



Detaljplan för Enet 1:359 m fl, i Dals Långeds tätort

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

Februari 2015

Innehåll

Innehåll	2
Planhandlingar	3
Tidplan	3
Syfte	3
Planförfarande	3
Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB	4
Planområdet	4
Läge, areal och berörda fastigheter	4
Tidigare ställningstaganden	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Program för planområdet	5
Kommunala beslut i övrigt	5
Miljömål	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Mark och vegetation	6
Radon	7
Buller	7
Transport av farligt gods	8
Tillgänglighet	8
Bebyggelse	9
Offentlig och kommersiell service	9
Gator och trafik	9
Teknisk försörjning	10
Administrativa frågor	11
Genomförandetid	11
Huvudmannaskap	11
Medverkande tjänstemän	11

Planhandlingar

Till detaljplanen hör följande handlingar:

Denna planbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Fastighetsförteckning
Samrådsutlåtande

Tidplan

Samråd: december 2013
Antagande: februari 2015

Syfte

I gällande detaljplan har kvartersmarken beteckningen H (handel). Fastigheten inrymmer idag både bostäder och lokaler för sjukgymnastik och kontor. Planens syfte är därför att medge ändamålen bostäder, centrum, handel och kontor.

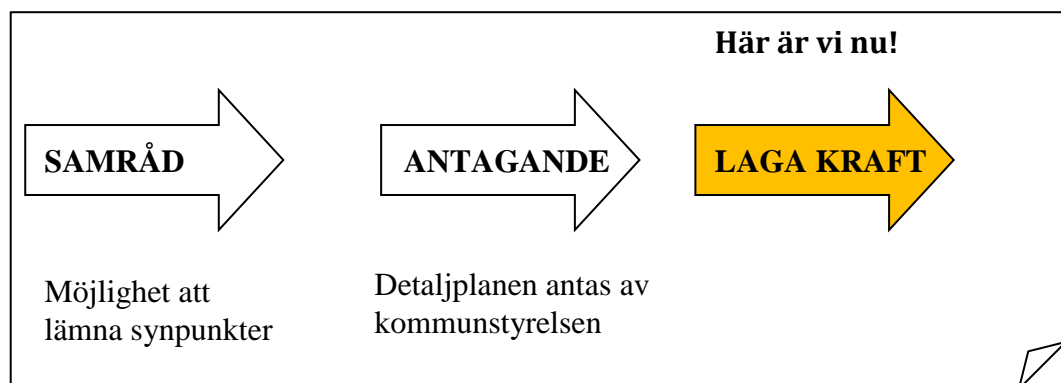
Planförfarande

Detaljplanen kommer att tas fram genom enkelt planförfarande med samråd i enlighet med Plan- och bygglagen kap 5 § 7.

Enkelt planförfarande kan användas om förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenligt med översiktsplanen.

Skillnaden mot normalt förfarande är att planförslaget inte behöver ställas ut och därför kan antas direkt efter samråd med fastighetsägare och övriga berörda inom och i anslutning till planområdet.

Planförslaget strider inte mot gällande översiktsplan, är inte av stor vikt eller har principiell betydelse. Planförslaget antas inte heller medföra någon betydande miljöpåverkan och den saknar intresse för allmänheten.



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 är beläget inom riksintressena för kulturmiljö (Dalslands kanal, MB 3 kap §6) och för rörligt friluftsliv (DANO, MB 4 kap §2). Riksintressena bedöms inte påverkas av föreslagen planändring.

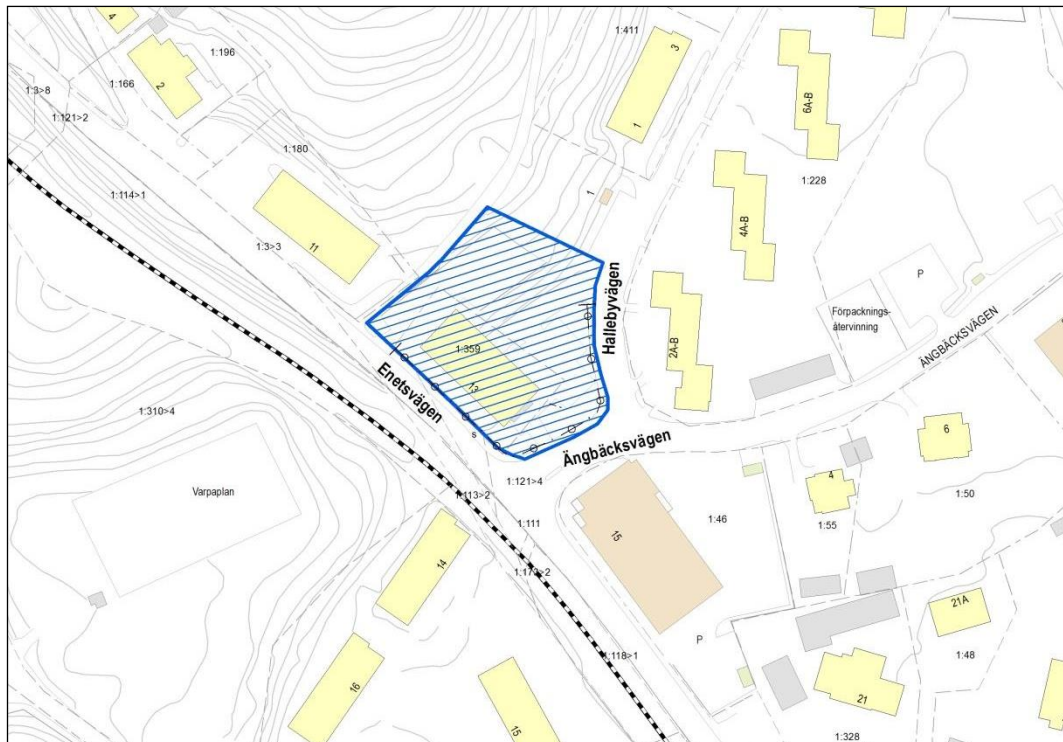
Planförslaget är även förenligt med 5 kapitlet Miljöbalken som reglerar miljökvalitetsnormerna.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18§ behöver upprättas.

Planområdet

Läge, areal och berörda fastigheter

Planområdet är beläget i centrala Dals Långed mellan Enetsvägen, Ängbäcksvägen och Hallebyvägen. Ytan är ca 2945 m². Fastigheten Enet 1:359 ägs av Onwest Säkerhetsteknik AB och Enet 1:310 ägs av Bengtsfors kommun.



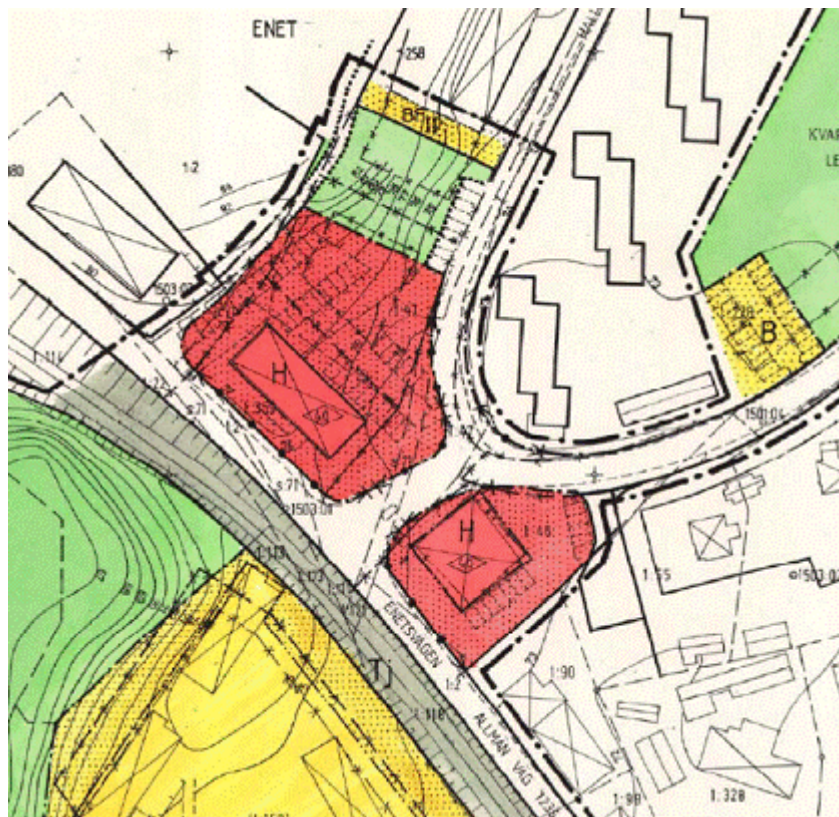
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Föreslagen detaljplan ligger inom ett område som enligt översiktsplan för Bengtsfors kommun, laga kraftvunnen 2013-12-30, ska användas för befintligt centrum.

Detaljplaner

För området gäller detaljplan för STAN, KYRKBACKEN; SKOGSVÄGEN M FL antagen 1980-01-25. Planen anger område för handel.



Program för planområdet

Program upprättas inte för denna detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

Beslut att upprätta ny detaljplan har fattats av kommunstyrelsens allmänna utskott 2013-10-22, KSAU § 223.

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 och 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 berör miljömålen frisk luft och god bebyggd miljö. Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på frisk luft eller god bebyggd miljö.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Ägaren till fastigheten Enet 1:359 har begärt att få upprätta en ny detaljplan som kan anpassas till dagens användning, bostäder och lokaler för sjukgymnastik och kontor. Parkeringsytorna i anslutning till byggnaden ligger på mark som tillhör Bengtsfors kommun. Den övre parkeringen används av allmänheten i samband med evenemang främst i närliggande Folkets Hus. Över lag finns det mycket ont om allmänna parkeringsplatser i Dals Långed, vilket gör det viktigt att bevara en allmän parkeringsyta. Skötsel och förvaltning av den nedre ytan ska regleras genom fastighetsrättsliga åtgärder alternativt genom avtal mellan parterna.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs av kvartersmark och allmän platsmark, parkering och gata.



Stödmur mot Enetsvägen



Fasad mot söder



Entréfasad



Fasad mot öster

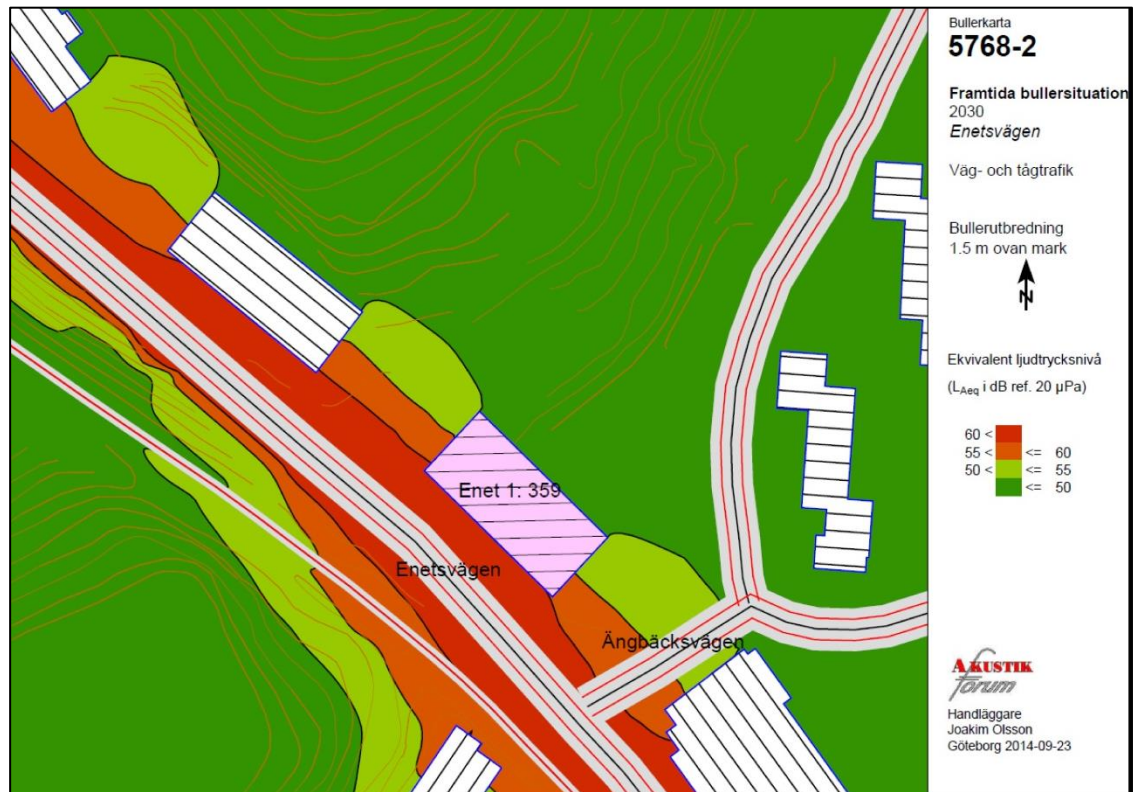
Radon

Området är klassat som lågriskområde.

Buller

En trafikbullerutredning har genomförts av Akustikforum AB i oktober 2014. Den baseras på underlag från Trafikverket gällande trafikmängder 2012. Utredningen visar för höga värden vid fasaden mot Enetsvägen. Övriga fasader har värden under gällande riktlinjer.

Möjlighet finns att ordna bullerskyddad uteplats på fastighetens gårdssida.



Beräknad ljudnivå, dygnsekvivalent ljudnivå, väg- och tågtrafik.

Boverkets riktlinjer för buller är:

30 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad

70 dB(A) maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Plankartan reglerar att minst hälften av bostadsrummen ska ligga mot bullerdämpad sida och att trafikbullernivån inomhus inte ska överskrida Boverkets nuvarande riktvärden. Befintlig byggnad är utformad så att alla lägenheter har rum för vila mot bullerdämpad sida (<50 dB(A)). Byggnaden ska ändå följa Boverkets byggregler, BBR, gällande buller inomhus. I bygglovskedet ska särskilt beaktas åtgärder för att uppfylla riktvärdet för buller inomhus. Utan åtgärder riskerar lägenheterna bli bullerstörda. Utrymme för gemensam uteplats finns på bullerdämpad sida.

Kommunen bedömer att det är en kvalitet för orten att befintliga byggnader används och att bostäder kan skapas i centrum. I det här projektet kan också bostäder för personer med behov av närhet till god service skapas vilket är ett stort samhällsintresse. Dagligvaruaffär finns tvärs över gatan. I dagens höga kostnadsläge för att uppföra nya bostadshus är ett relevant alternativ att bygga om befintliga byggnader. Bedömningen är därför att nyttan med boende i detta centrala läge överstiger olägenheten med trafikbuller utomhus på den sida som vänder sig mot trafiken.

Transport av farligt gods

Enetsvägen är inte utpekad som led för farligt gods. Däremot är järnvägen DVVJ en möjlig transportled för farligt gods. Avstånd från spårmitt till byggrätten inom planområdet är 20 meter. Det bedöms i det här fallet tillräckligt då järnvägen ligger ungefär 2 meter lägre än planområdet vilket gör att tåg inte riskerar att spåra ur och köra in i byggnaden. Enetsvägen är försedd med vägräcke på sträckan förbi planområdet och det hindrar biltrafik från att köra av vägen och orsaka en kollision med tåg. Om det inträffar en olycka på väg eller järnväg har räddningstjänsten möjlighet att evakuera boende inom planområdet från motsatt sida (Hallebyvägen).

Planområdet

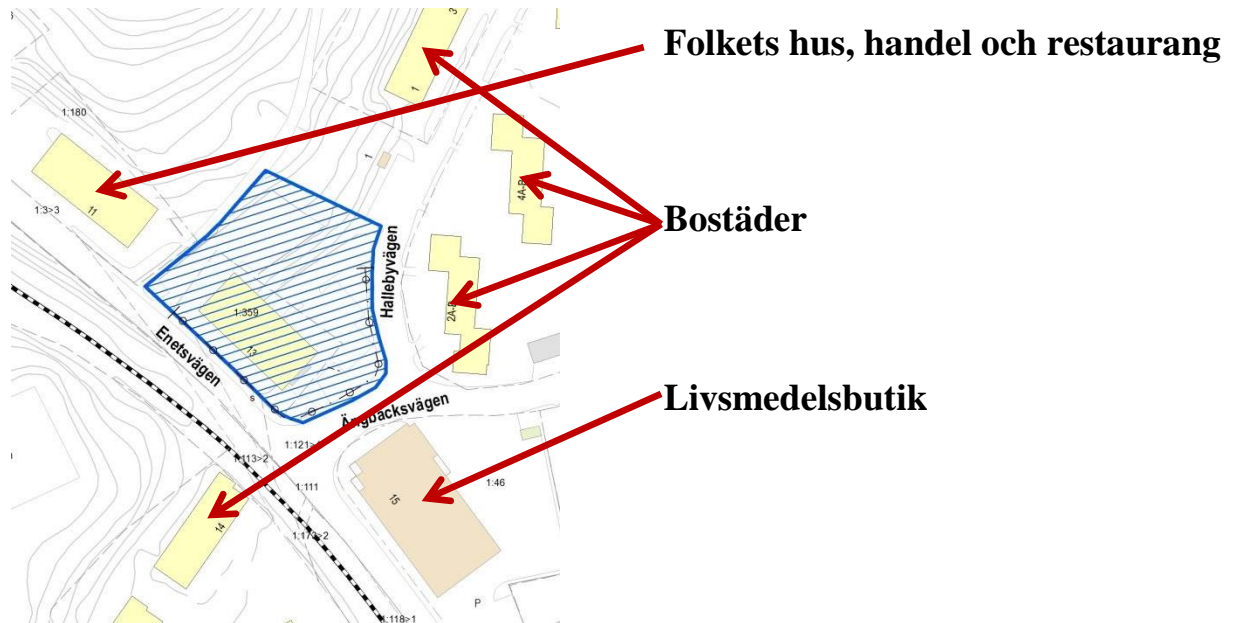
DVVJ



Tillgänglighet

Området ligger i anslutning till asfalterade gator; Enetsvägen, Ängbäcksvägen och Hallebyvägen i Dals Långeds centrum. Möjlighet till angöring med bil och HKP-parkering finns i anslutning till bostäderna och i anslutning till sjukgymnastiken.

Bebyggelse



Offentlig och kommersiell service

Låg- och mellanstadieskola, högskola med bibliotek och barnomsorg utgör offentlig service i Dals Långeds tätort. Kommersiell service finns i form av dagligvarubutiker, restauranger och fackhandel.

Gator och trafik

Biltrafik

In- och utfart till den allmänna parkeringen sker från Enetsvägen och till bostäder och sjukgymnastiklokalen från Hallebyvägen. In- och utfart till befintlig byggnad sker över kommunens fastighet. Fastighetsrättsliga åtgärder/avtal mellan parterna behövs för att reglera drift och underhåll av de ytor som utgör in- och utfart.

Parkering

Allmän parkering sker på den högre platån inom planområdet i anslutning till Enetsvägen. Parkering för byggnadens behov sker på kvartersmark i anslutning till Hallebyvägen. Möjlighet att uppföra carport/garage för bostädernas behov finns inom planområdet. För nyttjande av marken krävs fastighetsrättsliga avtal eller åtgärder.



Kollektivtrafik

Kollektivtrafik i form av busstrafik finns att tillgå till och från tätorten, dock i något begränsad omfattning. En knutpunkt för busstrafiken finns vid pendeln vid väg 164/172 (Brohögen) ca 7 km nordväst om tätorten.

Gång- och cykelvägar

Cykel- och gångbana finns i anslutning till Enetsvägen. Säkerheten för oskyddade trafikanter bedöms vara god.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bebyggelse är ansluten till kommunalt vatten och avlopp.

El

Vattenfall AB ansvarar för eldistributionen inom området.

Värme

Uppvärmning sker idag med egna anläggningar. Förutsättningarna är även goda för att ansluta byggnaden till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen sker enligt de regler som gäller i kommunen som helhet.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att detaljplanen har vunnit laga kraft. Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas om berörda fastighetsägare motsätter sig detta. Endast nya, vid planläggningen oförutsedda, förhållanden av stor allmän vikt ger rätt att ändra eller upphäva detaljplanen under genomförandetiden.

Huvudmannaskap

Detaljplanen har kommunalt huvudmannaskap.

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av Plantjänst genom samhällsplanerare Ullabrith Andersson och kommunens planhandläggare Anette Klang.

Bengtsfors december 2014.