



Datum
2018-11-16

Kommunledningskontoret,
samhällsbyggnadsenheten
Linnéa Larsson, 0531-52 61 21
linnea.larsson@bengtsfors.se

Beslutad av kommunstyrelsen
KS § 221

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Bengtsfors centrum

Detaljplanen

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en förtätning av Bengtsfors centrum, med fler bostäder, mer handel och kontor, större utrymme för vårdcentral och därtill hörande offentlig service. Byggrätten för Bengtsgården skola föreslås utökas så möjlighet finns att bygga ut skolan och möta ett ökat elevantal. Vissa byggnader föreslås få bestämmelser om skydd för att bevara kulturhistoriska värden. För ökad tillgänglighet planeras en utbyggnad av gång- och cykelvägar. För att utveckla Centralparksområdet och knyta samman centrum med sjön Lelång föreslås en ny gångväg mellan centrum och sjön och en ny byggrätt vid vattnet.

Samrådet

Samhällsbyggnadsenheten har tagit fram ett förslag till detaljplan som har varit utställt för samråd med fastighetsägare, boende och verksamma inom planområdet samt allmänhet och myndigheter. Samrådet pågick under perioden 20 april – 14 maj 2018. Under den tiden har samrådshandlingarna funnits tillgängliga i kommunhuset i Bengtsfors, i Bengtsfors bibliotek och på kommunens hemsida.

En kungörelse om samrådet gjordes i lokaltidningen Dalslänningen. Samrådshandlingar har översänts för yttrande till myndigheter och berörda företag. Information om samrådet har skickats till sakägare enligt fastighetsförteckningen.

Den 26 april 2018 hölls ett allmänt samrådsmöte i Sessionssalen, Tingshustorget, Bengtsfors. På samrådsmötet deltog kommuninvånare, sakägare, företagare, politiker och tjänstemän från Bengtsfors kommun.

Samrådsredogörelsen

De yttranden som inkommit under samrådet sammanfattas och bemöts nedan.

- 1.1–1.9 DALSLANDS MILJÖ- OCH ENERGIFÖRBUND
- 2.1–2.6 LANTMÄTERIET
- 3.1–3.24 LÄNSSTYRELSEN
- 4.1 RÄDDNINGSTJÄNSTEN
- 5.1–5.2 STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
- 6.1 SKANOVA
- 7.1–7.9 TEKNISKA VERKSAMHETEN, BENGTSFORS KOMMUN
- 8.1–8.3 TELIA COMPANY
- 9.1–9.4 TRAFIKVERKET
- 10.1 VÄSTARVET
- 11.1–18.2 FASTIGHETSÄGARE
- 19.1 BENGTSFORSBUS AB
- 20.1–20.6 BENGTSFORS CENTRUMFÖRENING
- 21.1–21.14 ALLMÄNHETEN

Nr.	Yttrande	Kommunens ställningstagande
<i>Dalslands miljö- och energiförbund</i>		
1.1	I förslaget till detaljplan är sambandet mellan marktyp (låg-, normal- och högriskområde) och radonhalt dåligt undersökt. I en rapport utgiven av Boverket finns exempel som visar att riskklassning av marken inte nödvändigtvis säger något om radonhalten i inomhusluften. En särskild planbestämmelse bör därför införas om att nya byggnader för bostäder och undervisning ska uppföras med radonskyddande grundkonstruktion för att minska risken för höga radonhalter i inomhusluften.	Möjligheten att införa en sådan planbestämmelse, och hur den kan utformas, ska undersökas till granskningen.
1.2	Inom planområdet är en yta avsedd för en tillfällig återvinningsstation. Dalslands miljö- och energinämnd anser att kommunen bör ha en långsiktig och väl fungerande avfallshantering med resurseffektiva kretslopp, och som ett led i detta sträva efter att hitta en permanent lokalisering av en återvinningsstation i ett för allmänheten centralt läge. Det bör införas en yta i plankartan vars ändamål syftar till att permanent inhysa en återvinningsstation. Omgivningens påverkan vad gäller bullerstörningar och visuell miljö ska tas hänsyn till vid utformningen av återvinningsstationen.	Kommunen bedömer att behovet av parkering inom planområdet väger tyngre än behovet att placera en återvinningsstation (ÅVS) inom Musikern 12 då alternativ finns utanför planområdet med förutsättningar att bli långsiktiga. Därmed lyfts frågan ur detaljplanen.
1.3	Dalslands miljö- och energinämnd anser att kommunen behöver ha en långsiktig helhetssyn på dagvattensituationen inom planområdet och att en dagvattenutredning därför bör genomföras, bl.a. i syfte att klargöra dagvattenflöden, föroreningar och översvämningrisker vid skyfall samt för att utreda lämpliga åtgärder för hantering och rening av det dagvatten som uppkommer.	En dagvattenutredning som även visar på effekterna av ett skyfall ska tas fram till granskningen.
1.4	Två bullerutredningar har genomförts och lämpliga åtgärder presenteras i de fall där det förekommer risk för överskridanden av gällande riktvärden. Dalslands miljö- och energinämnd har inget att erinra mot åtgärderna.	Ingen åtgärd krävs.
1.5	En inventering av trädbeståndet bör göras i centrum och genom planbestämmelser öka antalet träd som kan skyddas, bl.a. är de träd som växer utmed Dalslands kanal inte med i planbestämmelserna.	En översiktlig inventering av trädbeståndet inom allmän platsmark, övrig kommunägd mark samt Dalslands kanal kan genomföras. Behovet av skydd genom planbestämmelser

	Då grönyrtorna i centrum är begränsade bör möjligheten till att inom planområdet anlägga en hundrastgård undersökas.	utreds vidare. Det finns bättre förutsättningar att anlägga en hundrastgård utanför planområdet, t.ex. på Sidan Södra.
1.6	Då eventuella föroreningar i bottensedimenten ska utredas inför granskningskedet anser Dalslands miljö- och energinämnd att undersökningen bör omfatta minst metaller, oljeföroreningar och rester från båtbottnfärger.	Synpunkten tas med i kommande undersökning som genomförs inför granskningen.
1.7	Enligt Länsstyrelsernas databas EBH-stödet finns ett utpekad område där det bedrivits bensinstation, men i planbeskrivningen finns uppgifter om ett annat område där det bedrivits bensinstation och som undersökts av Spimfab. Det är osäkert om området i EBH-stödet markerats ut på fel plats eller om det funnits två områden inom planområdet där det funnits bensinstation, detta behöver klargöras.	Detta ska klargöras inför granskningen.
1.8	Planområdet gränsar till Sågudden 1, Olympen 13 och Apotekaren 4 som är potentiellt förorenade områden. Dalslands miljö- och energinämnd anser att det inför granskningskedet behöver utredas huruvida ovanstående områden har orsakat föroreningar som kan påverka planområdet. Detta genom historisk inventering och bedömning av riskerna för att föroreningar kan ha påverkat planområdet, baserat på resultatet av detta utförs översiktliga undersökningar. Utredningar och undersökningar av förorenade områden bör göras i samråd med Dalslands miljö- och energinämnd, nämnden vill ta del av resultaten från ovanstående inventering och riskbedömning samt provtagningsplan inför undersökningar.	Utreds inför granskning i samråd med Dalslands miljö- och energikontor.
1.9	Det saknas ställningstaganden om laddningsstationer för elfordon i planbeskrivningen. De förslag på laddpunkter för elbilar som Bengtsfors kommuns energigrupp arbetat fram bör lyftas in i detaljplanen.	En handfull laddstationer för elfordon planeras inom Bengtsfors tätort, varav två inom planområdet. Föreslagna laddstationer ryms inom parkeringarna där de föreslås, ingen ytterligare mark behöver avsättas. Planbeskrivningen kompletteras med information om detta.

<i>Lantmäteriet</i>		
2.1	<p>I planen finns ett x-område utlagt, men det är inte omnämnt i planbeskrivningen. Det saknas beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas. Lantmäteriet påpekar följande vad gäller x-områden, och att dessa förhållanden behöver beskrivas i planhandlingarna:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. • Om någon annan än kommunen äger marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta. • Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta. • Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området. • Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning. <p>Alternativt kan kommunen överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän platsmark.</p>	Planbeskrivningen kompletteras.
2.2	Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning, t.ex. bildande av gemensamhetsanläggning, som behövs för genomförandet av detaljplanen.	I plankartan finns två områden avsatta för gemensamhetsanläggning, varav den ena är bildad. Planbeskrivningen kompletteras med avseende på den gemensamhetsanläggning som ännu inte är bildad.
2.3	Ett område i plankartan som omfattas av prickmarksbestämmelse (norr om Modisten 2) är otydligt, prickarna behöver bli tydligare för att inte missas.	Plankartan justeras, prickningen av marken ska göras tydligare.

2.4	Koordinat för öst-västlig riktning har fallit bort i grundkartan.	Plankartan kompletteras med koordinat för öst-västlig riktning.
2.5	Inom planområdet går befintliga ledningsrätter. Det finns dock inget u-område utlagt i de aktuella sträckningarna i plankartan. Utan u-område kan ledningsdragningen för allmänna ändamål bli planstridig. Om det är kommunens avsikt att ledningarna ska tas bort behöver detta beskrivas i planbeskrivningen. I annat fall är det oftast lämpligt att plankartan kompletteras med u-område.	Tanken är att ledningar ska flyttas för att möjliggöra byggrätter, planbeskrivningen kompletteras i detta avseende.
2.6	I ett av områdena som omfattas av a ₂ -bestämmelse (korsningen Storgatan/Berglunds Gränd) korsar de administrativa gränserna en användningsgräns. Detta resulterar i att det bildas två områden som både omfattas av administrativa gränser och av användningsgräns. Det bör därför finnas en a ₂ -bestämmelse för vardera område.	Plankartan kompletteras, så att områdena förses med en a ₂ -bestämmelse vardera.
Länsstyrelsen		
3.1	Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa, säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion, strandskydd samt miljö kvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt (i enlighet med vad som anges nedan i yttrande nr. 3.2–3.16) för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.	Avsikten är att förtydliga planbeskrivningen till granskningen.
3.2	En dagvattenutredning behöver tas fram innan granskningsskedet som klargör behov av fördröjning och rening av dagvatten. För att kunna göra en bedömning av planområdets eventuella påverkan på MKN för vatten behöver dagvattenutredningen innehålla en bedömning av föroreningsinnehåll i dagvatten från området. Mark avsedd för dagvattenhantering bör reserveras och i möjligaste mån förses med bestämmelser på plankartan.	En dagvattenutredning som även visar på effekterna av ett skyfall ska genomföras till granskningen. Även MKN för vatten och föroreningsituationen i bottenmiljön ska utredas till granskningen.

3.3	Planbeskrivningen behöver kompletteras med en utredning som visar de olika brygganläggningarnas påverkan på MKN och bottenmiljön i området. Huruvida det är lämpligt med flytbryggor i vattenområdet, med avseende på djup, och hur utökningen av bryggor kommer att påverka naturvärden i vattenmiljön behöver utredas.	Planbeskrivningen kompletteras efter genomförd utredning.
3.4	Länsstyrelsen delar inte kommunens syn på att strandskyddet ska upphävas för användningen Park. Plankartan behöver därför ändras så att parkområdet omfattas av strandskydd. Där kommunen vill möjliggöra ett café kan det finnas skäl för att upphäva strandskyddet inom kvartersmark, detta behöver i så fall motiveras. Om ett café i Centralparken tillgodoser ett angeläget allmänt intresse behöver kommunen studera alternativa placeringar inom parkområdet och visa att en placering som mindre påverkar strandskyddets syfte eller att en placering längre från stranden inte är möjlig eller rimlig. Endast då finns skäl att upphäva strandskyddet.	Placeringen av byggrätten för ett café i Centralparken motiveras tydligare i planbeskrivningen.
3.5	För småbåtshamn, bryggdäck och kanalen bör strandskyddet inte upphävas. Bryggdäcket och eventuella tillkommande bryggor kan prövas som dispens och genom anmälan eller tillståndsprövning enligt 11 kap. MB.	Inför granskningen jämförs möjligheter för och konsekvenser av att antingen upphäva strandskyddet eller att åtgärder prövas som dispens.
3.6	V ₁ -området föreslås kunna låsas med grindar för att utestänga allmänheten, vilket är ett stort intrång i strandskyddet. Ett upphävande riskerar därför att ske i strid med gällande bestämmelser.	Texten om möjligheten att anordna låsbara grindar till V ₁ -området tas bort ur planbeskrivningen, då den visat sig vara felaktig.
3.7	Länsstyrelsen delar SGI:s synpunkt om att de geotekniska utredningar som gjorts inte har tillräckligt hög detaljeringsnivå och att planunderlaget behöver kompletteras så att det tydligt går att bedöma planens lämplighet för sitt ändamål, se yttrande nr. 4.1 nedan.	De geotekniska utredningarna förtydligas och kompletteras vid behov.

3.8	<p>Länsstyrelsen delar till viss del SGI:s synpunkter när det gäller utredning av andra områden inom planen för att säkerhetskraven skall anses vara uppfyllda, se yttrande nr. 4.2 nedan. Länsstyrelsen anser att kommunen först behöver gå igenom hela planområdet för att skapa sig en övergripande bild av de geotekniska förutsättningarna. Om tillfredsställande stabilitet kan konstateras skall detta tydligt redovisas i planbeskrivningen. Ifall otillfredsställande stabilitet identifieras behöver kommunen gå vidare med geotekniska utredningar. Vid behov av geotekniska åtgärder eller begränsningar i markanvändningen ska detta säkerställas.</p>	<p>En översiktlig stabilitetsutredning genomförs, därifrån bestäms om ytterligare utredningar behövs.</p>
3.9	<p>Kommunen behöver redogöra för om det finns risker för bergras eller blocknedfall inom planområdet. Ifall åtgärder krävs för att avhjälpa en sådan risk ska detta säkerställas på lämpligt sätt. En upplysning på plankartan om att lösa block ska säkras innan bygg- och anläggningsarbete startar är inte tillräckligt. Risker för olyckor bör även minimeras under tiden fram till att planen bebyggs.</p> <p>Åtgärder kan villkoras enligt 4 kap. 14 § punkt 4 PBL, men lov kan bara villkoras för åtgärder som ska vidtas på själva tomten. Åtgärder som behöver utföras på allmän platsmark eller utanför planområdet behöver därför i första hand utföras innan planen antas. I andra hand kan eventuellt bindande avtal tecknas innan planen antas. Avtalet ska i så fall redovisas i genomförandebeskrivningen.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras med risken för bergras eller blocknedfall inför granskningen.</p> <p>Slänten vid Olympiavägen kommer att utredas mer noggrant inför granskningen och därefter tas ställning till behovet av skyddsbestämmelser.</p>
3.10	<p>Konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn, behöver utredas och beskrivas. Även planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Av de exempel på åtgärder för fördröjning av dagvatten som beskrivs i planen framgår inte vilka vattenmängder som fördröjningen kan klara av att hantera. Länsstyrelsen önskar att det ska framgå av planen om de exempel på åtgärder som beskrivs i planen kan hantera konsekvenserna av minst ett 100-årsregn. Riskreducerande åtgärder för att hantera konsekvenser av skyfall kan behöva tas med som planbestämmelser på plankartan.</p>	<p>En dagvattenutredning som även visar på effekterna av ett skyfall ska genomföras till granskningen.</p> <p>I kommunens klimatanpassningsarbete som planeras till 2019 kommer en skyfallsutredning genomföras för samtliga tätorter.</p>

3.11	Vad Länsstyrelsen kan se klaras riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad för merparten av föreslagen nybyggnation av bostäder. Endast om detta riktvärde överstigs uppstår kravet om en tyst sida. Kommunen diskuterar dock maxbullernivåer om 70 dBA, och behöver förtydliga om och i så fall var en reglering med tyst sida behövs.	Bullerproblematiken förtydligas i planbeskrivningen och vid behov justeras plankartan.
3.12	I planbeskrivningen anges att en gemensam takterrass är en förutsättning för att klara bullernivåer vid uteplats för det planerade 7-våningshuset. Det har dock ej säkerställts i plankartan och kommunen behöver i det fortsatta planarbetet arbeta med bestämmelser som reglerar detta på ett acceptabelt sätt.	Bullerproblematiken förtydligas i planbeskrivningen och vid behov justeras plankartan.
3.13	Det finns en bullerutredning som visar att skolan klarar bullerkraven, daterad maj 2016, men det redovisas i samrådshandlingen även hur skolan klarar utomhusmiljön enligt Naturvårdsverkets råd <i>Riktlinjer för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik</i> . Dessa riktlinjer är från 2017 och det är dem som ska ligga till grund för kommunens bedömning. Kommunen behöver i det fortsatta planarbetet revidera bullerutredningen så att den utgår från idag gällande riktlinjer.	Bullerutredningen som har gjorts visar att ljudnivån på skolgården och området framför skolan uppgår till 45 respektive 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå. Därmed är ljudnivån inom de riktvärden som anges i Naturvårdsverkets råd <i>Riktlinjer för buller på skolgårdar från väg- och spårtrafik</i> . Planbeskrivningen kompletteras med denna information. Bullerutredningen kommer ej att revideras.
3.14	I Apotekaren 4, cirka 20 meter från kvarteret Musikern där det planeras för bostäder, har det tidigare funnits en kemtvätt. Kemikalier som används vid kemtvätt har en förmåga att sprida sig långt utanför föroreningskällan. Kommunen behöver därför ta fram underlag som visar risken för spridning från den tidigare kemtvätten.	Undersöks och utreds inför granskningen.
3.15	I Olympen 13, cirka 40 meter från planerade bostäder, har tryckeriet viss risk för spridning av kemikalier. Beroende på vilka typer av kemikalier som använts kan det finnas skäl för undersökningar.	Undersöks och utreds inför granskningen.
3.16	Eftersom hamnområdet även varit gästhamn tidigare behöver dessutom TBT och andra ämnen som är relaterade till båtlivet undersökas vid de sedimentprover som planeras. Undersökningar behöver även utföras vid området som planeras för sjömack.	Undersöks och utreds inför granskningen.

3.17	Länsstyrelsen befarar inte att riksintressen kommer att skadas påtagligt eller att mellankommunal samordning blir olämplig.	Ingen åtgärd krävs.
3.18	Detaljplanen följer de rekommendationer som finns i gällande översiktplan.	Ingen åtgärd krävs.
3.19	Länsstyrelsen konstaterar att beskrivningen av den kulturhistoriska bebyggelsen samt bestämmelser som skyddar dess värden håller en hög nivå och har inget ytterligare att tillägga i denna fråga.	Ingen åtgärd krävs.
3.20	Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkter om att den bebyggelsefria zonen om 12 meter från vägområde behöver säkerställas i planen genom exempelvis prickmark, se yttrande nr. 7.1 nedan.	Den bebyggelsefria zonen ska säkerställas genom prickning av marken.
3.21	Trafikverket har i sitt yttrande rekommenderat att vägområdet helt ska utgå ur planen, se yttrande nr. 7.2 nedan. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att jämföra nuvarande planutformning mot en alternativ plan där vägområdet utgår, för att på så vis se vilka för- och/eller nackdelar de två alternativen har.	Eftersom vägen sträcker sig genom hela planområdet bedömer kommunen att vägen kan behållas i detaljplanen.
3.22	En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötilståndet och planinnehållets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt.	Ingen åtgärd krävs.
3.23	De planerade anläggningarna i vattnet är vattenverksamhet enligt 11 kap. MB. Ytorna för gästhamnen och småbåtshamnen är var för sig av den storlek att tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas.	Kommunen tar del av informationen.
3.24	Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan på miljön. Länsstyrelsen bedömer dock att betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och att detta behöver utredas vidare. Skälet till detta är att planens påverkan på MKN vatten inte har hanterats fullt ut av kommunen. För att Länsstyrelsen ska kunna göra en annan bedömning behöver kommunen visa på att utbyggnad av båthamn samt dagvattenhantering inte riskerar att MKN för vatten inte uppnås.	Avsikten är att förtydliga planbeskrivningen till granskningen.

	Om kommunen tar fram en miljökonsekvensbeskrivning ska samråd hållas med Länsstyrelsen.	
<i>Räddningstjänsten</i>		
4.1	Räddningstjänsten har inget att invända mot detaljplaneförslaget.	Ingen åtgärd krävs.
<i>Statens geotekniska institut</i>		
5.1	<p>Till planbeskrivningen finns tre underlagsrapporter som beskriver geotekniska förhållanden på platser inom planområdet. Utredningarna är gjorda för specifika objekt och i vissa fall inte med syftet ny detaljplaneläggning. Samtliga utredningar är översiktliga och uppnår inte nivån för detaljerad utredning. Geotekniskt underlagsmaterial är inte heltäckande varvid SGI anser att komplettering av geotekniskt underlag krävs. Finns det förutsättningar för bergras/blocknedfall inom eller invid planområdet ska även de riskerna klarläggas.</p> <p>Är de faktiska förhållandena sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras. Stabilitetsförhållandena ska klarläggas med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008.</p>	Kontakt tas med SGI och berörda konsulter för diskussion om hur vi går vidare.
5.2	Det är inte enbart tillkommande bebyggelse som ska uppvisa en tillfredsställande säkerhet, kraven gäller även vid detaljplaneläggning av ett område med befintliga byggnader. Oberoende av om det som planeras tillför någon last eller inte (försämrar stabiliteten eller inte) ska områdets lämplighet visas då det planläggs. Ifall områdets befintliga stabilitet inte är tillfredsställande krävs åtgärder eller restriktioner för att marken ska anses lämplig, dessa måste säkerställas i planhandlingarna.	Kontakt tas med SGI och berörda konsulter för diskussion om hur vi går vidare.

<i>Skanova</i>		
6.1	<p>Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet vilka så långt som möjligt önskas få behålla nuvarande läge, för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningssåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p>	<p>Skanovas ledningar ligger till största delen i gatumark. De ledningar som kan bli aktuella att flytta vid en eventuell exploatering är ledningar över ”Coop-parkeringen” som kan behöva flyttas om ett parkeringsdäck byggs. En flytt av ledningarna sker på exploatörens bekostnad. Planbeskrivningen kompletteras.</p>
<i>Tekniska verksamheten, Bengtsfors kommun</i>		
7.1	<p>Parkeringsfrågan har länge varit aktuell och de synpunkter som kommer in till tekniska är att det är för få parkeringsplatser i centrum. Vi upplever att parkeringsbehovet för det mesta kan tillgodoses idag, men vid lunchtid vardagar, fredagseftermiddagar och vid storhelger räcker platserna inte till. Det är synd att den föreslagna sjuvåningsbyggrätten tar parkeringsplatser, eftersom de parkeringsplatser som finns behövs.</p> <p>I den nya detaljplanen försvinner ytterligare 30 parkeringsplatser för det nya planerade sjuvåningshuset i centrum. Sjuvåningshuset har enligt planen behov av 25 parkeringsplatser och det är lågt räknat efter vad som krävs för en så stor byggrätt och för de verksamheter som planeras ska inrymmas i huset.</p> <p>Det är viktigt att utreda vidare hur och var nya parkeringsplatser kan skapas, inom och utom planområdet. Möjligheten att ordna parkeringsplatser under den nya sjuvåningsbyggrätten bör också utredas.</p>	<p>Parkeringsfrågan utreds vidare inför granskningen.</p>
7.2	<p>För ett antal år sedan, när det nya bostadshuset Hagalund byggdes, togs återvinningsstationen på Kunghällsvägen bort och sedan dess saknas det en återvinningsstation i närheten till Bengtsfors centrum.</p> <p>Att återigen få tillgång till en återvinningsstation i centrala Bengtsfors, i närheten till handeln, skulle ha stor betydelse särskilt för äldre, handikappade</p>	<p>Kommunen bedömer att behovet av parkering inom planområdet väger tyngre än behovet att placera en återvinningsstation (ÅVS) inom Musikern 12 då alternativ finns utanför planområdet med förutsättningar att bli långsiktiga. Därmed lyfts frågan ur detaljplanen.</p>

	<p>eller de som inte har bil eller möjlighet att ta sig till Sidan Södra eller Majbergsdal där närmaste återvinningsstationer finns i dag.</p> <p>Dock är behovet stort både för återvinningsstation och för fler p-platser i centrum.</p>	
7.3	Centrumvägens och Storgatans (från Martinssons hörna och västerut) bredd är knapp, men genom att bredda dessa gator till 11 meter rymms en gång- och cykelväg (GC-väg) på ena sidan gatan och trottoar på andra sidan.	I planförslaget föreslås Centrumvägen breddas för att den ska inrymma trottoar, körbana och gång- och cykelväg. För Storgatans del är bedömningen att det finns plats att inrymma GC-väg, körbana och trottoar utan att gatan behöver breddas ytterligare.
7.4	Även Centralbacken är i behov av att breddas för att kunna inrymma GC-väg och trottoar. Det är viktigt att det finns plats för GC-väg på ena sidan och trottoar på andra sidan av gatan.	Avseende Centralbacken så ändras plankartan så att befintlig trottoar hamnar inom gatuområdet och plats för GC-väg inryms på motsatt sida.
7.5	En konsekvens av att bygga ut GC-vägarna är den ökade kostnaden för snöröjning. I centrum är det redan idag ont om plats längs med gatorna för den snö som plogas bort. Det kan t.ex. bli problem med plats för snö där murar är i gräns med fastigheterna. I praktiken innebär detta att snön måste lastas upp och köras bort vilket kommer att fördyra snöröjningen ytterligare.	En utbyggnad av gång- och cykelvägar behövs för att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten.
7.6	Trafiksituationen utanför Bengtsgården behöver förbättras. På morgonen och eftermiddagarna är det många bussar som ska samsas med andra trafikanter på en liten yta då de ska till/från skolan, vilket gör ett bra trafikflöde viktigt. Ett alternativ kan vara att titta på möjligheten till en separat utfart för personbilar från parkeringen mellan Odéon (Modisten 3) och fritidsgården.	Inför granskningen utreds möjligheten att skapa en separat utfart för personbilar mellan fastigheten Modisten 3 (Odéon) och fritidsgården.
7.7	När det gäller en eventuell utbyggnad bakom förrådet vid slänten inom fastighet Musikern 1 är det inte lämpligt eftersom slänten från Olympiavägen är väldigt brant och vilar där. En utbyggnad kan påverka släntens stabilitet som är av största vikt för att Olympiavägen inte ska rasa ner.	Hur slänten mellan Olympiavägen och Musikern 1 ska hanteras behöver utredas vidare inför granskningen.

7.8	<p>En vattenledning korsar under parkeringen i centrum där byggrätten med max sju våningar är tilltänkt. Vattenservisen som förser apotekshuset (Nygård 4) med vatten befinner sig också under den tilltänkta byggnaden. Avloppet från apotekshuset sneddar över den nordvästra delen av ytan och kan potentiellt bli placerad även den under sjuvåningshuset. Även en fjärrvärmeledning berörs av den nya byggrätten och behöver flyttas.</p> <p>Planbeskrivningen behöver förtydligas med att befintliga ledningar behöver flyttas inför en byggnation och istället läggas i gatumark. Det är exploatören som får ta kostnaden för en sådan flytt.</p>	Planbeskrivningen kompletteras i detta avseende.
7.9	Fjärrvärmen ser inte ut att påverkas i övrigt. Det kan kanske bli några nya anslutningar mot eventuella nya fastigheter allteftersom, bl.a. Musikern 12 men där finns ledningar rakt utanför i gatan.	Ingen åtgärd krävs.
<i>Telia Company</i>		
8.1	Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB) äger fastigheten Postiljonen 3 inom planområdet. TSNFAB begär att ett E-område för användning Tekniska anläggningar eller Telestation läggs i plankartan som sammanfaller med fastigheten Postiljonen 3 samt att det i planbeskrivningen anges att en telestation finns och kommer att kvarstå.	Fastighet Postiljonen 3 kompletteras med ett E-område och det anges i planbeskrivningen att fastigheten innehåller en telestation som ska kvarstå. Planbestämmelsen E - Telestation kombineras med planbestämmelsen K. Planbestämmelsen C tas bort.
8.2	TSNFAB förutsätter att inga förändringar företas som påverkar företagets anläggning och utrustning. Om förändringar sker ska kommunen eller exploatören ha klargjort vem som står kostnaderna samt att dessa säkras upp via avtalsförbindelse. Telestationsbyggnaden inrymmer känslig teknisk utrustning och hänsyn till detta måste tas vid eventuell nybyggnation i närheten. Vid nybyggnation runt fastigheten krävs ett avstånd på minst 10 meter från anläggningen.	Förändringar som kan komma att påverka företagets anläggning och utrustning bekostas av den part som initierar förändringen. Vid kontakt med Telia konstateras att ett skyddsavstånd på 10 meter är ett önskemål då byggnaden innehåller känslig utrustning, men inte ett krav som behöver regleras i detaljplanen. Det är tillräckligt att Telia hörs i bygglovsärenden i de fall grannar vill bygga närmare tomtgränsen än 4,5 meter.

8.3	Vad gäller varsamhetsbestämmelsen är det viktigt att tydliggöra att telestationen idag är i bruk, den innehåller samhällsviktigt information och det är av yttersta vikt att TSNFAB kan anpassa byggnaden utifrån verksamhetens behov och hur den kan komma att utvecklas i framtiden. Om varsamhetsbestämmelsen riskerar att störa arbetet i stationen eller utveckling av denna motsätter sig TSNFAB varsamhetsbestämmelsen.	Byggnadens befintliga användning bedöms inte påverkas av varsamhetsbestämmelsen. Varsamhetsbestämmelsen går inte utöver de generella varsamhetskrav som gäller enligt PBL och hindrar inte att en byggnad byggs om eller till. Ändringar kan göras men det ska ske utan att byggnadens viktiga karaktärsdrag och värden förvanskas. Varsamhetsbestämmelsen k ₁ behålls.
Trafikverket		
9.1	Planområdet delas av den allmänna vägen 2206. Av trafiksäkerhetsskäl har de allmänna vägarna, utanför detaljplanelagt område, en tillståndspliktig zon om 12 meter utanför vägområdet. Trafikverket anser dock att denna zon, som ska vara fri från byggnader eller andra anläggningar som kan äventyra trafiksäkerheten, ska säkerställas även inom detaljplan. Detta bör säkerställas genom att plankartan kompletteras med prickning inom kvartersmark om 12 meter från vägområdet. Befintliga byggnader inom denna zon omfattas inte av önskemålet om prickning.	Plankartan kompletteras, den bebyggelsefria zonen om 12 meter säkerställs genom prickning av marken. Såväl kvartersmark som allmän platsmark prickas, med undantag av befintlig bebyggelse.
9.2	Trafikverket anser att allmän väg inte bör planläggas då eventuell utbyggnad görs med Vägplan. Vägplan som strider med detaljplan medför att detaljplan vanligtvis behöver ändras om den inte är samstämmig.	Eftersom vägen sträcker sig genom hela planområdet bedömer kommunen att vägen kan behållas i detaljplanen.
9.3	Planförslaget föreslår åtgärder i den allmänna vägen i form av mittrefug. Planupprättaren behöver säkerställa att tillräckligt utrymme finns för en sådan åtgärd. En breddning av vägen på denna plats kan medföra att vägområdet behöver utökas. Åtgärder i den allmänna väganläggningen regleras i Medfinansieringsavtal mellan Trafikverket och Bengtsfors kommun.	Om kommunen går vidare med förslaget att flytta ett av de befintliga övergångsställena på Floraleden till ett nytt läge kommer det även säkerställas att tillräckligt utrymme finns för en mittrefug i det nya läget. Planbeskrivningen förtydligas med information om att eventuell mittrefug bekostas av kommunen och åtgärden regleras i ett medfinansieringsavtal.

9.4	Trafikverket noterar att bullerutredning visar att samtliga fastigheter som ges utökade byggrätter kan klara riktvärdena under förutsättning att de ges en anpassad planlösning. Detta är säkerställt genom planbestämmelser i form av egenskapsbestämmelser.	Ingen åtgärd krävs.
<i>Västarvet</i>		
10.1	Västarvet ser positivt på att mycket av underlaget från Västarvets utredning om kulturhistorisk bebyggelse har beaktats i detaljplanen.	Ingen åtgärd krävs.
<i>Ägare till fastigheten Bagaren 2</i>		
11.1	Fastighetsägaren undrar vilken den totala bredden av Centrumvägen, som föreslås breddas, är idag?	Centrumvägens nuvarande bredd varierar mellan 10-11 meter, trottoarer och körbana inräknat.
11.2	Fastighetsägaren påpekar att på sida 52 i planbeskrivningen, avsnitt 6.2.1 där det skrivs om inlösen av mark för att säkerställa tillräcklig bredd av Centrumvägen omnämns inte fastigheten Bagaren 2. Däremot är Bagaren 2 inkluderad på sida 54 i avsnitt 6.2.4 där det står att ett 10 m ² stort område av fastigheten behöver lösas in.	Fastighet Bagaren 2 kommer att läggas till i avsnitt 6.2.1 på sida 52 i planbeskrivningen.
11.3	Fastighetsägaren påpekar att de 10 m ² som kommunen vill lösa in inkräktar på fastighetens parkeringsplats och beroende på hur det är räknat så finns risk att dessa blir underdimensionerade.	Undersöks och utreds inför granskningen.
11.4	Fastighetsägaren är negativ till en återvinningsstation inom kvarteret Musikern. Det finns risk att det blir skräpigt vilket inte ser bra ut för centrum.	Kommunen bedömer att behovet av parkering inom planområdet väger tyngre än behovet att placera en återvinningsstation (ÅVS) inom Musikern 12 då alternativ finns utanför planområdet med förutsättningar att bli långsiktiga. Därmed lyfts frågan ur detaljplanen.

11.5	Fastighetsägaren har inga invändningar mot skyddsbestämmelsen (q_1) eller rivningsförbudet (r_1), förutsatt att åtgärder som krävs för att underhålla byggnaden kan genomföras.	Underhållsåtgärder kan genomföras men med medvetenhet och eftertanke för att inte riskera att de kulturhistoriska värden byggnaden har förvanskas. Planbestämmelserna q_1 och r_1 behålls.
Ägare till fastigheten Bankiren 2 m.fl.		
12.1	Fastighetsägaren menar att en framtida fastighetsägare/köpare möjligtvis kan anse att det är en belastning att byggnaden har skyddsbestämmelsen q_1 . Det är viktigt att det finns möjlighet att ge bygglov för en eventuell exploatering av vindsvåningen för bostadsändamål utan att det innebär krångel. Exempelvis behöver i så fall takkupor få byggas, självklart i passande stil till husets karaktär.	Det är möjligt att inreda vindsvåningen och takkupor kan vid behov byggas, men de ska ha stil och proportioner som överensstämmer med byggnadens 1920-talsstil. Det är viktigt att en ombyggnation görs med hänsyn till de kulturhistoriska värden byggnaden har så att dessa inte förvanskas. Planbestämmelserna q_1 och r_1 behålls.
12.2	Fastighetsägaren har inte några ersättningsanspråk angående skyddsbestämmelsen (q_1) eller rivningsförbudet (r_1).	Ingen åtgärd krävs.
Ägare till fastigheten Bankiren 7		
13.1	Fastighetsägaren har inga synpunkter vad gäller skyddsbestämmelserna q_1 eller k_1 samt r_1 .	Ingen åtgärd krävs.
13.2	Angående förslaget att göra en ny gångväg från torget mellan fastigheterna på Storgatan 12 respektive 10 anser ägaren till fastigheten på Storgatan 12 att förslaget är klart olämpligt och innebär stora nackdelar för fastigheten. Den planerade gångvägen går rakt igenom uppfarten från Floraleden samt parkeringsplatser för både fastighet Bankiren 7 och 11. Här finns totalt sju lägenheter och fem verksamheter. Idag finns 13 parkeringsplatser och det är alltid fullt. Dessutom används vägen av lasttransporter och varubilar till verksamheterna. Det intrång trappan till Floraleden kommer att göra försvårar för både parkering och transporter året om. Fastighetsägaren tycker också att den tänkta gångvägen är ganska brant. Besvärlig på vintern med bland annat halka samt tjällossning under våren.	Kommunen väger in dessa omständigheter i det fortsatta arbetet med att utvärdera de alternativ som finns för att anlägga en gångväg mellan Storgatan och Centralparken. Möjligheten att utforma Floragatan som ett gångfartsområde är ett alternativ som utreds vidare inför granskningen.

	Fastighetsägarens förslag är att i stället stänga av Floragatan för biltrafik och göra om den på motsvarande sätt som Storgatan idag. Rusta upp parkeringen mellan Storgatan 16 och Floraleden, snygga upp gångvägen till busshållplatsen samt att densamma görs om från asfaltsplan till en attraktiv bussterminal, t.ex. som i Åmål. Fastighetsägaren menar att på så vis skapar vi ett attraktivt centrum sett från sjösidan och inte bara en gångväg som stupar rakt ned på Floraleden.	
Ägare till fastigheten Bankiren 11		
14.1	När det gäller en gångväg mellan den egna fastigheten och grannens, så skulle den avslutas med en trappa ner till trottoaren. Fastighetsägaren påpekar att denna trappa omöjliggör lastbilstransport in till fastigheten. Dit kommer leveranser och lastbilar som hämtar gods.	Kommunen har tillsammans med fastighetsägaren konstaterat att en trappa skulle påverka lastbilars tillträde till fastigheten och möjligheten att hämta och lämna gods. Kommunen väger in denna omständighet i det fortsatta arbetet med att utvärdera de alternativ som finns för att anlägga en gångväg mellan Storgatan och Centralparken.
Ägare till fastigheten Bankiren 12		
15.1	Fastighetsägaren har ett avtal med Bengtsfors kommun avseende parkeringsplatser som sträcker sig fram till 2026-02-26. I nuläget är fastighetsägarens avsikter att de parkeringar som tillhör fastigheten och som ägaren själv förfogar över även i framtiden skall vara till gagn för fastigheten och dess utveckling. Inför en framtida utveckling av fastigheten kan K & G Johanssons Fastigheter redan idag konstatera att de parkeringar som finns idag behövs för fastigheten, och att fler kommer att behövas.	Ingen åtgärd krävs. Användningen parkering på kvartermark möjliggör såväl enskild som allmän parkering.
15.2	Fastighetsägaren har inga invändningar mot skyddsbestämmelsen (q_1) eller rivningsförbudet (r_1), förutsatt att åtgärder som krävs för att anpassa byggnaden till eventuella nya verksamheters behov kan genomföras. När det gäller underhåll av byggnaden bör det vara möjligt att byta ut till nytt men likadant om de åtgärder som krävs för att bevara det befintliga är kostnadsmässigt orimliga.	Förändringar som behövs kan genomföras förutsatt att hänsyn tas till byggnadens kulturhistoriska värden. Med eftertanke och medvetenhet går det att hitta lösningar som möjliggör ombyggnation. Ekonomi är inte det primära skälet som styr bl.a. genomförandet av underhållsåtgärder, men åtgärder som behövs ska samtidigt vara kostnadsmässigt rimliga. Planbestämmelserna q_1 och r_1 behålls.

Ägare till fastigheten Köpmannen 1

16.1	Fastighetsägaren är skeptisk till att "K"-märka fastigheten med den information och kunskap fastighetsägaren har för tillfället, pga. att det aldrig går att veta vad som måste ändras i en näringsverksamhet i framtiden.	Varsamhetsbestämmelsen, k ₁ , går inte utöver de generella varsamhetskraven som gäller enligt PBL och hindrar inte att en byggnad byggs till eller om. Ändringar kan göras men det ska ske utan att byggnadens viktiga karaktärsdrag och värden förvanskas. Vid en eventuell bygglovprövning underlättar det för både fastighetsägaren och kommunen att byggnadens kulturhistoriska värden redan är utpekade. Planbestämmelsen k ₁ behålls.
16.2	När det gäller det nya sjuvåningshuset på Nygårdsparkeringen så anser fastighetsägaren att det första som måste byggas är parkeringsplatser för de som arbetar i centrum och i skolor, vilka tar parkeringsplatser. Det ska vara enkelt och lättillgängligt att komma till Bengtsfors för att handla och utföra sina ärenden utan att ha tidspress. Fastighetsägaren menar att det av konkurrenssynpunkt är mycket viktigt. Bengtsfors är ju trots allt en väldigt liten ort och ska inte behöva ha några problem med tillgänglighet som stora platser slåss med.	I planen finns möjlighet att bygga två parkeringsdäck, det finns dock inget krav på att dessa parkeringsdäck måste byggas för att få bygga sjuvåningshuset. Sjuvåningshusets parkeringsbehov bedöms kunna tillgodoses genom omdisponering samt nya parkeringsplatser söder om Bengtsgården.
16.3	Med tanke på cafeteria och dylikt och på bryggdäck tycker fastighetsägaren att det är viktigare att locka folket upp till centrum, där det faktiskt finns många caféer och matställen för att vara ett samhälle med så få invånare, och de har ju öppet året om. Dessutom finns Rosellmagasinet vid vattnet.	Kommunens bedömning är att en byggrätt vid vattnet bidrar till att göra orten attraktivare vilket kommer alla till gagn. Byggrätten är också en viktig utbyggnadsmöjlighet för gästhamnen.
16.4	Fastighetsägaren är negativ till att inte kunna bygga bostäder i bottenvåningen. Vad händer om affären behöver läggas ned och lokalerna användas på annat vis? Fastighetsägaren vill ha den flexibilitet som går och undvika de inskränkningar som planbestämmelserna B ₂ och k ₁ skulle kunna innebära.	Det är viktigt att ha publika lokaler mot Storgatan för att bibehålla den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Plankartan ändras så att bostäder i bottenvåningen möjliggörs mot Floraleden.

Ägare till fastigheten Modisten 3

17.1	Fastighetsägaren påpekar att huset inte har en taksarg av koppar som det står i beskrivningen av byggnaden i planbeskrivningen. Taksargen är tillverkad i galvad plåt och målad i brunt.	Detta korrigeras i planbeskrivningen.
17.2	<p>Fastighetsägaren har ingen tanke på att förändra utseendet på fastigheten i dagsläget. Men det största problemet är taket. Det platta taket med lutning in mot mitten ger upphov till vattenskador som fastigheten har fått utstå vid flera tillfällen tillbaka i tiden. Vattenskador uppkommer av skador i takpappen eller i avloppssystemet från takbrunnarna som är konstruerade på ett sådant sätt att de gärna spricker under våra vintrar med frost ena dagen och plusgrader nästa. Fastighetsägaren har reparerat alla skador och taket är tätt idag. Men taket måste hela tiden hållas efter. Takets nuvarande garanti löper ut 2020 och nästa gång taket måste läggas om är det planerat att bygga om taket så att det inte längre får en lutning inåt. Detta vill fastighetsägaren göra för att värna om sin fastighet. Det finns en rädsla för att upprepade vattenskador leder till mögel och andra följdproblem.</p> <p>Fastighetsägaren vill också ha möjlighet att anpassa fastigheten till dagens behov. Detta kan exempelvis innebära en inlastning för scenen på fastighetens baksida.</p> <p>Fastighetsägaren kan inte tänka sig en skyddsklassning som innebär att fastigheten tar skada eller inte kan utnyttjas på ett sätt som inte gynnar de verksamheter och behov som finns. Fastighetsägaren motsätter sig därför skyddsbestämmelse q_1 om inte undantag för takets utformning, underhåll och möjlighet till utbyggnad skrivs in i bestämmelsen.</p>	Med tanke på problemen med byggnadens konstruktion föreslås rivningsförbudet och skyddsbestämmelsen tas bort och ersätts med en varsamhetsbestämmelse (k_1).
17.3	Fastighetsägaren vill ha möjlighet att underhålla fastigheten utan att söka bygglov. Under förutsättning att fastighetens utseende bibehålls, exempelvis måla om de redan målade ytorna i samma färg.	Utökad bygglovplikt föreslås för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena värnas vid ändring och underhåll av byggnaden. Inför granskningen undersöks vad det innebär om detta krav tas bort eller görs mindre omfattande.

<i>Ägare till fastigheten Musikern 1</i>		
18.1	Fastighetsägaren emotsätter sig en återvinningscentral på Musikern 12. I stället föreslås en fortsatt parkering. I dagsläget är denna parkering näst intill fullbelagd, dagligen. Redan idag är det problem med parkeringsplatser för de som besöker våra affärer. Fastighetsägaren anser att det skulle få negativa effekter på handeln i centrum att ta bort 30 parkeringsplatser från centrala Bengtsfors.	Kommunen bedömer att behovet av parkering inom planområdet väger tyngre än behovet att placera en återvinningsstation (ÅVS) inom Musikern 12 då alternativ finns utanför planområdet med förutsättningar att bli långsiktiga. Därmed lyfts frågan ur detaljplanen.
18.2	Efter att fastighetsägaren har samtalat med en expert, inom byggnation av stenmurar, finns en oro för hållbarheten på den stenmur som bär upp slänten mellan Olympiavägen och Musikern 1. Redan idag finns sättningar i denna mur och när de stubbar som finns i muren kommer att ruttna bort kommer ytterligare sättningar att ske, vilket medför en ökad rasrisk. I dagsläget leker fastighetsägarens barn i närheten av denna slänt och ett ras skulle innebära en tragedi. Fastighetsägaren vill säkerställa att denna mur inte rasar in på tomten samtidigt som Olympiavägen kollapsar. I värsta fall skulle raset ske i samband med att ett fordon passerade, vilket skulle innebära en stor risk för dödligt utfall. Fastighetsägarens förslag är att stärka upp slänten och samtidigt bredda vägbana och gångbana. Detta skulle innebära en långsiktig och säker lösning för slänten. Om detta skulle ske är fastighetsägaren beredd att bygga ytterligare ett stöd i nederkant av slänten, allt för att säkerställa att rasrisk uteblir.	Hur slänten mellan Olympiavägen och Musikern 1 ska hanteras behöver utredas vidare inför granskningen.
<i>Bengtsforshus AB</i>		
19.1	Bengtsforshus AB ser positivt på det nya detaljplanförslaget, det är en nödvändighet att förtäta centrum för att få plats med nya bostäder. Bengtsforshus AB har i övrigt inget att erinra.	Ingen åtgärd krävs.

<i>Bengtsfors Centrumförening</i>		
20.1	Centrumföreningen ser gärna att det finns mer grönska/träd/park även mitt på torget. Centrumföreningen skriver att de vet att det är trångt, men nog skulle vi kunna göra lite mer.	Inom planbestämmelsen torg finns utrymme att skapa mer grönska. Det bedöms inte lämpligt att i detaljplanen styra hur grönskan placeras inom torgytan.
20.2	De flesta kunderna kommer med bil, därför är det mycket viktigt för centrumföreningen att det finns många centrala parkeringsplatser. Flertalet av centrumföreningens små handlare är väldigt oroliga över att mista "strökunder" som en följd av nya parkeringsregler. Därför är det väldigt viktigt för centrumföreningen att få insyn i hur många centrala parkeringsplatser det finns, hur många kommer att försvinna, vilka nya tillkommer, finns det andra parkeringslösningar o.s.v.	Planbeskrivningen kompletteras med ett förslag till lösning på parkeringsköp.
20.3	Centrumföreningen förstår att det behövs en återvinningsstation centralt belägen, men de förordar parkering på den föreslagna tomten (Musikern) i avvaktan på bostäder.	Kommunen bedömer att behovet av parkering inom planområdet väger tyngre än behovet att placera en återvinningsstation (ÅVS) inom Musikern 12 då alternativ finns utanför planområdet med förutsättningar att bli långsiktiga. Därmed lyfts frågan ur detaljplanen.
20.4	Inför en eventuell nybyggnation av 7-våningshus är centrumföreningens medlemmar vi lite kluvna. De är angelägna om att ha kvar så många parkeringar som möjligt. Samtidigt tycker de att det är positivt med nya bostäder, att Folkandvården blir kvar och att turistbyrå kommer till centrum. Centrumföreningen hoppas att huset kan bli ett nytt och positivt riktmärke för Bengtsfors, viktigt därför med hur t.ex. fasaden utformas. Det vore bra att få en vy av huskroppen från ett längre avstånd t.ex. från sjön eller Majberget. Kan man få önska sig fler offentliga toaletter i huset?	Möjligheten att ta fram fler vyer som visualiserar hur det nya 7-våningshuset kan komma att se ut på avstånd ska undersökas och tas i så fall fram till granskningen. Tillgången till offentliga toaletter är inte lämpligt att styra i detaljplanen.
20.5	Centrumföreningen vill berömma kommunen för att man ser över detaljplanen. Att ersätta 19 stycken gamla planer med en ny och fräsch, tror centrumföreningen kan förenkla utvecklingen av både fastigheter och handel i Bengtsfors centrum. Att vidga perspektivet och blicka framåt med positiv	Ingen åtgärd krävs.

	utveckling också för kommande generationer, tycker centrumföreningen bekräftar att vi har samma mål. Med all den vilja som det finns i planen, så kanske våra ungdomar ser att det ”äntligen händer något i Bengtsfors”.	
20.6	<p>Exempel på sådant som centrumföreningen tycker är positivt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Man vill bevara den småskaliga bebyggelsen som i dag finns längst med Storgatan (ofta mindre byggnader med två våningar, affärslokaler i bottenvåningen) vilket i dag utmärker vårt "mysiga köpcentrum".• Förutsättningar för att utveckla befintliga byggnader inom en överskådlig framtid finns med (möjlighet att bygga på våningar, utveckla fastigheter mot sjön).• Bara tanken på att vilja bygga nya bostäder tycker vi ger en positiv känsla och framtidstro (ny byggnad Nygårdsparkeringen, Musikern).• Storgatan i dag har fokus inåt mot vägen/torget, vattnet har hamnat på baksidan. Att göra justeringar så att blicken lättare når sjön Lelången från torget och att tydliggöra torget och handeln från sjön, känns helt rätt.• Grönområden i centrum är mycket viktigt för trivseln. Skydd av befintliga träd och parker uppskattas. Att planera ny park (Musikern), fler sittplatser, brygga och trädäck vid vattnet i Centralparken visar att kommunen vill satsa på det bästa vi har, naturen.• Cykelvägar i centrum har behövts länge, vi är glada att det äntligen blir av. Vi tycker också att det är bra att man ser över parkeringsfrågan. Hur många parkeringar som finns och om det finns plats för fler.	Inga åtgärder krävs.

Allmänheten

21.1

BYGGRÄTT FÖR ETT SJUVÅNINGSHUS:

- Om Bengtsforshus bygger ett hus som är i samma höjd som befintliga byggnader och kan få ekonomin att gå ihop så är person 1 för att det byggs ett nytt hus.
- Person 2 är skeptisk till om förslaget kan bära sig ekonomiskt och tycker att hela idén med ett sjuvåningshus ska läggas ned.
- Person 3, 4 och 7 är emot ett sjuvåningshus mitt i centrala Bengtsfors eftersom de anser att fyra våningar är tillräckligt samt att det finns andra platser att bygga på, t.ex. fastigheten Björkdungen 5 (vid Södra Vägen) eller inom kvarteret Musikern (parkeringen vid Martinssons hörna).
- Person 3 och 4 tycker att sjuvåningshuset inte behövs för folktandvården eller turistbyrån, utan att folktandvården i stället kan flytta in i t.ex. Nordeahuset och att turistbyrån bör vara kvar där den är.
- Person 5 och 6 tycker inte att ett sjuvåningshus passar in i ett samhälle med Bengtsfors storlek.
- Person 6, 8, 9 och 10 tycker att Nygårdsparkeringen som finns där sjuvåningshuset föreslås behövs och ska vara kvar. Med tanke på vad den ombyggnad av parkeringen som gjordes för bara några år sedan kostade ifrågasätter person 8, 9 och 10 förslaget som innebär att delar av parkeringen behöver tas bort.
- Person 8 protesterat mot förslaget att bygga ett sjuvåningshus eftersom hen anser att det skulle förstöra den öppna vy som gående från Tingshustorget mot centrum/Storgatan har. Det är möjligt att blicka ner mot Centralparken och över hustaken mot höjderna vid Huvudgungen, hen påpekar att ett

I planläggningen prövas inte vart exempelvis turistbyrån eller folktandvården ska vara lokaliserade. Det som prövas är vilken typ av användning som ska möjliggöras i ett visst läge oavsett om byggnation sker 2019 eller 5-10 år senare. Vid planläggning ska prövas att bebyggelsemiljön ges en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning, en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper, en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt. Planläggningen ska vidare främja en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Kommunen bedömer att en sjuvåningsbyggrätt främjar bostadsbyggande, en ändamålsenlig struktur, god livsmiljö, hushållning med mark och ekonomisk tillväxt, utan att landskapsbilden och bebyggelsemiljön påverkas negativt.

sjuvåningshus vid Nygårdsparkeringen skulle stå som en vägg mellan delar av denna vy och skugga centrala platser under olika tider på dagen. Hen anser att ny byggnation bör utformas med hänsyn till samhällets kulturhistoriska identitet och byggnadstradition.

- Person 9 ställer sig frågande till om det verkligen är nödvändigt att bygga fler bostäder i Bengtsfors, är det inte möjligt att i stället renovera de lägenheter som finns efter att assylsökande haft dem. Om det är så att bostäder behövs bör de enligt person 9 vara av radhuskaraktär vilket är mer attraktivt i Bengtsfors, och att Björkdungen är en bättre plats. Hen tycker också att ny byggnation bör ske i stil med centrums befintliga bebyggelse så det passar ihop. Person 9 skriver också att hyrorna kommer bli höga och att enbart de med hög inkomst kommer ha råd att bo i det nya sjuvåningshuset. Hens uppfattning är att de som letar boende vill ha ett bra, relativt billigt boende i någorlunda centralt läge, och att den grupp som vill bo precis intill vårdcentralen och har råd med det nog inte är så stor. Det bör i stället byggas bostäder för ungdomarna. Vidare påpekar person 9 att planlösningen är viktig, att det inte får bli för trångt i bostaden vilket kan orsaka problem för en rullstolsburen person. Hen undrar också hur räddningstjänsten ställer sig till ett sjuvåningshus, om de har fordon som klarar en eldsvåda i ett hus med den höjden.
- Person 10 tycker att sluttningen mellan Centrumvägen och Bengtsgården är en bättre plats att bygga hus på då det är ett centralt läge och en dåligt tillvaratagen yta. Ett hus där skulle kunna vara i två-tre våningar och inrymma Folktandvården, butikslokaler och några lägenheter med söderläge och terrass. Hen menar att det finns möjlighet att docka ett nybyggt hus till Sjöholmshuset/Sensus och Odéon, och att ett sjuvåningshus vid den gamla landsvägen skulle förstöra den kulturhistoriska karaktären i Bengtsfors. Läget som person 10 föreslår innebär också att Nygårdsparkeringen kan vara kvar. Hen tycker det är ett förslag som ska utredas grundligt. Person 10 tycker också att det är väl djärvt att räkna med att det finns behov av butikslokaler i sjuvåningshuset

	<p>med tanke på att näthandeln ökar, dessutom finns Nordeas tidigare lokaler som nu är tomma. I detaljplanekartan har slutningen markanvändningen park, vilket person 10 inte tycker motiveras på något övertygande sätt. I stället för att anlägga ytterligare en park bör de resurser som finns för parkskötsel gå till bl.a. Centralparken.</p>	
21.2	<p><u>GÅNGVÄG MELLAN NYGÅRDSTORGET OCH CENTRALPARKEN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Person 1 anser att det redan finns två bra gångvägar, dels från Centralparken och dels från hamnen. Eftersom vägen (Floragatan) till hamnen idag är gata för trafik kan den göras om till gågata. Hen påpekar att fastigheterna på Storgatan 10 och 12 behöver vägen som finns mellan de två byggnaderna för transporter. Person 9 tycker att en gångväg från centrum ner till hamnen är en jättebra idé, och att det har definitivt saknats en naturlig koppling mellan centrum och hamnen. 	<p>Att verksamheterna i intilliggande fastigheter är i behov av vägens nuvarande utformning för leveranser är en omständighet som vägs in i det fortsatta planarbetet.</p> <p>För att koppla ihop sjön och centrum, vända bebyggelsen mot vattnet och dra nytta av det sjönära läget samt minska Floraledens barriäreffekt är en gångväg mellan centrum och sjön viktig.</p> <p>Av inkomna synpunkter framgår att det finns två möjliga lösningar att arbeta vidare med. Att göra Floragatan till en gångväg mellan Storgatan och Centralparken/vattnet bedöms kunna vara ett bra alternativ. Kommunen kommer titta vidare på de alternativ som finns tillsammans med berörda fastighetsägare och till granskningen presentera det lämpligaste alternativet.</p>
21.3	<p><u>HAMNEN OCH CENTRALPARKEN:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Person 1, 2 och 5 tycker att möjligheten att bygga café vid gästhamnen är dålig. I centrum, på gångavstånd från hamnen, finns redan tre stycken caféer. Som dessutom drivs av folk från orten som ska leva av detta året runt, påpekar person 2. Person 1 menar att ett sommarcafé dels är dyrt att bygga, cirka tre miljoner kronor, och dels inte går att få lönsamt med för kort säsong och ett otillräckligt kundunderlag. Person 11 vill att grönytorna i Bengtsfors tätort värnas och menar att en utbyggnad av verksamheter i parken riskerar att den blir ett cirkusområde, 	<p>En byggrätt för café, restaurang eller gästhamnsservice bedöms bidra till en ökad användning av Centralparken året om. För att koppla ihop sjön och centrum, vända bebyggelsen mot vattnet och dra nytta av det sjönära läget och därigenom öka attraktiviteten i hela centrum.</p> <p>Genom att placera byggrätten i Centralparkens smalaste del, i direkt anslutning till befintlig servicebyggnad sparas de stora öppna ytorna som används för lek och idrott, evenemang,</p>

	<p>i betydelsen rörigt och kaotiskt. Ett annat skäl för lugn är hänsyn till övernattande båtgäster.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Person 9 tycker att ett café nere i Centralparken är en väldigt trevlig idé. Det är sådana idéer vi behöver, vi behöver jobba med det vi redan har för att stärka vårt varumärke, d.v.s. naturen och sjöarna. Person 9 påpekar att hen förstås har läst i tidningen att det finns de som inte är så positiva, särskilt de som bedriver egen caféverksamhet, och undrar vem som skulle driva caféet där, kanske kunde man komma till en gemensam lösning. • Person 1 tycker att det inte behövs nya bryggor eftersom de befintliga är bra och ändamålsenliga. Säsongen för gästbåtar är två månader. 	<p>picknick etc.</p> <p>Den nya byggrätten och utökningen av bryggor innebär möjligheter för framtida behov och bruk.</p>
21.4	<p><u>PARKERING:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Person 1 menar att det på grund av att kommunanställda och gymnasieelever använder parkeringsplatser nära centrum saknas tillräckligt med platser dagtid för besökande. Det behövs en omfördelning och parkeringsgarage, som det står i planen. Hen påpekar att om byggrätten för ett sjuvåningshus används måste befintliga parkeringsplatser ersättas. • Om sjuvåningshuset byggs försvinner parkeringsplatser, person 9 undrar vart man då kan parkera. Hen tycker att förslaget om parkering söder om Bengtsgården är orealistiskt; för det första ska man hitta dit, för det andra ska man tycka att det är okej att parkera så långt ifrån affärer/centrum. De parkeringar som blir kvar, t.ex. den söder om vårdcentralen, är fulla direkt på morgonen eftersom den fylls av personal till Vårdcentralen/Folktandvården/centrum. Person 9 anser att personalen kan behöva parkera längre bort, men undrar hur det ska kontrolleras. Alla, både besökare och de som arbetar, vill parkera så nära som möjligt. • Person 7 tycker att p-skivan är onödig och inte ökar viljan att besöka Bengtsfors centrum. 	<p>Problemet med parkering för dem som arbetar löses lämpligen genom att tillskapa fler parkeringsplatser i utkanten av eller utanför planområdet. Det finns goda möjligheter att genom tidsbegränsning av parkering dagtid uppnå en naturlig fördelning och omsättning av bilar.</p> <p>Planbeskrivningen kompletteras med ett förslag till lösning på parkeringsköp för sjuvåningshuset och eventuella nya kommunala parkeringsplatser.</p>

21.5	<p>Person 6 tycker att satsningar ska ske på att ta hand om gamla byggnader över lag, att det är synd att alla gamla vackra byggnader från förr bara har rivits i stället för underhållits. Bygg nytt och tänkt långsiktigt och pittoreskt för ett mysigt samhälle, det främjar både invånare och besökare. Hen tycker att det ska satsas på radhusområde för de som blir äldre och som inte kan bo kvar i sina villor, och att man ska tänka lite mer hållbart även om det kostar mer.</p>	<p>Kommunen håller med om att vi ska ta hand om den äldre bebyggelsen som finns i centrum, därför har Västarvet i samband med planarbetet fått ta fram ett kulturhistoriskt underlag där det framgår vilka byggnader som har kulturhistoriska värden. Dessa byggnader föreslås få skydd i planen, genom varsamhetsbestämmelser eller skyddsbestämmelser och i vissa fall rivningsförbud.</p> <p>I detaljplanen regleras inte vilken typ av bostadsbebyggelse som får byggas inom Musikern 12 utan det är i teorin möjligt att bygga småhus, flerbostadshus eller radhus. De begränsningar som finns anger hur stor ytan är som får bebyggas och hur hög byggnaden får vara. I praktiken är det tomtens storlek, efterfrågan och kostnadsbild som påverkar val av bebyggelse.</p> <p>Inom byggrätten för sjuvåningshuset måste det vara lokaler för centrumändamål i bottenvåningen, men i övrigt är det möjligt att bygga 1-7 våningar, kontor, bostäder eller annat inom det breda centrumändamålet.</p>
21.6	<p>Person 12 skulle gärna vilja att det togs fram en eller flera vyer till, så man kan se från långt håll hur eventuellt 7-våningshus och andra höjda tak skulle kunna se ut, jämfört med den bild av Bengtsfors som vi är vana vid. Till exempel från väg 172 när man kommer norrifrån, i höjd med KåPi ser man hela köpingen.</p>	<p>Möjligheten att ta fram fler vyer som visualiserar hur det nya 7-våningshuset kan komma att se ut på avstånd ska undersökas och tas i så fall fram till granskningen.</p>
21.7	<p>Person 1 anser att turistbyrån finns i ett tilltalande hus på Sågudden, som är en utmärkt plats. För turister finns en nära parkering och iläggsplats för båtar samt badplats. Att flytta turistbyrån till ett centrumhus är helt olämpligt.</p>	<p>Det finns ingen bestämmelse i detaljplanen som styr vart turistbyrån ska ligga. Kommunen bedömer att det inte finns några skäl till att reglera plankartan på ett sätt som omöjliggör för turistbyrån att vara i centrum. Det centrala läget underlättar för turister att hitta och besöka turistbyrån.</p> <p>I planbestämmelsen C centrum inryms alla verksamheter som vanligtvis finns i ett centrum, såsom handel, café/restaurang, service, kontor samlingslokaler och även turistbyrå.</p>

21.8	Person 11 tycker att Bengtsfors, som är ett litet samhälle inte behöver förtätas med höga hus som tar bort den idylliska karaktären som präglar vår huvudort.	För att bevara småstadskaraktären föreslås att merparten av byggnaderna i centrum ska behålla nuvarande tillåtna maximala höjd även i den nya detaljplanen. Eftersom detaljplanen är långsiktig ges möjlighet att vid behov kunna bygga till inom några av fastigheterna. Fördelarna med att förtäta centrum är att stora delar av den infrastruktur som behövs redan är utbyggd och att fler boende i centrum stärker underlaget för service och handel.
21.9	Person 9 ställer sig frågande till möjligheten att bygga på med 1-2 våningar på vissa byggnader i centrum då det tidigare har visat sig att det inte gick pga. husens konstruktion.	När möjligheten att bygga på Nygård 4 (vårdcentralen) med ytterligare en våning undersöktes visade det sig att byggnadens konstruktion inte skulle klara det, om inte förstärkningar gjordes vilket då bedömdes vara för dyrt. Möjligheten att bygga på med ytterligare en våning är därmed en kostnadsfråga.
21.10	Person 11 anser att en etablering av matvagnar på torget utanför Coop kan ge problem med sittplatser, hygien och andra sanitära förhållanden. Hen tycker att det finns gott om matställen inom gångavstånd, och möjlighet att skapa stor attraktivitet inom detta område. Hen skriver att med samarbete mellan näringsidkarna kan vi skapa ett gott utbud.	Planbestämmelsen Torg används för öppna platser i det offentliga rummet avsedda för t.ex. handel eller allmän kommunikation. Däremot prövas inte i detaljplanen vilka verksamheter som kan ges tillstånd att använda torget. Hur näringsidkare bedriver sin verksamhet, t.ex. genom samarbete, är inte något som regleras i en detaljplan.
21.11	Person 11 tycker att det som saknas i en ort med självaktning är ett större ur (trots att många har egna tidgivare), och att det finns flera platser/byggnader för ett ur runt torget.	Det bedöms inte lämpligt att i detaljplanen styra att ett ur ska sättas upp i centrum.

21.12	<p>Person 13 skriver att kommunen påstår att de aktivt arbetar för att göra kommunen attraktiv för turister och att kommunen anger det som grund för de nya besluten kring ny detaljplan och serveringsvagnar. Hen tycker att dessa beslut har tagits utan att rådfråga lokala aktörer som direkt kommer att drabbas. Person 13, som är egenföretagare, påpekar att hen som också arbetar aktivt för en blomstrand turism inom kommunen själv fick betala för en ny detaljplan i syfte att utveckla sin verksamhet och göra området attraktivt. Hen anser att frågetecken också uppstår angående antalet kunder jämfört med antalet restauranger i bygden och ifrågasätter om efterfrågan verkligen är tillräckligt hög. Hen menar att på sikt innebär förslagen att restauranger/caféer kommer att konkurrera ut varandra.</p>	<p>Kommunen bedömer att den nya detaljplanen är viktig för att möjliggöra en utveckling i centrum med fler bostäder och lokaler för t.ex. vårdcentral och folktandvård. Det finns behov av att kunna bygga ut Bengtsgården skola för att möta ett ökat elevantal. För att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten föreslås en utbyggnad av gång- och cykelvägar. Mellan centrum och Lelång föreslås en gångväg som avslutas med ett bryggdäck, så centrum och vattnet får en naturligare sammankoppling. För att bredda användningen av Centralparksområdet föreslås en byggrätt för café eller liknande service. Kommunen bedömer att vattnet och naturen är viktiga element att ta tillvara för att öka centrumets attraktivitet. Nya byggrätter som föreslås i detaljplanen kan tas i anspråk då behov finns.</p>
21.13	<p>Person 2 vill att kommunen ser till att vårda och förvalta det som redan investerats i, och det runt 13 miljoner. Hen menar upprustningen av centrum som genomfördes för några år sedan, och tycker att förvaltningen av detta inte alls har skötts bra. Helheten ger ett ovårdat intryck. Hen menar att det inte går att bara skapa nytt, det måste också ske en förvaltning av befintligt. Person 2 påpekar också att det vid kulturhuset/biblioteket/Strömkulleskolan behöver städas. Hen uttrycker även sitt missnöje över att ingen på skolan reagerar över att stora grupperingar står utanför entrén och röker, och att ingen heller reagerar på att skolpersonal och elever har sin dagliga parkering vid Tingshuset.</p>	<p>Kommunen bedömer att den nya detaljplanen är viktig för att möjliggöra en utveckling i centrum med fler bostäder och lokaler för t.ex. vårdcentral och folktandvård. Det finns behov av att kunna bygga ut Bengtsgården skola för att möta ett ökat elevantal. För att öka tillgängligheten och trafiksäkerheten föreslås en utbyggnad av gång- och cykelvägar.</p>
21.14	<p>Person 14 tycker det är på tiden att man snarast tar fram en handlingsplan för att göra Strandvägen i Bengtsfors trafiksäker innan fler olyckor händer där. Hen påpekar också att Greaströmmen behöver ses över, det hänger träd ner över vattnet som river sönder båtkapell, och på Ärtingesidan behöver det muddras då botten har slammat igen och det blivit väldigt grunt, och på Lelångensidan behöver det grävas bort massa sten vid utloppet av kanalen.</p>	<p>Det som framförs i yttrandet handlar om åtgärder på platser som ligger utanför planområdet.</p>