



Detaljplan för Möbelsnickaren 5 m fl

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

September 2011



Handlingar

Planen består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning och behovsbedömning. Till planen hör även utredning om trafikbuller, riskanalys, grundkarta, samrådsredogörelse, utlåtande och fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Planen omfattar ett område mellan Strömgatan och Bengtsbrohöljen. Del av Strömgatan och del av vattenområdet i Bengtsbrohöljen ingår i planen.

Syftet med planen är att medge annan användning av fastigheten Möbelsnickaren 5 (f d KåPI), att ansluta Nedre Solhemsgatan till Ekagatan samt ändra delar av fastigheterna Möbelsnickaren 2-4 från industrimark till park- och gatumark.

Vidare skall ett område av Möbelsnickaren 2 kunna användas för t ex utomhushandel eller som aktivitetsyta. Strandområdet tillgängliggörs för allmänheten genom gång- och cykelväg samt parkmark.

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planen skall, förutom mindre ändringar av trafikförhållanden och parkområden möjliggöra en annan användning av sedan länge ianspråktagen mark, från industri och småindustri till bostäder, handel och kontor.

Inga naturvärden eller andra känsliga områden berörs. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms inte komma att överskridas. Planförslaget anses därför vara förenligt med föreskrifterna i rubricerat lagrum.

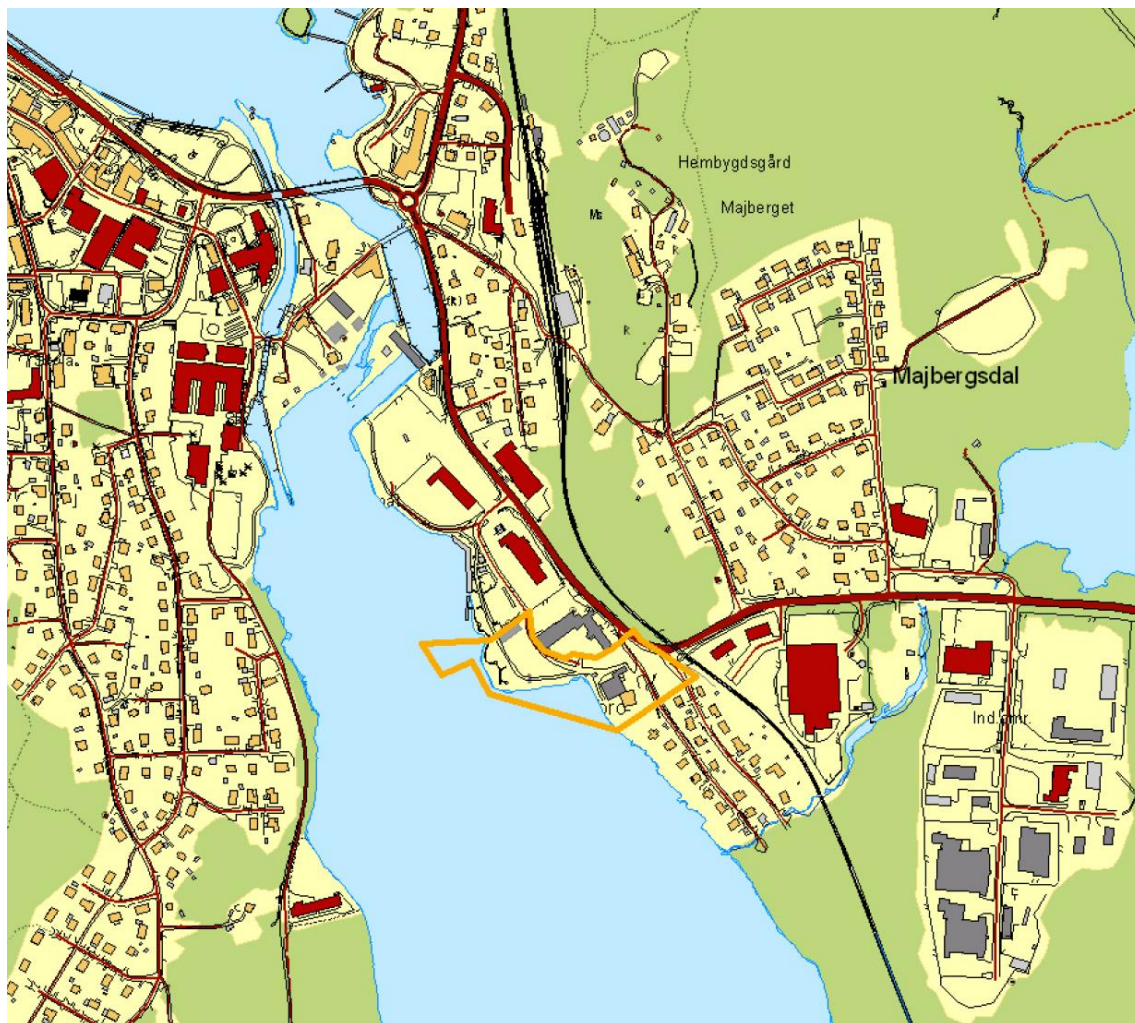
Behovsbedömning

Behovsbedömning med checklista har upprättats med resultat att en särskild miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Plandata

Planområdet är beläget i östra delen av Bengtsfors tätort. Det avgränsas i norr, söder och väster av fastighetsgränser och i öster av Strömgatan/väg 172.

Fastigheterna Möbelsnickaren 5 och Bengtsfors 4:6 ägs av Årjängsbussarna Junior AB, Möbelsnickaren 2, 3 och 4 ägs av det kommunala bolaget Majberget Utvecklings AB medan övrig mark ägs av Bengtsfors kommun.



Arean uppgår till ca 2,1 ha.

Tidigare ställningstaganden

Planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors kommun upprättades 1994. Arbetet med ny översiktsplan pågår.

För området gäller stadsplaner antagna 1982-03-30, fastställd 1982-06-16 (Möbelsnickaren 2-5) samt 1960-05-30, fastställd 1960-11-08 (del av väg 172).

Beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2008-12-02 § 291 att låta upprätta ny detaljplan för området EKA/Strömgatan. Kommunstyrelsens allmänna utskott beslutade 2011-02-15 § 28 att dela samrådsförslaget i två separata planförslag.

Riksintressen

Planområdet är av riksintresse för turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, enligt Miljöbalken 4:2 (Dalsland-Nordmarken). Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller

av det lokala näringslivet. Genom att göra området mer tillgängligt med gång- och cykelväg samt parkområde i anslutning till Eka-parken och kanalbåtsbryggan kommer en helhet att skapas. Området kommer att inbjuda till pauser både i vardagen och under semesterturen på Dalslands kanal.

Riksintresset enligt MB 4:2 främjas av att parkmiljön längs vattnet iordningställs och görs allmänt tillgänglig.

Vidare är planområdet av riksintresse för kulturminnesvården enligt MB 3:6 (Dalslands kanal). Miljöerna kring kanalen är viktiga att bevara som kommunikations- och industrihistoriska minnen. För att skapa intressanta mervärden utmed kanalen behövs en blandning av kulturmiljöer och andra aktiviteter.

Planområdet inrymmer inga anläggningar av betydelse för riksintresset men gränsar däremot till byggnader och anläggningar som är av betydelse för Bengtsfors industrihistoria.

Föreslagna åtgärder bedöms inte komma i konflikt med riksintressena utan visar istället på hur de kan samverka för att skapa en intressant plats att besöka.

Planprogram

Särskilt planprogram har inte ansetts erforderligt. Större delen av planområdet omfattas av tidigare stadsplan antagen av kommunfullmäktige 1982-03-30 § 32, medan en mindre del i östra delen omfattas av tidigare stadsplan antagen av kommunfullmäktige 1960-05-30 § 64. Planförslaget innebär dels ändrad användning av kvartersmark, dels tillskapande av allmän platsmark och ny vägdragning.

Strandskydd

I nuvarande plan gäller inte strandskyddet. Strandskyddet intill 200 m från strandlinjen kommer även i fortsättningen vara upphävt inom hela planområdet, såväl på kvartersmark som på allmän platsmark; det senare för att underlätta för olika planerade åtgärder som annars skulle kräva dispens.

Särskilda skäl är att området i sin helhet är ianspråktaget med bebyggelse och anläggningar på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Genom planen skapas ett sammanhängande parkområde närmast stranden som ökar och säkerställer områdets tillgänglighet för allmänheten.

Övrigt

Väg 172 är primär transportled för farligt gods. Till planen hör därför en riskanalys med avseende på planerad bebyggelse i området. Se vidare under rubriken Risker.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är plant i norr och kuperat med branta västsluttningar i södra delen.

Inom området finns gräsbevuxna slänter och viss lövträdsvegetation. I områdets norra del pågår anläggande av en mindre fjärilspark.



Illustration av en fjärilsstation.

Grundförhållanden

Den naturliga marken inom området består huvudsakligen av morän. Moränen är grusig sandig och ofta siltig samt med relativt riklig förekomst av block, i de branta sluttningarna finns berg i dagen. Området på fastigheterna Möbelsnickaren 2-4 består av fyllningar. Fyllningens sammansättning består av sten och block och är i allmänhet fast till mycket fast. Gränsen mellan naturlig mark och utfyllnadsområden kan uttydas från gamla fotografier och kartor. Där kan konstateras att byggnaden på Möbelsnickaren 5 står på fast mark.



Handritad karta från 1920 visar hur strandlinjen såg ut då. Denna mark kan antas vara naturlig. Planområdet är markerat i bilden.

Det bedöms utifrån föreslagen markanvändning inom fastigheterna 2-4 och kartbilden från 1920 som visar att Möbelsnickaren 5 ligger på naturlig mark, att det inte finns behov av geoteknisk undersökning inom planområdet. Grundförhållandena under planerad väg bedöms tillfredsställande.

Risken för blocknedfall i området mellan Övre och Nedre Solhemsgatan bedöms vara liten. I slänten ligger några större stenblock men de ligger stabilt och då inga ingrepp eller anläggningar ska göras där bedöms de kunna ligga kvar. I samband med anläggning av GC-vägen kommer i det området ev lösa stenar att tas bort.

Den översiktliga radonkartan visar ingen radonrisk inom området.

Fastigheterna Möbelsnickaren 2, 3 och 4 genomkorsas av huvudledningar för vatten och avlopp, vilka säkerställs genom u-områden.

Bebyggelse

På den sydvästra delen av Möbelsnickaren 2 och 3, mellan lokalgatan och gc-vägen, föreslås en möjlighet att bedriva handel utomhus med varor som båtar, sommarmöbler, trädgårdsartiklar, växter och dylikt, och/eller anordna ett aktivitetsområde som t ex bana för skating eller BMX-cykling. Området redovisas för handels- och friluftssändamål. Med hänsyn till risken för högvatten anvisas endast begränsade byggrätter för kassa, personalrum och dylikt med korsprickning.

På fastigheten Möbelsnickaren 5 föreslås ändrad användning till bostäder, handel och småindustri. Planen föreslås tillgodose detta och samtidigt ge en byggrätt som möjliggör mindre utbyggnader. Fastigheten har tidigare inrymt en kemtvätt på plan 2. Provtagning har genomförts för att undersöka eventuell förekomst av klorerade lösningsmedel i golv och bjälklag i det utrymme där kemtvätten var lokaliserad. Proverna visar att det inte finns klorerade lösningsmedel i golvet.

Med hänsyn till risken för högvatten får tillbyggnader eller inredande av lokaler till bostäder inte ske med lägre grundläggningsnivå för underkant av grundsulan än +92,20 m i det lokala systemet (RH 70 -0.958).



Befintlig bebyggelse på Möbelsnickaren 5.

Trafik

Nuvarande anslutning av Nedre Solhemsgatan mot väg 172 har låg säkerhet (dålig sikt och brant lutning) och förslås stängas. Nedre Solhemsgatan ansluts i stället till Ekagatan. Eftersom Ekagatan kan komma att översvämmas vid högvatten finns behov av en reservutfart. Den nuvarande utfarten stängs av på ett sådant sätt att den enkelt kan tas i bruk som reservutfart vid eventuellt högvatten.

Den nya gatusträckningen är delvis brant, max lutning 6,5 %, och kommer att kräva slänter mot omgivningen samt stödmur mot Möbelsnickaren 5. Den nya gatan blir dock mindre brant än nuvarande utfart.

Gång- och cykelvägen från öster längs väg 172 slutar idag vid Övre Solhemsgatan där cyklister och gående tvingas ut i vägrenen på väg 172. Enligt planförslaget planeras en ny gång- och cykelväg från Övre Solhemsgatan på skrå i slänten för att sedan gå parallellt med den nya anslutningen till Ekagatan och kopplas ihop med påbörjad gång- och cykelväg längs Bengtsbrohöljen. Denna löper vidare norrut längs vattnet och leds via en gång- och cykelbro över till Ön och vidare mot centrum.

Norr om planområdet har iordningställt en större allmän parkeringsplats för båttrafikens resenärer, turister och besökande till områdets parker. All övrig parkering skall tillgodoses på tomtmark.

Friytor

Parkområdet sträcker sig längs strandlinjen med gång- och cykelväg som sedan leds vidare upp mot väg 172. På parkmark i sydvästra delen av Möbelsnickaren 3 finns en sjösättningsramp för räddningstjänstens båt.

Vattenområden

I planen ingår vattenområde i Bengtsbrohöljen, dels i form av öppna vattenytor; W, dels i form av vattenområde för bryggor; WV₂. Anläggande av bryggor är vattenverksamhet som kräver anmälan alternativt tillstånd.

Bengtsbrohöljen ingår i Upperudsälvens avrinningsområde, vilket tillhör Västerhavets vattendistrikt. Status för vattenförekomsten Bengtsbrohöljen är måttlig. Enligt VISS, Vatteninformations system för Sverige, finns (2009) förorenade sediment i Bengtsbrohöljen. Nivåerna av kvicksilver överskrider på flera platser de riktvärden som räknats fram utifrån förslag till miljökvalitetsnormer. Halterna av dioxin, som är en särskilt förorenande ämnesgrupp inom Upperudsälvens avrinningsområde är också kraftigt förhöjda. Sjön är inte försurad och det föreligger inte problem med övergödning.

I Sverige överstiger kvicksilver gränsvärdet i alla ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Till största delen beror det på nedfall från luften.

Störningar

Trafiken på Strömgatan/väg 172 uppgick 2009 till 5730 fordon per årsmedeldygn, varav 8 % tung trafik. En uppräknig till 2030 enligt trafikverkets referensprognos ger en trafikmängd om 6815 fordon/åmd, varav 11 % tung trafik.

En bullerutredning har tagits fram som visar att byggnaden på fastigheten Möbelsnickaren 5 i den del som ligger närmast väg 172 har för hög ekvivalent bullernivå på plan 2. Byggrätten har minskats ner i den delen för att inte riskera för höga bullervärden. I den punkt inom byggrätten som ligger närmast väg 172 beräknas bullernivån bli som högst 54/67 (ekvivalent/maximal, dBA). Då detta ligger under gränsvärdena 55/70 d BA behöver inget bullerskydd anläggas vid väg 172.

Dal Västra Värmlands Järnväg, DVVJ, har sin bana alldeles utanför planområdet. DVVJ kör två tåg tur och retur (totalt fyra gånger) per dag under sommartid. Med tanke på att trafikmängden är så pass liten bör den kunna bortses ifrån vad gäller störningar i form av buller och vibrationer.

Inom området finns eller planeras i övrigt inga verksamheter som kan ge upphov till störningar för närboende.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunala vatten- och avloppsledningar. Planområdet berörs av huvudledningar, för vilka u-områden redovisas. Från pumpstationen i södra delen av Möbelsnickaren 4 går en tryckavloppsledning åt nordväst och via Bengtsbrohöljen till reningsverket.

Dagvatten leds via rännor och kulvertar ut i Bengtsbrohöljen.

Elförsörjningen ombesörjs av Bengtsfors Energi Nät AB. En transformatorstation finns i anslutning till området. Befintliga el- och telekablar över Möbelsnickaren 2-4 kan delvis behöva flyttas för att möjliggöra föreslagen utbyggnad av gata mm.

Ny kanalisation för såväl vatten och avlopp samt el, tele och ev fjärrvärme läggs så långt möjligt i allmän platsmark.

Översvämningsrisk

Bengtsbrohöljen är en reglerad sjö. Vattennivån får enligt vattendomen från 1949 variera mellan +89,47 och +89,75 (seglationsdjup maj-sept i lokalt höjdsystem). Nivån styrs av ett dämme i sjöns utlopp, som sköts av Dalslands Kanal AB under den tid företaget trafikerar sjön. Normalvattenstånd är +89,40.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har i november 2009 publicerat "Översiktlig översvämningskartering längs Upperudsälven". Av denna framgår att planområdet kan beröras av höga vattenflöden. Ett s.k. 100-årsregn kan ge vattennivåer upp till +92.33 i RH 70 vilket motsvarar +91.37 i grundkartans lokala höjdsystem. Det s.k. dimensionerande flödet (dvs maximal nivå) är beräknat till +93.13 i RH 70 eller +92.17 i grundkartans höjdsystem. I den översiktliga översvämningskarteringen har ingen hänsyn tagits till eventuella framtida klimatförändringar, vilket i samråd med länsstyrelsen inte heller bedömts vara nödvändigt.

Den översiktliga översvämningskarteringen är grov och bör inte användas som grund för detaljplanering, utan ska enbart användas som en indikation på var översvämningsriskerna finns. Vid extremflödena hösten 2000 var nivån som högst strax över +91.00 (i grundkartans höjdsystem). Kommunens bedömning utifrån erfarenheterna hösten 2000 är att det inte är troligt att flödena kommer att bli så höga som översvämningskarteringen indikerar. I dagsläget finns dock ingen noggrannare bedömning. Av detta skäl sätts kravet på lägsta höjd för grundläggning vid nybyggnad till +92.20 (i grundkartans höjdsystem) inom Möbelsnickaren 5.

Inom de områden som riskerar att översvämmas vid högvatten finns ett område för handels- och friluftssändamål. Här tillåts endast enklare byggnader, för att inte riskera att större värden skadas vid en eventuell översvämning. Övriga ytor som riskerar att översvämmas vid högvatten är park respektive gata och gc-väg. Nuvarande utfart från Nedre Solhemsgatan kan öppnas upp som reservutfart vid behov.

Riskanalys

Inom ramen för planarbetet har en särskild riskanalys utarbetats. Den utgår från transporterna med farligt gods på väg 172/Strömgatan och närheten till bensinstationerna på Möbelsnickaren 1 och Bryggaren 15. Analysen har även gjorts utifrån förutsättningen att det är bostäder i Möbelsnickaren 5.

På grund av långa avstånd till bebyggelsen på Möbelsnickaren 5 bedöms inte bensinstationerna ge något riskbidrag.

Transporterna på väg 172 innebär risker i form av olyckor med farligt gods eller avåkning av tunga fordon.

För att kunna tillåta bostäder inom Möbelsnickaren 5 rekommenderar analysen att väg 172 förses med avåkningsskydd i de partier som vetter mot fastigheten. Skyddet skall säkerställa att avåkning nedför slänt av tung lastbil inte kan ske. I anslutning till vägen ska ett mindre dike förhindra att läckande vätskor når bebyggelsen. Skyddet markeras på plankartan med särskild bestämmelse.

Vidare får terrasser eller uteplatser inte förläggas mellan byggnader och väg 172. Det skall finnas minst en utrymningsmöjlighet som vetter från väg 172. Öppningar för tilluft och friskluftsintag skall placeras på motsatt sida mot väg 172, och mekanisk ventilation skall kunna stängas av manuellt. Entréer bör placeras på motsatt sida mot väg 172.

Konsekvenser av planens genomförande

Hela området görs mer attraktivt, trafiksäkerheten förbättras och en god bebyggd miljö skapas genom följande åtgärder:

- Fastigheten Möbelsnickaren 5 får utökad användning från småindustri till bostäder, handel och småindustri.
- Väg 172 förses med avåkningsskydd.
- Nedre Solhemsgatans anslutning mot väg 172 stängs och gatan knyts ihop med Ekagatan vilket ger ökad trafiksäkerhet.
- Gång- och cykelvägen längs väg 172 förs ned i området, längs stranden och vidare mot Ön och centrum.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Strandskydd enligt Miljöbalken 7:13-18 upphävs för hela planområdet.

Medverkande tjänstemän

Antagandehandlingen har omarbetats utifrån samrådsredogörelsen och utlåtandet av Bengtsfors kommun genom verksamhetsledare/planerare Annika Karlsson och planhandläggare Anette Klang.

Grundhandlingen som använts i samrådet har tagits fram av arkitekt Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad i Karlstad (Uppdragsnr: 10128199)

Bengtsfors september 2011.