



# **Detaljplan för Krutkällaren**

**Del av Bengtsfors 4:50**

**Bengtsfors kommun, Västra Götalands län**



## **PLANBESKRIVNING**

**ANTAGANDEHANDLING**

**December 2011**



## Planhandlingar

### Antagandehandlingar

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta på underlag av grundkarta
- Illustrationskarta
- Utställningsutlåtande

### Övriga handlingar

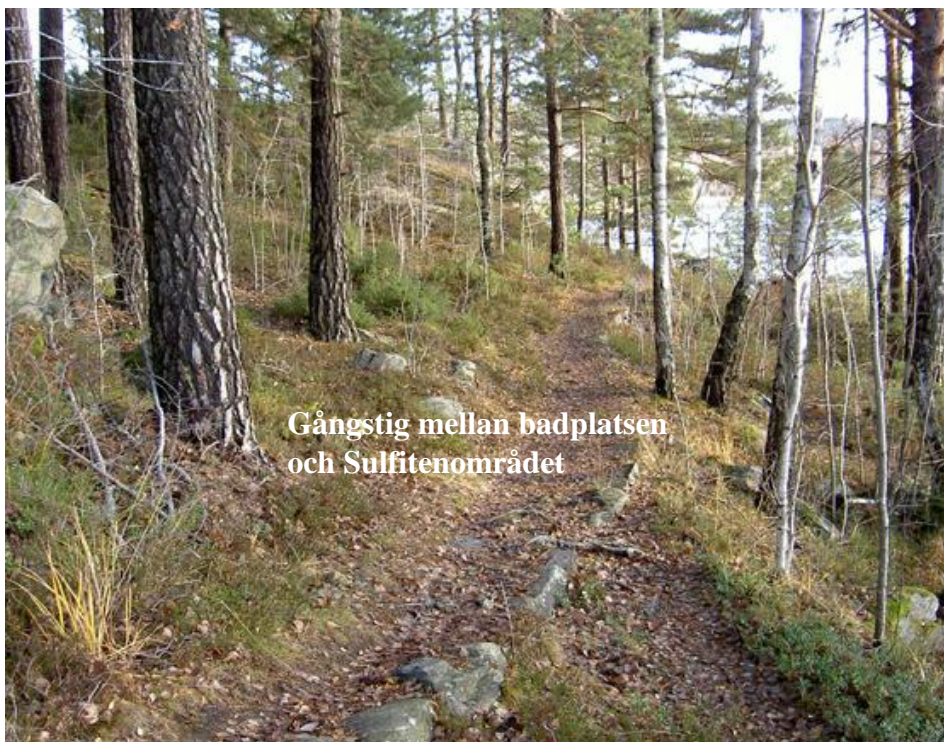
- Blockskredsutredning

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att uppföra enbostadshus i ett attraktivt läge med utsikt över sjön Lelång och Bengtsfors tätort. Den nya bebyggelsen kommer att ligga på en höjdplatå, väl anpassad till terrängen. Mellan sjön Lelång och byggnadskvarteren bevaras ett brett naturområde som blir lätt tillgängligt med gångstigar till badplatsen och stranden. I anslutning till stranden finns möjlighet att anlägga bryggor och förrådsbodnar.



Den befintliga badplatsen "Krutkällarn", som fram till 2008 har varit i kommunal drift, kommer att finnas kvar eftersom det finns ett intresse från allmänheten att kunna bada där. Skötselansvaret för badplatsen har numera tagits över av en förening.



Gångstig mellan badplatsen  
och Sulfitenområdet

Badplatsen kan idag endast nås via branta otillgängliga stigar, vilket gör det svårt för rörelsehindrade och familjer med barnvagn att kunna ta sig dit.

Genom förbättring av befintliga gångstigar, som har förbindelse med gårdsgatan norr om naturområdet och med Sulfitgatan i öster, kan tillgängligheten till stranden och badplatsen bli avsevärt bättre.

### **Planens förenlighet med Miljöbalken, kap 3-4**

Förslaget innebär att brukad skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Planens genomförande och markens förändrade användning är förenlig med bestämmelserna i miljöbalken (MB) kap 3-4. Förändringar med stöd av detaljplanen förhindrar inte att uppställda miljö kvalitetsmål (MKN) kan följas.

### **Plandata**

#### **Markägoförhållanden**

Planområdet omfattar en del av fastigheten Bengtsfors 4:50 som ägs av Bengtsfors kommun. I samband med planens antagande kommer marken att säljas till exploitören.

#### **Areal**

Det aktuella planområdet omfattar ca 5 ha.



## Läge

Planområdet är beläget i Sidan Södra, inom Bengtsfors tätort.



Planområdesgräns är markerad med röd skraffering.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun är antagen i mars 1994. Arbetet med en ny översiktsplan pågår och området kommer finnas med som ett utbyggnadsområde för bostäder i Bengtsfors tätort.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte planlagt sedan tidigare. Planområdet gränsar i norr till detaljplan för BJÖRKHAGET II, antagen 1990-11-20 och i öster till detaljplan för BENGTSFORS KÖPING, antagen 1956-12-21.

### Miljöbedömning

Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall miljöbedömas enligt Miljöbalken kap 6 §11. Planförslaget innebär inte betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalkens kap 6 § 11 eller förordning om miljökonsekvensbeskrivningar, (1998:905) § 4 och bedöms inte heller medföra någon negativ påverkan på naturmiljön, människors fysiska hälsa eller hushållning med naturresurser. Det innebär att planen inte behöver någon MKB.

## Riksintressen

Planområdet är beläget inom Riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap MB, DANO-området och riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap MB, Dalslands kanal och sjösystem.

Kärnvärdena i riksintresseområdet som helhet är de talrika sjöarna och det vidsträckta sjösystemet som utgör Dalslands kanals sjösystem. De djupt nedskurna, långsmala sprickdalsjöarna med till stora delar oexploaterade strandområden ger området skönhetsvärden och en stark vildmarkprägel. Odlingssmarkerna utgör en påtaglig och värdefull variation i landskapsbilden. Det stora sammanhängande sjösystemet med slussar, kanaler och servicepunkter gör området attraktivt för båtliv, kanoting och sportfiske.

Bengtstors tätort är belägen mitt i sjösystemet och är en serviceort med stor funktionell betydelse för turismen och friluftslivet inom riksintresseområdet.

För att tillgodose kraven i MB kap 4, skall tillkommande bebyggelse placeras och utformas så att nuvarande karaktär bevaras och att värdena inte skadas. De geografiska bestämmelserna enligt MB 4 kap utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig tätortsbebyggelse och är en naturlig utveckling av tätorten, och bedöms inte påverka riksintressena negativt.

## Strandskydd

Strandskyddet inom kvartersmarken upphävs genom antagande av detaljplanen.

Planområdet ligger till allra största delen inom strandskyddet som är 200 m runt sjön Lelång. För att det ska vara möjligt att upphäva strandskyddet för att ge plats åt nya bostäder, krävs att bostadsbebyggelsen är ett angeläget allmänt intresse som inte går att tillgodose utanför strandskyddet.

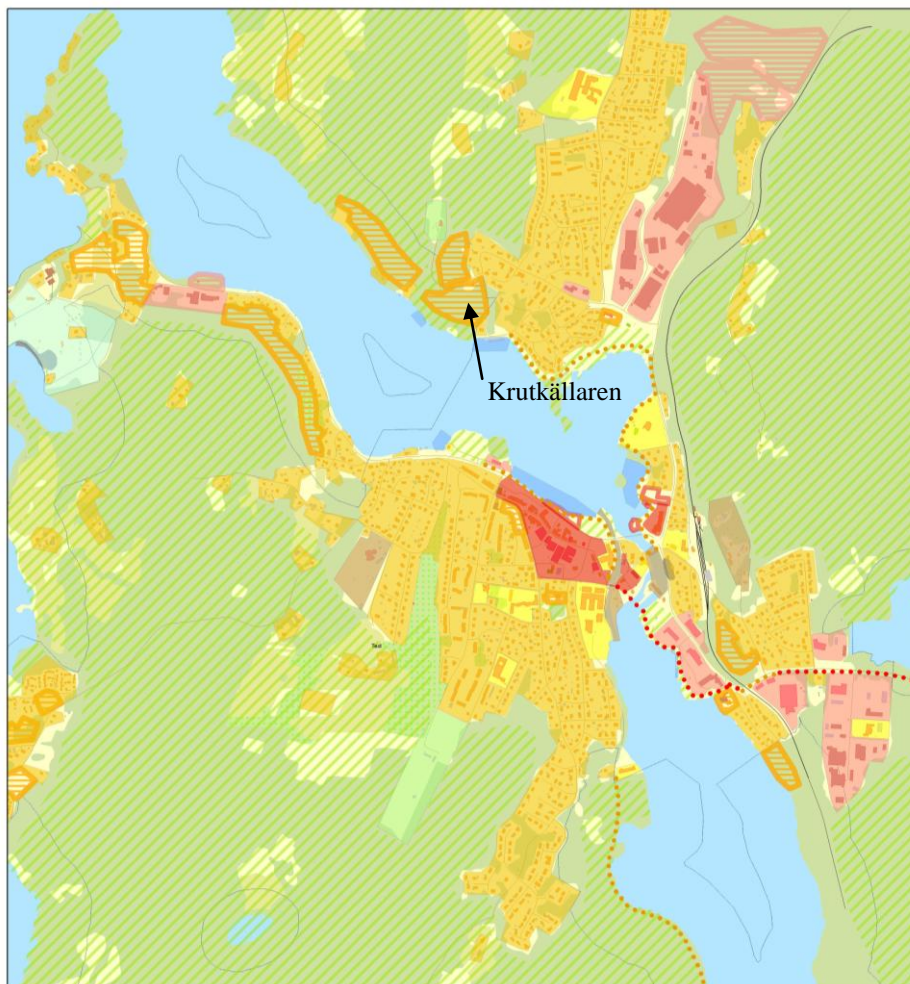
För att möta länsstyrelsens krav på en helhetsbedömning av Bengtstors tätort och de närmaste omgivningarna, har en redovisning av den framtida markanvändningen tagits fram och presenterats för länsstyrelsen.

I Bengtstors finns efterfrågan på attraktiva tomter för nybyggnation av bostäder. Fastighetspriserna i Dalsland är generellt sett låga, vilket medför att det inte är lönsamt att bygga nya bostäder. Undantaget från de låga fastighetspriserna är dock fastigheter som ligger sjönära, för dessa betalas ett avsevärt högre pris. Samtidigt finns det ett femtontal kommunala småhustomter i Bengtstors tätort som har varit till salu sedan 1980-talet och som inte ligger i attraktiva lägen. Det kan därmed konstateras att det krävs verkligt attraktiva tomter för att människor ska våga investera i en nybyggnation och då har ett sjönära läge en avgörande betydelse för om en tomt kan anses vara attraktiv. Det finns inget alternativ utanför strandskyddet.

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i Sidan Södra vid sjön Lelång och är en naturlig utveckling av Bengtstors tätort på samma sätt som tätorten har utvecklats och vuxit utmed stränderna från den allra första bebyggelsen. I Bengtstors tätort finns flera sjönära utbyggnadsområden för småhus samtliga helt belägna inom strandskyddat område. Utöver Krutkällaren finns bl.a. ett område öster om Bengtsbrohöljen och ett annat område utmed Strandvägen på Lelångs västra sida. Av dessa områden har

Krutkällaren bäst förutsättningar; med avseende på tillgång till kommunalt vatten- och avlopp, solförhållanden, tillgänglighet och stabilitet och är därmed det område som är högst prioriterat.

Av helhetsbedömningen framgår att en mycket stor del av stränderna är tillgängliga för allmänheten, bl.a. genom en ca 4 km lång strandpromenad och sjönära parkområden. Planområdet ingår inte i något av de viktigaste tätortsnära naturområdena.



*Framtida markanvändning i Bengtsfors tätort. Nya bostadsområden är markerade med orange skraffering.*

### Allmänhetens tillgång till stranden

Kvartersmarken inom planområdet är topografiskt väl avskild från stranden av ett 50- 60 m brett naturområde som omfattas av strandskydd. Höjdskillnaden mellan strandlinjen och utbyggnadsområdet är ca 15 meter.

Inom de delar av detaljplanen som utgörs av kvarters- och gatumark, kommer strandskyddet att upphävas. Inom naturområdet gäller strandskyddet även fortsättningsvis. Inom naturområdet förbättras befintliga gångstigar för att allmänheten lättare ska kunna nå badplatsen och strandområdet. Detta säkerställer att allmänheten fritt kan vistas i strandområdet och strandskyddets syfte bedöms därmed inte bli påverkat på ett oacceptabelt sätt.

## Motivering till dispens från strandskydd inom kvartersmark

Som särskilt skäl enligt MB kap 7 §§ 18 c-d, åberopas följande;

- Planläggning av ny bostadsbebyggelse i ett attraktivt sjönära läge för att utveckla Bengtsfors tätort och skapa förutsättningar för inflyttning till kommunen, är ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddet eller på någon annan plats i Bengtsfors tätort.
- Naturområdet mellan kvartersmarken och sjön säkerställer fri passage för allmänheten.

## Miljömål

Miljömålen är:

- frisk luft - grundvatten av god kvalitet - levande sjöar och vattendrag –myllrande våtmarker
- hav i balans, levande kust och skärgård – ingen övergödning – bara naturlig försurning
- levande skogar – ett rikt odlingslandskap – storslagen fjällmiljö – god bebyggd miljö
- giftfri miljö - säker strålning - skyddande ozonskikt - begränsad klimatpåverkan.

Miljömålet frisk luft innebär att luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Inriktningen är att miljö kvalitetsmålet ska nås inom en generation. Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på frisk luft enligt delmålen 1-6.

Aktuellt planförslag berör även miljömålen levande sjöar och vattendrag samt god bebyggd miljö. Anläggande av nya båtbygggar i anslutning till stranden bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan avseende växt- och djurliv, de geologiska värdena eller den biologiska mångfalden.

Den måttliga exploateringen av området i sydvästläge och områdets goda solförhållanden kan anses uppfylla kraven på god bebyggd miljö.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel i miljöbalken. De används för att förebygga och åtgärda miljöproblem och för att uppnå miljö målen. Det finns normer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller. Planområdet berör miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft och vattenförekomster.

Tillskott av bebyggelse och fordonstrafik i och med genomförandet av den kommande detaljplanen medför inte risk för att gränsvärden för kvävedioxid, kväveoxid, svaveldioxid, bly och partiklar (PM10) i utomhusluft kommer att överskridas inom området eller på annat håll.

Planområdet berör Lelångs vattenförekomst, där miljö kvalitetsnormen är fastställd till god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus. Genomförandet av den kommande detaljplanen medför inte risk för att miljö kvalitetsnormerna påverkas negativt.



## Kommunens sammanvägda bedömning

Området kommer att finnas med i kommunens översiktsplan som utbyggnadsområde för bostäder.

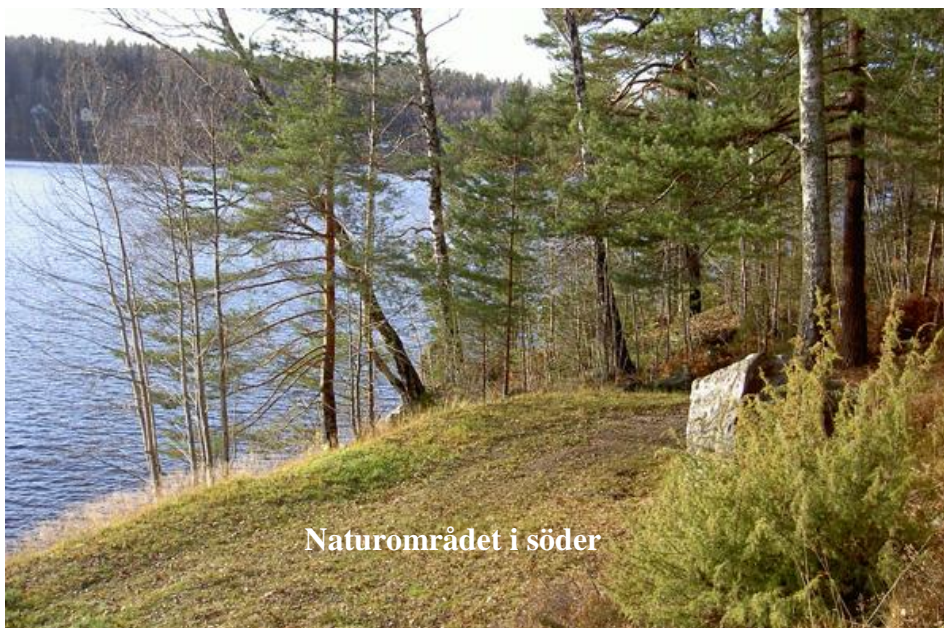
Kommunen har bedömt att det är rimligt att aktuellt skogsområde tas i anspråk med tanke på tätortens utveckling och att tillgång till alternativ lämplig mark saknas. Sammantaget bedöms planförslaget medföra en god hushållning med marken och vara förenlig med miljöbalkens bestämmelser.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

Planområdet utgörs av ett skogsområde som ligger i anslutning till befintliga bostadsområden i Sidan Södra. Vegetationen består till största delen av ett blandat bestånd med lövträd, tall och gran. Avverkning kommer att ske i samband med att området iordningställs för bostadsbebyggelse.

Terrängen är relativt flack inom den norra delen, med berg som delvis går i dagen, men i söder sluttar den brant ner mot sjön Lelång.



Naturområdet i söder

### Föroreningar

Förorenad mark finns inte inom planområdet.

### Biotop

Skyddsvärd flora och fauna eller unik biotop har inte noterats.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar förekommer inom planområdet.



### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet sluttar mot sjön Lelång. Bebyggelseområdet ligger ca 15 m över Lelångs vattenyta.

Marken inom planområdet utgörs till största delen av berg och risk för skred bedöms inte föreligga, men en geoteknisk undersökning har utförts bl a för att bedöma risk för blockskred. I slutningen ned mot stranden har några större stenblock påträffats och ett par av dessa bedöms på sikt att kunna rulla ned för den sluttande marken. För att eliminera riskerna föreslås att dessa splittras i mindre block med snigeldynamit.

I bergbranten vid badplatsen förekommer uppspruckna block i skivor, men sprickorna är i lutning mot bergssidan och därmed bedöms att dessa, förutom mindre småblock, inte kommer att kunna rasa utåt mot badplatsen. De mindre småblocken skrotas med spett. I övrigt kan naturområdet ur blockrisksynpunkt lämnas utan åtgärder.

### **Markstrålning**

Enligt den översiktliga kartan över radonförekomster i Bengtsfors kommun är det ingen risk för radonförekomst inom planområdet.

### **Grund- och ytvatten, markavvattning**

Dagvatten från gatemark, hus och tomter kan tas om hand genom lokala lösningar.

### **Bebyggelse**

Avsikten är att kunna uppföra ca 16 enbostadshus. Byggnaderna kommer att placeras uppe på den svagt sluttande platån, på ett avstånd av ca 50 m från stranden. Höjdskillnaden mellan den planerade bostadsbebyggelsen och Lelångs vattenyta är ca 15 m och bebyggelsen kommer därmed att vara väl avskild från stranden. Närmaste bostadsbebyggelse finns norr, väster och öster om planområdet.

### **Markanvändning**

Planläggningen innebär att skapa tomter för helårsbostäder och att anlägga gårdsgator. Bebyggelsens placering i terrängen är viktig för att alla husen ska kunna få sjöutsikt. Befintlig väg med vändplan, som används för att nå badplatsen, byggs om till normal gatustandard (gårdsgata) och från den kommer dessutom två tvärgator att anläggas.



Utanför bostadskvarteren finns naturområden med gångstigar som leder ner till vattnet och badplatsen.

Utmed stranden, på ett betryggande avstånd från badplatsen, kan en småbåtsbrygga med tillhörande förrådsbodas anläggas.

Den nya bebyggelsen blir, genom höjdskillnaden, väl avskild från stranden och kan inte anses utgöra någon störning i landskapsbilden.

### **Offentlig service**

Förskola, låg- och mellanstadie-, högstadie- och gymnasieskola finns i Bengtsfors tätort. Där finns även kommunkontor, vårdcentral och arbetsförmedling.

### **Kommersiell service**

Dagligvarubutiker, restauranger, fackhandel, bank och post mm finns i Bengtsfors.

### **Tillgänglighet**

All ny bebyggelse planeras så att godtagbar tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning uppnås enligt gällande regler och bevakas i bygglovskedet.

Området är kuperat och tillgängligheten till badplats och strandområdet kan vara svår att uppnå för personer med rörelsehinder.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger inte inom område där skyldighet att bygga skyddsrum föreligger.

### **Friytor**

Detaljplanen innehåller allmän platsmark med beteckning natur. Lekplats kan anordnas på naturmark i anslutning till bostadsområdet.

### **Vattenområden**

Planområdet är beläget vid sjön Lelång. Vid stranden finns en badplats, med beteckning **WB** och inom område som betecknats med **WV**, får bryggor med tillhörande förrådsbodar uppföras. Avståndet mellan områdena är ca 75 meter.

### **Risk för översvämning och markerosion**

Eftersom planområdet ligger ca 15 m högre än Lelångs vattenyta, föreligger ingen risk för översvämningar och markerosion.

### **Gator och trafik**

Angöring och utfart för området sker via Sulfitgatan i öster.

Nya lokalgator (gårdsgator) kommer att anläggas inom planområdet. Gårdsgatorna ska tåla axeltryck om minst 100 kN.



### **Trafiksäkerhet**

Tillkommande bebyggelse innebär en liten ökning av trafiken på Sulfitgatan. Trafiksäkerheten bedöms, trots den trafik som kommer att alstras, ändå bli god.

### **Gång- och cykelvägar**

Särskild gång- och cykelväg kommer inte att anläggas inom området, men däremot kommer gångstigar att anläggas med förbindelse från gårdsgatan mot badplats och båtbyggor längs med stranden.



## **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats finns vid Industrigatan, med dagliga förbindelser till Åmål, Årjäng, Göteborg och trestadsområdet.

## **Parkering**

Parkering för bostäderna avses ske på kvartersmark. Parkering för besökande till badplatsen kan ske i anslutning till Sulfitgatan öster om planområdet.

## **Störningar**

Störningar i form av buller bedöms inte uppstå.

## **Teknisk försörjning**

### **Värme**

Uppvärmning med lokalt miljövänligt producerad energi bör eftersträvas.

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse skall anslutas till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet i Bengtsfors.

### **El**

Nätägare är Bengtsfors Energi Nät AB. Nya transformatorstationer kommer att uppföras inom området.

### **Tele**

Planområdet ligger inom distributionsnätet för tele. Flyttning av befintlig teleledning i områdets nordvästra del krävs inte.

### **Avfall**

Sophämtning sker enligt kommunala rutiner för Bengtsfors kommun. Närmaste miljöstation för förpackningsåtervinning finns vid Industrigatan i Bengtsfors.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Planområdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning. Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken.

## **Administrativa frågor**

Genomförandetiden är fem år från det datum planen har vunnit laga kraft.

Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte har kunnat förutses vid planläggningen.

## **Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen har upprättats av PLANTJÄNST, Ullabrith Andersson. Från kommunen har tjänstemän inom samhällsbyggnadsenheten medverkat.