



## Detaljplan för Kunghällsområdet i Bengtsfors

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



Planområdet sett från Lelång. Foto Marcus Reidevall

## PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING  
FEBRUARI 2015

## Planhandlingar

### *Planhandlingarna utgörs av:*

Denna planbeskrivning  
Plankarta på underlag av primärkarta  
Fastighets- och sakägarförteckning  
Samrådsredogörelse  
Utlåtande

## Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa attraktiva byggrätter för bostäder samt att möjliggöra för permanent bygglov till återvinningsstationen. Detaljplanen upphäver även strandskyddet inom planområdet.

## Planförfarande och tidplan

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap 6§.

Normalt planförfarande innebär att planförslaget både samråds och ställs ut för granskning med myndigheter och övrigt berörda innan detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Samråd hölls under tidig höst 2014. Granskningen harskett under januari 2015 och detaljplanen antas av kommunstyrelsen i mars 2015.

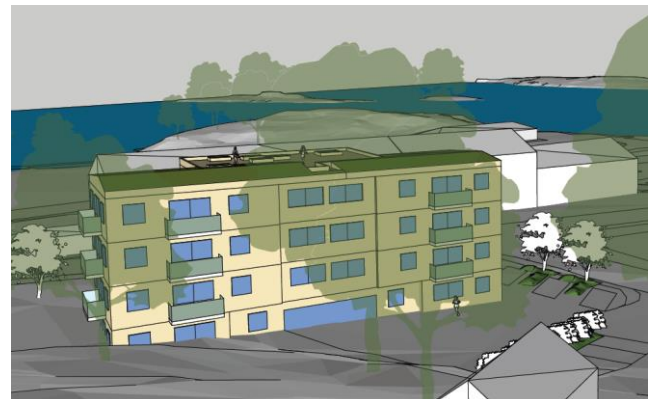
Bengtsforshus AB har under december 2014 förvärvat mark från kommunen inom den norra delen av planområdet i syfte att bygga ett flerfamiljshus.

De ändringar som gjorts i planförslaget efter samrådet är:

1. Den norra byggrätten har sänkts från fem våningar till fyra våningar
2. Området för återvinningsstationen har kompletterats med markanvändning parkering
3. Resultatet från trafikmätning på Kunghällsvägen har lagts in i planbeskrivningen



*Illustration av 5 våningshus sett från villafönster på Valhallavägen*



*Illustration av 4 våningshus sett från villafönster på Valhallavägen*

## Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB) vilka reglerar hushållning av mark- och vattenområden samt miljökvalitetsnormer.

## Planområdet

### Läge och berörda fastigheter

Det aktuella området ligger i anslutning till Kunghällsvägen och Storgatan i Bengtsfors tätort. Planområdet avgränsas med Kunghällsvägen, Storgatan och Valhallavägen.

Planområdet omfattar fastigheterna Kunghäll 1, 3 och 12, Bengtsfors 3:43 och 3:28 samt Gäddan 4 och 24.



*Planområdesgräns är markerad med blå punktstreckad linje*

### Areal

Det aktuella planområdet omfattar cirka 12 470 kvadratmeter (1,2 ha).

### Markägoförhållanden

Inom planområdet äger Bengtsfors kommun fastigheterna Bengtsfors 3:43 och Kunghäll 12. Bengtsfors AB är ägare till Gäddan 24. Bengtsfors AB har under december 2014 förvärvat den norra delen av planområdet (del av Bengtsfors 3:43) i syfte att bygga ett flerbostadshus. Övriga ingående fastigheter är privatägda.

På fastigheten Kunghäll 12 finns en ledningsrätt för starkström till förmån för Bengtsfors Energi Nät AB samt en ledningsrätt för vatten- och avlopp och ett servitut för väg till förmån för fastigheten Kunghäll 3.



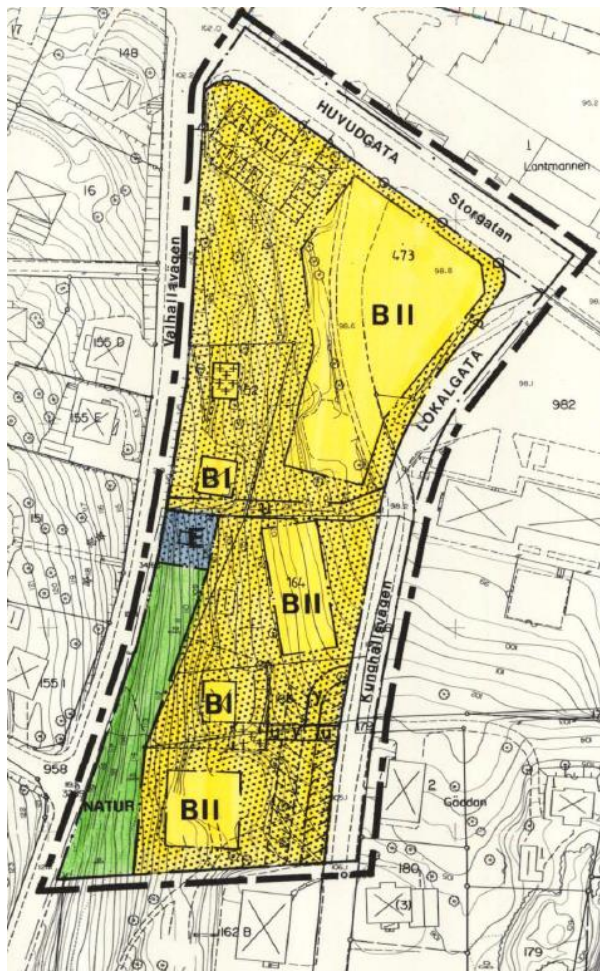
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun är antagen i december 2013 och anger område för bostäder. Planförslaget är helt i enlighet med översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar detaljplan för Kungshällsområdet. Antagandebeslutet vann laga kraft 1991-07-19. Genomförandetiden gick ut 1996. Plankartan angav bostadsändamål, gata, natur och teknisk anläggning.



*Nuvarande planförhållande för det aktuella området.*

### Riksintressen

Riksintressena som berör området är för friluftslivet enligt både 3 och 4 kapitlen i miljöbalken. Riksintressenas kärnvärden påverkas inte genom föreslagen detaljplan. Området ligger mitt i Bengtsfors tätort där bebyggelsen är utbyggd sedan lång tid.

## Strandskydd

För planområdet upphävs strandskyddet i samband med att kommunens antagandebeslut vinner laga kraft.

Strandskyddet kring Lelång är 200 meter och det återinträder vid ny planläggning trots att området varit planlagt sedan tiden före strandskydd infördes. Området ligger skilt från stranden på grund av befintlig bebyggelse. Strandskyddets syften att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet samt att trygga djur och växtlivets förhållanden i strandzonen påverkas inte av att strandskyddet upphävs inom planområdet.

## Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Planändringen bedöms inte innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § behöver upprättas.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

#### *Mark och vegetation*

Marken inom planområdet sluttar mot öster och höjdskillnaden från lägsta till högsta punkten är ca 22 meter. Östra delen av planområdet är flack medan den västra delen utgörs av en kraftig slänt bevuxen med lövträd.



#### *Förorenad mark*

Spimfab sanerade området 2007 efter en bensinstation. Man fann och avlägsnade en cistern fylld med petroleumförorenad jord. Under entreprenaden påvisades inga petroleumföroreningar under eller runt cisternen. Området anses nu vara återställt efter bensinstationen. I övrigt finns inga kända föroreningar eller misstankar om att det funnits någon förorenande verksamhet inom planområdet.



### ***Geoteknik och Radon***

I samband med att den nuvarande detaljplanen togs fram genomfördes av Geo-Väst AB en geoteknisk undersökning i området. Den visade på att stabiliteten i området är tillfredsställande och att det inte föreligger risk för skred.

Enligt Översiktsplan för Bengtsfors kommun, laga kraft 2013-12-30, är det normal risk för radonförekomst inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### ***Befintlig bebyggelse inom planområdet***

Inom planområdet finns idag en återvinningsstation samt två enbostadshus, varav det ena är obebott och i dåligt skick.



#### ***Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet***

Befintlig bebyggelse väster och söder om planområdet utgörs av friliggande villor. I norr och öster angränsar planområdet till flerbostadshus och centrumverksamhet (polis, tandvård).

#### ***Ny bebyggelse inom planområdet***

Det finns i nuvarande detaljplan ingen byggrätt för återvinningsstationen. För att tillgodose behovet av en station i centrum måste detta skapas. Mitt i centrum, vid matbutikerna finns inget utrymme som är lämpligt för ändamålet och att placera den längre bort ger mycket sämre tillgänglighet, främst för boende utan bil. Återvinningsstationen ska ha plats för containers och en rangeringsyta som är minst 25 meter framför containrarna för att kunna drifas. Genom att placera området för återvinningsstationen längre in längs Kunghällsvägen blir den mindre iögonfallande och det finns bättre möjligheter att placera plank som avskärmning än med nuvarande placering.

De byggrätter för bostäder som finns i sydöstra delen av planområdet, längs Kunghällsvägen, är små och kraftigt begränsade. Genom att skapa möjlighet för flerbostadshus istället blir hushållningen med den centralt belägna marken bättre. Den nya byggrätten tillåter flerbostadshus i två våningar.

Den byggrätt för flerbostadshus som finns i nordöst i nuvarande detaljplan dras lite åt väster för att kunna tillvarata sjöutsikten som finns där. Den nya byggrätten är indragen från gatukorsningarna för att sikten inte ska påverkas för mycket. Byggrätten tillåter flerbostadshus i fyra våningar.



*Illustration av gatuperspektiv från centrum.*

I anslutning till Valhallavägen avsätts ett område för en transformator, vilken kan komma att behövas för att trygga elförsörjningen till området.

### ***Planbestämmelser***

B	Bostad, kvartersmark
E	Teknisk anläggning, transformator, kvartersmark
E <sub>1</sub>	Förpackningsåtervinningsstation, kvartersmark
P	Parkering, kvartersmark
Lokalgata	Kommunal gata, allmän plats

### **Gator och trafik**

#### ***Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik***

Kommunen ansvarar för de gator och trottoarer som ansluter till planområdet. Under november 2014 genomfördes under en vecka en trafikräkning på Kunghällsvägen. Den visar att det genomsnittliga trafikflödet är 350 fordon per dygn. Valhallavägen bedöms ha ett liknande trafikflöde under vintern men något större under sommaren då fritidshusen på Furnäs används i större utsträckning. Den ökande trafiken från de i denna detaljplan föreslagna bostäderna kommer endast att bli marginell.

#### ***Parkering, utfarter***



Parkering för varje ny enskild byggnads behov ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Minst en parkeringsplats per lägenhet skall finnas samt särskilda platser för fordon som kan användas av rörelsehindrad. In- och utfarter anläggs mot Kunghällsvägen.

## **Hälsa och säkerhet**

### ***Buller***

Utbyggnad i enlighet med detaljplanen bedöms inte orsaka några störningar för omgivningen annat än i byggskedet. Gatorna i området är så lågtrafikerade att några störningar inte kommer uppstå på grund av trafiken som alstras genom den nya bebyggelsen. Visst ljud uppstår vid tömning av containrarna på återvinningsstationen. Detta sker dock endast dagtid och under mycket kort tid.

### ***Tillgänglighet för Räddningstjänsten***

Räddningstjänstens insatstid är mer än 10 minuter. Det är därför viktigt att brandskyddsdocumentationen är väl genomarbetad inför bygglovprövningarna. Om en bostadsbyggnad är högst tre våningar är räddningstjänstens utrustning tillräcklig för utrymning vid brand. I de fall man bygger högre bostadshus än tre våningar måste särskilda utrymningsvägar finnas i byggnaden. Detta ska säkerställas i samband med bygglovprövningen.



## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Kommunalt vatten och avlopp är utbyggt i området.

### ***Dagvatten***

Ledningar för dagvatten är utbyggt i området.

### ***El***

El är utbyggt i området. Bengtsfors Energi Nät AB är nätägare i Bengtsfors tätort. Ett område för transformatorstation avsätts i detaljplanen för att säkerställa att elförsörjningen kan klaras på ett bra sätt vid utbyggnad.



### **Värme**

Fjärrvärme är utbyggt fram till Bengtsforshus fastighet öster om planområdet.

### **Avfall**

Avfallet sköts genom kommunens ordinarie avfallshantering.

### **Brandteknisk försörjning**

Fordon från räddningstjänsten kan komma fram till de föreslagna nya byggnaderna via de kommunala gatorna.

## **Plangenomförande**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att behöva beakta de rättigheter som inte utnyttjats.

### **Huvudmannaskap**

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Den allmänna platsen utgörs i detta planområde av lokalgator.

### **Ansvars- och kostnadsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar och bekostar åtgärder på kvartersmark. För kommunen innebär det ansvar för att flytta återvinningsstationen till nytt läge i enlighet med detaljplanen.

Kommunen ansvarar för allmänna gator samt vatten- och avloppsledningar. Bengtsfors Energi Nät AB ansvarar för el-ledningar.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

I samband med att nybyggnation ska ske behöver fastighetsindelningen anpassas. Byggnader bör inte placeras över fastighetsgränserna.

Kommunen ska lösa in de markområden som ingår i allmän plats, vilket i den här detaljplanen innebär Bengtsfors 3:28, del av Gäddan 24 samt skifte 3 av Gäddan 4, se röd markering på nedanstående bild.

I övrigt kan en lämplig fastighetsindelning innebära att området för återvinningsstation/parkering utgör en fastighet och att området för transformatorstation utgör en fastighet, båda markerade med blått på nedanstående bild.

Det med grönt markerade området på nedanstående bild har tidigare varit naturmark men kan genom detta planförslag regleras till intilliggande bostadsfastigheter. När det gäller områdena för bostadsändamål kan de komma att utgöra en eller delas in i flera fastigheter.



*Rött: mark som ska ingå i allmän plats*

*Blått: mark för tekniska anläggningar, kan bilda egna fastigheter*

*Grönt: mark som kan regleras till intilliggande bostadsfastigheter*

### **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har bedrivits av tjänstemän på samhällsbyggnadsenheten.