



# Detaljplan för Björkdungen 5, Bengtsfors

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



## PLANBESKRIVNING

### ANTAGANDEHANDLING

Oktober 2012



### Handlingar som hör till planförslaget

- Grundkarta och fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

### Övriga handlingar av värde för planförslaget

- Detaljplan för kvarteret Björkdungen från 1989
- Trafikmätning Södra Vägen, februari 2012

### Planförfarande

Planen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 5:6. Planen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

### Tidplan

2012

#### Informationsskedet

Informationsmöte 8 mars, 11 april

#### Samråd

Planförslaget godkänns för samråd och remisser 27 april  
 Samråd 2-25 maj  
 Beslut om Samrådsredogörelse 19 juni

#### Granskning

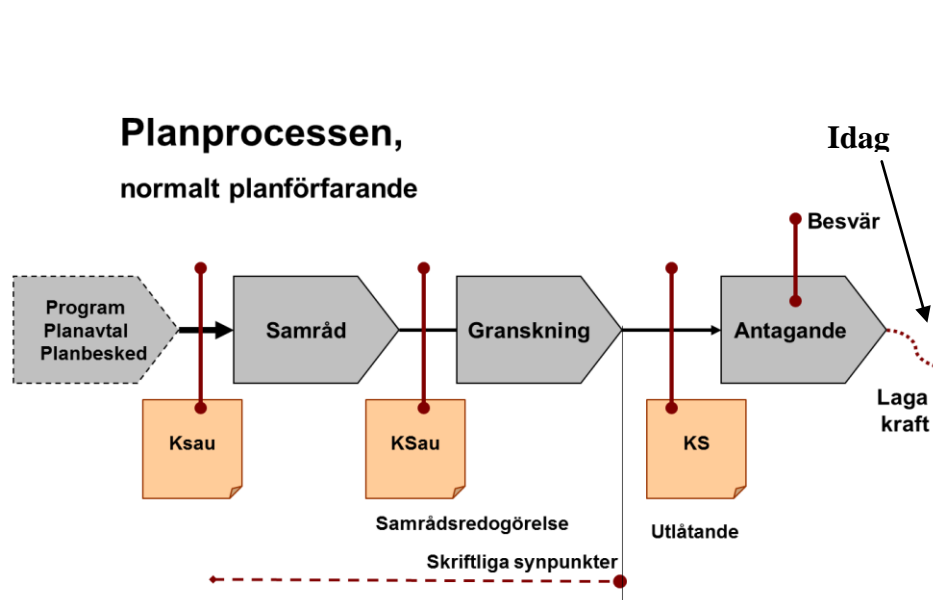
Beslut om granskning 19 juni  
 Granskning 10/9 -5/10  
 Beslut om Granskningsutlåtande 6 oktober

#### Antagande i kommunstyrelsen

13 november

2013

Laga kraft 11 maj 2013



**Planförfattare och handläggare**

Planförfattare är Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA, Fernqvist Arkitekter AB i Arvika. Uppdragsgivare och exploatör är Moodhs Markkonsult AB genom Lars Moodh. Anette Klang är kommunens planhandläggare.

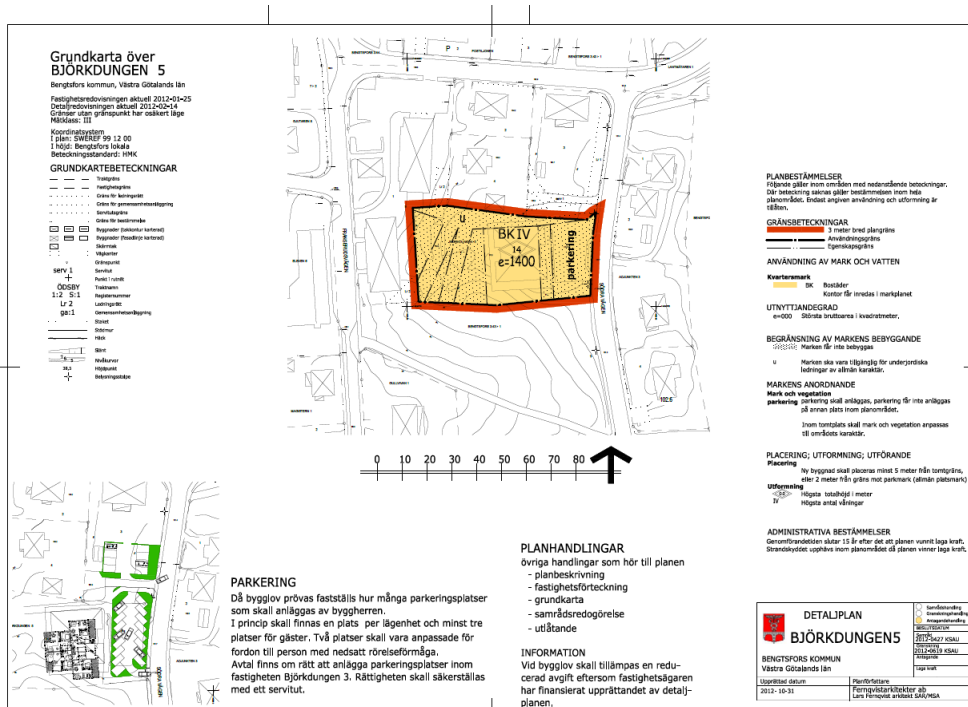
**PLANBESKRIVNING**

**Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att göra det möjligt att skapa tomtmark för nya bostäder inom fastigheten Björkdungen 5.

Gällande detaljplan från 1989 redovisar att planområdet ska användas för skola [S].

Skolan har stängts och kommunen har sålt fastigheten Björkdungen 5 till ett enskilt bolag.



Aktuell plankarta

**Planens förenlighet med 3- 5 kapitlet i Miljöbalken**

Planens genomförande och markens förändrade användning är förenlig med bestämmelserna i 3-4 kapitlet i miljöbalken (MB).

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet i miljöbalken syftar till att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som till exempel trafik och jordbruk. Förändringar med stöd av detaljplanen förhindrar inte att uppställda miljökvalitetsnormer kan följas.

## Nationella miljömål

Det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” (nr 15: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas) har analyserats och föreslagen ny bebyggelse har bedömts inte försvåra att nå det nationella miljömålet

## Plandata

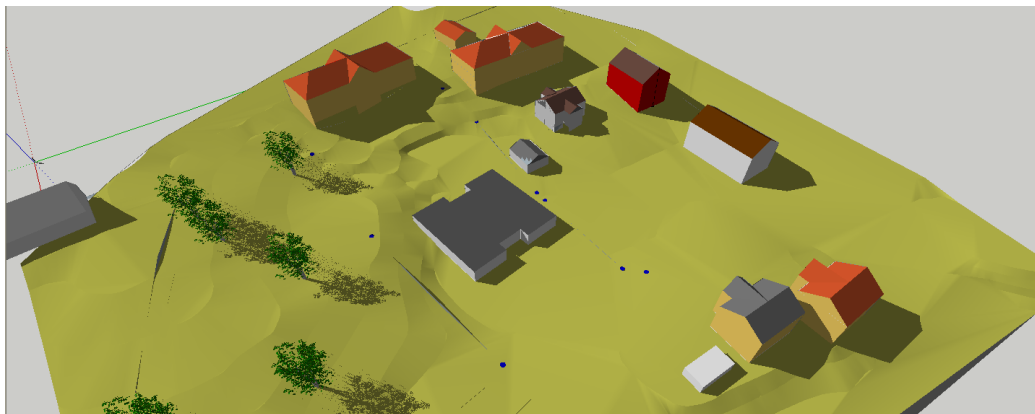
### Läge och avgränsning

Planområdet omfattar endast fastigheten Björkdungen 5, ca 2500kvm. Marken ägs idag av enskilda.



Planområdet. Planområdet är markerat med röd linje

Kvarteret innan förskolan revs:



Förslag med ett flerbostadshus i kvarteret:



### Markägare

Den berörda fastigheten Björkdungen 5 har ägts av kommunen och använts för en förskola. Området är i gällande detaljplan kvartersmark för skola [S]. Övrig mark inom kvarteret är i enskild ägo och marken nyttjas för bostäder.

Då planen vinner laga kraft kommer marken användas för bostadsbebyggelse.

### Grundkarta och fastighetsförteckning

För området har tagits fram en grundkarta och fastighetsförteckning. Grundkartan är baserad på kommunens primärkarta. Koordinatsystem i plan SWEREF 99 12 00, i höjd Bengtsfors lokala system.

### TIDIGARE PLANBESLUT

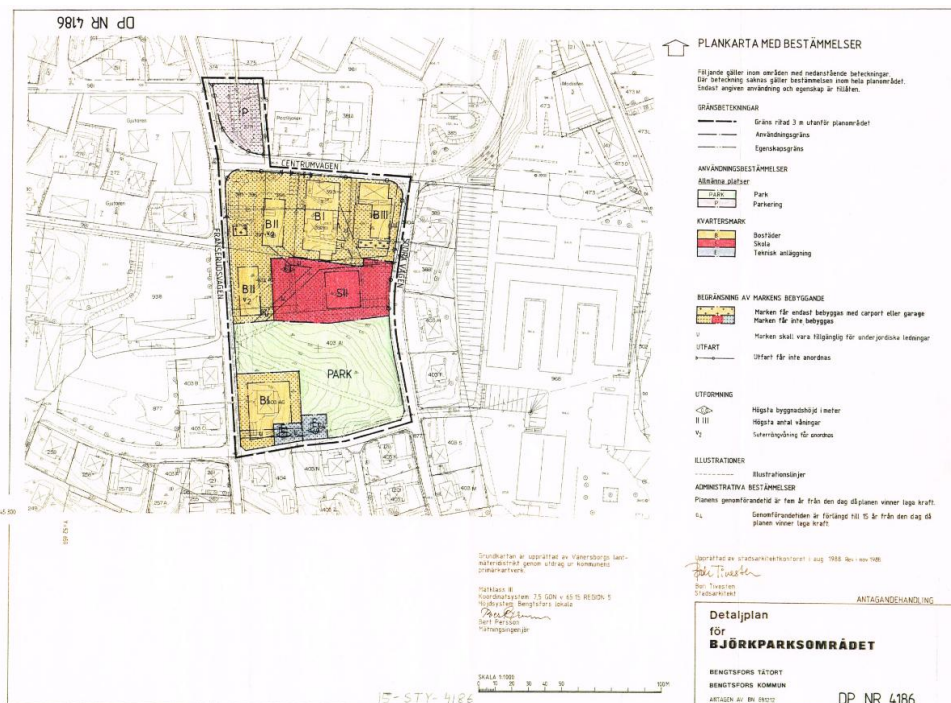
#### Översiktliga planer

För Bengtsfors gäller en översiktsplan från 1994 som också innehåller ett kapitel om tätortsutveckling. Arbete med en ny översiktsplan för hela kommunen pågår.

Planförslaget strider inte mot översiktsplanen.

## Detaljplaner

För området finns en gällande detaljplan från 1988 (laga kraft 1989-01-12). Planens genomförandetid är slut.



## Förordnanden

Inom området finns inga förordnanden med stöd av Plan- och Bygglagen.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA BESLUT

### Servitut

Inom området finns idag ett par servitut för ledningar. Kommunen behåller ägandet av ledningar i mark och gatubelysning vid försäljning av fastigheten Björkdungen 5. Behov kan då finnas av ytterligare servitut eller ledningsrätt.

## BESLUT ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

### Riksintresse (Miljöbalken)

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftslivet baserat på 3 kap miljöbalken och Dalsland Nordmarken (DANO) baserat på 4 kap miljöbalken. Inom planområdet finns inga faktiska värden av riksintresse.

### Strandskydd (Miljöbalken)

Längs Bengtsbrohöljen råder strandskydd med 200 meter. Marken är inom planområdet är redan tagen i anspråk enligt gällande detaljplan från 1988. I samband med att planen vinner laga kraft upphävs strandskyddet inom hela planområdet, särskilt skäl för detta är att området redan är ianspråktaget för enskilda intressen och att det angränsar till ett större område som är allmän platsmark i gällande detaljplan.

### **Miljöbedömning (Miljöbalken)**

Enligt 6 kap 11§ i miljöbalken skall en myndighet som upprättar en plan göra en miljöbedömning av planen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

I behovsbedömning av aktuellt planförslag anses inte den situationen uppstå. Planens konsekvenser för omgivningen eller den inre miljön redovisas mer allmänt i planbeskrivningen under rubriken ”plankonsekvenser”.

Kommunen bedömer att planen ej kommer innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

### **Fornlämningar (Kulturminneslagen)**

Inom området har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde.

## **KOMMUNALA BESLUT INFÖR PLANUPPDRAGET**

Kommunen har upprättat ett plankostnadsavtal 2011-01-19 och lämnat exploitören ett planbesked 2011-10-24.

I den kommunala handläggningen har uttalats att det finns ett stort behov av nya moderna lägenheter i centralt läge.

## **MARK OCH VATTEN**

### **Topografi och vegetation**

Planområdet utgörs av mark som idag är kvartersmark för skoländamål (förskola). Området är plant utom i den västra delen där marken stiger upp mot befintliga bostadshus.

Planområdet lutar från högsta punkt i nordvästra hörnet på +106 till lägsta punkt i öster vid Södra Vägen på +101.

Området gränsar i söder till parkmark enligt gällande detaljplan med en gles vegetation av björk.



### **Geotekniska förhållanden**

Geoteknisk utredning har genomförts för västra delarna av kvarteret Björkdungen 1989-09-13.

Inom planområdet finns inte några kända problem med markens stabilitet.

Grundläggning för planerad bebyggelse kan utföras till låga kostnader antingen med hela grundplattor eller torpargrund. Marken är plan och lutar svagt mot Södra Vägen. En ny byggnad bör inte ha lägre golvhöjd än 102,5.



*Bild från planområdet, januari 2012. Under våren 2012 har förskolan rivits.*

### **Markstrålning**

Jorden klassas som normalradonmark och all ny bebyggelse ska uppföras radonskyddad. Byggnadstekniska åtgärder klarläggs vid bygglovprövningen.

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

Planområdet lutar åt öster, i västra delen med kraftiga lutningar. Marknivåer inom planområdet kommer att behållas. Bebyggelsen och tomtplatser ansluts till befintliga ledningar för vatten- och avlopp. Dagvatten och takvatten återförs om möjligt till naturen.

### **Förorenad mark**

Inom planområdet finns ingen förorenad mark.

## **BEBYGGELSE och MARKANVÄNDNING**

### **Bostadshus [BK]**

Planen ger möjlighet att uppföra en friliggande bostadsbyggnad på högst 4 våningar. Total byggnadsarea beräknas vara högst 1400 kvadratmeter. Varken vind eller källare kan inredas. Möjlighet ska finnas att inreda i markplanet små lokaler för kontor och service.



All exploatering sker i enskild regi.

Exploatören äger idag fastigheten Björkdungen 5.

Övrig mark inom kvarteret Björkdungen används för bostäder och ett parkområde (björkdunge) med en allmän gång- och cykelväg.



*Skiss från februari 2012 på ett hus som rymmer inom planbestämmelserna.*

### **Tillgänglighet**

Bostadshuset ska få en hög standard vad det gäller tillgänglighet, alla lägenheter kommer att nås av hiss.

Bostadshuset och tomtplatsen ska vara helt anpassade för personer med rörelsehinder eller nedsatt orienteringsförmåga.

### **Uteplats och friytor**

Planen innebär att ett område som i gällande detaljplan ska utgöra mark för skola förändras till byggbar enskild mark. Inom tomtmark skall exploatören anlägga uteplatser med god miljö (sol och lä) samt parkeringsplatser.

### **TRAFIK**

#### **Gatemark**

Planområdet ansluter i öster till Södra Vägen, som är en kommunal gata.

I planen föreslås inga förändringar eller åtgärder inom det kommunala gatunätet.

#### **Tillfarter och körbara anslutningar**

Den nya bostadsfastigheten ansluter direkt till gatemark.

### Parkering och angöring.

All parkering skall kunna förläggas till egen tomtmark eller via avtal säkerställas på annan lämplig kvartersmark. Minst en parkeringsplats per lägenhet skall finnas samt särskilda platser för fordon som kan användas av rörelsehindrad.



Skiss som visar parkering med en plats per lägenhet, ett par gästplatser och platser för fordon för personer med nedsatt rörelseförmåga. Möjlighet bör finnas att bygga en carport/garage för fyra bilar. Förslaget bygger på att mark inom fastigheten Björkdungen 3 kan säkerställas via avtal och servitut.

### TEKNISK FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

De nya byggnaderna kommer att anslutas till det kommunala VA-nätet.

#### Dagvatten

Dagvatten ska om möjligt återföras inom tomtplats till marken. Exploatören ansvarar för att dagvattnet återförs till naturen.

#### EI

Distributionsnätet inom tätorten ägs av Bengtsfors Energi Nät AB. Befintliga ledningar är säkerställda med servitut eller ledningsrätt. Berört markområde är markerat på plankartan som ett u-område (reservat) som inte får bebyggas.

**Avfall**

Inom den nya byggnaden eller i dess närhet kommer att uppföras rum för hantering av avfall, sortering och återvinning.

**Informationsteknik**

Inom planområdet har Scanova ledningar i marken. De är säkerställda med servitut eller ledningsrätt. Berört markområde är markerat på plankartan som ett u-område (reservat) som inte får bebyggas.

**PLANENS GENOMFÖRANDE****Plangenomförande**

Planen kommer att genomföras av exploatören som förvärvar all mark inom planområdet och säkerställer eventuella parkeringsplatser/tillfarter på annans mark med avtal som kan skrivas in i berörd fastighet.

**Ansvarsfördelning och samordningsansvar**

Exploatören ska säkerställa att de nya byggnaderna kan anslutas till det allmänna va-systemet i området.

**GENOMFÖRANDE****Tidplan för planens genomförande**

Exploatören har för avsikt att så snart en detaljplan vunnit laga kraft bygga ut området.

**Genomförandebudget**

Alla kostnader för genomförandet ligger hos exploatören.

**Genomförandetid**

Genomförandetiden för planområdet sätts till femton (15) år. Då genomförandetiden är slut kan kommunen ändra, upphäva eller upprätta ny detaljplan utan rätt till ersättning för förlorad byggrätt som inte utnyttjats.

**HUVUDMAN****Allmän platsmark**

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom tätorten Bengtsfors. Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

## **SOCIAL HÄNSYN OCH TRYGGHET**

### **Barnperspektiv**

Det kommer att finnas tillräckliga friytor i nära anslutning till bostadsområdet för utevistelse och lek. Planområdet gränsar direkt till ett större parkområde (Björkparken).

## **HÄLSA OCH SÄKERHET**

### **Buller**

För området har gjorts en enkel buller- och trafikutredning under februari 2012. Södra vägen har karaktär av lokalgata med högsta tillåtna hastighet av 30 km/h. Gatan leder fram till idrottsanläggning österut och en del mindre arbetsplatser. Avståndet mellan trafikerad gata och byggnader är som kortast cirka 25 meter, en översiktlig bullerberäkning ger låga värden vid fasad vilket innebär att några särskilda byggnadsåtgärder inte behöver vidtas.

Området ligger långt från större bullerkälla och inom ett område med i huvudsak bostäder.

Vid bygglovsprövning bör utredas behovet av skydd för uteplatser i markplanet som vetter mot parkeringsplatsen.

Planens genomförande med mark- och byggnadsarbeten kommer medföra under en kort period störningar i form av buller och trafik med tunga fordon.

När bebyggelsen har genomförts och ny parkering har anlagts intill Södra Vägen kommer upplevelsen av buller och andra störningar vara mycket begränsade och inte äventyra hälsa och säkerhet.

### **Tillgänglighet för Räddningstjänsten**

Räddningstjänstens insatstid är mer än 10 minuter. Vid bygglovprövningen skall klarläggas tillgängligheten för räddningstjänsten vad det gäller åtkomst till husets övre våningar.

### **Plangenomförandet**

Plangenomförandet i form av rivning och borttransport av massor kan under en kort tid påverka angränsande bebyggelse med ljud och damm från byggarbetsplatsen.

## **PLANENS KONSEKVENSER**

Konsekvenserna av planens genomförande är att ett nytt bostadshus kan uppföras i ett vackert och parknära läge, med korta gångavstånd till centrum.

### **Kommersiell och offentlig service**

De boende i det nya huset med sin tomtplats kommer att bo i ett centralt område med närhet till ett stort serviceutbud.

## Gällande detaljplan

Gällande detaljplan från 1989 kommer att gälla vidare med undantag för det aktuella planområdet. Genomförandetiden tog slut 2005-03-30.

## Boende i grannskapet

Några av de boende i området upplever att den nya byggnaden kommer att störa deras boendemiljö, se minnesanteckningar från informationsmöten i mars och april 2012.

## Fastighetsförändringar

Nya servitut eller ledningsrätter kan komma att behövas för att säkerställa ledningar inom Björkdungen 5 då fastigheten övergår till enskilt ägande.

## Miljö kvalitetsmål

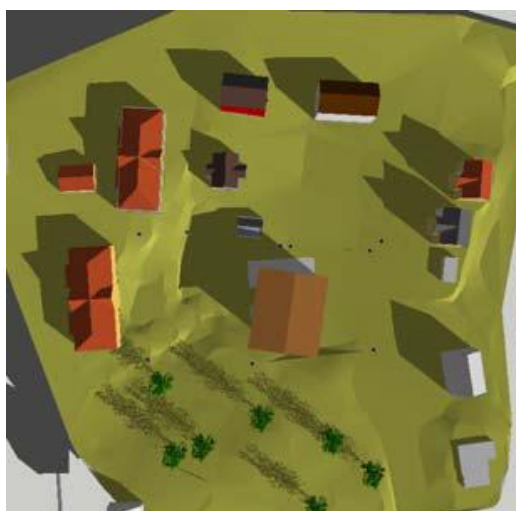
De av riksdagen definierade övergripande nationella miljömålen som redovisas i miljöbalken bedöms inte överskridas eller äventyras i planförslaget.

## Klimatanpassning

Inga eventuella klimatanpassningsåtgärder bedöms behöva integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

## Dagsljus

Bilden till vänster visar dagsljuset vid vårdagjämningen klockan nio på morgonen, den högra vid kvällsljus (16.00) samma dag.



En, på tomten, indragen placering av det planerade nya huset har valts då det ger mindre skuggeffekter på angränsande bebyggelse, ger utrymme för parkering mot vägen och därmed en bilfri zon mitt i kvarteret.

**Energihushållning**

Frågan om energihushållning bevakas i bygglovskedet. Uppvärmning med energi från förnybara källor är långsiktigt lämpligt.

**BEGREPP****Bruttoarea**

Bruttoarea definieras i svensk standard (SS 021054:2009) som den totala golvarean inklusive yttervägg, i planförslaget för samtliga våningsplan.

Lars Fernqvist  
Arkitekt SAR/MSA  
Planförfattare