



Detaljplan för Lönnen 4 och 5

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Juni 2011



Planhandlingar

- Denna planbeskrivning
- Plankarta på underlag av grundkarta

Syfte

Planen skall möjliggöra en utökad byggrätt för fastigheten Lönnen 4 genom att fastigheten tillförs mark från fastigheten Bengtsfors 4:50. Därmed blir kvarvarande område mellan Lönnen 4 och 5 mindre, vilket är en anpassning till dagens behov.

Den utökade byggrätten innebär att befintlig verksamhet kan utvecklas samt möjliggör en uppsnygning av området då upplag, containers och maskiner kan inrymmas i en ny lagerhall.

Planförfarande

Planförslaget innebär endast en mindre förändring jämfört med tidigare stadsplan. Planen kommer att handläggas med ett enkelt planförfarande med sammanslagna skeden enligt PBL 5 kap. 7 §.

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 är beläget i norra delen av Bengtsfors längs Björkhagsgatan.

Planområdet omfattar hela fastigheterna Lönnen 4 och 5 samt del av fastigheten Bengtsfors 4:50.



Planområdet. Planområdesgräns är markerad med röd punktstreckad linje

Areal

Det aktuella planområdet omfattar 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Lönnen 4 och 5 är privatägda och det för gemensamhetsanläggning upplåtna området ingår i en större kommunal fastighet Bengtsfors 4:50.

Ägoförhållanden framgår av fastighetsförteckningen.

Tidigare ställningstaganden

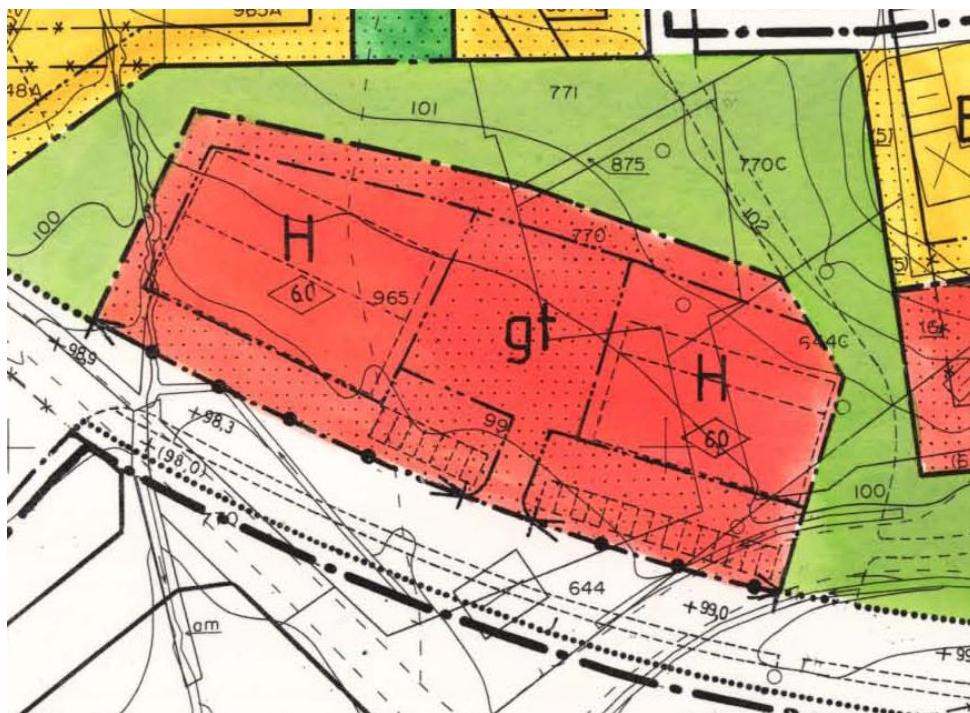
Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun är antagen i mars 1994.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar del av – stadsplan för Bengtsfors tätort sidan södra (Fabriksgatan m.fl.) – fastställd av länsstyrelsen i Älvsborgs län den 6 december 1979.

Den gällande stadsplanen för det aktuella planområdet anger område för handelsändamål:



Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Planändringen är av ringa betydelse och bedömes, genom upprättande av checklista, ej innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34§ behöver upprättas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet

Fastigheterna Lönner 4 och 5 innehåller varsin 1-vånings byggnad som innehåller lokaler för handel och mindre industriverksamhet.

Befintlig bebyggelse intill planområdet

Planområdets angränsande kvartersmark för Lönner 3 är bebyggd med ett bostadshus i 2 plan.

För övrigt omgärdas planområdet av Björkhagsgatan i söder och parkmark för övrigt.

Ny bebyggelse

Plangenomförandet innebär att en 1-vånings lagerlokal skall kunna uppföras på den förstörade fastigheten Lönner 4. För övrigt planeras inga nya byggnader inom planområdet.

Planbestämmelser

Markanvändningen för planområdet inom kvartersmark är idag avsedda för handel (H). Denna beteckning ändras till område för handel och småindustri (HI) för att tydligare stämma överens med den verklighet som råder.

Den befintliga tillåtna höjden för handelsbyggnader är idag 6,0 m. Dessa höjdbestämmelser kommer att vara kvar med den nya planen.

Den punktprickade marken som anger att marken inte får bebyggas ändras något för att stämma med den förändrade fastighetsindelningen. Den punktprickade marken ändras också så att ingen bebyggelse tillåts mot fastighetsgräns.

Gator och trafik

Gatunät, gång-, cykel- och mopedtrafik

Planområdet begränsas i söder av Björkhagsgatan med en intilliggande gång- och cykelväg. Dessa påverkas ej av planförslaget.

Parkering, utfarter

Utfart till Björkhagsgatan skall precis som idag ske via den gemensamma trafikzonen mellan de bägge fastigheterna. Utfartsförbud ska råda utmed planområdet mot Björkhagsgatan, utom i sydvästra hörnet.

Gemensamhetsanläggningen som är bildad för in/utfart och parkering är onödigt stor, då fastigheternas behov av parkering kan tillgodoses inom den egna fastigheten. Gemensamhetsanläggningen kan därför minskas ner till att omfatta enbart gemensam in- och utfart och lastning/lossning till Lönner 4 och 5. Detta regleras med en planbestämmelse (g) som innebär att området är avsett för en gemensamhetsanläggning för trafik, lastning och lossning till Lönner 4 och 5.

Parkeringsplatser för Lönner 4 och 5 skall precis som idag vara belägna inom den egna kvartersmarken.

Störningar

Luftföroreningar

Miljö kvalitetsnormerna gäller tillåten halt av kvävedioxid, svaveldioxid och bly i luften. Den förändring av bebyggelse och fordonstrafik som följer med detaljplanens genomförande är av marginell betydelse och bedöms inte medföra risk för att gränsvärdena kommer att förändras i planområdet med sin omgivning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten finns framdragna till fastighetsgränser idag. Dessa skall användas även för nya byggnader.

En ledningsgrav med kommunala vatten- och avloppsledningar passerar i dag alldeles innanför den norra fastighetsgränsen för Lönnen 5. Detta säkerställs genom införande av ett ledningsområde i mark som innebär att ledningsrätten fastställs med planbestämmelsen u på plankartan för det aktuella området invid fastighetsgränsen.

Avfall

Avfallshantering anpassas till Bengtsfors kommuns rutiner.

Brandteknisk försörjning

Fordon från räddningstjänsten kan komma fram till samtliga byggnader i planområdet. Avstånd från uppställningsplats till åtgärdspunkt bör ej överstiga 50 m. Brandtekniska frågor som brandcellsindelning och brandskyddsdocumentation hanteras vid bygglovsprövning.

Plangenomförande

Tidplan

För planarbetet gäller följande tidplan:

Samråd/underrättelse 30 maj – 13 juni 2011

Antagande av KS juni 2011

Laga kraft juli 2011

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

Planen innehåller enbart kvartersmark.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Kommunen svarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Bengtstors Energi Nät AB respektive TeliaSonera svarar för eventuell utbyggnad av el- respektive teleledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Den del inom planområdet som är en del av fastigheten Bengtstors 4:50 ägs idag av kommunen och är i den tidigare stadsplanen angiven som kvartersmark tillgänglig för gemensamt lastage- och in/utfartsområde. Plangenomförandet innebär att en del av denna skall överföras till fastigheten Lönnen 4. Förändringar av fastighetsgränser framgår av plankarta.

Befintlig gemensamhetsanläggning, GA 1, skall vara kvar men minskas ner ytmässigt till att avse gemensam in- och utfart. Fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om ändring av gemensamhetsanläggningen.

Fastighetsägare och härskande/tjänande av gemensamhetsanläggningen framgår av fastighetsförteckningen.

Del av kommunens fastighet Bengtstors 4:50 som idag är upplåten för ga, överförs genom fastighetsreglering till Lönnen 4.

Ekonomiska frågor

Upprättandet av detaljplanen bekostas av fastighetsägare till Lönnen 4.

Erforderliga lantmåteriförrättningar bekostas av fastighetsägare till Lönnen 4.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits i samarbete mellan Bengtstors kommun och OC arkitektkontor AB i Karlstad, genom planhandläggare Anette Klang och planförfattare Olof Carlsson.

Bengtstors juni 2011.