och affärslokaler.

Det skall också vara möjligt att komplettera bebyggelsen med carport eller garage på gårdssidan.

Planförfarande

Planen handläggs med stöd av PBL 5:7 med ett **enkelt planförfarande** då frågan inte är av stor vikt, saknar intresse för allmänheten och inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Tidplan

Godkännande för samråd	juni 2011.
Samråd/underrättelse	juli-augusti 2011
Antagande	oktober 2011
Laga kraft	oktober 2011

Planförfattare och handläggare

Planförfattare är Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA, vid Fernqvist arkitekter AB i Arvika (070-638 3434), fernqvistarkitekter@gmail.com.

Uppdragsgivare är Byggtjänst i Billingsfors AB genom Rolf Andersson.

Planförslaget kommer att formellt handläggas av Samhällsbyggnadsenheten i Bengtsfors kommun. Handläggare är Anette Klang.

Billingsfors tätort

Billingsfors är en tätort i Västra Götalands län inom landskapet Dalsland. Billingsfors ligger knappt en mil söder om Bengtsfors längs väg 172. Samhället har cirka 1400 invånare som bor i sluttningen ned mot Laxsjön. I Billingsfors finns mataffär, butiker samt ett par matställen. Här finns även barnomsorg och fritidshem.

Pappersbruket i Billingsfors, som ligger precis invid Laxsjön, sätter sin prägel på samhället.



Planens förenlighet med 3- 5 kapitlet i Miljöbalken

Planens genomförande och ändringar i markens användning är förenlig med miljöbalkens 3-4 kap.

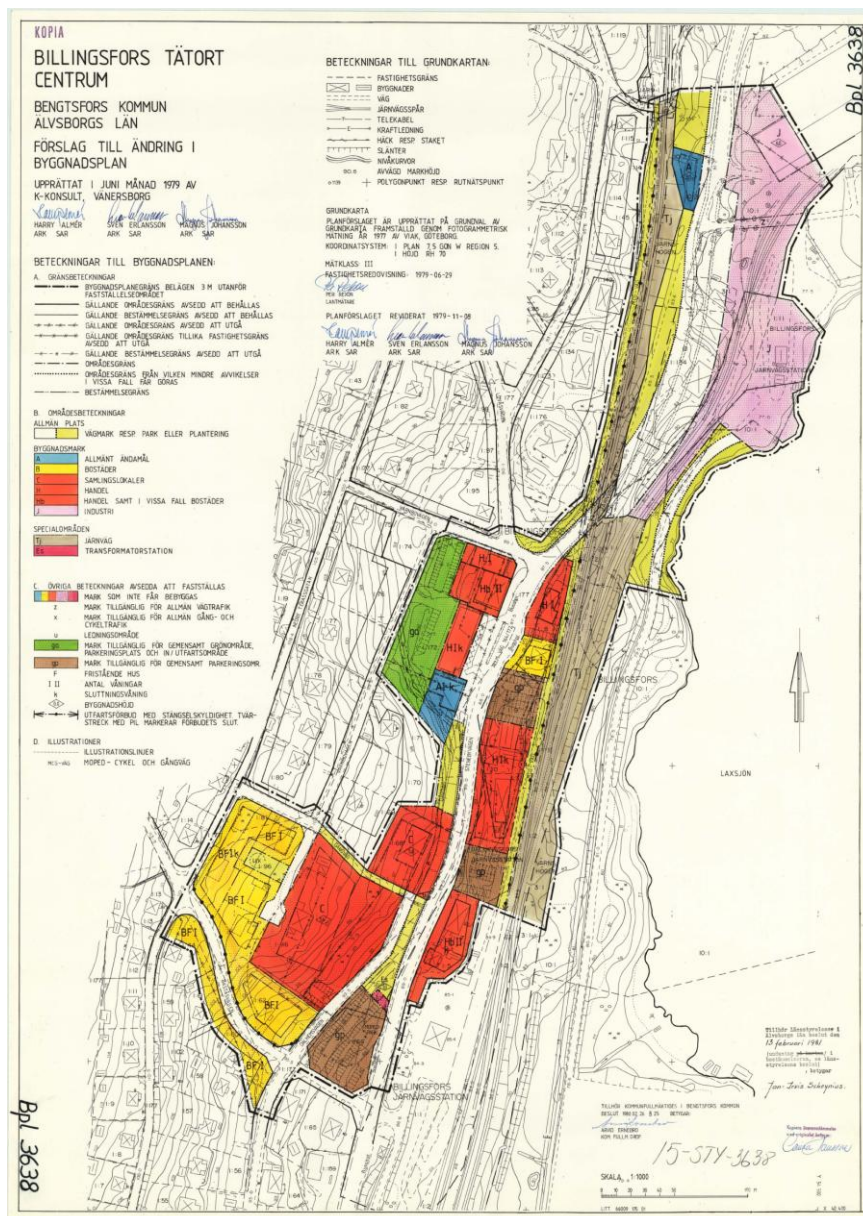
Förändringar med stöd av detaljplanen förhindrar inte att uppställda miljö kvalitetsmål (MKN) kan följas. För att nå miljömål 15 ”God bebyggd miljö” måste vissa åtgärder genomföras i befintliga ytterväggar för att reducera inomhusbuller.

Planen kommer inte i konflikt med allmänna intressen eller tidigare beslut.

Plandata

Läge och avgränsning

Planen omfattar enbart fastigheten Billingsfors 1:172. Delar av fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning, ga: 3.



Gemensamhetsanläggning

Den västra delen av fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning avsedd för parkering och tillfarter samt grönområde. Gemensamhetsanläggningen, ga:3, bildades 2009.

Förordnanden

Inom planområdet finns inga förordnanden med stöd av PBL.

Skyddsområde

Planområdet ligger inom skyddsområde från 1973 för grundvattentäkt på fastigheten Billingsfors 10:2. Vattentäkten används inte längre.

Fastighetsrättsliga beslut

Ledningsrätt

Inom planområdet finns ledningsrätt för fjärrvärmeledning.

Beslut enligt annan lagstiftning

Riksintressen (Miljöbalken)

Fastigheten ligger inom riksintresse för det rörliga friluftslivet. Länsväg 172 (Stenebyvägen) är ett riksintresse för kommunikationer.

Miljöbedömning (Miljöbalken)

Enligt 6 kap 11§ miljöbalken skall en myndighet som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Kommunen bedömer, genom upprättande av checklista, att planen ej kommer innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34§ behöver upprättas.

Fornlämningar (Kulturminneslagen)

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

Kommunala beslut inför planuppdraget

Bengtstors kommun

Fastighetsägaren har förvärvat fastigheten från Bengtstors kommun. I gällande detaljplan har markens användning angivits till allmänt ändamål (A-kvarter). Det innebär att den nye fastighetsägaren måste ändra planbestämmelsen till något som enskild person kan äga.

Kommunen har lämnat markägaren tillstånd att på egen bekostnad upprätta ett förslag till ny detaljplan.

Mark och vatten

Topografi och vegetation

Planområdet lutar åt öster och rymmer i den västra delen, för fastigheten värdefull vegetation.

Geotekniska förhållanden

Marken har inte undersökts, befintliga byggnader visar inga tecken på deformationer eller andra rörelser i marken.

I gällande översiktsplan bedöms sannolikheten för naturolyckor små inom redan planlagda områden.

Dals Västra Värmlands Järnväg (DVVJ) passerar ca 60 meter öster om planområdet. Kommunens bedömning är att järnvägstrafiken inte påverkar befintlig byggnad så att risker finns för störningar i form av markvibrationer.

Markstrålning

Enligt den översiktliga karteringen av riskområden för markradon som utfördes av Västsvenska Berg 1986, ligger fastigheten inte inom område för radonförekomster.

Grund- och ytvatten, markavvattning

Inom planområdet finns idag inga olägenheter med dagvatten, vattenflöden eller problem vintertid med snö och isbildning.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

Bebyggelse och markanvändning

Bostadshus med möjlighet till kontor och affärer

Fastighetsägaren önskar att kunna använda fastigheten och befintliga byggnader för boende, handel och kontor. Relevant planbestämmelse för markens och byggnaders användning är BHK som tillåter bostäder (B), handel (H) och kontor (K) i hela. Planen rymmer inga större nybyggnadsmöjligheter förutom möjligheten att uppföra en hiss på byggnadens östra fasad.

Planen rymmer en rättighet att uppföra en carport eller förrådsbyggnad väster om befintlig byggnad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 2,5 meter.

En särskild bullerutredning avseende trafiken på länsvägen har utförts av ÅF Infrastruktur AB/Ingemansson. Vägtrafiken på Stenebyvägen medför höga bullervärden vid fasad, ekvivalent 62 dBA och maximalt 79 dBA. Värdena är höga vilket ställer krav på att ytterväggen mot Stenebyvägen måste kompletteras med till exempel en extra ljuddämpande glasruta och ändringar av till-luft. Vid ombyggnad till bostäder ska eftersträvas att uppnå gällande riktvärden för buller inomhus. Möjlighet finns att anlägga en skyddad uteplats väster om byggnaden där det idag finns vegetation och där bullernivåerna är lägre än gällande riktvärden.

Tillgänglighet

All bebyggelse och utvändiga kommunikationssystem skall anpassade för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Trafik

Gatumark

I öster ansluter byggnaden i sluttningsvåningen till befintlig gata (länsväg 172). Mellan byggnaden och gatumarken finns ett cirka 3 meter brett obebyggt tomtområde. Där ges möjlighet att uppföra en tillbyggnad för hiss som gör det möjligt att anpassa befintlig byggnad för rörelsehindrade.

Tillfarter och angöring

Planområdet nås i öster från gång- och cykelbanan längs väg 172. Fordonstrafik till fastigheten angör från Värnbovägen via angränsande fastighet, Billingsfors 1:196. Rätten till trafik är säkerställd då fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning

Parkering

All parkering ska kunna förläggas till egen tomtmark eller säkerställas på annan mark med stöd av ett servitut. Plats för rörelsehindrads fordon ska finnas vid entré.

Störningar och risker

5490 fordon/ÅMD passerade, enligt kommunens mätning i maj 2008 genom centrum i Billingsfors på väg 172. Trafikverkets mätningar anger att ca 10 % är tunga fordon. Tillåten hastighet är 50 km/h.

På väg 172 förekommer transporter med farligt gods. Planen tillåter inga nya byggnader närmare vägen än befintlig byggnad med undantag för en mindre tillbyggnad för hiss. Några andra åtgärder eller begränsningar anses inte vara nödvändiga för att förhindra olyckor eller skador.

Bullernivåer inomhus på grund av fordonstrafiken får inte överstiga nybyggnadsnormen.

Risken för skador på grund av markvibrationer har bedömts som liten, en planbestämmelse finns som redovisar att det är fastighetsägaren som ska vidta åtgärder ifall skakningar blir för stora.

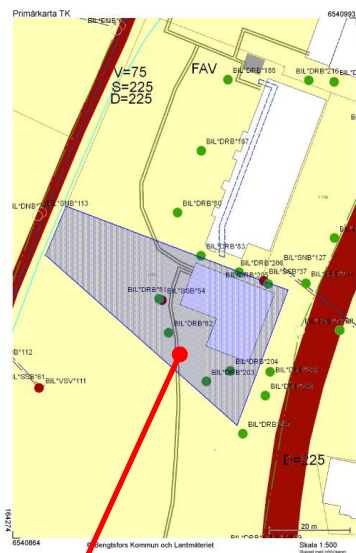
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten och dränering

Fastigheten är ansluten till gemensamma ledningar för dagvatten.



Uppvärmning

Ett distributionsnät för fjärrvärme passerar genom fastigheten. Ledningsnätet är säkerställt genom ledningsrätt. Ledningsrätten fastställdes under 2009.

Elnät

Fastigheten är ansluten till ortens el-nät. Nätägare är Vattenfall.

Avfall och återvinning

Särskilt utrymme för avfall, sortering och återvinning med bra tillgänglighet skall finnas inom bostadens närhet i enlighet med kommunens instruktioner.

Hälsa och säkerhet

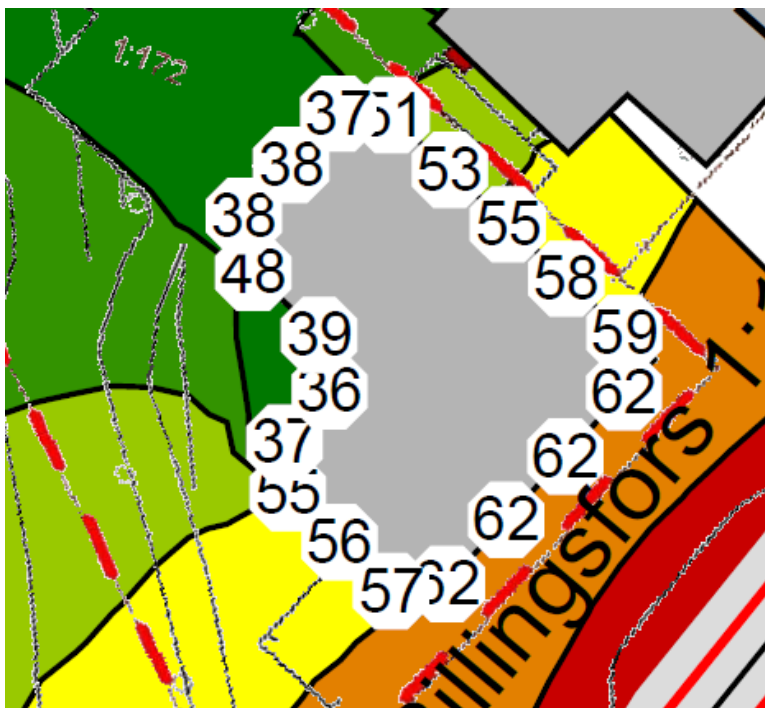
Risker

Risken för olyckor eller skador på grund av skred eller ras bedöms som mycket liten. Höga vattenstånd som kan förorsaka betydande ekonomisk skada förekommer inte.

Störningar

En trafikbullerutredning har genomförts av ÅF Infrastruktur AB/Ingemansson i juni 2011. Den baseras på trafikräkningar från 2008 och 2009. Utredningen visar för höga värden vid fasad på den östra byggnadskroppen. Den västra byggnadskroppen och gårdssidan har värden under gällande riktlinjer.

Möjlighet finns att ordna bullerskyddad uteplats på fastighetens gårdssida.



Beräknad ljudnivå, dygnsekvivalent ljudnivå.

Boverkets riktlinjer för buller är:

30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad

70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Aktuell byggnads utformning gör att det inte är möjligt för alla lägenheter att få rum för vila mot tyst sida (< 45 dB(A)). Byggnaden ska ändå följa Boverkets byggregler, BBR, gällande buller inomhus. I bygglovskedet ska fastighetsägaren beskriva vilka åtgärder som kan vidtas för att uppfylla riktvärdet för buller inomhus. Utan åtgärder riskerar vissa lägenheter bli bullerstörda. Gemensam uteplats för byggnaden anordnas på tyst sida. Uteplatsen kan skyddas ytterligare med t ex avskärmande växtlighet. Entrén och utemiljön på fastigheten ligger på den sida av byggnaden som inte berörs av trafikbuller och angränsar till ett grönområde.

Anledningen till att detaljplanen tas fram är att byggnadsbeståndet i centrala Billingsfors behöver utvecklas och att det finns efterfrågan, framför allt från äldre, på centrala hyresbostäder med närhet till service och kollektivtrafik. Inom ca 100 meter från fastigheten finns mataffär, restaurang och hållplats för kollektivtrafiken.

Kommunen bedömer att det är en kvalitet för orten att befintliga byggnader används och att bostäder kan skapas i centrum. I det här projektet kan också bostäder för personer med behov av närhet till god service skapas vilket är ett stort samhällsintresse. I dagens höga kostnadsläge för att uppföra nya bostadshus är ett relevant alternativ att bygga om befintliga byggnader. Bedömningen är därför att nyttan med boende i detta centrala läge överstiger olägenheten med trafikbuller utomhus på de sidor som vetter mot trafiken.

Genomförande

Under ombyggnaden kan mindre störningar uppstå för omgivningen, dock helt acceptabla och förväntade.

Planens genomförande

Plangenomförande

Planen kommer helt att genomföras av fastighetsägaren inom området.

Ansvarsfördelning och samordning

Fastighetsägaren ansvarar för och samordnar alla förändringar inom fastigheten.

Tidplan

Arbetet med att bygga om byggnaden påbörjas så snart planen vunnit laga kraft och bygglov/startbesked lämnats.

Genomförandetid

Genomförandetid för planområdet sätts till femton (15) år. Då genomförandetiden är slut kan kommunen ändra, upphäva eller upprätta ny detaljplan utan rätt till ersättning för förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

Huvudman

Kommunen ansvarar inte för driften och skötseln av allmän platsmark. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

Planens konsekvenser

Den nya planen gör det möjligt för enskild person att äga, förvalta och utveckla fastigheten. I huvudsak innebär det en ombyggnad av befintlig byggnad och en nybyggnad av carport/förråd på gården.

Hela fastigheten kommer att utgöra kvartersmark för bostads- och kontors/handelsändamål. Den västra delen av fastigheten kommer att vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning med undantag för en ny byggrätt för carport eller förråd.

Ledningar av allmän karaktär, fjärrvärme, är säkerställd med ledningsrätt.