

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Planförslaget har varit föremål för samråd under tiden 2017-02-07 - 2017-03-07.

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade § 9, 2017-01-31 att godkänna samrådshandlingarna till "Förslag till ny detaljplan för kvarteret Cykeln (Cykeln 1 och Cykeln 2 samt delar av Hagfors 2:166, 2:5 och 2:53)" Dnr KS 2016-138. I planen görs bedömningen att användningen av mark, vatten och byggnader enligt planen **inte** innebär sådan betydande miljöpåverkan att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Hagfors kommuns utgångspunkt har varit att upprätta detaljplanen med utökat planförfarande (enligt plan- och bygglagen 2010:900). Det nya planförslaget berör i mindre omfattning allmänna intressen så som att upphäva strandskyddsbestämmelser och förändringar av en parkeringsplats och genvägar och gång- och cykelvägar som inte ingår i kommunens övergripande prioriterade GC-vägnät.

Kungörelse har annonserats i Nya Wermlandstidningen och Värmlands Folkblad samt anslagits på kommunens hemsida www.hagfors.se och på kommunens anslagstavla i Stadshuset. Under samrådstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga för allmänheten på kommunens hemsida och anslagstavla. Inbjudan till samråd har tillsammans med planhandlingar skickats i rekommenderat brev till de berörda sakägare som utgör samrådskretsen. Inbjudan till samråd med länk till planhandlingarna har skickats till berörda statliga myndigheter samt regionala och kommunala instanser och bolag. Efter samrådstidens utgång hade 9 stycken skriftliga yttranden och ett telefonsamtal inkommit till Hagfors kommun.



Enligt plan- och bygglagen 5 kap 17 §, ska kommunen redovisa en samrådsredogörelse i vilken de synpunkter som kommit fram under samrådet sammanställs tillsammans med kommunens svar och kommentarer samt vilka ställningstaganden och bearbetningar av förslaget kommunen har valt att göra med anledning av de inkomna synpunkterna. Hagfors kommun har bearbetat planhandlingarna enligt samrådshandlingen till granskningshandlingar.

Under samrådet inkom Länsstyrelsen med synpunkten att planhandlingarna skulle kompletteras med en bullerutredning. Hagfors kommun prioriterade därefter ned planarbetet, bl a eftersom ingen extern exploatör eller beställare av detaljplanen fanns. Under 2018 har Hagfors kommun beställt en bullerutredning som planhandlingarna nu kompletteras med.

De inkomna synpunkterna redovisas nedan. I kolumnen till vänster har inkomna synpunkter infogats. I kolumnen till höger lämnar Hagfors kommun sina kommentarer och svar på synpunkterna samt förslag på hur planhandlingarna bearbetas/har bearbetats med anledning av de inkomna synpunkterna.

Hagfors kommun 2018-04-16 Annika Ekblom, planeringsarkitekt, planhandläggare Hagfors kommun.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Skriftligen inkomna synpunkter	Hur Hagfors kommun bemöter synpunkterna
<p data-bbox="185 268 622 292">Bilaga 1. Skanova (inkom 2017-02-16).</p> <div data-bbox="259 371 972 558"><p data-bbox="259 456 383 491">Hagfors kommun 683 80 Hagfors</p><p data-bbox="806 456 972 558">TeliaSonera Skanova Access AB Accessområde Mitt Box 1253 701 12 Örebro www.skanova.se</p></div> <p data-bbox="259 576 663 600">Detaljplan för kv Cykeln, Hagfors Kommun</p> <p data-bbox="259 635 344 655">Bakgrund</p> <p data-bbox="259 655 741 691">TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:</p> <p data-bbox="259 724 331 745">Yttrande</p> <p data-bbox="259 745 775 815">Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta. Det är dels nyförlagd optokabel och dels flera kopparkablar med totalt mer än 3600 par som är förlagd i betongkanalisation.</p> <p data-bbox="259 833 775 903">Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika driftstörningar och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.</p> <p data-bbox="259 920 734 959">För att skydda vårt kabelstråk föreslår vi ett u-område som följer våra kablar i riktning sydväst-nordost.</p> <p data-bbox="259 976 763 1031">Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p data-bbox="259 1048 768 1086">Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta https://www.ledningskollen.se</p> <p data-bbox="259 1104 656 1125">Kabelanvisning beställs via https://www.ledningskollen.se</p> <p data-bbox="259 1142 768 1177">För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.</p> <p data-bbox="259 1211 353 1232">För Skanova</p>  <p data-bbox="259 1286 383 1307">Namn handläggare</p> <p data-bbox="259 1324 342 1345">Ulf Larsson</p> <p data-bbox="259 1362 383 1383">Namnförtydligande</p> <div data-bbox="806 663 909 684">Remiss svar</div> <p data-bbox="806 711 927 979">SIDNR 1 (2) DATUM 2017-02-16 DOCUMENT ID Remiss2017mitt54 Objekt Kv Cykeln ERT DATUM 2017-02-01 ER REFERENS Dnr K/S 2016/138 HANDLÄGGARE Ulf Larsson ulf.larsson@skanova.se 010-477 4534</p>	<p data-bbox="1245 320 2040 403">SYNPUNKT 1a: Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika driftstörningar och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.</p> <p data-bbox="1245 416 1503 437"><u>Hagfors kommuns svar:</u></p> <p data-bbox="1245 450 2051 643">Hagfors kommun har i dagsläget inte någon beställare till detaljplanen och ingen exploatör eller byggherre. Därför utformas detaljplanen flexibel för att ge optimala möjligheter att förtäta lucktomten för användningen bostäder och centrumändamål samt att skapa god boendemiljö som tar tillvara platsens kvaliteter utan att låsa fast tomtdisposition, val av byggnadstyp, arkitektonisk utformning, byggnadsteknik, byggnadstyper, lägenhetsstorlekar, antal våningar etc.</p> <p data-bbox="1245 655 2051 844">Att belägga denna centralt belägna värdefulla byggbara kvartersmark med ännu mera prickmark eller exakta u-stråk bedöms inte vara relevant i detta initiala skede eftersom det riskerar att i onödan låsa fast markanvändningen och hindra eller försvåra ett effektivt utnyttjande av marken för bostadsändamål (syftet med planen). Med hänsyn till att en byggnad kan komma att stå på platsen i lång tid framöver ter det sig mer rimligt att låta flytta på underjordiska ledningar om det behövs.</p> <p data-bbox="1245 857 2051 1102">Tomten bör förutom bostäder även kunna tillgodose att andra anordningar kan uppföras på mark, som t ex en gemensam uteplats gärna med utblick mot vattendraget i eftermiddags- och kvällssol eller komplementbyggnader för teknik, sopsortering, cyklar/mopeder/permobiler, in- och utfarter, parkeringsplatser och eventuell lastzon. Illustrationen är framtagen för att visa att tomten är möjlig och lämplig att bebygga med exempelvis ett punkthus. Först efter att detaljplanen vunnit laga kraft förmodas eventuella intressenter, exploatörer och finansiärer dyka upp och bestämma tomtdisposition, byggnadstyp och utformning.</p> <p data-bbox="1245 1121 1984 1176">SYNPUNKT 1b: För att skydda sitt kabelstråk föreslår Skanova ett u-område som följer Skanovas kablar i riktning sydväst-nordost.</p> <p data-bbox="1245 1195 1778 1216"><u>Hagfors kommuns svar:</u> Synpunkten beaktas inte.</p> <p data-bbox="1245 1228 2051 1393">Ledningsrätter omfattas av gällande lagstiftning, som skall följas då ledningar berörs av en exploatering. En detaljplan får inte reglera mer än vad som bedöms nödvändigt för att syftet med detaljplanen ska kunna uppnås. Det huvudsakliga syftet är att reglera allmän platsmark och kvartersmark så att tomterna Cykeln 1 och Cykeln 2 kan bebyggas och användas för bostäder och centrumändamål. Om det vid exploatering visar</p>

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

skanova

SIDNR
2 (2)
DATUM
2017-02-16
DOKUMENT ID
Remiss2017mitt54



sig att de befintliga ledningsstråken måste flyttas är det lämpligt att dra ledningarna utanför tomterna Cykeln 1 och Cykeln 2, och Hagfors kommun ska anvisa marksavsnitt inom parkmarken dit ledningsstråken kan förläggas. Fastigheten Hagfors 2:5, den f.d. järnvägsbanvallen som numera är bl a GC-bana har bedömts lämplig att även inrymma underjordiska ledningar.

ÅTGÄRDER:

- På plankartan införs fler planbestämmelser om begränsning av markens utnyttjande (prickmark) samt administrativa bestämmelser (u-stråk och möjlighet till rättighet) för att säkerställa mark (fastigheten Hagfors 2:5) dit underjordiska ledningar kan förläggas eller flyttas.
- Planbeskrivningen förtydligas ytterligare och kompletteras med text.

Sammanfattning:

Förutom de u-stråk som redovisades på plankartan under samrådsskedet har planbestämmelser införts för att säkerställa att även fastigheten Hagfors 2:5 och markavsnittet mot kv Cykeln 1 och 2 kan användas för underjordiska ledningar, t ex vid behov av flytt av ledningar inom planområdet. Via lantmäteriförrättning bör behovet av att tillskapa rättigheter kunna tillgodoses. Det är befogat att införa planbestämmelser om detta på plankartan.

Intentioner:

Mark som ska hållas tillgänglig för underjordiska ledningar (u-stråk) redovisas på plankartan. Ett sådant lämpligt område är fastigheten Hagfors 2:5, vilken bedöms lämplig att samutnyttjas för GC-väg och underjordiska ledningar.

Förutsättningar/Förändringar/Natur/vegetation:

I samband med exploatering kan det också visa sig att de u-stråk som fastlagts i detaljplanen inte är tillräckliga, och/eller att befintliga ledningar behöver flyttas, alternativt att fler ledningar behöver tillkomma. Hagfors kommun har därför gjort en preliminär bedömning att fastigheten Hagfors 2:5 (den före detta järnvägsbanvallen) med fördel kan samutnyttjas för underjordiska ledningar och GC-väg, dike och slänt. Att flytta underjordiska ledningar till fastigheten Hagfors 2:5 innebär att en del träd och sly i diket behöver tas ned.

Förutsättningar/Förändringar/Teknisk försörjning:

Att belägga den byggbara kvartersmarken med ännu mera prickmark eller u-stråk skulle riskera att i onödan låsa fast markanvändningen och skapa hinder som försvårar ett effektivt utnyttjande av marken, och skulle motverka detaljplanens huvudsakliga syfte - att tomterna Cykeln 1 och Cykeln 2 ska kunna användas för bostäder och centrumändamål. Ett byggnadsverk på Cykeln 1 kommer förmodligen att finnas i lång framtid. Därför behöver

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

underjordiska ledningsdragningar, brandsläckningsrännor och dylikt vara underordnade detaljplanens huvudsakliga syfte. Oavsett vilken helhetslösning byggherren väljer att låta pröva under bygglovsskedet så skall gällande regler och krav tillgodoses av exploatören.

Exploatören ansvarar för eventuell flytt av de underjordiska ledningar som berörs. Om de u-stråk som fastlagts i detaljplanen inte är tillräckliga, och/eller det visar sig att befintliga ledningar behöver flyttas eller fler ledningar tillkommer, skall samordning ske till av Hagfors kommun anvisade ledningsstråk eller markavsnitt. – I första hand till registrerade ledningsrätter kommunägda markfastigheter. Ett sådant lämpligt område att samordna underjordiska ledningsstråk till är fastigheten Hagfors 2:5, (den före detta järnvägsbanvallen som idag är GC-väg). Att flytta underjordiska ledningar medför eventuellt att en del träd måste tas ned om ledningarna förläggs där rotsystem riskerar att skada och äventyra ledningarnas livslängd. Om träd tas ned ska kompensationsåtgärder vidtagas med att nya träd planteras i parkområdet väster om Hagfors 2:5. Frågorna behandlas i tidigt skede med ansvariga chefer inom GVA och IT.



Förutsättningar/ förändringar/Teknisk försörjning/tele:

Befintliga ledningsrättsinnehavare och verksamhetsutövare kan komma att bli berörda vid exploatering av kvartersmarken. En verksamhetsutövare som kan komma att beröras vid en exploatering inom Cykeln 1 är Skanova. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika driftsstörningar och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Exploatören bär ansvaret för att identifiera alla berörda ledningar, sakägare och verksamhetsutövare. Kabelanvisning ska beställas (Hagfors kommun) via <https://www.ledningskollen.se>. Kostnaden för erforderliga undanflyttningsåtgärder och skydd ska bekostas av exploatören. Exploatören ska också i god tid kontakta respektive ledningsrättsinnehavare och ledningsägare för ledningssamordning. Myndigheten Post- och telestyrelsen påpekar att i detta fall torde det vara lämpligt att kontakta Telia Sonera, Skanova, Tele 2, Telenor, Tre, Net 1 samt Teracom. Hagfors kommun anvisar mark dit flytt av ledningar kan ske, antingen till mark planlagd som prickmark eller u-stråk t ex fastigheten Hagfors 2:5 (den f.d. järnvägsbanvallen, numera GC-bana).

Fastighetsrättsliga frågor:

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom servitut eller ledningsrätter.


SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 2. Fortum (inkom 2017-02-27)	Hagfors kommuns kommentarer
<p data-bbox="219 277 383 320"></p> <p data-bbox="913 292 954 312">1 (1)</p> <p data-bbox="913 336 1003 357">2017-02-24</p> <p data-bbox="315 528 875 549">YTTRANDE GÄLLANDE DETALJPLAN FÖR KV CYKELN, HAGFORS KOMMUN</p> <p data-bbox="315 603 931 715">Hagfors kommun har upprättat ett förslag till ny detaljplan för fastigheterna Cykeln 1 och Cykeln 2 samt delar av Hagfors 2:166, 2:5 och 2:53. Fortum Sverige AB såsom ägare till grannfastigheten Hagfors 2:4 samt Hagfors 2:1 och därpå beläget vattenkraftverk med tillhörande anläggningar vill härmed inkomma med synpunkter.</p> <p data-bbox="315 746 864 791">Fortum vill uppmärksamma kommunen på att strömmande vatten i Uvån förekommer som kan komma att påverka planområdet.</p> <p data-bbox="315 802 947 868">Fortums bedömning är att vid ett klass 1-flöde i Hagfors, d.v.s. ungefär motsvarande ett flöde med återkomsttiden 10 000 år kommer viss översvämning att ske av det mest strandnära områdena inom planområdet.</p> <p data-bbox="315 986 465 1038">Med vänlig hälsning Fortum Sverige AB</p> <p data-bbox="315 1058 629 1166"></p> <p data-bbox="315 1177 421 1198">Pernilla Spetz</p>	<p data-bbox="1249 268 1413 288">SYNPUNKT 2:</p> <p data-bbox="1249 316 1720 336"><u>Hagfors kommun svar:</u> Synpunkten beaktas.</p> <p data-bbox="1249 355 1361 376">ÅTGÄRD:</p> <ul data-bbox="1249 395 1843 416" style="list-style-type: none">• Planbeskrivningen förtydligas under följande rubrik: <p data-bbox="1249 440 1827 461">Förutsättningar/förändringar / Natur/ Höga vattenstånd</p> <p data-bbox="1249 480 2051 555"><i>”Fortums bedömning är att vid ett klass 1-flöde i Hagfors, dvs ungefär motsvarande ett flöde med återkomsttiden 10 000 år kommer viss översvämning att ske av de mest strandnära områdena inom planområdet”.</i></p> <p data-bbox="1249 568 1798 588">Hagfors kommun lägger till följande upplysning:</p> <p data-bbox="1249 608 2063 740"><i>Verksamhetsutövaren, idag Fortum, har rättigheter i vattenområdet med ansvar att bl a hålla vattenområdet fritt från materia som riskerar att skada elproduktionen och kan skada och fastna i dammanläggningen nedströms. Skulle detta inträffa är risken stor att elkraft ej kan levereras eftersom skador måste åtgärdas när strömmen är avstängd.</i></p>

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 3. SGU (inkom 2017-02-27)	Hagfors kommuns kommentarer										
<div data-bbox="250 327 477 424"></div> <div data-bbox="631 333 992 432"><table><tr><td>YTTRANDE</td><td>1(1)</td></tr><tr><td>Vårt datum/Our date</td><td>Vår beteckning/Our reference</td></tr><tr><td>2017-02-23</td><td>33-281/2017</td></tr><tr><td>Ert datum/Your date</td><td>Er beteckning/Your reference</td></tr><tr><td>2017-02-07</td><td>Ks 2016/138</td></tr></table></div> <div data-bbox="631 466 779 505"><p>Hagfors kommun kommun@hagfors.se</p></div> <div data-bbox="358 609 799 635"><p>Samråd, förslag till detaljplan för Kv Cykeln i Hagfors</p></div> <div data-bbox="358 651 960 699"><p>Sveriges geologiska undersökning (SGU) har den 7 februari 2017 erhållit rubricerat ärende för yttrande.</p></div> <div data-bbox="358 718 873 743"><p>SGU avstår från att lämna synpunkter på den remitterade detaljplanen.</p></div> <div data-bbox="358 807 792 831"><p>Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad enhetschef.</p></div> <div data-bbox="358 850 934 898"><p>I den slutliga handläggningen av ärendet har även statsgeologen Gunnel Ransed (föredragande) deltagit.</p></div> <div data-bbox="358 935 544 1007"><p>Lars Rodhe</p></div> <div data-bbox="645 997 848 1090"><p>Gunnel Ransed</p></div>	YTTRANDE	1(1)	Vårt datum/Our date	Vår beteckning/Our reference	2017-02-23	33-281/2017	Ert datum/Your date	Er beteckning/Your reference	2017-02-07	Ks 2016/138	<p>Hagfors kommun lägger till följande upplysning:</p> <p>Åtgärd:</p> <ul style="list-style-type: none">Planbeskrivningen förtydligas ytterligare och kompletteras med text under rubriken <p>Tekniska frågor. <i>"Exploatör/byggherre bär ansvaret för att ta fram den geotekniska undersökning som behövs inför bygglovsansökan".</i></p>
YTTRANDE	1(1)										
Vårt datum/Our date	Vår beteckning/Our reference										
2017-02-23	33-281/2017										
Ert datum/Your date	Er beteckning/Your reference										
2017-02-07	Ks 2016/138										

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 4. MOB (inkom 2017-02-27)	Hagfors kommuns kommentarer:
<p data-bbox="616 279 952 295">Sammanträdesdatum Sida 8/10</p> <p data-bbox="219 319 705 343">Protokoll 2017-02-23</p> <p data-bbox="219 367 403 391">Miljö- och byggnämnden</p>  <p data-bbox="392 470 515 486">Dnr MB 2017/19</p> <p data-bbox="392 510 940 590">§ 4 Yttrande över förslag till ny detaljplan för kvarteret Cykeln (Cykeln 1 och 2 samt delar av Hagfors 2:166, 2:5 och 2:53)</p> <p data-bbox="392 598 907 614">Miljö- och byggnämndens synpunkter på ny detaljplan för kvarteret Cykeln:</p> <p data-bbox="392 638 940 678">Grundkartan bör ha prickmarkområde för att säkerställa en bra inomhusmiljö med hänsyn till buller, magnetfält och framtida flytt av VA ledningar.</p> <p data-bbox="392 694 918 805">Planområdet ligger inom ett grundvattenmagasin som sträcker sig längs Uvån fram till Rådasjön. I händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och ledas bort i tät system. På kvartersmark bör prickmark avsättas där byggnader inte får uppföras i gränsen mot parken för att kunna säkerställa att uppsamling sker inom kvartersmark.</p> <p data-bbox="392 821 929 909">Samhällsbyggnadsutskottet bör ändra i planbeskrivningen under rubriken "markradon" från lågriskområde till högt riskområde, enligt kommunöversiktlig markradonkarta upprättad av Ramboll 2008-01-31. För att begränsa byggnadens miljöpåverkan bör inte koppar och zink användas till fasad- och takbeklädnad.</p> <p data-bbox="392 925 940 965">Miljö- och byggnämnden ser positivt på att förslaget till detaljplan tar upp de krav som kan komma att ställas i bygglovsprövningen.</p> <p data-bbox="392 997 560 1013">Handlingar i ärendet</p> <p data-bbox="392 1021 851 1109">Samhällsbyggnadsutskottets protokoll, § 9, 2017-01-31. Samrådshandlingar 2017-01-25 Behovsbedömning (med utredning) Planbeskrivning, plankarta grundkarta, fastighetsförteckning Miljö- och byggavdelningens skrivelse 2017-02-13.</p> <p data-bbox="392 1141 448 1157">Beslut</p> <p data-bbox="392 1165 795 1204">Miljö- och byggnämnden beslutar att överlämna yttrandet till samhällsbyggnadsutskottet.</p> <p data-bbox="392 1268 571 1316">Beslutet skickas till Samhällsbyggnadsutskottet</p>	<p data-bbox="1243 271 2049 351">SYNPUNKT 4a: Miljö- och byggnämnden önskar att mera prickmark införs för att säkerställa en bra inomhusmiljö m h t buller, magnetfält och framtida flytt av VA-ledningar.</p> <p data-bbox="1243 375 2060 678"><u>Hagfors kommuns svar:</u> Detaljplanen tas fram enligt PBL (2010:900). Generellt gäller (PBL kap 4 § 32) att en detaljplan inte får vara mer detaljerad än vad som behövs för att uppnå syftet. En detaljplan ska heller inte reglera sådana frågor som avses hanteras genom annan lagstiftning t ex BBR, miljöbalken och vattenlagen m fl. Exploatören ansvarar för att lämna in bygglovs handlingar som uppfyller de krav som ställs enligt gällande lagstiftning avseende buller, magnetfält och teknisk försörjning. För att exploatör/byggherre ska beviljas bygglov och få startbesked, utfärdad kontrollplan samt få det avgörande slutbeskedet som tillåter byggherren att ta byggnaden i bruk, förutsätts alltså att valda tekniska konstruktionslösningar och byggnadsmaterial uppfyller för envar tid gällande lagstiftning.</p> <p data-bbox="1243 694 2038 805">Hagfors kommuns Samhällsbyggnadsavdelning gör ställningstagandet att inte begränsa markens möjligheter att utnyttjas för användningen bostäder med tillhörande komplement och anläggningar genom att pricka bort byggbar tomtmark, mht följande:</p> <p data-bbox="1243 813 2072 1228">Detaljplanens syfte får inte motverkas. Syftet är att förtäta en relativt trång lucktomt med flerbostadshus samt anpassa utformningen till omgivande stadsdelar och parklandskap. Mot Geijersholmsvägen möjliggör detaljplanen en byggnadsutformning som anknyter till Södra stadskärnan som vanligen har fasader med skyltfönster och entréer mot trottoarer eller indragen fasad för entréer. Centrumändamål möjliggör verksamheter som är publika och öppna för allmänheten. Skyltfönster och indragna entréer kan bidra till intressanta variationer i fasaden samt bidrar till att ge liv åt och lysa upp gaturummet. Mot parkmiljön bör möjligheter till utblickar, utsikt och uteplatser tas tillvara. Tomten är oregelbunden och trång och kan vara svår att utnyttja optimalt och trots detta ska utöver bostäderna även in- och utfarter, parkering, garage, biluppställningsplatser, förråd och komplementbyggnader samt gemensamma uteplatser anordnas. Därför vore det en otjänst att pricka bort byggbar mark som kan komma till mycket bättre användning för byggnaden eller tillhörande komplement och anläggningar.</p> <p data-bbox="1243 1236 1422 1252"><u>Bullerutredning:</u></p> <p data-bbox="1243 1260 2060 1396">Bullerutredningen är baserad på de illustrationsritningar som togs fram inom Hagfors kommun under planarbetets tidiga skede. Illustrationerna bör betraktas som ett exempel på hur Hagfors kommun kan tänka sig att lucktomten bebyggs och utformas, dels för att ta tillvara platsens unika möjligheter till utblickar över stad, strand och parklandskap och dels för att</p>

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

	<p>låta punkthuset återanknyta mot befintlig stadsdelskaraktär i Södra centrum, Geijersholmsvägen och Gärdet. Stadsbildsmässigt kan punkthuset ses som en pendang till de fyra höghusen i Norra centrum.</p> <p>Bullerutredningen visar att det är möjligt att uppföra ett punkthus enligt illustrationen inom tomten Cykeln 1 och klara gällande riktlinjer för trafikbuller. Då illustrationen med punkthuset ritades gjordes ställningstagandet att det kan vara värdefullare att ha balkonger förlagda med utblickar över stads-, park- och strandlandskapet än att ha balkonger förlagda mot en kringbyggd gård.</p> <p>Resultatet av bullerutredningen kan tolkas och sammanfattas med att riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå från Storgatan inte överskrids inom tomtgränsen för kvarteret Cykeln 1, som därmed bör kunna bebyggas med bostäder, förutsatt att riktvärdet 50 dB(A) kan uppfyllas vid uteplats. Om riktvärdet 50 dB(A) kan uppfyllas på en gemensam uteplats behöver inte riktvärdet 50 dB(A) uppfyllas vid samtliga enskilda balkonger/uteplatser. Alternativt kan en bullerskyddande skärm uppföras inom zon för skydd mot störningar eller så kan balkonger förses med bullerskyddande åtgärder (ljudavskärmande räcke, fronter och akustikplattor på vägg och tak) eller byggas som inglasade uterum.</p> <p>SYNPUNKT 4b: <i>Miljö- och bygg anger att i händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och ledas bort i täta system.</i></p> <p><u>Hagfors kommuns svar:</u> Synpunkt 4b beaktas delvis. På plankartan införs planbestämmelser (Se rubrik Åtgärder nedan).</p> <ul style="list-style-type: none">• Följande text införs i planbeskrivningen under rubrik Teknisk försörjning/vatten avlopp och dagvatten: <p>Miljö- och byggkontoret anger att i händelse av brand ska släckvatten kunna samlas upp och ledas bort i täta system inom kvartersmarken. Om det med hänsyn till byggnadens utformning och placering på den trånga oregelbundna tomten visar sig vara omöjligt att tillgodose uppsamling i täta system inom kvartersmark, får Hagfors 2:5 (den tidigare järnvägsbanvallen med GC-bana) med markområde mot kv Cykeln tas i anspråk. Fastigheten Hagfors 2:5 har bedömts vara lämplig att samordna för underjordiska ledningar. Frågorna behandlas i samband med de erforderliga samråd som är lagstadgade vid prövning av mark- och bygglov. Exploatören uppmanas att ha församråd med ansvariga chefer inom miljö- och byggkontoret och kommunförrådet GVA.</p> <p>SYNPUNKT 4c: <i>Synpunkt om radon.</i></p> <p><u>Hagfors kommuns svar:</u> Synpunkt om radon beaktas.</p> <ul style="list-style-type: none">• Följande text förs in under rubrik Förutsättningar/Förändringar /Natur
--	--

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

/markradon:

En markradonundersökning behöver göras på platsen. Nya byggnader ska utföras så kallat radonsäkert, (i enlighet med gällande lagstiftning), med radonskyddande konstruktion, om inte radonundersökning visar att detta inte behövs. Ett alternativ kan vara att vidta motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte överskrider i byggnaden.

SYNPUNKT 4d: *Synpunkt på begränsning av byggnadsmaterial.*


Hagfors kommuns svar: Synpunkten beaktas inte.

Endast planbestämmelser som har stöd genom lagrum i gällande lagstiftning införs, alternativt om de rekommenderas att följas av överordnade myndigheter på grund av att det är allmänt vedertaget och belagt av vetenskapliga fakta. Att begränsa byggnadens miljöpåverkan genom att förbjuda koppar och zink i fasad- och takbeklädnad bedöms inte relevant. Det är tillåtet för byggherren att välja material som överensstämmer och bidrar till att uppfylla regionala och lokala miljömål. Dels kan det i framtiden utvecklas tekniska lösningar som löser och hanterar den negativa miljöpåverkan. Även PVC-belagda byggnadsmaterial på tak, hängrännor/stuprör påverkar miljön (mikroplatser och nanopartiklar som härrör från plast finns i princip överallt i vatten).


ÅTGÄRDER:

- På plankartan införs flera planbestämmelser (m-) om skydd mot störningar, begränsning av markens utnyttjande (prickmark) samt administrativa bestämmelser för u-stråk (fastigheten Hagfors 2:5) och rättighetsområden.
- Planbeskrivningen förtydligas ytterligare och kompletteras med text under flera rubriker.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 5 - Post- och telestyrelsen	Hagfors kommuns kommentarer:												
 <table border="1" data-bbox="622 331 907 486"><thead><tr><th>Datum</th><th>Vår referens</th><th>Sida</th></tr></thead><tbody><tr><td>2017-03-07</td><td>Dnr: NS2</td><td>1(2)</td></tr><tr><th>Ert datum</th><th>Er referens</th><td></td></tr><tr><td>2017-02-06</td><td>Detaljplan kv Cykeln</td><td></td></tr></tbody></table> <p>Nätsäkerhetsavdelningen Gudrun Thelander 08-678 57 85 gudrun.thelander@pts.se</p> <p>PTS har av Hagfors kommun ombetts att inkomma med synpunkter på "Detaljplan för kv Cykeln i Hagfors".</p> <p>PTS är central förvaltningsmyndighet med ett samlat ansvar – sektorsansvar – inom områdena post och elektronisk kommunikation. Inom ramen för detta arbete skall PTS bland annat:</p> <ul style="list-style-type: none">• främja tillgången till säkra och effektiva elektroniska kommunikationer enligt de mål som anges i lagen (2003:389) om elektronisk kommunikation• verka för robusta elektroniska kommunikationer och minska risken för störningar, inbegripet att upphandla förstärkningsåtgärder, samt verka för ökad krishanteringsförmåga• verka för att tillgodose totalförsvarets behov av post- och elektronisk kommunikation under höjd beredskap, och stärka samhällets beredskap mot allvariga störningar i näten för elektronisk kommunikation i fred <p>Regeringen presenterade i oktober 2011 sin digitala agenda för Sverige. Det övergripande målet i agendan är att Sverige ska vara bäst i världen på att utnyttja digitaliseringsens möjligheter. År 2016 presenterade regeringen en ny bredbandsstrategi "Sverige helt uppkopplat 2025" där det kortsiktiga målet är att 95 procent av alla hushåll och företag bör ha tillgång till minst 100 Mbit/s år 2020. På längre sikt är målen att 98 procent av alla hushåll och företag i hela Sverige bör ha tillgång till minst 1 Gbit/s senast år 2025 samt att det bör finnas tillgång till stabila mobila tjänster av god kvalitet där människor normalt befinner sig senast år 2023.</p>	Datum	Vår referens	Sida	2017-03-07	Dnr: NS2	1(2)	Ert datum	Er referens		2017-02-06	Detaljplan kv Cykeln		<p>Hagfors kommuns kommentarer:</p> <p>SYNPUNKT 5: <u>Hagfors kommuns svar:</u> PTS synpunkt beaktas.</p> <p>ÅTGÄRD 5:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kompletterande text inför i planbeskrivningen under rubriken Förutsättningar / förändringar / Teknisk försörjning / tele: <p>"I detta fall torde det vara lämpligt att kontakta Telia Sonera, Skanova, Tele 2, Telenor, Tre, Net 1 samt Teracom".</p> <p>Hagfors kommun/samhällsbyggnadsavdelning inför följande text i sina rutiner för upprättande av detaljplaner:</p> <p>Hagfors kommun har som rutin att då detaljplaner upprättas och fastighetsförteckningar tas fram - skicka en förfrågan med begäran om ledningsanvisning till www.ledningskollen.se.</p> <p>Utifrån svaret tas ledningsägare med i sakägarförteckningen.</p> <p>PTS påpekar att även kommunen bör ha en förteckning över vilka ledningsägare som blir berörda.</p> <p>Frågan bör samordnas inom Hagfors kommun mellan samhällsbyggnadsavdelningen och kommunförrådet, IT och Hagfors Energi. Vi bör ta reda på om dessa och flera ska tas med: Telia Sonera, Skanova, Tele 2, Telenor, Tre, Net 1 samt Teracom.</p>
Datum	Vår referens	Sida											
2017-03-07	Dnr: NS2	1(2)											
Ert datum	Er referens												
2017-02-06	Detaljplan kv Cykeln												

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 6. Länsstyrelsen	Hagfors kommuns kommentarer:
<div data-bbox="212 284 302 395"></div> <div data-bbox="212 395 347 478"><p>Länsstyrelsen Värmland Samhällsbyggnad Magnus Ahlstrand</p></div> <div data-bbox="604 300 952 359"><p>YTTRANDE samråd Datum 2017-03-07 Ref Dnr. 402-1021-2017</p></div> <div data-bbox="907 287 952 327"><p>Sida 1(3)</p></div> <div data-bbox="604 422 772 470"><p>Hagfors kommun 683 80 HAGFORS</p></div> <p>Detaljplan för Kv. Cykeln 1 m.fl. Hagfors kommun. <i>Lst dossiernr. D56a</i></p> <p>Ärendet Rubricerat detaljplaneförslag, upprättat den 25 januari 2017 med standardförfarande, har översänts för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har den 23 februari 2017 behandlats vid planberedning med berörda enheter inom Länsstyrelsen.</p> <p>Syfte Att möjliggöra uppförandet av ett eller flera flerbostadshus i högst sex våningar inom det aktuella området. Bottenvåningen reserveras för centrumändamål. Planläggningen syftar även till att fastlägga huvudstråk för gång- och cykelvägar samt för underjordiska ledningar och säkerställa allmänhetens tillgång till Uvåns strandområde.</p> <p>Tidigare ställningstaganden I kommunens översiktsplan hänvisas till fördjupad översiktsplan för Hagfors stad som antogs den 24 februari 1998. I den utpekas området som intressant för förtätning med hus med butiker i bottenvåningen och bostäder ovanpå. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget är i linje med ställningstagandena i ÖP och FÖP för Hagfors stad. Planområdet berörs av två äldre detaljplaner i vilka området är planlagt för parkeringsändamål, allmänt ändamål samt specialområde för järnvägsändamål.</p> <p>Länsstyrelsens roll Länsstyrelsen ska enligt 5 kap.14§ PBL vid samråd särskilt:</p> <ul style="list-style-type: none">• ta till vara och samordna statens intressen,• verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att	<p>SYNPUNKT 6a – Planbestämmelser, prickmark: <u>Hagfors kommuns svar:</u> I samrådshandlingen har vi bedömt avståndet till Geijersholmsvägen vara beaktat med utgångspunkt från följande:</p> <ul style="list-style-type: none">• Befintlig körbana ligger 2,5 meter från befintlig gatufasad Cykeln 2.• Geijersholmsvägens gatumark har körbanor och upphöjda trottoarer i läget kv Cykeln.• För att behålla stadsdelskaraktären i Södra centrum föreslås ny byggnad inom Cykeln 1 få placeras med gatufasad i liv med befintligt hus på Cykeln 2.• Hagfors kommun har bedömt att prickmark i onödan riskerar att låsa fast markens användning och hindra möjligheter att gestalta byggnaden eller utforma tomtmarken, i ett allt för tidigt skede. <p>Motivering A: Enligt Trafikverket/VGU bör en ny gångbana vara minst 2,0 meter bred. Den befintliga upphöjda trottoaren är idag cirka 2,5 meter bred, mätt från körbanans kant till befintlig byggnads gatufasad. Kvartersgränsen avsätts mot gatumarken så att hela Geijersholmsvägens västra gångbana utformas med upphöjd med minsta fria bredd 2,0 meter. Resterande markyta (med cirka bredd 0,5 meter) hålls fri från byggnation. En planbestämmelse införs på plankartan i syfte att erhålla en 0,5 meter bred byggfri zon mellan användningsområde (B,C) och gångbana enligt VGU.</p> <p>Motivering B: I den fördjupade översiktsplanen (FÖP) beskrivs Cykeln 1 vara lämplig att ge plats för byggnader med affärer i bottenvåning och bostäder ovanpå samt att bygga i samma stil och skala som de gamla trähusen för att återskapa en del av den gamla småstadens charm. Detaljplanen har även för avsikt att underlätta för en samtida exploatering och förutsätter då att många boende får plats och kan fördela exploateringskostnaderna på många betalande. Illustrationsritningarna redovisar ett exempel på ett punkthus där tomten är relativt optimerad.</p> <p>ÅTGÄRDER 6a: Länsstyrelsens synpunkt beaktas.</p> <ul style="list-style-type: none">• I planbeskrivningen införs förtydligande text under berörda rubriker: Sammanfattning, Intentioner, Förklaring av planbestämmelser, Plandata/Läge, Förutsättningar / Förändringar / stadsdelskaraktär / rekommendationer/ Verksamheter, Bebyggelse, Störningar

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Sida
2(3)

Datum
2017-03-07

Ref
Dnr. 402-1021-2017

- strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs ur allmän synpunkt.

Råd om tillämpningen av PBL m.m.

Planbestämmelser

På plankartan saknas prickmark utmed Geijersholmsvägen inom kvartersmark för bostäder och centrumändamål [BC]. Det innebär att nya byggnader kan placeras omedelbart intill vägen. Länsstyrelsen ställer sig frågande till om det är lämpligt och rekommenderar kommunen att se över plankartan i detta avseende.

Strandskydd

Strandskyddet föreslås upphävas inom hela planområdet. Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddsupphävandet är godtagbart motiverat men ser inget behov av att upphäva strandskyddet inom parkmark utan gör bedömningen att ett upphävande inom kvartersmark för bostäder och centrum samt för gång- och cykelvägar är tillräckligt för att möjliggöra ett genomförande av planen. Vidare bör strandskyddet upphävas med en planbestämmelse [a1] inom berörda delområden.

Trafikbuller

En bullerutredning planeras att genomföras i samband med bygglovprövningen. Länsstyrelsen anser att denna utredning bör genomföras innan planen antas då man redan nu vet att området utsätts för bullernivåer över gällande riktvärden. Planbestämmelser gällande lägenhetens utformning och uteplatsers placering saknas helt på plankartan och bör tillföras i det fortsatta planarbetet om bullerutredningen visar att det är nödvändigt.

Storgatan är belägen sydväst om planområdet och går på en ramp upp till bron över Uvån. Det innebär att nya föreslagna byggnader kommer att placeras väsentligt lägre än Storgatan vilket komplicerar bullersituationen.

bullerutredning.

- Plankartan förtydligas enligt följande:
- Kvartersmark förläggs mot Geijersholmsvägens gatemark så att gångbana blir minst 2,0 meter fri bredd genom att (p-) införs: Byggnad får ej uppföras närmare än 0,5 meter från fastighetsgräns / kvartersgräns.
- (p-) införs: Södra centrum karaktäriseras bl a av byggnader placerade med gatufasaders skyltöfster och entréer mot trottoaren. För att tillgodose stadsdelskaraktären tillåts ny byggnad på Cykeln 1 få placeras i liv med befintlig byggnad Cykeln 2.
- (f2): Ny byggnad får utformas med variationer och indragningar i fasadlivet för att ge spatiösare utrymme mot gatemark och gångbana vid entréer, balkonger, burspråk och cykelställ etc.

SYNPUNKT 6b - Strandskydd

Hagfors kommuns svar: Hagfors kommun delar inte Länsstyrelsens bedömning och vill därför förtydliga varför strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

ÅTGÄRD 6b:

- I planbeskrivningen införs textstycken under rubrikerna, Sammanfattning. Planens syfte och huvudrag, Förutsättningar / förändringar / Friytor / strandskydd.
- På plankartan införs en planbestämmelse att strandskyddet upphävs inom hela planområdet.

SYNPUNKT 6c - Trafikbuller

Hagfors kommuns svar: Länsstyrelsens synpunkt beaktas.

En bullerutredning har tagits fram, baserad på Hagfors kommuns illustrationsritningar. Dokumenten bifogas planhandlingarna. Illustrationen visar ett exempel på punkthus och är ett exempel på hur Hagfors kommun skulle kunna tänka sig att ett punkthus utformas specifikt för lucktomten Cykeln 1, med hänsyn till platsens särskilda karaktärer. Stadsmiljön bör beaktas samtidigt som möjligheterna till utblickar över stads- strand- och parklandskapet tas till vara i tomtdisposition och planlösningar. Bullerutredningen redovisar att riktvärdet 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasader klaras för samtliga lägenheter i illustrationens punkthus samt att riktvärdet 50dB(A) klaras en gemensam uteplats som förläggs i norr, i ett läge som inte är så trafikbullerutsatt. Med rätt dimensionering av fasadernas ljusisolering klaras krav avseende högsta ljudnivå från trafikbuller inomhus enligt BBR. Bullerutredningen visar även att på de enskilda balkonger som vetter mot Geijersholmsvägen och Storgatan överskrids riktvärdet 50 dB(A).

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Datum
2017-03-07

Ref
Dnr. 402-1021-2017

Sida
3(3)

Vidare är bullret från trafiken på bron ej beskrivet. Enligt Länsstyrelsens erfarenhet kan buller från trafik på broar förstärkas och dessutom spridas över större områden än normalt då inga naturliga hinder stoppar bullerspridningen.

I planbeskrivningen hävdas att bulleråtgärder på bron möjliggörs genom den zon för skydd som redovisas på plankartan. Länsstyrelsen delar inte den uppfattningen. Bron ingår inte i planområdet och därför kan inte bestämmelsen [SKYDD] tillämpas för åtgärder på själva bron.

Naturvärden

Inom planområdet finns skyddsvärda träd vilka bör förses med skyddsbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen gör bedömningen att trädraden utmed gång- och cykelvägen utgör en allé och därmed omfattas av biotopskydd.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan i dagsläget inte avgöra om planen kan bli föremål för prövning då bullerfrågan inte är utredd.

Beslut i ärendet har fattats av enhetschef Bengt Falemo efter föredragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand. Medverkande har varit planhandläggare Amanda Bäckström.

Emellertid är lagstiftningen så utformad att om riktlinjen 50 dB(A) på de enskilda uteplatserna överskrids så skall en gemensam uteplats anordnas där riktvärdet 50 dB(A) inte överskrids.

Därmed har Hagfors kommun visat att tomten kv Cykeln 1 är lämplig att bebygga med bostäder och att lagstiftningen om riktlinjer för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder kan uppfyllas.

Om en gemensam uteplats byggs kan balkongerna glasas in till uterum med skjutbara fönster. Vill man inte ha gemensam uteplats bör man undersöka om riktvärdet 50 dB(A) på de enskilda balkongerna kan uppfyllas med olika åtgärder av bullerskydd. T ex bullerdämpande åtgärder i form av täta räcken, fronter och akustikplattor på balkongerna. Eventuellt i kombination med ett bullerskydd som uppförs vid bro inom zon till skydd mot störningar. Mot Geijersholmsvägen kan dock bullerproblemet kvarstå. Därför kan det vara lämpligt att bygga lokaler i gatuplan.

I samband med bygglovprövning då exploatören bestämt tomtdisposition och val av utformning färdigställs bygglovshandlingar. Då kan en bullerutredning krävas som visar att den valda bebyggelsen i bygglovshandlingarna uppfyller gällande bullerkrav.

ÅTGÄRD 6c:

- Hagfors kn kompletterar planhandlingarna med en bullerutredning.
- Hagfors kn bifogar den illustration som bullerutredningen är baserad på.
- I planbeskrivningen införs text under rubrikerna, Sammanfattning, Förutsättningar/Förändringar /Störningar/bullerutredning.
- Plankartan förtydligas o kompletteras med flera planbestämmelser.

SYNPUNKT 6d - Naturvärden:

Hagfors kommuns svar: Inom planområdet finns skyddsvärda träd som Länsstyrelsen bedömer bör förses med skyddsbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsens synpunkter beaktas delvis.

Hagfors kommun har ända sedan 1940-talet haft för avsikt att i sin stadsplanering verka för att använda och bebygga tomterna Cykeln 1 och Cykeln 2 samt att bibehålla strandområdet och utveckla en parkmiljö väster om fastigheten Hagfors 2:5. Hagfors 2:5 är en före detta järnvägsbanvall som numera ägs av Hagfors kommun och fått ny användning, bl a som GC-bana med vidhängande markstråk dit underjordiska ledningsstråk kan samordnas.

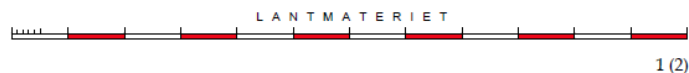
Hagfors kommun gör bedömningen att trädraden i diket i historisk mening inte kan hänföras till en klassisk allé. Förmodligen har banvallen besprutats mot sly en gång i tiden och efter att järnvägsrälsen rivits har sly fått växa upp i diket mot öster. Idag kantas GC-banans östra sida av ett dike med en

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

	<p>rad olika träd och sly.</p> <p>Hagfors kommun har prioriterat fastigheten Hagfors 2:5 för kommunal infrastruktur som GC-banor och underjordiska ledningar. Intill kommunens prioriterade GC-banor och underjordiska ledningsstråk bör träd- och växtplanteringar undvikas eftersom rotsystem breder ut sig och växer till och kan häva asfalten och medföra snubbelrisk på gång- och cykelbanor. Vissa rotsystem t ex från pilar växa in i och störa ledningars funktioner och äventyra ledningarnas livslängd.</p> <p>Av ovan nämnda orsaker är det därför inte aktuellt att förse planområdet fastigheten Hagfors 2:5 och österut med skyddsbestämmelser eller biotopsskydd.</p> <p>Hagfors kommun gör däremot bedömningen att de träd som är skyddsvärda är lövträd med stamdiameter större än 20 cm, samt att dessa bör ersättas med nya plantor innan de avses att tas ned eller då de skadas i samband med den aktuella exploateringen i planområdet väster om Hagfors 2:5 (den f.d. järnvägsbanvallen som idag är GC-bana).</p> <p>ÅTGÄRD 6d:</p> <ul style="list-style-type: none">• I planbeskrivningen kompletteras text under rubrik Förutsättningar / förändringar /Natur vegetation.• En planbestämmelse (n) införs på plankartan.
--	--

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 7. Lantmäteriet



YTTRANDE
2017-03-10
Dnr 404-2017/626

Hagfors kommun
kommun@hagfors.se

Detaljplan för kvarteret Cykeln i Hagfors i Hagfors kommun

Ert ärende:

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-01-25) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra efterfrågade fastighetsbildningar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Ska exploateringsavtal/markanvisningsavtal tecknas

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal har tecknats. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen enligt 5 kap. 13 § 3 st PBL, redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

Ifall det är aktuellt, använd gärna handboken "[Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL](#)" som stöd ang. lagstiftningens krav när ni kompletterar planhandlingarna ang. genomförandeavtal.

Delar av planen som bör förbättras

Fastighetsrättsliga frågor

Planen innebär att även Cykeln 2 kan utökas. Detta bör framgå under ovanstående rubrik.

Jonas Robertsson

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: Box 1200, 701 12 Örebro
BESÖKSADRESS: Klostergatan 35, Örebro TELEFON: 019-603 63 40
E-POST: jonas.robertsson@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

SYNPUNKT 7a:

Enligt 5 kap 13 § 3 st PBL gäller följande: Om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, ska kommunen redovisa dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal.

Hagfors kommuns svar: Hagfors kommun har idag inga avsikter att förvärva Cykeln 2 (det befintliga trähuset som idag har rosa träfasader). Planförslaget har initierats för att möjliggöra förtätning på lucktomten Cykeln 1 och bl a sin grund i den fördjupade översiktsplanen samt att Hagfors kommuns samhällsbyggnadschef sett möjligheten att berika Hagfors stad med en representant från vår tid. Ingen ny byggnad har uppförts i centrala hagfors stad sedan 1990-talet. Det är dessutom Hagfors kommuns skyldighet att se över, ta fram och tillhandahålla aktuella detaljplaner. I ett framtidsperspektiv bör både privata och samhällsekonomiska intressen beaktas. Det innebär att även Cykeln 2 omfattas av de nya planbestämmelserna. Hagfors kommun har inte uttalat avsikter att förvärva Cykeln 2. Det är varje fastighetsägares rättighet att sälja sin fastighet och varje exploatörs rätt att inleda förhandlingar om möjligheter till förvärv av en fastighet.

Åtgärd 7a:

- Planbeskrivningen kompletteras med följande text under rubrik Fastighetsrättsliga åtgärder:

Även Cykeln 2 är belägen inom användningsområde (B, C) och bör kunna utökas med del av Hagfors 2:166...Planförslaget har initierats för att möjliggöra förtätning på lucktomten Cykeln 1 och har bl a sin grund i den fördjupade översiktsplanen samt att Hagfors kommun sett möjligheten att berika Hagfors stad med en byggnad som blir vår tids representant i stadsmiljön. Ingen ny byggnad har uppförts i centrala Hagfors stad sedan 1990-talet. Det är dessutom Hagfors kommuns skyldighet att se över, ta fram och tillhandahålla aktuella detaljplaner. I ett framtidsperspektiv bör både privata och samhällsekonomiska intressen beaktas. Även Cykeln 2 omfattas av de nya planbestämmelserna. Hagfors kommun har inte uttalat avsikter att förvärva Cykeln 2. Det är varje fastighetsägares rättighet att sälja sin fastighet och varje exploatörs rätt att inleda förhandlingar om möjligheter till förvärv av en fastighet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

I andra stycket står det att "Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom servitut". Här bör det stå "genom servitut eller ledningsrätt".

Planbestämmelser

På kvartersmarken för Bostäder och centrum finns det ingen bestämmelse som begränsar byggnadshöjden. Lantmäteriet funderar kring ifall det ska vara så?

För Lantmäteriet

Jonas Robertsson

Jonas Robertsson
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Värmlands län
varmland@lansstyrelsen.se

SYNPUNKT 7b:

Hagfors kommuns svar: Synpunkten tillgodoses, texten kompletteras:

- I planbeskrivningen under rubrik Fastighetsrättsliga frågor införs texten:

*Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom servitut **eller ledningsrätt.***

SYNPUNKT 7c:

Hagfors kommuns svar:

- I planbeskrivningen under rubrik Fastighetsrättsliga frågor införs texten:

Antalet våningar begränsas men inte byggnadshöjden. Anledningen till detta är bl a att ge möjligheter för ny energiteknik, tekniska installationer och anläggningar.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 8. SPF, Sveriges pensionärers förening

Till: Hagfors Kommun, Dalavägen 10, 686 60 Hagfors

Uddeholm 170221

Synpunkter på förslag till DETALJPLAN för Kv CYKELN i Hagfors.

Ref.: Samrådshandling 2017-01-25

SPF Hagfors-Uddeholm har fått samrådshandlingarna för kommentar. De besvaras nedan av Claes-Henrik Engström och Sten-Åke Larsson, tillika SPF:s representanter i Kommunens Pensionärsråd och där ingående i dess "Boendegrupp", bl.a. tillsammans med två representanter från PRO i Hagfors.

1. Övergripande bedömning. Vi uppfattar det som mycket positivt för kommunen att det nu har kommit fram ett planförslag som visar att det är möjligt att bryta de senaste årens negativa befolkningsutveckling. Vi ser det f.f.a som en möjlighet att hindra utflyttning från kommunen, orsakad av brist på attraktiva bostäder för nuvarande kommuninnevånare men även som en markering att man satsar framåt efter flera års tillbakagång på bostadsområdet. Generellt vill vi uttrycka att vi tycker hela arbetet är en mycket imponerande sammanställning av sakförhållandena.

2. Syftet. Med förslaget tas ett stort steg mot att skapa en bild av ett "modernare" Hagfors. Speciellt glädjande är att man nu verkligen tar till vara möjligheten att utnyttja det fantastiskt fina läget vid Uvån, så centrurnära men ändå med en omgivning som tillfredsställer höga krav på god boendemiljö. Grundtanken med t.ex. två sexvåningshus är utmärkt för platsen. Den vackra omgivningen med promenadvägar nära ån kan bibehållas. Beträffande utomhusluften tror vi inte att den, i en så öppen stadsbild som Hagfors, kan komma att bli något problem. Inte heller bullerfrågan bör kunna bli ett problem, moderna byggnader är väl ljudisolerade och nattliga trafikstörningar, som i några andra värmlandskommuner, har ju inte förekommit här.

3. Verksamheter. "Ett boende av varaktig karaktär ska vara verksamhetens huvudsyfte". Vi instämmer helt med detta. Bostadskomplement kan givetvis bli viktiga under förutsättning att de kan inpassas i miljön, stadsbilden. Kategoribostäder, av den typ vi kommer att plädера för, kommer att passa utmärkt i omgivningen. Beträffande centrumverksamheter är vi tveksamma, i alla fall beträffande på Cykeln 1. Där skulle lokalerna komma att ligga något avsides i förhållande till gångstråket bron-Köpmangatan. Dessutom är ju östra sidan av Geijersholmsvägen utan sådana aktiviteter som drar besökare. Däremot skulle en bebyggelse av Cykeln 2 kunna bli attraktiv i gatuplanet för någon form av näringsverksamhet, kanske med ingång både från söder och öster. Vi tvivlar också på att t.ex. en mindre matvarubutik kan klara konkurrensen från närliggande affärer vid torget. Det har ju inte burit sig med någon sådan butik öster om bron på mycket lång tid. Detsamma gäller nog för restaurang- eller pizzeriaverksamhet. Sådan borde också ligga i anslutning till torget. Det har också fördelen att störningar i bostadshuset kan undvikas (se också anmärkning under "Seniorhusavsnittet" nedan). Vi bedömer det som troligt att antalet efterfrågade affärslokaler i Hagfors centrum tyvärr snarare kommer att minska inom överskådlig tid.

4. Tillgänglighet. Den är en självklarhet när man bygger nytt av den här typen. Här ska den ju komma att gälla både gatuplanet och gångvägarna.

5. LIS, d.v.s "Landsbygdsutveckling i strandnära läge". Vi instämmer helt i de allmänna bedömningarna. Egentligen skulle vi mer betrakta det som ett sätt att vända utvecklingen i en bruksmiljö, där befolkningsutvecklingen har stagnerat men där man nu kan tillskapa en miljö

Hagfors kommun diarieför synpunkten.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

som gör att invånarna kan stanna på orten istället för att flytta till storstäderna. Att det ger långsiktiga fördelar för samhället är en självklarhet. Det är många kommuner som skulle bli gröna av avund vid en jämförelse med möjligheterna i Hagfors i detta avseende!

6. Trafik. Ny bebyggelse ger naturligtvis ett lokalt trafikillskott. Sammantaget bör det dock betyda mindre trafik i kommunen när man flyttar från villaområdena till en central stadsdel nära servicen med butiker, apotek mm.

7. Parkering. En parkeringslösning inom den egna fastigheten är givetvis önskvärd, oavsett vilken detaljlösningen blir. I Underrättelsen sägs att "utgångspunkt är att möjliggöra byggnation med bostäder och verksamheter i gatuplan samt garage i källarplan". I samrådshandlingen sid 9 definieras *bostäder* med att bostadskomplement också hör dit, t.ex. garage/parkering. Innebär detta att garage/parkering är en option på fastigheten (=markytan) eller att den avser befintlighet i *byggnaden*? Här bör givetvis kostnadsaspekten för olika lösningar vägas in. Vid planering i större städer finns väl rekommendationer (lokala?) för antalet p-platser i förhållande till lägenheter. Vad gäller i Hagfors?

8. Konsekvenser av planens genomförande. Slutsatsen om fördelarna för en åldrande befolkning är att slå in öppna dörrar för pensionärskollektivet i Hagfors. Våra undersökningar stöder till nästan 100 % de slutsatser som dras i detaljplanen, mer om detta nedan.

Detaljplanen i relation till arbetet med ett seniorboende inom Boendegruppen/Kommunens Pensionärsråd.

- 1. Ursprunget till "Boendegruppens" arbete.** Inom pensionärsorganisationerna PRO och SPF fann vi ut, gemensamt, 2014, att det viktigaste problemet för medlemmarna var boendefrågan i kommunen. Rent konkret så var frågan: "Var ska vi ta vägen när vi inte längre vill eller orkar sköta de villor som vi bott i under vårt verksamma yrkesliv i Hagfors? Var finns det bostäder av den standard som man kan finna i t.ex. Karlstad eller Örebro; som är byggda och anpassade för kategorin fortfarande aktiva pensionärer? Bostäder där man ska kunna bo även när vårdbehovet ökar"? Vi utarbetade en plan för att kartlägga hur behovet ser ut idag, inte nödvändigtvis detsamma som när man diskuterat frågan för 15 år sedan. Genom tillmötesgående fick gruppen ett anslag från KPR som skulle räckas till en omfattande enkät samt till studiebesök vid fungerande seniorboenden av typen Lex. 55+. Vi gjorde sådana till Örebro, där Öbo har ett 40-tal anläggningar med Seniorboende XX+. En resa gjordes speciellt med Eric Emanuelsson i Ekshärad, vilket ju gav resultat. Dessa redovisades för c:a 200 intresserade på möten i Hagfors, Ekshärad och Råda. Därefter följde en omfattande enkät i Veckobladet (bilaga 1) där c:a 300 personer besvarade denna.
- 2. Önskemål, utvärdering av boendeenkäten.** En sammanfattning av svaren framgår av bilaga 2. De viktigaste önskemålen är kategori-boende, centralt läge och medbestämmanderätt över boendet. En komplett utvärdering har överlämnats till kommunen samt några intressenter för byggande. En del som borde kräva mera detaljerad studie, beroende på en byggnads utformning, är vad som är behovet och kostnaden för olika parkeringslösningar. Hela paketet med verksamhetslokaler, förråd och parkering bör sättas in i ett sammanhang.
- 3. Mervärden för boende och kommun.** Andra undersökningar visar att ensamhet, isolering och påtvingad sysslöshet är de faktorer som pensionärer fruktar mest. Ett seniorboende, som det definieras av både PRO och SPF, lägger största vikt vid att det ska vara kontaktskapande genom gemensamhetsutrymmen med möjligheter till aktiviteter och med övernattningsmöjligheter för besökande (gästlägenhet). Genom deltagande i förvaltningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

av bostäderna skapas en sammanhållning och ansvar för den gemensamma trevnaden. För kommunen betyder det att vårdbehov av äldre kan uppskjutas (en åldersdepression mindre sparar 60 000/år i vårdkostnader!). Eventuell hemtjänst kan utföras rationellare och samlat i anpassade bostäder. Bilaga 3 visar viktiga argument.

4. **Påverkan på kommunens ekonomi.** Om man inte når en lösning, som får pensionärerna att stanna kvar i kommunen, så kommer en utflyttning till, i första hand, Karlstad att fortsätta. De som flyttar är huvudsakligen de som har råd att betala dyra bostadsrätter och alltså samtidigt bidrar med goda skatteintäkter för Hagfors. En mycket grov beräkning, med vissa tänkbara antaganden, av enbart skatteeffekten (d.v.s före olika utjämningsbidrag) har gjorts i bilaga 4. I en promemoria från Sveriges Kommuner och Landsting (2014-04-17), "Marginalintäkter vid befolkningsförändring", visas intäkt/bortfall vid inflyttning/utflyttning som funktion av ålder. Där framgår marginalintäkter mellan c:a 24 000 och 300 000 SEK/år som funktion av ålder, 65 till 100 år. Givetvis medför högre ålder också högre kommunala årskostnader. Från en graf i promemorian kan man utläsa att uppskjutna vårdkostnaders ökning (mellan 65 och 100 års ålder) uppgår till drygt 7000 SEK/år, något som skulle kunna sparas genom t.ex. ett boende som anpassats till gruppens behov och önskemål.
5. **Pågående arbete med intressenter inom gruppen.** Vi har tagit direktkontakt med presumtiva leverantörer av ett boende enligt önskemålen. Därigenom fick vi först uppskattningar på hyreskostnader för olika lägenhetsytor i nybyggda boenden på orter av liknade karaktär som Hagfors. Dessa har presenterats för de intressenter, som vi har kunnat identifiera från enkätundersökningens positiva svar. På PRO har man hållit två sådana träffar, några mindre genom SPF, och där har framkommit ett intresse för c:a 55 lägenheter enligt föreliggande fakta. Det rör sig om främst 2-3 R.o.K men också några 4-or. Generellt var man intresserad av större ytor än vi antagit liksom en nästan total uppslutning kring att det borde vara en insats. Eventuell storlek på en insats har inte diskuterats, vilket lämnar öppet för både konventionella bostadsrätter och s.k. kooperativa bostads/hyresrättsföreningar. Man inväntar nu ytterligare information från oss.
6. **Kontakter med leverantörer.** Efter genomgångarna har vi upptagit kontakter med genomförda projekt. Efter samtal med Håkan Laack i Torsbybostäder blev vi inbjudna att bese Mejeristen, en bostadsrättsförening i centrala Torsby (7-vånings punkthus). Vi träffade ordföranden och besåg hans lägenhet och övriga utrymmen. Vi fick också ta del av föreningens kostnader och ekonomi. Förutom det mycket positiva intrycket av huset rent tekniskt blev vi också imponerade av Torsby Kommuns framsynthet, när man satsat på den här centrala bebyggelsen redan för 5 år sedan med avsikten att göra det tillgängligt för en bostadsrättsförening, något som man också lyckades väl med. Huset bebos tydligen till stor del av pensionärer, bl.a. några "återvändare", men skulle med lätthet ha kunnat anpassas till seniorboendekraven. Vi fick del av hyror och insatser. Nästa besök gjorde vi i Lidköping och Tibro, inbjudna av Riksbyggen (Tore Johansson). Här besåg vi två färdiga komplex och ett under byggnad. Riksbyggens styrka är att man redan har färdiga koncept för byggande och drift av seniorboenden (och trygghetsboenden) enligt den kooperativa idén. I de här fallen hade man också kombinerat driftsformerna i olika, närliggande huskroppar, vilket ytterligare nedbringt kostnaderna för kommunen. Även här var det mycket attraktiva miljöer såväl inne som ute.
7. **Våra slutsatser om gruppens fortsatta arbete.** Boendegruppen har nu så stort underlag så att arbetet bör frikopplas från sammanhanget med KPR. Vi är mycket positiva till att kommunen så snabbt börjat arbeta med en detaljplan som tillåter byggande av Seniorboende enligt pensionärernas önskemål. Vi anser att Hagfors här har en unik möjlighet att skapa ett sådant boende med nära 100-%igt uppfyllande av vad pensionärerna vill ha, för att inte tvingas flytta från orten. Ett sådant vackert, centrurnära läge är det få kommuner som kan erbjuda. Dessutom tror vi att yngre familjer hellre föredrar de oftast välbelägna och välskötta villor, som kommer att komma ut på marknaden. Det är nog tyvärr heller inte som

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

i "gamla tider", när tjänstemän på Uddeholm erbjöds bostäder och bosatte sig på orten. Vi kommer nog att alternativt få leva med ökad inpendling av dessa från Karlstad istället för att de skulle välja nybyggda hyreslägenheter till nära Karlstadspriser.

- 8. Rekommendation.** Vi rekommenderar att kommunen studerar de, i princip, två olika möjligheter som nämnts ovan för ett Seniorboende XX+. Gruppen ombildas till en "Seniorhusförening" för att fortsätta samarbetet med pensionärsorganisationerna, och vilken form det blir långsiktigt, får utvecklingen utvisa. Med intresset för insatser blir naturligtvis behovet av kommunala garantier reducerat (i fallet Torsby bortföll det ju) och med skissade ägarformer bör kommunens risk minimeras. På det här stadiet rekommenderar vi en kontakt med Riksbyggen för en detaljutvärdering samt för att ta del av de värdefulla erfarenheter de har av konceptlösningar på liknande orter.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Bilaga 9. PRO, Pensionärernas riksorganisation

Till Hagfors kommun, Dalavägen 10, 686 60 Hagfors

Synpunkter på förslag till Detaljplan för KV Cykeln i Hagfors.

Ref.: Samrådshandling 2017-01-25

Under 2013-2014 började frågan komma till PRO hur vi kunde och vad vi gjorde åt bostadsproblematiken för våra pensionärer. Frågan togs även upp på ett PRO möte. Vi uppfattade det som en synnerligen viktig fråga, så vi lade ut listor där intresserade fick skriva upp sig. Intresset var enormt. Det visade sig att 300 svar kom in. Det rörde sig om centrala Hagfors, Ekshärad, Råda och Sunnemo.

Vi förevisade listorna för politikerna vid ett KPR möte. En boendegrupp bildades för att föra denna fråga vidare. Åsa Johansson (nuvarande kommunalråd) blev ordförande och sedan fanns representanter från SPF o PRO i de olika delarna i kommunen.

Vi startade med att tillverka enkäter, där vi ställde relevanta frågor, som skulle ge svar på frågan "vad vill våra pensionärer ha". Om de var intresserade att bo kvar i kommunen när de tex ville sälja sin villa eller inte längre orkade bo kvar i lägenhet med trappor o utan hiss.. Vi frågade också om läget, storlek på boendet osv.

Enkäten fanns med i veckobladet, som folk kunde fylla i o lämna till pensionärsföreningarna. Dessa sammanställdes sedan till kompendium, som vi sedan har presenterat till bla kommunen, byggherrar o pensionärer vid olika träffar. Det vi såg som mest anmärkningsvärt var att 70% ville sälja sina villor o flytta in i ett seniorboende.

Vi såg också att pensionärerna i Ekshärad önskade bo kvar där och det fanns också en lokal byggherre som togs sig an sin ort.

Det om något visar hur stort behov det finns av nya lägenheter. Moderna praktiska lägenheter som är anpassade för äldre. Stora hygienutrymmen, där man lätt kan bo kvar den dag man kräver "svängradie" för sin rollator.

Hagfors kommun diarieför synpunkten.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

<p>Nästa steg var att se oss i kring hur det såg ut i andra kommuner. För att se o lära. Tack vare goda kontakter (Engströms) bjöds vi in till Örebro, för att ta del av deras seniorboenden. Vi togs emot av ÖBO, (Örebrobostäder) en fantastisk dag med mycket information o möjligheter att bese olika typer av hus o lägenheter. Både mer o något mindre centralt. Vi fick en god inblick i hur moderna lägenheter kan se ut, när allt anpassats för att passa pensionärer. Vi pratade med många boende och de var alla mycket positiva och flera önskade att de getts tillfälle att flytta tidigare. Detta gav oss både energi och lust att bestämma oss för, att detta verkligen var något att kämpa för.</p> <p>Efter detta deltog vi på PRO möten i Ekshärad, Hagfors o Råda för att redogöra för hur ett kategoriboende för äldre kunde gestalta sej, vi visade bildspel från inne o utemiljöer, samt presenterade priser för dessa bostäder, redovisade för hur hyrestilllägg fungerade och svarade på frågor. Vi har också under tidens gång informerat via Veckobladet, NWT o VF. Vi har redovisat på våra medlemsmöten vilka problem mm som stötts på, men visat att vi arbetat vidare mot målet "Ett bra seniorboende", som ska uppfylla önskningarna så lång det är möjligt. Vi vill absolut inte mista våra vänner till en annan kommun. Vi behövs här alla, vi ska också jobba för att behålla alla skattekronor vi kan. Vi vill också värna om att alla ska kunna leva så aktivt o trivsamt det bara går o hålla sig friska upp i hög ålder. Många har stark anknytning till Hagfors och vill gärna bo kvar.</p> <p>Eftersom proceduren dragit ut över tid, beslutade vi i december 2016 att kontakta alla de som uppgett kontaktadresser och verkade seriöst intresserade. Dessa bjöds in till PRO lokalen. Vi redogjorde för hur långt vi kommit i processen, ställde ytterligare frågor till var o en som vi noterade. Sammanlagt anmält intresse finns för 60 lägenheter. Vi presenterade på träffen uppgifter</p>	
--	--

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

<p>från Riksbyggens nyaste lägenheter i Tibro. Priset för 2 RoK låg där på 7600:- utan insats. Alla ansåg priset ok, då det även ingick gemensamhetslokal o övernattningsrum i detta. Lägenheterna hade stora inglasade balkonger, rymliga hygienutrymmen, öppen planlösning, bra standard, men ingen lyx. Alla våra krav utifrån enkäten ingick i detta. Riksbyggen bygger efter färdiga koncept, vilket sänker byggkostnaderna. Vissa anpassningar görs.</p> <p>Det de bygger äger o förvaltar de, utan vinstintressen.</p> <p>Lägenhetsstorleken fördelades på flest 2 RoK, stor del 3RoK och några 4RoK. Beträffande insats var alla utom två eniga om att det var ok, om den inte var alltför hög. Även om ca 70% av de som var intresserade bor i villa idag, finns det flera äldre som bor i lägenhet och då flera med trappor, som de snart inte orkar med. De har inte samma ekonomiska förutsättningar att köpa en lägenhet, men klarar hyran tack vare hyreställägg, om pensionen är låg o inga andra större tillgångar finns.</p> <p>Ekonomiska aspekter</p> <p>Stor andel av boende i villa, bor i välbelägna, väl underhållna villor i prisklass 6-900 000:- , men en del, som kanske har det allra största behovet att flytta, bor i äldre, tungskötta hus, som kanske inbringar 2-300 000:- vid försäljning. Alla de som bor i lägenhet högt upp utan hiss och har stort behov av annat boende, har heller inte stora ekonomiska resurser. De klarar en mindre insats, men inte den summa som krävs om byggnationen finansieras av hyresgästerna genom Brf med hög kontantinsats.</p> <p>Detta diskuterades vid vårt besök i Lidköping o Tibro. Där hade kommunen gått in med borgensåtagande och därigenom slopades kravet på egna insatser. Som vi ser det är det av yttersta vikt att kommunen värnar om alla pensionär, dvs</p>	
--	--

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

går med på ett borgensåtagande. Annars ser vi det som ett boende endast för de som har stora ekonomiska resurser.

Vid en visning i en bostadsfastighet i Tibro var bottenplan tänkt för affärsverksamhet. Något behov av detta fanns inte i Tibro, varför en lokal stod tom. De lägenheter som fanns på bottenvåningen hade fått extra takhöjd, vilket ansågs besvärande för hyresgästerna. Omöjligt att byta gardiner själv tex.

Tom lokal belastar de övriga hyresgästerna.

Beträffande ett hyreshus i sex våningar, var han mycket positiv. Det passade bra in i stadsbilden och att bygga på höjden är bra med tanke på byggkostnader, utsikt o ljus.

När vi resonerade kring bilparkering, påpekade han att källarvåning alltid fördyrar en byggnation. Källarvåning i strandnära område fördyrar alltid genom att det krävs påning. Hur dyrt det blir, går inte att förutsäga. Han avrådde.

Vi är mycket måna om att få ett bra boende till bra pris, en hyra som går att förutsäga. Tibro bedömdes vara i precis samma situation som Hagfors och det är viktigt att anpassa både priser o storlek till efterfrågan.

Vi såg på hur de tänkt angående parkering. De hade ett antal 2 timmars parkeringar i nära anslutning. Vanliga parkeringsplatser i närheten och garage en bit längre bort. Olle Johansson påpekade att behovet av ett garage till varje lägenhet avtar över tid.

Aspekter som vi tagit del av vid våra träffar.

Det finns ingen lokaltrafik, den som inte har bil o inte klarar att gå blir hänvisad att söka färdtjänst.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE 2018-04-16 Förslag till DETALJPLAN FÖR Cykeln 1 m fl, Hagfors kommun

Isolering o utanförskap när man har svårigheter att träffa vänner o delta i olika aktiviteter.

Kostnader för kommunen för handikapanpassningar av gamla bostäder.

Kvarteret cykeln 1

Mycket centralt läge – närmaste granne Kommun Rehab- en stor tillgång

Affärer, banker, apotek, bibliotek, badhus, grönområde, gång o cykelvägar, busstation ja, allt finns nära.

Lugn o ro.

Frisk luft- lätt att komma ut o promenera- Rymliga balkonger i soligt läge. Små odlingar är möjliga för den som önskar. Terrass i markplan för den som inte vill åka hiss.

Samlingslokal där man ha sammankomster tex spela bridge, lägga pussel, läsa, fika eller gemensamma fester.

Egen påverkan genom att vårda o värna om boendet, alla efter sin förmåga.

Cykeln 1 är ett mycket attraktivt område vid vackra Uvån. Som vi ser det är intresset mycket stort och vår förhoppning är därför att ett seniorbygge snarast kommer till stånd.

För PRO i Hagfors 20170228

Siv Wallin o Gunilla Forsberg