

Protokoll

2021-12-14



Kommunledningsutskottet

Plats och tid	Digitalt kl. 13:15-16:20
Beslutande	Jens Fischer (OR), ordförande Tomas Pettersson (S), utsedd justerare Peter Åkerström (OR) Margot Karlsson (S) Stellan Andersson (C)
Övriga	Christina Axelsson (OR) Erik Fröjel (S) Malin Lindh (S) Anna-Karin Berglund (C) Richard Bjöörn, kommunchef Lars Sätterberg, utvecklingschef Sara Källvik, utvecklingskoordinator, kl. 13:15-13:45 Louise Sjöholm, samhällsbyggnadschef Emil Florell, GVA-chef Ingela Axelsson, sekreterare
Plats och tid för justering	Stadshuset 2021-12-15
Avser paragrafer	§96 - §106
Sekreterare	Ingela Axelsson
Ordförande	Jens Fischer
Justerande	Tomas Pettersson

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Nämnd/Styrelse	Kommunledningsutskottet
Sammanträdesdatum	2021-12-14
Datum då anslaget sätts upp	2021-12-15
Datum då anslaget tas ned	2022-01-07
Förvaringsplats för protokollet	

Ingela Axelsson

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



Dnr KS/2021:270

§ 103 - Samråd av förslag till Detaljplan för Brage 10, Hagfors kommun

ÄRENDEBESKRIVNING

Byggnaden på fastigheten Brage 10, kallas bl. a Löwgrensvillan, Gula villan, Musikskolan och Winth. Byggnaden uppfördes ursprungligen 1895-96 som ingenjörsbostad till Hagfors järnverk och har rymt två tjänstemannabostäder. Under 1990-talet räddades byggnaden undan hot om rivning och kom istället att användas som kommunal musikskola. Då upprättades nu gällande plan i syfte att möjliggöra ombyggnation till funktionella skollokaler samt att trygga ett långsiktigt bevarande av byggnaden. Byggnaden kom att omfattas av en skyddsbestämmelse (q) som bl. a anger att byggnaden inte får rivas. Planen medger endast användning skola (S). De senaste drygt 10 åren har byggnaden haft en privat fastighetsägare som bedrivit kontorsverksamhet i byggnaden. Nuvarande kontorsverksamhet har kunnat bedrivas tack vare att tidsbegränsade bygglov beviljats, men den möjligheten är snart förverkad.

Om Brage 10 ska kunna användas för andra ändamål än skola (S) krävs en planändring. Fastighetsägarens önskemål är att ändra användningen till kontor (K) och eventuellt bostäder (B) för stadigvarande boende. Fastighetsägaren har inga avsikter att genomföra några ändringar på byggnaden.

Idag kvarstår Gula villan (Brage 10) och Triangelgården (Brage 9) som två av stadens mest traditionsrika äldre trähus i södra centrum, det tredje är rivet. Gula villan (Brage 10) består av två tvärställda huskroppar i två våningar och ett mellanliggande något lägre mittparti. På kortsidorna finns verandor med överliggande balkonger. Fasaderna har stående träpanel som är gulmålad med vita trädetaljer. En tillbyggnad har gjorts mot väster i förlängning av mittpartiet för skollokaler och i verandadelen mot norr har en hiss placerats. Byggnaden ligger på en liten höjd med utsikt över bruket, inbäddad i en lummig parkmiljö och omges av gräsmattor och stora vackra träd. Bebyggelsemiljön är beläget i utkanten av Hagfors södra centrumområde i delområdet Flygfältet som begränsas av Dalavägen (länsväg 246) i öster och Uddeholmsvägen (den del som är en förlängning av Storgatan) i väster. Bebyggelsemiljön kännetecknas av friliggande lägre hus i två till tre våningar omgivna av rikligt med luftighet och grönska. Husen har sadeltak och fasader i den gula färgskalan. Längre väster ut, på andra sidan Uddeholmsvägen, ligger järnverksområdet samt den f.d. järnvägsstationen, - en tegelbyggnad av Ragnar Östberg (arkitekten bakom Stockholms stadshus) som även ritat Församlingshemmet vid Hagfors kyrka.

Planen tas fram med standardförfarande och upprättas enligt PBL (2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2021:788). Ett förslag till detaljplan har tagits fram och är nu klart att godkännas för samråd.

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



FÖRUTSÄTTNINGAR SOM PÅVERKAR PLANENS UTFORMNING

Regionala intressen

Trafikmiljö - länsväg 246 respektive 924

Brage 10 har ett bra centralt läge i Hagfors invid länsväg 246 Dalavägen och länsväg 924 Uddeholmsvägen med närhet till Värmlandstrafiks busslinjer. Generellt gäller att eftersom väg 246 är rekommenderad transportled för farligt gods behöver en bedömning av riskbilden göras utifrån vägens perspektiv. Samrådet syftar bl. a till att klargöra i vad mån Trafikverkets vägledningar och rekommendationer avseende länsvägarna medför restriktioner som påverkar utformningen planen. Text om planen behöver utformas med egenskapsområde och planbestämmelse som möjliggör att riskreducerande åtgärder och skydd mot olyckor på grund av farligt godstransporter på väg 246 kan genomföras, vilket kan krävas för att byggnaden ska få användas för stadigvarande boende.

Kulturmiljö - Ditt Värmland 209 Hagfors

Gula villan (Brage 10) och det bebyggelseområde som byggnaden ingår i, omfattas av länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram Ditt Värmland 209 Hagfors. Programmet är vägledande och anger bl. a följande:
Bebyggelsemiljöer med märkliga, tidstypiska och välbevarade byggnader som bessemerverket, järnvägsstationen och församlingshemmet, kyrka och kyrkogård, vägbro, bruksbostäder vid Gärdet och Sättra strand samt övriga kulturhistoriskt värdefulla byggnader från 1800- och 1900-talen. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i helheten och samspelet mellan olika bebyggelseområden, och dels i befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Detaljplaner utgör delvis skydd för befintliga kulturvärden. Kulturvärdena i bebyggelsemiljön bör säkerställas genom detaljplanebestämmelser. Vid tillståndsprövning bör särskilt värnas om den samlade miljöbilden och ett bibehållande av bebyggelse exteriörernas ursprungliga karaktär. Vård och underhåll av byggnader bör ske med varsamhet och hänsynstagande till bebyggelsemiljöns och enskilda byggnaders kulturhistoriska kvaliteter.

Kulturhistorisk byggnadsinventering utförd av Värmlands Museum 1975-78

Byggnaden är utpekad i Hagfors kommuns kulturhistoriska byggnadsinventering som särskilt beaktansvärd byggnad. Där anges bl. a följande: Fastighet: Stg 636 kv. Brage. Fastighetens namn: Löwgreusvillan. Typ: Bostadshus för två familjer. Blev byggt 1895-96 som ingenjörsbostad till Hagfors Järnverk. Kommentar: Huset är stort och spännande och verkar välskött. Pampigt. Renoverat 1976.

Telefon

0563-185 00

Besöksadress

Dalavägen 10

Postadress

683 80 Hagfors

E-post

kommun@hagfors.se

Org.nr

212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



Beskrivning av närmiljön: *Mycket stor gräsbeväxt trädgård. Tudelad av häck. Jättebjörk i norra delen. Vackert läge på en liten höjd med utsikt över bruket.*

Gällande detaljplan

Gällande plan (1783-P94/4) *Detaljplan för del av kvarteret Brage*, upprättades 1994 för att tillvarata den beaktansvärda byggnaden som kommunal musikskola samtidigt som byggnaden försågs med skyddsbestämmelse (q) med förbud mot rivning. Planen vann laga kraft 1994. Genomförandetiden har gått ut. Planens syfte var bl. a att möjliggöra om- och tillbyggnad för att erhålla funktionella lokaler för musikskolan. I verandadelen mot norr skulle en hiss installeras och byggnadens mittparti mot väster skulle byggas ut för att tillskapa en lokal. Planen medger endast användning för skola (S) och bygg rätt för högst två antal våningar. Runt byggnaden är marken belagd med prickmark (marken får inte bebyggas) och mot Dalavägen gäller utfartsförbud. Byggnaden omfattas av skyddsbestämmelse (q): *Värdefull byggnad. Vid utvändiga underhållsarbeten skall utförande beträffande utseende och kvalitet väljas i överensstämmelse med originalutförande eller i utförande som är tidstypiskt för byggnaden. Byggnaden får inte rivras.*

Översiktsplan

Kommunfullmäktige beslutade i § 87, 2019-09-30 att Hagfors kommuns översiktsplan 2000 är inaktuell och att en ny översiktsplan ska tas fram. Till grund för den nya översiktsplanen ligger Länsstyrelsens sammanfattande redogörelse och de nya bestämmelser som infördes 1 april 2020 i plan- och bygglagen samt anvisningar som Boverket avser ge ut 2021.

Brage 10 är ansluten till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet som omfattar dagvatten. Planförslaget innebär inte att andelen hårdgjord yta kommer öka avsevärt och bedöms inte påverka mängden dagvatten nämnvärt. Den ökade mängden dagvatten skulle kunna infiltreras lokalt på tomten. Fastigheten har anslutning till bredband/fibernät. Brage 10 har ett bra centralt läge i Hagfors centrala del invid länsväg 246 Dalavägen och länsväg 924 Uddeholmsvägen och har närhet till Värmlandstrafiks busslinjer.

Fördjupad översiktsplan för Hagfors Stad från 1998.

Byggnaden ingår i en bebyggelsemiljö som benämns delområde 6 kvarteret Flygfältet, beläget söder om centrum, mellan Dalavägen och Uddeholmsvägen. Bebyggelsemiljön består huvudsakligen av två- och trevånings flerbostadshus från 1940-50-talen samt två av stadens mest traditionsrika äldre trähus från 1800-talet Gula villan och Triangelgården. Dessa är två av tre hus som pekats ut i den kulturhistoriska byggnadsinventeringen från 1975-78 (det tredje är rivet). Gula villan byggdes av Uddeholmsbolaget som två tjänstemannabostäder. Gula villan var rivningshotad i början av 1990-talet, men har 1994/95 byggts om till musikskola och är därmed långsiktigt räddad. Triangelgården har fungerat som

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14



Kommunledningsutskottet

både postkontor och kommunkansli och scoutgård. Utvecklingsmöjligheter: Vid Gula villan och Triangelgården finns utrymme för någon mindre kompletteringsbebyggelse i kvarteret. Rekommendationer: Vid eventuell komplettering i kvarteret är det angeläget att följa upp stilen i de befintliga husen, och den luftiga och gröna miljön (ta vara på de stora vackra träden).

Bostadsförsörjningsprogram 2017-2027

I Hagfors kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017-2027 anges bl. a att det råder balans mellan tillgång och efterfråga när det gäller hyreslägenheter i det kommunala beståndet. De flesta invånarna som valt att vara bosatta i Hagfors kommun antas vilja bo i egna hem, villor och bostadsrätter och liknande. Hagfors kommun har målsättningar att främst tillgodose det behov av hyreslägenheter som äldre och funktionshindrade har samt att inga kommunägda flerbostadshus ska stå tomma och oanvända. Hagforshem har rivit flerbostadshus som dömts ut på grund av tekniska och egenskapsmässiga orsaker eller för att det inte bedömts rimligt ur samhällsekonomisk synpunkt att behålla byggnader som inte har förutsättningar att uppfylla gällande lagstiftning och miljömål. Bostadsprogrammet uppmanar både offentliga och enskilda aktörer att uppdatera och renovera det befintliga bostads- och byggnadsbeståndet. I praktiken kan det t ex handla om att befintliga byggnader och boendemiljöer fräschas upp och tillgänglighetsanpassas samt att eventuell komplettering med ny modern teknik sker avseende uppvärmning, energi, vatten- och avlopp och internet m.m. Det har visat sig leda till ökad efterfråga och att prisbilden på fastigheter stiger generellt i kommunen. Generellt är möjligheterna goda att hitta en bostad hos privata hyresvärdar som alternativ till det kommunägda bolaget Hagforshem AB.

Hagforsstrategin och de nationella miljömålen

Hagforsstrategin innehåller 35 lokala miljömål som är vägledande. Hänvisning till dokumentet Hagforsstrategin:

https://www.hagfors.se/download/18.63997c4316260facc41c9493/1522910849347/hagforsstrategin2017-2027_sv.pdf

Planförslaget bidrar till att bygga upp och upprätthålla varumärket Hagfors tre kärnvärden - Gött liv, Framåtanda och Handlingskraft. Planförslaget berör Mål 1 Befolkningsutvecklingen ska vara positiv. Mål 2 Medborgarnas upplevelse av Hagfors kommun som plats att leva och bo på ska öka och närma sig riksgenomsnittet. Mål 24 Alla hushåll och företag ska ha möjligheter till bredband om minst 100 Mbit/s, och Mål 32 Vattnets kvalitet och status i sjöar, vattendrag och grundvatten ska förbättras enligt Hav- och vattenmyndighetens direktiv. Planförslaget bidrar även till att uppfylla det nationella miljömålet om God bebyggd miljö (hänvisning till <https://www.sverigesmiljomal.se/miljomalen/>) samt riksdagens mål om Hållbar stadsutveckling och Gestaltad livsmiljö.

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



Planen ska uppfylla krav på lämplighet enligt PBL

Bestämmelserna i plan- och bygglagens kapitel 2 Allmänna och enskilda intressen ska tillämpas. Vissa bestämmelser är prövningsgrundande. Uppfyller inte planen kraven vid antagandet kan Länsstyrelsen överpröva beslutet vilket kan medföra att detaljplanen inte vinner laga kraft.

Enligt Plan- och bygglagens kap 2 § 2, ska all planläggning ske så marken används för det eller de ändamål som området är mest lämpat för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning med mark- och vattenresurserna (enligt miljöbalkens kap 3 - Grundläggande bestämmelser om hushållning med mark- och vattenresurser). PBL kap 2 § 5 anger bl. a att marken (byggnaden och tomten) ska vara lämplig med hänsyn till 1. människors hälsa och säkerhet, 2. jord-, berg- och vattenförhållandena, 3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, 4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, samt 5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

PBL kap 2 § 6a anger att bostadsbyggnader 1. ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och 2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Länsstyrelserna anser att plan- och bygglagens bestämmelse i kap 2 § 6a ska vara utgångspunkten vid planering. Bestämmelsen har koppling till en förordning som ska följas *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de ändringar som trädde ikraft 1 juli 2017 (2017:359)*. Redan vid planläggningen tillämpar Länsstyrelsen förordningen för att bedöma om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller är uppfyllt. Således ska kommunens visa att detaljplanen säkerställer att marken är lämpad för ändamålet och att placering och utformning av bebyggelsen görs så att olägenheter i fråga om omgivningsbuller förebyggs.

PBL kap 2 § 6 anger att detaljplanen ska utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till 1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för en god helhetsverkan (det gäller även skyltar och ljusanordningar). 2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. 3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar. 4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden. 5. möjligheterna att hantera avfall. 6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö. 7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga att använda området, och 8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar. Bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden

Telefon

0563-185 00

Besöksadress

Dalavägen 10

Postadress

683 80 Hagfors

E-post

kommun@hagfors.se

Org.nr

212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tas tillvara (PBL 2010:900 lag 2014:477). PBL kap 2 § 10 anger att vid planläggning ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap miljöbalken eller föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap miljöbalken följas. I miljöbalken anges generella gränsvärden som inte får överskridas avseende buller, vibrationer, luft och vatten.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Undersökningen om betydande miljöpåverkan har lett fram till slutsatsen att ett plangenomförande inte bedöms medföra sådan betydande miljöpåverkan att en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram.

Lämplighet

Planförslaget bedöms vara lämpligt i enlighet med PBL kap 2 §§ 2, 5, 6a och 10. Planförslagets nya användningar och plankartans utformning bedöms lämpliga och förenliga med bestämmelserna i PBL kap 2 § 6.

Användning

Befintlig byggnad och tomt bedöms vara ändamålsenliga och lämpliga för användningskombinationen (KB) d.v.s. både kontorsverksamhet (K) och bostäder för permanent boende (B). Planbestämmelse (B) för användningen bostäder, innebär bl. a att i en bostadslägenhet ska huvudsyftet alltid vara boende med varaktig karaktär, - det kan även vara gruppboende, träningsbostäder och liknande om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Enstaka arbetsrum i en stor bostad kan tillåtas.

Byggnaden är redan tillgänglighetsanpassad och utrustad med hiss och bedöms ha goda förutsättningar att byggas om till bostadslägenheter i lämpliga storlekar som ges lämplig utformning och får tillgång till gemensam uteplats.

Bedömningen har gjorts att gällande bullerkrav kommer kunna uppfyllas.

Bedömningen har gjorts att kontor (K) och bostäder (B) är användningar som kräver förhållandevis små förändringar och tillägg vilket är en förutsättning för att uppfylla kravet på att den särskilt beaktansvärda byggnaden som har särskilda kulturhistoriska och arkitektoniska värden fortsatt ska skyddas och bevaras.

Byggnadens särskilda värden kommer att skyddas och får inte försvinnas.

Rivning av byggnaden kommer vara förbjudet. Varsam ombyggnad respektive varsamma tillägg med komplementbyggnader kommer kunna genomföras på ett sätt så att både byggnadens och bebyggelsemiljöns befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. Hänvisning till rubrik Skydds- och varsamhetsbestämmelser nedan). Därmed kan byggnaden skyddas och bevaras långsiktigt.

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



Därutöver ger kombinationen (KB) önskvärd flexibilitet att anpassa utrymmen med hänsyn till rådande efterfråga över tid. Fastighetsägaren kommer att kunna fortsätta bedriva kontorsverksamhet och att bygga om till bostadslägenheter. I lågkonjunktur kan t ex intäkter från eventuell uthyrning bidra till att trygga utgifter för drift, underhåll och vård av den särskilt värdefulla byggnaden. Det minskar också risken att byggnaden kommer stå oanvänd eller tom.

Skydds- och varsamhetsbestämmelser

Ett av planens syften är att skyddsbestämmelse (q) i gällande plan överförs till den nya planen. Ställningstagandet görs att Gula villans kulturvärde fortsatt ska skyddas. Vi anser att det är rimligt att det skydd som idag finns för Gula villan i gällande plan ska överföras till det nya planförslaget men motsvara den utformning som tillämpningen av dagens aktuella lagstiftning kräver.

- En separat skyddsbestämmelse (q) om förbud mot förvanskning har införts med lydelsen: *Byggnadens karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsgrad ska bevaras.*
- En separat bestämmelse (r1) om förbud mot rivning av byggnaden har införts med lydelsen: *Byggnaden får inte rivas.*
- En separat varsamhetsbestämmelse (k) har införts med lydelsen: *Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens särdrag beaktas och dess kulturhistoriska värden tas tillvara. Fasader ska vara av trä med liggande slät panel på de två nedre våningarna respektive stående panel på den övre våningen samt målas i en ljus och för byggnaden tidstypisk kulör. Taktäckning ska vara tvåkupigt lertegel. Fönster ska till form, material, indelning, proportioner och detaljutförande vara lika befintligt.*

För ställningstagandet finns stöd i en rad olika dokument:

- Dels i utpekandet av Gula villan i Länsstyrelsens kulturmiljöprogram.
- Dels i bebyggelseinventeringen från 1978 där byggnaden utpekats som särskilt värdefull.
- Dels i gällande plan från 1994, i vilken Gula villan redan idag omfattas av skyddsbestämmelse (q) som anger att byggnaden inte får rivas. Bestämmelsen motsvaras i dagens aktuella lagstiftning dels av bestämmelsen Förbud mot förvanskning (q) och dels av bestämmelsen Förbud mot rivning (r).
- Dels i plan- och bygglagen som ska tillämpas vid planläggning och utformning av detaljplaner.
 - PBL kap 4 § 2 anger att: *I en detaljplan får kommunen i fråga om byggnadsverk bestämma de preciserade krav som behövs för att följa kraven på varsamhet enligt 2 kap 6 § tredje stycket och 8 kap 17 och 18 §§. Hänvisning till plankartan, varsamhetsbestämmelse (k).*

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



- PBL kap 4 § 16 punkt 3 anger bl. a: *I en detaljplan får kommunen bestämma om skydd för sådana särskilt värdefulla byggnadsverk som avses i PBL kap 2 § 6 tredje stycket samt PBL kap 8 § 13. Hänvisning till plankartan, skyddsbestämmelse om förbud mot förvanskning (q).*
- PBL kap 4 § 16 punkt 4 anger bl. a: *I en detaljplan får kommunen bestämma att byggnader som omfattas av förbudet mot förvanskning enligt PBL kap 8 § 13, inte får rivas. Hänvisning till plankartan, bestämmelse om förbud mot rivning (r1).*
- PBL kap 2 § 6 anger bl. a att vid planläggning ska hänsyn tas till *stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset för en god helhetsverkan. Vidare anges att vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.*
- PBL kap 8 § 13 Förbud mot förvanskning anger bl. a: *En byggnad som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt får inte förvanskas.*
- Dels i Fördjupad översiktsplan för Hagfors stad från 1998 som dock är inaktuell men anger att det finns utvecklingsmöjligheter vid Gula villan och Triangelgården för mindre kompletteringsbebyggelse samt att det är angeläget att följa upp stilen i de befintliga husen och miljön.

Det bedöms inte föreligga grunder för ersättningsanspråk i och med att skyddsbestämmelse (q) som omfattar förbud mot rivning redan är införd i gällande plan. Hänvisning till PBL kap 5 §§ 26, 28 samt kap 14 §§ 7, 10, 12). Fastighetsägaren är genom köpet av Brage 10 införstådd med vad gällande plan innebär och är dessutom själv beställare till den nya planen och har så att säga redan i praktiken godkänt skyddsbestämmelserna (q) och (r1) och varsamhetsbestämmelse (k) då skyddet överförs från den gamla till nya planen. För att säkerställa att ett antagande av planen inte ger fastighetsägaren rätt till ersättning, kan ett tillägg i gällande avtal mellan Hagfors kommun och fastighetsägaren Brage 10 göras.

Möjligheter att uppfylla gällande bullerkrav

Brage 10 kommer inte att få användas för permanent boende om inte detaljplanen säkerställer att det är möjligt att bygga bort risker för störningar och olägenheter på grund av buller från trafik. Detaljplanen måste således säkerställa att det inom användningsområde (B) är möjligt att bygga om till bostadslägenheter med lämpliga storlekar och utformningar som uppfyller gällande bullerkrav.

När en ny detaljplan tas fram kan man inte utgå från att befintlig byggnad står kvar i all framtid. Detaljplanen medger så att säga en bygg rätt för en framtida byggnad och måste därför säkerställa det *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader med de ändringar som trädde ikraft 1 juli 2017 (2017:359)*

Telefon

0563-185 00

Besöksadress

Dalavägen 10

Postadress

683 80 Hagfors

E-post

kommun@hagfors.se

Org.nr

212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



anger för nybyggnation. Vid ändrad användning och ombyggnad till bostäder gäller *kravet att* minst ett bostadsrum ska förläggas mot en fasadsida där ekvivalent ljudnivå 55 dB(A) ej överskrids/respektive maximal ljudnivå 70 dB(A) ej överskrids mellan klockan 22.00 - 06.00. Till varje bostadslägenhet ska höra en balkong, enskild uteplats eller gemensam uteplats där maximal ljudnivå 70 dB(A) ej får överskridas mellan klockan 06.00-22.00.

Om bullernivåerna överskrids (i fasad, balkong, enskild uteplats eller gemensam uteplats) ska åtgärder kunna vidtas som reducerar störningar från trafikbuller. Exempel på åtgärder kan t ex vara att; 1) ändra hastigheter eller införa tidsreglering som begränsar bullret från trafiken eller 2) utforma detaljplanen med egenskapsområden och planbestämmelser som möjliggör att skydd mot störningar kan uppföras eller 3) anordna en gemensam uteplats i ett lämpligt läge och på ett sätt så maximal ljudnivå 70 dB(A) ej överskrids på uteplatsen.

Det kan visa sig bli olämpligt att förse byggnadens balkonger med störningsskydd, framför allt om de utformas så skyddsbestämmelsernas syfte motverkas. Då kan det vara lämpligare att anordna en gemensam uteplats i lämpligt läge där bullerkraven kan uppfyllas utan eller med störningsskydd.

Därför har vi i planen möjliggjort att en gemensam uteplats och störningsskydd kan anordnas inom korsmark där det inte upplevs negativt för stadsbilden.

- En separat egenskapsbestämmelse om skydd mot störningar (m1) har införts (på plankartan inom korsmark) med lydelsen: *Varje bostad ska ha en uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden där 50 dB(A) ekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå inte överskrids.*

Övrig utformning (PBL kap 2 §§ 5 och 6)

Med hänsyn till stadsbildens karaktär och tomtens begränsade geotekniska förutsättningar, har begränsningar av markens nyttjande införts i hela planområdet (undantaget befintlig bygggrätt). Bedömningen görs att det inte krävs någon ytterligare geoteknisk utredning.

Stadsbilden: Planen eftersträvar att bibehålla en stadsbild med sammanhållet helhetsuttryck och enhetlig karaktär, byggnadsstil, material och färgsättning. Bestämmelser om utformning (f) har införts inom korsmark.

Geotekniska förutsättningar: Läget norr och öster om befintlig byggnad är det enda lämpliga för att uppföra komplementbyggnader eftersom marken här har bedömts ha den erforderliga stabilitet som krävs (PBL kap 2 § 5).

- Egenskapsområdet med prickmark anger: *Marken får inte förSES med byggnadsverk.*
- Egenskapsområdet med korsmark anger: *Marken får endast förSES med komplementbyggnad.*
- Utnyttjandegraden (e) har bestämts: *Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 100 kvadratmeter.*

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



- Inom redovisad byggrätt för bostadshus (B) har höjd på byggnadsverk bestämts. Egenskapsbestämmelse (h1) anger: *Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan.*
- Inom redovisad korsmark (för komplementbyggnad) har höjd på byggnadsverk bestämts. Egenskapsbestämmelse (h2) anger: *Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3 meter över angivet nollplan.*

HAGFORS KOMMUNS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING Överensstämmelse med gällande plan, plan- och bygglagen, översiktsplanen, program, strategier och miljömål

Gällande plan från 1994 möjliggjorde att Gula villan kunde räddas undan ett hot om rivning och istället förses med ett långsiktigt skydd som omfattar förbud mot rivning. Så här i efterhand, drygt 30 år efter rivningshotet, kan man konstatera att gällande plan också haft stor betydelse för att stadsbilden kunnat bibehållas. Hagfors kommun gör en liknande bedömning idag.

Det bedöms vara lämpligt att införa användning (KB) för kontor och bostäder. Byggnaden har goda förutsättningar att byggas om till bostadslägenheter som kan ges lämpliga storlekar och utformningar så att gällande bullerkrav uppfylls. Det är rimligt att överföra skyddsbestämmelse (q) i gällande plan till den nya planen, men med de motsvarigheter som aktuell lagstiftning kräver; d.v.s. en separat bestämmelse (q) om förbud mot förvanskning, en separat bestämmelse (r1) om förbud mot rivning samt en separat varsamhetsbestämmelse (k) som säkerställer att underhåll, ändringar och tillägg (t ex ombyggnader och komplementbyggnader och störningsskydd) kan göras varsamt så Gula villans karaktärsdrag respekteras och tillvaratas.

Rekommendationerna i Fördjupad översiktsplan för Hagfors stad har följts. Stadsbildens sammanhållna helhetsuttryck och enhetliga karaktär i byggnadsstil, material och färgsättning bibehålls. Över hela planområdet (undantaget byggrätt KB) införs prickmark och korsmark som begränsar markens nyttjande. Planen medger endast byggrätt för komplementbyggnader inom korsmark. Planen bidrar till att stimulera centrummiljön och ge mer liv åt stadsmiljön. Kombinationen (KB) ger flexibla möjligheter att anpassa utrymmena med hänsyn till rådande efterfråga över tid. Fastighetsägaren kan fortsätta bedriva kontorsverksamhet och samtidigt bygga om till bostadslägenheter. Byggnaden har tidigare rymt två tjänstemannabostäder så det vore passande att återigen bli bostad om kontor inte längre skulle vara aktuellt. I och med att ett antal lägenheter för stadigvarande boende kan tillskapas möjliggörs inflyttning och omflyttning. I lågkonjunktur kan t ex intäkter från eventuell uthyrning bidra till att trygga utgifter för drift och underhåll av den särskilt värdefulla byggnaden. Det minskar risken att byggnaden kommer stå tom och oanvänd mitt i centrala Hagfors. Detaljplanen bedöms vara förenlig med den inaktuella Hagfors översiktsplan 2000 och Fördjupad översiktsplan för Hagfors Stad 1998 samt intentionerna i

Telefon
0563-185 00

Besöksadress
Dalavägen 10

Postadress
683 80 Hagfors

E-post
kommun@hagfors.se

Org.nr
212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet



pågående översiktsplanearbete, det regionala kulturmiljöprogrammet Ditt Värmland 209 Hagfors, bebyggelseinventeringen från 1975-78 och Hagfors kommuns bostadsförsörjningsprogram 2017-2027. Planen bedöms ha fått en lämplig utformning som är förenlig med bestämmelserna i PBL kap 2 § 6, och är utformad med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan. Behovet av framtida förändringar och tillägg kan tillgodoses. Ombyggnad och tillägg (komplementbyggnader) kan genomföras varsamt så befintliga karaktärsdrag respekteras och tas tillvara.

Detaljplanen är ett litet men betydelsefullt steg på vägen mot att vända den negativa befolkningsutvecklingen i kommunen och bidrar till att uppfylla Hagforsstrategins mål 2 - Hagfors kommun som plats att bo och leva på samt mål 1 - att befolkningsutvecklingen ska vara positiv. Planen bidrar även till att uppfylla de nationella miljömålen om God bebyggd miljö. Ett genomförande av planen innebär att ett av Hagfors äldsta och mest traditionsrika trähus med särskilda värden fortsatt kommer att skyddas och bevaras långsiktigt för kommande generationer. Det har bedömts vara viktigt för att stärka Hagforsbornas identitetskänsla och stolthet över bruksortsmiljön.

Samrådsskedet

Samrådet syftar till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ska ge möjlighet till insyn och påverkan. Församråd med Länsstyrelsen hölls 2021-09-29 då planens syfte, intentioner, avgränsning och undersökning om betydande miljöpåverkan stämde av. Plan- och bygglagens kap 5 §§ 11-17, anger hur samråd ska gå till. Under samrådet prövas planförslagets lämplighet med hänsyn till gällande lagstiftning. Kommunen ska redovisa förslaget, skälen för förslaget, det planeringsunderlag som har betydelse och hur kommunen avser att handlägga förslaget. Samrådstiden ska vara minst tre veckor. Underrättelse om samråd skickas till berörda myndigheter och samrådskrets. Inbjudan till samråd skickas till företrädare för allmänheten enligt kommunens lista. Kungörelse om samråd annonseras i Veckobladet och på Hagfors kommuns hemsida www.hagfors.se samt på Stadshusets anslagstavla. Samrådshandlingarna läggs ut på hemsidan och sätts upp på Stadshuset. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse med de skriftligen inkomna yttrandena och Hagfors kommuns svar på hur synpunkterna bör beaktas samt förslag på hur planen bör bearbetas till granskningshandlingar.

Tidigare beslut

- Beslut om planbesked § 40, 2021-06-01.

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteskrivelse beslut om samråd 2021-12-07 (denna).
2. Undersökning om betydande miljöpåverkan upprättad 2021-11-22.
3. Planbeskrivning 2021-11-17.

Telefon

0563-185 00

Besöksadress

Dalavägen 10

Postadress

683 80 Hagfors

E-post

kommun@hagfors.se

Org.nr

212000-1884

Protokoll

2021-12-14

Kommunledningsutskottet

4. Plankarta med grundkarta 2021-11-22.
 5. Fastighetsförteckning med utpekad samrådsrets 2021-11-25.
- Övriga dokument (kan begäras ut)
1. Ditt Värmland 209 Hagfors (Länsstyrelsens regionalt kulturmiljöprogram).
 2. Trafiknätsanalys (med beslut Ks § 28 2000-03-14).
 3. Beslut Kommunfullmäktige § 87, 2019-09-30 (att ej aktualitetsförklara översiktsplan 2000).
 4. Fördjupad översiktsplan för Hagfors Stad 1998.
 5. Bebyggelseinventeringen 1975-1978 (utdrag).

Beslut

Kommunledningsutskottet beslutar att godkänna Undersökning om betydande miljöpåverkan upprättad 2021-11-22 i enlighet med plan- och bygglagen kap 5, § 11a, samt att godkänna samrådshandlingar tillhörande Förslag till Detaljplan för Brage 10, Hagfors kommun, i enlighet med plan- och bygglagen kap 5, §§ 11-17 (2010:900 t.o.m. SFS 2021:788) samt att samråd kan inledas.

Beslutet skickas till:

jan@nestas.se

adam@klara.se

miljo.bygg@hagfors.se

hakan.finnkvist@hagfors.se

louise.sjoholm@hagfors.se

ricardo.archer@hagfors.se

emil.florell@hagfors.se

liisa.larsson@hagfors.se

johannes.ainegren@hagfors.se

Telefon

0563-185 00

Besöksadress

Dalavägen 10

Postadress

683 80 Hagfors

E-post

kommun@hagfors.se

Org.nr

212000-1884