



HAGFORS
KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

DIARIENR.: KS 2019/443

PLANBESKRIVNING



DETALJPLAN FÖR KV. SMÄLTAREN M.FL.

(del av Smältaren 1, Smältaren 2, Smältaren 3, Smältaren 4 samt del av Hagfors 2:161)

Hagfors kommun
Värmlands Län

Upprättad 25 maj 2026

DOKUMENTINFORMATION

Dokumentbeteckning	Planbeskrivning
Handlingstyp	Samrådshandling
Förfarande	Standardförfarande
Datum	25/05/2026
Diarienummer	KS 2019/443
Handlingen publiceras	Hagfors kommun hemsida
Ansvar	Samhällsbyggnadsavdelningen

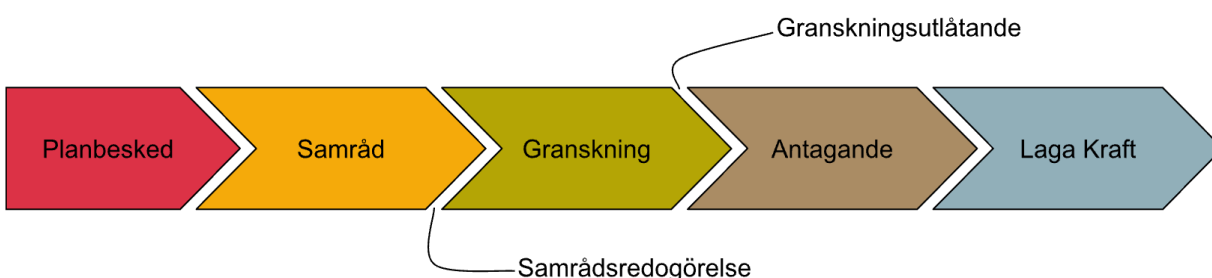
DETALJPLANEPROCESSEN

OM DETALJPLANER

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas samt hur bebyggelse och byggnadsverk får se ut. Detaljplanen reglerar rättigheter och skyldigheter. Plankartan är bindande vid prövning av exempelvis bygglov. Planbeskrivningen beskriver detaljplanens syfte och hur plankartan ska tolkas.

Under arbetet med detaljplanen tar kommunen ställning till hur marken får användas, utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen. Aktuell detaljplan handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom planförslaget bedöms förenlig med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanens genomförande bedöms inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planprocessen vid ett standardförfarande är:



Samråd

Samråd av planförslaget sker med länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, kända sakägare och andra berörda. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter, förankra förslaget och få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt. De skriftliga synpunkter som inkommit under samrådstiden redovisas och bemöts i en samrådsredogörelse. Därefter justeras förslaget utifrån inkomna synpunkter.

Granskning

Planförslaget ska därefter tillgängliggöras för granskning i minst två veckor. Granskningen är ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget.

Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut av kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Laga kraft

Om detaljplanen inte överklagas får beslutet att anta detaljplanen laga kraft, vilket innebär att detaljplanen får rättsverkan. Därefter kan genomförandet av detaljplanen påbörjas.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
BAKGRUND	5
PLANENS SYFTE	5
PLANDATA	6
PLANENS HUVUDDRAG	7
PLANHANDLINGAR	7
PLANERINGSUNDERLAG	8
UPPLYSNINGAR	8
SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOV	8
SAMRÅDSKRETS	8
INTENTIONER	9
2. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	10
ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK	10
ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	10
3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN	15
AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.	18
MILJÖMÅL	20
MILJÖKVALITETSNORMER	20
UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN	22
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	22
MARK- OCH VATTENANVÄNDNING	23
GRÖNSTRUKTUR	25
KULTURMILJÖ	25
GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	25
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	26
SERVICE	27
SOCIAL MILJÖ	27
KOMMUNIKATIONER	28
HÄLSA OCH SÄKERHET	29
TEKNISK FÖRSÖRJNING	31
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	33
MARK- OCH VATTENANVÄNDNING	33
STADS- OCH LANDSKAPSBILD	33

GRÖNSTRUKTUR	33
GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	34
HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	35
SERVICE	35
SOCIAL MILJÖ	35
KOMMUNIKATIONER	36
HÄLSA OCH SÄKERHET	36
TEKNISK FÖRSÖRJNING	40
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	43
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	44
TEKNISKA FRÅGOR	46
EKONOMISKA FRÅGOR	47
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	47
7. MEDVERKANDE I PLANARBETET	48
KÄLLOR	48

1. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Under detta avsnitt beskrivs detaljplanen mer översiktligt. Här redovisas detaljplanens huvuddrag såsom användning, lägesbestämning och huvudmannaskap. Mer ingående information finns under "Planeringsförutsättningar" samt "*Konsekvenser av planens genomförande*" under berörd rubrik.

BAKGRUND

År 2019 genomfördes en utredning/förstudie av framtida behov avseende platser vid särskilt boende, utförd av Hagfors kommun, med konsultstöd av Ramboll. Utredningen påvisar ett ökat platsbehov vid kommunens särskilda boenden. Ytterligare ombyggnationer vid befintliga enheter bedöms inte kunna motsvara kommande behov, varför en nyproduktion med placering inom Hagfors tätort rekommenderas. Hagfors kommun har haft som ambition att hitta en optimal, tillgänglig och verksamhetsanpassad lösning för ett nytt särskilt boende med cirka 40 lägenheter, vilket avser att trygga framtida behov utifrån av kommunen utförda befolkningsprognoser. Då behovet av boendeplatser är koncentrerat till Hagfors som tätort har översynen av mark koncentrerats till det innehav av mark som koncernen (kommunen eller Hagforshem AB) totalt har inom Hagfors tätort.

Hagfors kommun har sedan tidigare undersökt olika alternativ med markområden, som har bedömts ha goda förutsättningar och möjligheter för att bygga ett nytt särskilt boende. Mot bakgrund av de förutsättningar som aktuell infrastruktur erbjuder samt den problematik som kan uppstå med ökade trafikmängder från såväl persontrafik för boende, anställda och besökare som flöden för livsmedelstransporter, materialleveranser och avfallshantering, bedöms det att Kv. Smältaren är mest lämplig för bostäder med inriktning mot särskilt boende. Hagforshem AB har även lyft önskemål om att inom ramen för den nya detaljplanen möjliggöra för framtida nya bostadshus i södra delen av planområdet.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en framtida utveckling av särskilt boende och nya bostäder, samtidigt som den bekräftar befintlig bebyggelse. Planförslaget innebär en modernisering som främjar utveckling av såväl verksamheter som bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Planområdet har en area på cirka 46000 m² och omfattar fem fastigheter. Fastigheterna Smältaren 3, Smältaren 4 och Hagfors 2:161 som ägs av Hagfors kommun och fastigheterna Smältaren 1 och Smältaren 2 som ägs av Hagforshem AB. Området är beläget i norra delen av de centrala delarna av Hagfors, strax söder om Parkvägen, öster om Storgatan, norr om Blinkenbergsparken och väster om Filarevägen.



Karta 1: Översiktskarta. Röd prick pekar ut planområdets ungefärliga läge.



Karta 2: Ortofoto. Röd linje redovisar den ungefärliga planområdesgränsen.

PLANENS HUVUDDRAG

Planområdet är sedan tidigare planlagt för bostäder. Planförslaget innebär att ge planstöd för utveckling av ett nytt särskilt boende och nya bostäder. Planen syftar även till att reglera befintlig bebyggelse samt möjliggöra nya verksamhetsutveckling. Viktigt inom ramen för detaljplanen är bland annat att bidra till skapandet av en god helhetsverkan inom tätorten. Planförslaget bidrar till att utvidga användningsmöjligheten för området i centrala Hagfors. Detaljplanen ska bidra till en levande tätort med bestämmelser som är hållbara och flexibla, som därmed står sig över tid.

Planområdet är utpekad i översiktsplanen för Hagfors Kommun 2000 (ÖP 2000) som område för att skapa ett attraktivt utbud av bostäder och etableringsmöjligheter. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Planförslaget berörs inte av något strandskydd.

Allmän platsmark

Befintlig allmän platsmark inom planområdet utgörs av gator med kommunalt huvudmannaskap. Planförslaget säkerställer befintliga förhållanden genom att reglera allmän platsmark i form av gatuområde [**GATA**] för Storgatan och Filarevägen. Parkmark [**PARK**] med kommunalt huvudmannaskap regleras för att säkerställa grönytor samt för att säkerställa skydd för träden inom planområdet.

Kvartersmark

Befintlig kvartersmark inom planområdet regleras i gällande stadsplaner för bostadsändamål.

Planförslaget möjliggör för bostäder [**B**], centrum [**C**], vård [**D**] och tekniska anläggningar [**E**]. Detta innebär att ny markanvändning och utveckling av området samt att befintlig användning bekräftas. Ytterligare regleringar i detaljplanen syftar till att säkerställa en utformning som harmonierar med omgivande bebyggelse och stadsbild.

Vattenområde

Planförslaget berörs inte av något vattenområde.

PLANHANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning

PLANERINGSUNDERLAG

- Undersökning om betydande miljöpåverkan (2025-03-17)
- Grundkarta (2026-04-07)
- Fastighetsförteckning (2026-05-20)
- Dagvattenutredning (Lektus Sweden AB, 2025-09-10)
- Trafikbulerutredning (Tyréns Sverige AB, 2025-11-13)
- Naturvärdesinventering (Sweco Sverige AB , 2025-10-30)
- Geoteknisk undersökning (Ramboll Sweden AB, 2019-12-11)
- Förstudie Hagfors kommun Nyproduktion SÄBO, med tillhörande dokument (Ramboll Sweden AB, 2019-12-13)

UPPLYSNINGAR

Plankartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande enligt plan- och bygglagen.

Planbeskrivningen är ett vägledande och förtydligande dokument till hur detaljplanen ska förstås och genomföras. Grundkartan är ett underlag för detaljplanearbetet som redovisar topografi och fastighetsförhållanden inom planområdet och dess närmaste omgivning.

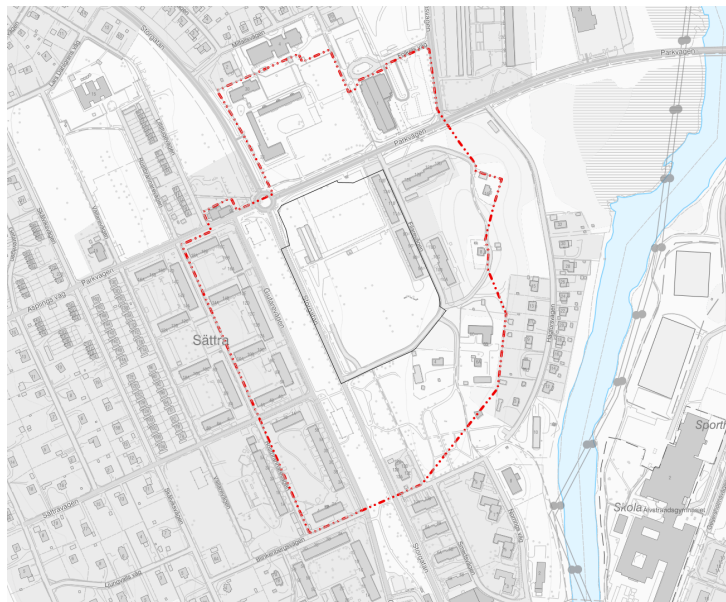
SÄRSKILDA FRÅGOR FÖR BYGGLOV

Hela planbeskrivningen gäller som underlag för bygglovsprövning men följande frågor poängteras särskilt, se vidare under respektive rubrik:

- Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl. – se sida 18-19
- Grönstruktur – se sida 33-34
- Hälsa och säkerhet – se sida 36-39
- Teknisk försörjning – se sida 40-41
- Tekniska frågor – se sida 46

SAMRÅDSKRETS

Detaljplanens samrådsrets består av närliggande fastighetsägare samt andra aktörer som bedöms beröras av ett genomförande av detaljplanen. I kartan nedan redovisas detaljplanens samrådsrets.



Karta 3: Karta över samråds-krets. Samråds-kretsen är markerat i rött på karta.

INTENTIONER

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att bredda användningsmöjligheterna i centrala Hagfors och skapa förutsättningar för en levande tätort. Genom en framåtsyftande och flexibel planering skapas bestämmelser som är hållbara över tid och som möjliggör ett helhetsgrepp om områdets utveckling.

Planförslaget har utgångspunkt i en behovsutredning och ett arkitektförslag från 2019. För att säkerställa långsiktig aktualitet är planen utformad med flexibilitet gällande byggnadernas exakta placering och utformning. Kommunens viljeinriktning för det planerade särskilda boendet är en utformning i huvudsakligen ett våningsplan, men med möjlighet till två våningar i utvalda delar. För att möjliggöra denna variation regleras planen med flexibel höjd, vilket ger utrymme för olika arkitektoniska lösningar.

Exploatering kan komma att innebära att befintlig vegetation påverkas. Ambitionen är att prioritera grönska och växtlighet högt. Genom grönska och växtlighet skapas trygga och lugna zoner för de boende i området. Växtligheten kan utgöra ett naturligt skydd mot trafik och insyn för att skapa en god boendemiljö. Genom att arbeta aktivt med gestaltning ska området kännas öppet och välkomnande för invånare och besökare, skapa synergi mellan ny och befintlig bebyggelse samt bidra till hela centrala Hagfors attraktionskraft.

2. MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Föreslagen detaljplan syftar till att möjliggöra för framtida utveckling av särskilt boende (SÄBO) samt att bekräfta befintlig och ny markanvändning för bostäder. Detaljplanen syftar även till att ta hänsyn till omgivningen och stadsbilden.

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

För allmän platsmark reglerar planen gata [**GATA**] och park [**PARK**].

Genom användningen gata [**GATA**] säkerställs trafikförsörjningen inom och utanför planområdet. Användningen gata tillämpas för områden avsedda för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Gatuområdet för Storgatan och Filarevägen regleras utifrån befintliga sträckningar. Motivet med bestämmelsen [**GATA**] är att bekräfta befintlig användning. Den befintliga lokalgatan som sträcker sig från Filarevägen (södra delen av planområdet) in mot norra delen av planområdet, har inte ritats ut för att tillåta justeringar i dragning av väg, parkeringar och övriga komplement till användningarna.

Användningen park [**PARK**] används för områden för grönområden som kräver skötsel och som helt eller till viss del är anlagda. För användningen ingår även komplement till parkens användning. Bestämmelsen reglerar befintliga grönytor inom planområdet. Motiveras av att bestämmelsen [**PARK**] är förenlig med önskan att bibehålla grönytor inom planområdet.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

För kvartersmark reglerar planförslaget bostäder [**B**], centrum [**C**], vård [**D**] och tekniska anläggningar [**E**].

Med användningen bostäder [**B**] avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus. Motiveras av att bestämmelsen [**B**] är att öka flexibiliteten samt att bekräfta befintlig användning.

Med användningen centrum [C] avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biografer, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral. I användningen ingår också komplement till centrumverksamheten som till exempel parkering, lastområden och de utrymmen som behövs för de anställda. Motivet med bestämmelsen [C] är att möjliggöra för ny verksamhetsutveckling i området som är flexibel och hållbar över tid.

I användningen vård [D] ingår all öppen och sluten hälso-, sjuk- eller kriminalvård som avser människor. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Det kan till exempel vara barnvårdscentral, ungdomsmottagning, äldreboende, sjukhus, vårdcentral, psykisk vård eller fängelse. Även lättare former av vård och hälsovård ingår. Även komplement till användningen ingår som till exempel restaurang, matsal, kiosk, parkering, garage och kontorsyta som behövs till verksamheten. Motivet med bestämmelsen [D] är att möjliggöra för ett nytt särskilt boende. Med bestämmelsen ökar och säkerställs kapaciteten av platsbehovet vid kommunens särskilda boenden samt främjar en utveckling som står sig över tid.

Användningen tekniska anläggningar [E] kan användas för områden för både offentliga och privata anläggningar. Användningen omfattar flera olika typer av tekniska anläggningar. Det handlar om anläggningar för produktion, distribution, omvandling eller hantering av elektricitet, tele-, TV- och radiosignaler, digital datatrafik samt värme, kyla, vatten, avlopp och avfall eller om annan teknisk anläggning. Motivet med bestämmelsen [E] är att ge planstöd för befintlig nätstation.

Egenskapsbestämmelser

Med egenskapsbestämmelser kan kommunen precisera och begränsa vad som får göras på kvartersmark.

Villkor för startbesked

För att säkerställa att planområdet är en säker miljö att bygga på och vistats i regleras villkor för startbesked med egenskapsbestämmelsen [a₁] *Startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän marksanering har kommit till stånd.* Motiveras av att det är en skyddsåtgärd för att säkerställa säkerheten för människors hälsa och levnadsmiljö.

Utnyttjandegrad

För att säkerställa en begränsad exploatering och för att bekräfta utnyttjandegrad för de befintliga flerbostadshusen har egenskapsbestämmelsen [e₁] angivits. Bestämmelsen reglerar att *Största byggnadsarea är 2000 m² inom användningsområdet.* Motiveras av att bestämmelsen [e₁] är förenlig med syftet, bekräftar befintlig markanvändning samt möjliggör för komplementbyggnader.

För att säkerställa en begränsad exploatering för det nya särskilda boendet (SÄBO) har egenskapsbestämmelsen [e₂] angivits. Bestämmelsen reglerar att *största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean inom användningsområdet.* Motiveras av att bestämmelsen [e₂] är förenlig med syftet att möjliggöra för framtida utveckling av särskilt boende samt är flexibel och hållbar över tid.

För att säkerställa en begränsad exploatering för nya bostäder och centrumutveckling har egenskapsbestämmelsen [e₃] angivits. Bestämmelsen reglerar att *största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet.* Motiveras av att bestämmelsen [e₃] är förenlig med syftet att möjliggöra för framtida utveckling av bostäder och ny verksamhetsutveckling samt är flexibel och hållbar över tid.

Höjd på byggnadsverk

För att säkerställa och reglera högsta höjd på byggnadsverk för de befintliga flerbostadshusen har nockhöjd reglerats med [h₁] *högsta nockhöjd är 180 meter över angivet nollplan.* Motivet med bestämmelsen [h₁] är att bekräfta befintlig höjd.

För att säkerställa och reglera högsta höjd på byggnadsverk för nytt särskilt boende har nockhöjd reglerats med **[h₂]** *högsta nockhöjd är 176 meter över angivet nollplan*. Motivet med bestämmelsen **[h₂]** är att den är förenlig med syftet att möjliggöra för framtida särskilt boende och skapa en flexibel detaljplan.

För att säkerställa och reglera högsta höjd på byggnadsverk för nya flerbostadshus och centrumutveckling har nockhöjd reglerats med **[h₃]** *högsta nockhöjd är 177 meter över angivet nollplan*. Motivet med bestämmelsen **[h₃]** är att den är förenlig med syftet att möjliggöra för framtida utveckling av bostäder och ny verksamhetsutveckling samt skapa en flexibel detaljplan.

För att säkerställa och reglera högsta höjd på komplementbyggnader har nockhöjd reglerats med **[h₄]** *högsta nockhöjd är 172 meter över angivet nollplan*. Motivet med bestämmelsen **[h₄]** är att säkerställa att komplementbyggnader inte blir så pass höga att de inte samspelar med sin omgivning.

Skydd mot störningar

För att säkerställa en god livsmiljö och en säker vistelsemiljö, både inomhus och utomhus, regleras bestämmelsen **[m₁]** *anordning för skydd mot trafikbuller får uppföras inom kvartersmark*. Anordningar som skyddar mot störningar får anordnas till exempel planteringar och bullerskärm. Bestämmelsen motiveras av att delar av planområdet är exponerat för trafikbuller som överstiger gällande riktvärden. För att möjliggöra framtida bebyggelse och skapa förutsättningar för ljuddämpande åtgärder mot buller, ska åtgärder kunna uppföras vid eventuell byggnation inom bullerutsatta delar.

Markens anordnande och vegetation

Bestämmelser om markens anordnande och vegetation ska tillämpas på kvartersmark för att reglera markförhållanden, vegetation och parkering. För att säkerställa parkeringsmöjligheter för bostäder och centrum regleras bestämmelse **[n₁]** *parkering får anordnas*.

För att säkerställa att områdets gröna karaktär bevaras över tid, regleras hanteringen av träd genom egenskapsbestämmelsen **[n₂]** *träd med höga naturvärden som tas ned ska ersättas med nya träd*. Plantering ska ske på lämplig plats inom tätorten. Motiveras av att säkerställa att denna gröna karaktär inte går förlorad vid en framtida exploatering.

Detaljplanen säkerställer utrymme för dagvattenhantering genom bestämmelsen [n_3] *marken ska anordnas med ytor för dagvatten*. Bestämmelsen ger även stöd för exempelvis överdämningsyta eller fördröjningsmagasin inom planområdet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

Genom markreservat kan områden för allmännyttiga underjordiska ledningar reserveras. Områdena har fått en buffertzona med bestämmelsen [u_1] *markreservat för allmännyttig underjordisk ledning*. Motiveras av att markreservat för befintliga ledningar ska säkerställas och skyddas.

Begränsning av markens utnyttjande

Bestämmelsen prickmark - *marken får inte förses med byggnad*. Prickmark är markerat på plankartan där mark inte är lämplig för byggnation på grund av anledningar som trafiksäkerhet, sikt, störningar och säkerställa att marken går att nyttja för allmännyttiga ändamål. Däremot får marken förses med anläggningar som plank, murar, upplag med mera.

Bestämmelsen korsmark reglerar markens utnyttjande – *marken får endast förses med komplementbyggnad*. Korsmark är markerat på plankartan där mark endast är lämplig för byggnadsverk i form av komplementbyggnader tillhörande den användningsbestämmelse som regleras för marken. Motiveras av att byggnaders placering kan regleras vid ny- och ombyggnation.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar gälla fr.o.m. Laga Kraft.

3. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planbeskrivningen ska redovisa en sammanställning av de ställningstaganden som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

KOMMUNALA STÄLLNINGSTAGANDEN

Nedan presenteras de kommunala ställningstaganden och dokument som planförslaget berörs av.

Översiktsplan

Området omfattas av Hagfors översiktsplan 2000 (ÖP 2000). ÖP 2000 anger den generella ställningstaganden för hur Hagfors kommun ska aktivt arbeta för att alla i kommunen ska leva och utvecklas efter sina egna förutsättningar i en god miljö.

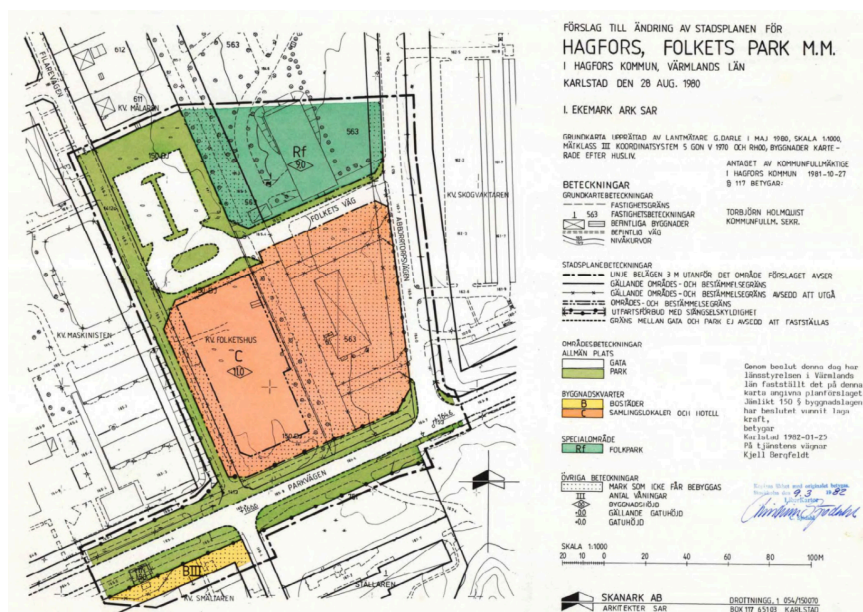
Översiktsplanen redovisar kommunens ställningstaganden kring utveckling och bevarande som rör till exempel boende, fritid, naturvård och infrastruktur. Livsmiljön ska möjliggöra att människor uppnår och bibehåller en god hälsa. För att nå dit ska fysisk planering bidra till att kommunen upplevs som en trygg och säker plats för såväl kvinnor som män, unga och gamla. I de övergripande målsättningarna för markanvändningen i kommunen anges att vid omdaning av stadens och tätorternas struktur samt vid all ny- och ombyggnad ska sex grundläggande strategier hållas i åtanke:

- | | |
|--|---|
| 1. Hållbara ekologiska lösningar för tekniska försörjningssystem | 4. Eftersträva närhet mellan bostäder, arbete, natur och rekreationsområden |
| 2. Krav på hälsa och säkerhet | 5. Verka för en god och ändamålsenlig arkitektonisk utformning av byggnader och miljöer |
| 3. Ta tillvara på ortens och landsbygdens själ | 6. Ett hållbart och ekologiskt anpassat val av byggmaterial |

Planområdet är utpekat för att skapa ett attraktivt utbud av bostäder och etableringsmöjligheter. Enligt ÖP 2000 ska Hagfors kommun verka för att för attraktiva och varierande boendemiljöer. Det finns en viss efterfrågan på nya bostäder, framförallt olika typer av specialbostäder med god tillgänglighet som passar äldre, helst i centrala lägen.

ÖP 2000 har vid aktualitetsprövning 2024 bedömts som inaktuell och en ny översiktsplan håller på att tas fram. Vid aktualitetsprövningen framgår det att översiktsplanen gäller tills dess att den ersätts. I förslaget till Översiktsplan 2040, pekas aktuell planområdet ut som funktionsblandad bebyggelse. Översiktsplanen 2040 har inte antagits av Hagfors kommun och har därmed ej vunnit laga kraft.

uppföras till högsta höjd 10.8 meter och den sammanlagda våningsytan får uppgå till högst 17 000 kvadratmeter. Inom korsmark får endast garage uppföras till högsta höjd 3.0 meter. Prickmark som ej får bebyggas finns utlagd mot Storgatan, Filarevägen och Parkvägen. Förbud mot utfart har införts mot Storgatan. Planförslaget följer gällande planområdesgräns. Gällande stadsplan kommer att ersättas helt i samband med ny planläggning.



Karta 5: Utdrag ur gällande stadsplan 17-Å-4343. 1982-01-25.

Den gällande stadsplanen (17-Å-4343) anger användning för bostäder [B], samlingslokaler och hotell [C] och folkpark [Rf]. Inom ramen för den nya detaljplanen påverkas stadsplanens område för bostäder [B]. Inom [B] regleras III våningar och marken innefattar prickad mark där byggnader inte får uppföras. Planförslaget följer gällande fastighetsgräns. Gällande stadsplan kommer att delvis ersättas i samband med ny planläggning.

Planuppdrag

Kommunledningsutskottet har 2019-10-01 §80, beslutat att lämna positivt planbesked.

Grundkarta och fastighetsförteckning

För detaljplanen har Grundkarta *Detaljplan Kv. Smältaren mfl.*, daterad 2026-04-07 och fastighetsförteckning *Detaljplan kvarteret Smältaren med flera* daterad 2026-05-20, tagits fram som underlag. Dessa två dokument är lagrade i kommunens diariesystem. Grundkartan är framtagen av

Hagfors kommun i koordinatsystem Sweref99 13 30 och höjdsystem RH 2000.

AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Enligt 3. kap. 4 § miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. miljöbalken.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett geografiskt område som är av nationell betydelse. Särskild hänsyn ska tas till klassade riksintressen i den fysiska planeringen. Riksintressen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada områdenas värden.

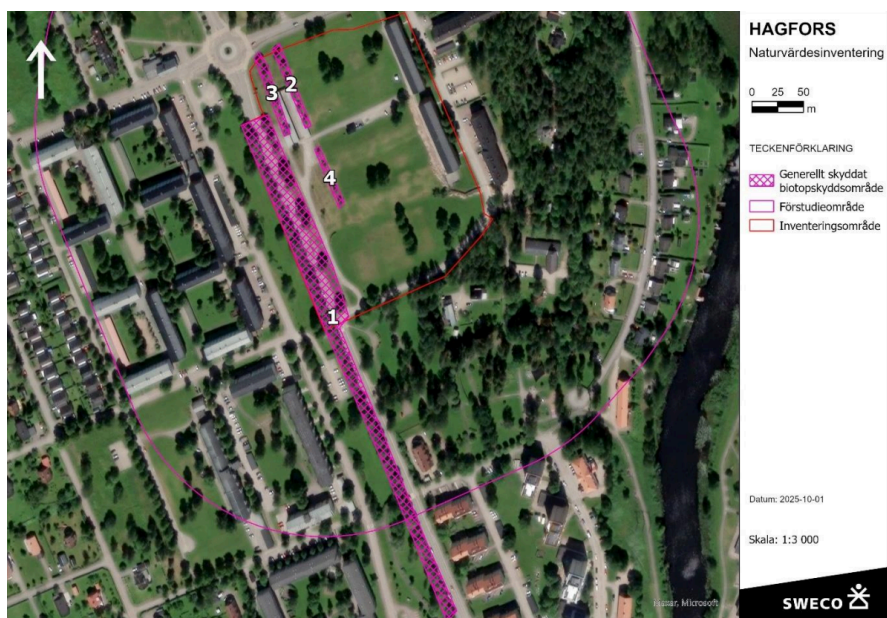
Planområdet ligger inom riksintresseområde för Försvarsmaktens låginflygningsområde enligt 3 kap. 9 § MB. Föreslagen planläggning medger ingen sådan bygg rätt som bedöms motverka totalförsvarets intressen. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen enligt 3 kap eller 4 kap. MB. negativt.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Biotopskydd

Inom ramen för planarbetet har en naturvärdesinventering tagits fram (Sweco, 2025). Inventeringen visar att det inom planområdet förekommer alléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. miljöbalken. En allé definieras som träd planterade i en enkel eller dubbel rad med minst fem träd längs en väg, eller där en väg tidigare funnits, i ett i övrigt öppet landskap. För att allén ska omfattas av

skyddet ska träderna till övervägande del utgöras av vuxna träd. Eftersom biotopskyddade objekt inte får skadas eller tas bort utan tillstånd, krävs en biotopskyddsdispens från Länsstyrelsen.



Figur 1: Generellt skyddade biotopskyddsområden som avgränsade vid fältinventering ses avgränsade i rosa. Ur naturvärdesinventering (Sweco 2025).

Vid prövning av en dispensansökan är det omständigheterna och förutsättningarna i det enskilda fallet som avgör om dispens kan ges eller inte. Det är avvägningen i det enskilda fallet mellan skadans betydelse och tyngden i skälet för att vidta den åtgärd som orsakar skada som avgör om dispens kan medges eller ej. Vid avvägningen ska också hänsyn tas till om det finns andra lämpliga alternativ som inte innebär skada på den skyddade biotopen. Möjligheten till dispens från förbudet i generellt skyddade biotopskyddsområden har sin grund i att skyddet är generellt och utan föregående prövning i det enskilda fallet. Den generella skyddsformen skapar i sig ett behov av att kunna medge dispens för vissa oförutsedda situationer eftersom ingen prövning av vilka verksamheter eller åtgärder som kan komma ifråga i området har skett innan beslutet om skydd trädde i kraft.

Vid genomförande av planen riskerar område 2, 3 och 4 att påverkas negativt och eventuellt tas bort (figur 1). Dispens krävs från länsstyrelsen för att ta bort träd, även om träden är döda. Dispens från biotopskydd ska sökas hos länsstyrelsen.

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. När en detaljplan

ersätts eller upphävs återinträder strandskyddet. Kommunen kan upphäva strandskyddet i en detaljplan om det finns särskilda skäl för det samt om intresset av detaljplanen väger tyngre än strandskyddets syfte. Planområdet berörs inte av något strandskydd. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka strandskyddets vara eller icke vara.

MILJÖMÅL

Syftet med de 16 miljöpolitiska målen (prop. 2004/05:150) är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Detta ska ske utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför Sveriges gränser. Länsstyrelsen har uppdraget att samordna det regionala arbetet för att uppnå de svenska miljömålen. Arbetet sker i samarbete med kommuner, näringsliv, frivilliga organisationer och andra aktörer för att miljömålen ska få genomslag i länet och miljön ska bli bättre. Länsstyrelsen följer också upp hur miljöarbetet går.

Planförslagets genomförande bedöms inte påverka något av miljömålen på ett betydande negativt sätt. Genomförandet bedöms kunna bidra positivt till att uppfylla målet om god bebyggd miljö genom att skapa planmässiga förutsättningar för utveckling av tätorten.

MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel, vars syfte är att komma till rätta med miljöpåverkan från mer diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde, men kan även beskrivas i ord. Normen ska avspegla den lägst godtagbara miljökvaliteten eller det önskade miljötillståndet, man tar vanligtvis sikte på hur mänsklig verksamhet ska utformas. Ett genomförande av en detaljplan får inte medföra att en norm överträds. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag miljökvalitetsnormer för utomhusluft (SFS 2010:277), olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660), olika parametrar i havsmiljön (SFS 2010:1341), olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554) samt omgivningsbuller (SFS 2004:675).

Miljökvalitetsnorm för utomhusluft

Miljökvalitetsnormerna för utomhusluft syftar till att skydda människors hälsa och miljön genom att ange föroreningsnivåer som inte får överskridas (gränsvärden) och nivåer som inte bör överstigas (riktvärden) och dessa regleras i luftkvalitetsförordningen (2010:477). Gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken ska iakttas vid planläggning. Trafik och andra utsläppskällor ger upphov till luftföroreningar

som vid höga halter är skadliga för människors hälsa. Utsläppen av koldioxid (CO₂) ger upphov till globala miljöproblem i form av "växthuseffekt", vägtrafiken står därvid för ett betydande bidrag.

Trafiken inom området kommer att öka något lokalt genom utveckling av området. Utvecklingen till följd av de förslagna användningarna inom planområdet bedöms dock totalt sett inte ge upphov till en större andel ny trafik. Planförslaget bedöms därmed inte ge upphov till en ökad mängd luftföroreningar som kan härledas till trafik. Planområdets centrala läge i Hagfors tätort bedöms ge goda förutsättningar för ett hållbart resande. MKN för utomhusluft bedöms inte överskridas vid ett genomförande av detaljplanen.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Vattenmyndigheterna har det övergripande ansvaret att se till att EU:s ramdirektiv för vatten (vattendirektivet) genomförs i Sverige. Grundvatten, sjöar, vattendrag och kustvatten har delats in i vattenförekomster för vilka bedömning har skett vilken ekologisk, kemisk eller kvantitativ status som vattnet har och vilka krav som ställs för att kunna upprätthålla och förbättra denna status.

I anslutning till planområdet finns en grundvattenförekomst som enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) inte uppnår god kemisk status bland annat på grund av föroreningarna från Hagforstvatten. Grundvattenförekomsten uppnår god kvantitativ status. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kvalitet ytterligare.

Planområdet ligger även i anslutning till vattenförekomsten Uvån nedströms Ämten, som uppnår dålig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Vattenförekomsten har avrinning till sjön Värmullen. Värmullen har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Huvudsakliga påverkanskällor för Uvån är bland annat atmosfärisk deposition och förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för vattenkraft. Huvudsakliga påverkansfaktorer för Värmullen är bland annat reningsverk, miljögifter, industri, jordbruk, atmosfärisk deposition och förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar för vattenkraft.

Planområdet har bakåt i tiden varit bebyggt och delvis bebyggt idag, området är redan ansluten till det kommunala avloppsledningsnätet. En dagvattenutredning har tagits fram, läs mer under avsnitt "*Dagvatten*". Med de förslagna åtgärderna kan spill- och dagvattnet renas därigenom på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk eller ekologisk status.

Miljökvalitetsnorm för buller

Enligt Förordning om omgivningsbuller (2004:675) ska omgivningsbuller kartläggas och åtgärdsprogram upprättas för vägar och järnvägar inom kommuner med fler än 100 000 invånare eller från vägar med en trafiktäthet på mer än tre miljoner fordon per år. Med förordningen infördes även en miljö kvalitetsnorm för buller. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa. En trafikbullerutredning har tagits fram, läs mer under avsnitt "*Trafikbuller*". Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra större försämrade bullersituationen i området.

Miljö kvalitetsnorm för fisk- och musselvatten

De vattendrag som pekas ut som fiskvatten av Havs- och vattenmyndigheten ska skyddas enligt förordningen om miljö kvalitetsnormer för fisk och musselvatten. Miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten avser parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar. Planområdet är ansluten till de kommunala ledningsnäten. Ett genomförande av detaljplanen medför inte någon risk att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

UNDERSÖKNING AV MILJÖPÅVERKAN

När en detaljplan upprättas eller ändras ska kommunen ta ställning till om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljö påverkan, i enlighet med 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen. Planförslaget ska genomgå en undersökning enligt 6 kap. miljöbalken och miljöbedömningsförordningen (SFS 2017:966), där omständigheter som talar för eller emot en betydande miljö påverkan ska identifieras. Om undersökningen resulterar i att en betydande miljö påverkan kan antas ska planförslaget utredas i en miljökonsekvensbeskrivning (MKB). En MKB ska redovisa kommunens bedömning av den påverkan på miljön som planens genomförande kan få. Det som framkommer i en MKB ska integreras i planarbetet och handlingen ska samrådats i samband med planprocessen.

Planförslaget har i en undersökning om behov av strategisk miljöbedömning bedömts vara förenligt med 3, 4 och 5 kap i Miljöbalken. Undersökningen genomfördes 2025-03-17. Genomförandet av detaljplanen och dess inverkan på miljön bedöms inte medföra betydande miljö påverkan och föranleder därför inte krav på en särskild miljöbedömning för planen. Undersökningen om behov av strategisk miljöbedömning bifogas under samrådet.

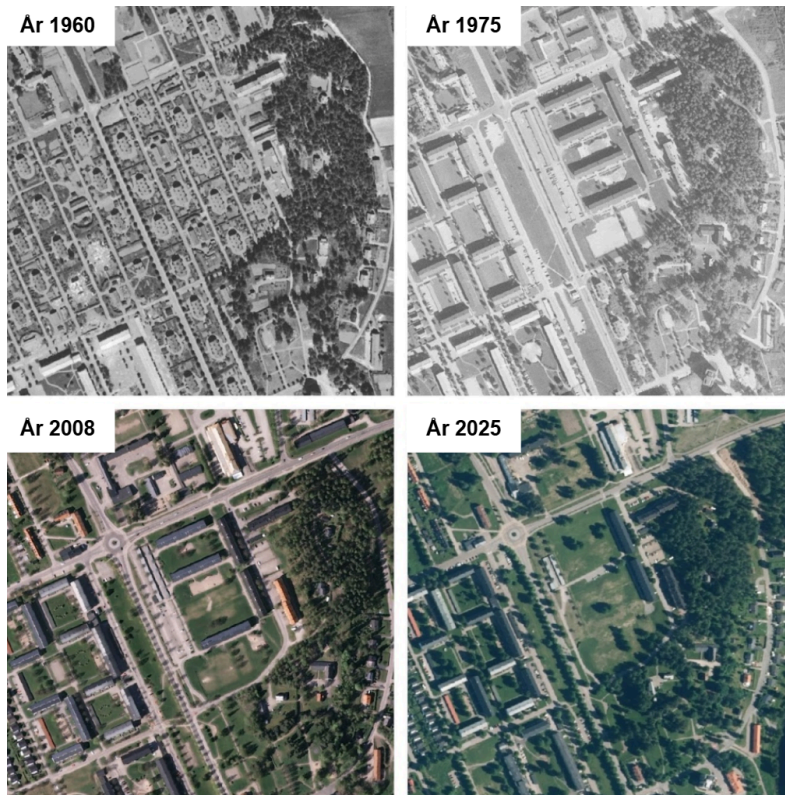
Länsstyrelsen har tagit del av beslutet och har meddelat den 2025-03-26 (diarienummer 2665-2025) att de instämmer med kommunens bedömning att planen inte medför betydande miljö påverkan.

4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Under respektive rubrik i detta avsnitt beskrivs rådande planeringsförutsättningar.

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Planområdet ligger centralt i Hagfors tätort. Stora delar av aktuellt område är idag öppna grönytor och gräsbevuxna kullar som anlagts av rivningsmassor. Inom området finns även två flerbostadshus i den östra delen, flerbostadshusen är uppförda i tre våningar. Inom Kv. Smältaren uppfördes flera flerbostadshus och garage under 1960-talet i samband med en så kallad sanering av området. Saneringen syftade till att ersätta den äldre bebyggelsen med nya moderna flerbostadshus och garagebyggnader samtidigt som man planerade för en modernare trafikföring och anlade ny gatumark och kommunal infrastruktur med ledningsstråk för vatten, avlopp och dagvatten samt el och tele. Sedan flera år tillbaka har området förändrats och tidigare flerbostadshus har rivits. De bostadshus som fanns tidigare i kvarteret Smältaren bildade tillsammans med de befintliga husen en gårdsmiljö. I kartorna nedan visas skillnaden på hur området såg ut år 1960, 1975, 2008 och 2025.



Karta 6–9: Planområdet år 1960, 1975, 2008 och 2025.

Inom planområdet varierar marken i nivå mellan ca +164,5 till +167,7. Marken sluttar åt sydväst. Aktuellt planområdet är sedan tidigare planlagt med markanvändning för bostadsändamål.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planområdets närmaste omgivning är varierande. Omgivningen består huvudsakligen av bostadsbebyggelse, raka gatustrukturer, grönytor och träd. Området utgör sedan tidigare en fullt fungerande länk i stadens bebyggelsemiljö som delvis blivit riven men som fortfarande har möjligheter att bli förtätad. Området har goda förutsättningar med redan utbyggd infrastruktur, närhet till samhällsservice och god tillgänglighet till grönytor med natur och park. Det är exempelvis nära till Blinkenbergsparken där aktiviteter anordnas för allmänheten. I närheten finns butiker och restauranger.



TV: Bild tagen över planområdet från vägen Filarevägen, i riktning norr mot Parkvägen.

TH: Bild tagen från väg inom planområdet, i riktning mot Storgatan och Filarevägen



TV: Befintliga flerbostadshus inom planområdet. Bild tagen från väg inom planområdet.

TH: Befintliga komplementbyggnader inom planområdet. Bild tagen från väg inom planområdet.

GRÖNSTRUKTUR

Planområdet karaktäriseras idag av öppna grönytor med ett 40-tal träd av varierande art och ålder utspridda över ytan. En del av träden ingår i ett generellt biotopskydd.

KULTURMILJÖ

Länsstyrelsen har i *Kulturmiljöprogrammet Hagfors*¹ från 2007 uppmärksammat Hagfors bruksort som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hagfors utgör en av länets yngsta bruksorter med en drygt hundraårig historia kopplad till järnhanteringen. När Uddeholmsbolaget 1873 påbörjade anläggandet av ett helt nytt järnverk för götstålsproduktion fanns vid Hagforsen vid Uvån enbart några spridda gårdar, torp och sätrar. Kring verksbyggnaderna har successivt ett allt mer stadsliknande samhälle som tillika är centralort för den omgivande landsbygden. Järnverket har alltsedan tillkomsten dominerat näringslivet och starkt präglat olika samhällsfunktioner. Parallellt med att bolaget uppfört industribyggnader har man i enlighet med gamla brukstraditioner också svarat för all planering och byggnation av bostäder, skolor, kyrka, vägar och järnvägar. De första arbetarbostäderna uppfördes vid Blinkenberg 1873-1895, därefter bebyggdes Gärdet 1895-1906 och Sättrastrand 1909-1930. Det kulturhistoriska värdet ligger dels i helheten och samspelet mellan olika bebyggelseområden, dels i befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) jordartskarta består planområdet av glacial silt och sandig morän, se karta nedan. Jorddjupet uppskattas mellan 5-30 meter inom planområdet. Inom området har ett flertal byggnader stått genom åren som nu är rivna. Enligt uppgift har vissa av dessa byggnader utförts med källare och rivningsrester/husgrunder har lämnats på platsen. Ingen del av planområdet ligger inom riskzon för skred eller ras.

¹ *Kulturmiljöprogrammet Hagfors, 2007. Länsstyrelsen Värmland.*
https://extdokument.lansstyrelsen.se/Varmland/Dokumentarkiv/Kulturmiljo/Kulturmiljoprogrammet/209_hagfors.pdf



Karta 10: Jordartskarta med skala 1:2500. Gult: Glacial silt. Blått: Sandig morän.

Planområdet markeras ungefärligt med röd streckad linje. Källa SGU.

På uppdrag av Hagfors Kommun har Ramboll Sweden AB år 2019, utfört en geoteknisk undersökning med syftet att bedöma jordens sammanställning och ta fram underlag för nyttjande av planerad mark. Utredningen visar att marken inom området består överst av ett tunt organiskt jordlager eller fyllningslager ovan morän. Ett osammanhängande silt och finsandlager har även påträffats inom området som kan förväntas vara ovan det naturliga moränlagret. Fyllningslagrets mäktighet och sammansättning varierar inom området från grövre fraktioner med stort innehåll av grus och sten till finjordar (huvudsakligen sand och silt) med mycket lös karaktär. Rivningsrester har ej återfunnits i de upptagna jordproverna men antas kunna återfinnas i läge på de rivna byggnaderna där även fyllnadsjordens mäktighet antas vara som mest omfattande. Moränlagret varierar i karaktär från siltmorän och finsandmorän till sandmorän. Då jorden innehåller mycket silt och finsand är den mycket erosionsbenägen och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Silt och finsand är också starkt tjällyftande. Moränen har generellt medelhög till hög lagringstäthet. Sonderingarna tyder på att block och sten kan förekomma i hela jordprofilen.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Den geotekniska undersökningen visar att grundvatten har uppmätts på +163,5 i installerat grundvattenrör, vilket motsvarar till 1,1 m under markytan. Grundvattennivåer varierar beroende på årstid och aktuella nederbördsmängder.

SERVICE

Offentligt och kommersiell service finns i Hagfors tätort. I nära anslutning till det aktuella planområdet finns skolor, matbutik, handel, restauranger med mera. Det finns goda förutsättningar för service för de boende inom planområdet.

SOCIAL MILJÖ

I plan- och bygglagen anges att bestämmelser om planläggning av mark, vatten och byggande syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Friytor

För bostäder, lokaler för fritidshem, förskola, skola eller annan jämförlig verksamhet, ska det enligt 8 kap. plan- och bygglagen inom fastigheten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta, det vill säga utemiljöer som är lämpliga för lek och utevistelse. I friytan inräknas inte ytor avsedda för byggnader eller trafikanläggningar, exempelvis cykel- och bilparkering eller angöringsväg. Friytan bör kännetecknas av varierande terräng- och vegetationsförhållanden, goda sol- och skuggförhållanden, god luftkvalitet samt god ljudkvalitet. Vid placering och anordnande av friytan bör särskilt beaktas friytans tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna för att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för.

Tillgänglighet, trygghet och jämställdhetsperspektiv

Att känna sig trygg och kunna röra sig fritt är en demokratisk rättighet för alla människor. Alla ytor ska göras tillgängliga, trygga och användbara för alla grupper av människor så långt det är möjligt, inom rimliga kostnader. Hinder för tillgänglighet kan, beroende på vem du är, finnas i allt från den fysiska miljön till platsens upplevda trygghet. Enligt Plan- och bygglagen ska bebyggelsemiljön utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelseförmåga och/eller orienteringsförmåga. Byggnader och lokaler ska vara tillgängliga och användbara för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Vid nybyggnation av bostäder ska alla lägenheter beläggas högre upp än två våningsplan ha tillgång till hiss. Nybyggda entréer ska vara tillgängliga och angöringsavstånden får inte överstiga 25 meter.

KOMMUNIKATIONER

Mobilitet handlar om människors möjlighet att transportera sig själva och gods till de platser de vill/ska nå. Likaså kan mobilitet innefatta en minskning av samhällets bilberoende och istället främja hållbara transporter som i sin tur leder till minskade utsläpp av koldioxid och farliga partiklar.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet är beläget i centrala Hagfors tätort. Möjligheterna att nå området med gång och cykel bedöms som goda. Det finns utpekade gång- och cykelvägar i området.

Kollektivtrafik

Det finns kollektivtrafik i anslutning till planområdet. Närmaste busshållplats finns längs Parkvägen, cirka 50 meter från planområdet. Hagfors busstation ligger cirka 500 meter söder om planområdet.

Fordonstrafik

Anslutning till planområdet sker via Parkvägen, Storgatan och Filarevägen samt en mindre asfalterad väg via Filarevägen. Parkvägen, Storgatan och Filarevägen har ett kommunalt huvudmannaskap och den mindre vägen har enskilt huvudmannaskap och driftas av Hagforshem AB. Hagfors kommun har under våren och hösten 2025 genomfört trafikmätningar för dessa vägar. Parkvägen har en hastighet på 50km/h och mätningen visar en årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på 2700 fordon per dygn, varav 12% var medeltung trafik och 35% var tung trafik. Storgatan har en hastighet på 50km/h och mätningen visar en årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på 920 fordon per dygn, varav 12% var medeltung trafik och 8% var tung trafik. Filarevägen har en hastighet på 30km/h och mätningen visar en årsmedeldygnstrafiken (ÅDT) på 180 fordon per dygn och ingen tung trafik.

Parkering

Det finns idag parkeringar och garage inom området samt flera parkeringsytor i anslutning till området. Hagfors kommun har ingen parkeringsnorm.

Handikappparkering

Av samtliga bilparkeringar ska tre procent, dock minst en plats, vara utformade och placerade så att de är lämpliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Bilplatsen ska vara minst fem meter bred och markeras med att den är avsedd för rörelsehindrade. Gångavståndet till målpunkten/entrén ska inte

överstiga 25 meter. Lutningen på förflyttningsvägen mellan bilparkeringen och entrén bör inte överstiga 2%. Markbeläggningen på sådana angöringsplatser och parkeringsplatser ska vara fast, jämn och halkfri.

Laddinfrastruktur

Enligt Plan- och byggförordningen (2011:338) gällande krav i samband med uppförande av nya byggnader och vid ombyggnader, ska nya bostadshus med fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ha ledningsinfrastruktur (förberedelse med tomrör eller liknande) till alla parkeringsplatser. För byggnader som inte är bostadshus och som har fler än 10 parkeringsplatser i byggnaden eller på tomten ska ha ledningsinfrastruktur till 20 procent av parkeringsplatserna och minst en laddningspunkt för elfordon.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för översvämning och skyfall

I framtiden väntas kraftigare skyfall som kan orsaka översvämningar, framför allt i tätbebyggda områden där riskerna betraktas som störst för materiella skador och störning i infrastruktur. Länsstyrelsen i Värmland har tagit fram en skyfallskartering som visar maxdjup på vattensamlingar vid ett 100-årsregn. Enligt skyfallskartering kommer dagvatten inom planområdet samlas i lågpunkter där de djupaste är om cirka 0,3–0,5 m.



Figur 2: Länsstyrelsen Värmland, skyfallskartering. Ur dagvattenutredning (Lektus 2025).

Risk för ras, skred och erosion

Enligt kommunal kartering finns det ingen risk för ras, skred eller erosion inom planområdet eller i dess närhet.

Räddningstjänst och brandsäkerhet

Brandstationen i Hagfors ligger cirka 600 meter från planområdet.

Transportled för farligt gods

Planområdet ligger cirka 500 meter från Dalavägen som är primär väg för farligt gods. Planförslaget medgör inte någon verksamhet som medför förhöjda risker för olyckor inom planområdet eller dess närhet.

Förorenad mark och radon

Radonmätning har utförts i 5 punkter i området. Radonvärden i jorden uppmättes till mellan 4,2 – 75,6 kBq/m³, vilket gör att marken skall klassas som högradonmark och grunden skall utföras som radonsäkert och radonskyddat. Enligt uppgift kan rester av blåbetong förekomma inom området och medför även detta att radonhalterna kan vara högre i områden nära de rivna byggnaderna.

Buller

Buller är oönskat ljud, vilket är ett stort folkhälsoproblem. När människan utsätts för buller är den vanligaste reaktionen en känsla av obehag. Därutöver anses buller också orsaka bland annat stressreaktioner, trötthet, irritation, blodtrycksförändringar och sömnstörningar. I Sverige används vanligtvis två störningsmått för buller, ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå avser medelljudnivån under en given tidsperiod. Den maximala ljudnivån är den högsta momentana ljudnivån.

Buller från väg- och spårtrafik

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar vid bostadsbyggnader.

Tabell 1: Riktvärden för omgivningsbuller från väg- och spårtrafik vid bostadsbyggnads fasad.

	Ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad	Ekvivalent ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas	Maximal ljudnivå vid uteplats om sådan anordnas
För bostäder upp till 35 m ²	65 dBA	50 dBA	70 dBA
För bostäder över 35 m ²	60 dBA	50 dBA	70 dBA

Om bullernivåerna vid en exponerad fasad överskrids, bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad mellan kl. 22.00 – 06.00. Som minst ska hälften av bostadsrummen vändas mot den skyddade sidan. Även här gäller högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Maximalnivån vid uteplats bör inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 – 22.00.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten, spill- och dagvatten. Hagfors kommun är huvudman för allmänna vatten- spill- och dagvattenledningar och ansvarar för utbyggnad, drift och underhåll av ledningsnätet.

Dagvatten

Dagvatten avser regn- och smältvatten som rinner av eller samlas på markytan. I stora mängder kan dagvatten orsaka problem i form av översvämningar och föroreningar i närliggande vattendrag. Till följd av klimatförändringarna förväntas ökade mängder nederbörd, både i intensitet och varaktighet, vilket ställer högre krav på en väl fungerande dagvattenhantering. Området ligger inom Hagfors kommuns verksamhetsområde för VA. Hagfors kommuns grundinställning är att tillkommande dagvatten inom planområdet i möjligaste mån ska omhändertas lokalt på de egna fastigheterna.

Hagfors kommuns riktlinjer för dagvattenhantering som sammantaget visas nedan i punktform:

- Dagvatten ska omhändertas nära källan och infiltreras, fördröjas och renas.
- Recipientens känslighet och skyddsvärde är styrande för behovet av rening.
- Anläggande av multifunktionella dagvatten- och översvämningssytor förespråkas så dagvatten, så långt som möjligt kan användas som en resurs.

El, tele och fiber

Inom planområdet har Ellevio ledningar, elskåp och en nätstation. Skanova och GlobalConnect har tele- och fiberledningar inom planområdet. Hagfors kommun har fjärrvärme och VA-ledningar inom och i anslutning till planområdet.

Avfall

Inom planområdet finns idag ett sophus för hushållssopor i form av matavfall och återvinning i form av plast, metall, papper, kartong och glas. Holkesmossen återvinningscentral ligger cirka 3 kilometer från planområdet.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

MARK- OCH VATTENANVÄNDNING

Syftet med planförslaget är att skapa planmässiga förutsättningar för en utveckling för särskilt boende och bekräfta förhållanden för befintliga och nya byggnader för bostäder. Planförslaget möjliggör för bostäder [B], centrum [C], vård [D] och tekniska anläggningar [E]. Tillägget av centrum [C] möjliggör att området kan utvecklas för framtida behov för att bevara den centrala kärnan för Hagfors. Genom planens genomförande tas marken åter i anspråk för bebyggelse. Förändringen innebär att dagens öppna grönstruktur delvis ersätts av byggnader och hårdgjorda ytor. Samtidigt möjliggör planen en mer effektiv markanvändning i ett redan ianspråktaget läge, vilket kan bidra till ökad närvaro av verksamheter och boende i området.

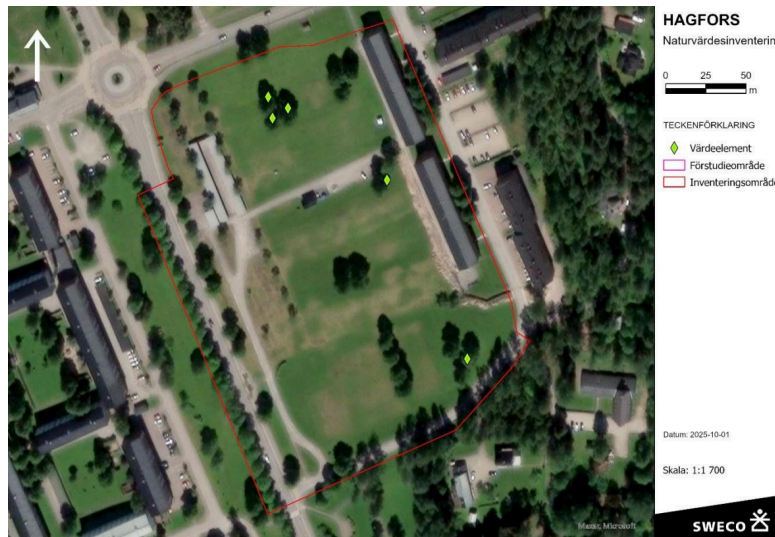
Planförslaget skapar möjligheter till större flexibilitet för framtida exploatering och en förtätning av tätorten blir möjlig. Genom bestämmelsen [e] kan en kontrollerad exploatering säkerställas, bestämmelsen är reglerad utifrån befintlig utnyttjande av marken samt reglerad för tänkbar nybyggnation utefter markens förutsättningar och bevarande av grönska. Bestämmelsen [h] säkerställer en reglerad högsta höjd på byggnadsverk, utifrån befintliga höjder samt tänkbara framtida byggnationer.

STADS- OCH LANDSKAPSBILD

Planförslaget föreslår flera användningar för området för att både tillgodose dagens behov och skapa flexibilitet för framtiden. En del av området regleras för vård [D], medan en annan del regleras för bostäder [B] i syfte att bekräfta den befintliga användningen. För att möjliggöra etablering av nybyggnation av bostäder och nya verksamheter föreslås även en del för bostäder och centrumändamål [BC]. Tillägget av centrumändamål [C] i kombination med bostäder innebär att Hagfors centrum kan förlängas och utvecklas inom området, vilket leder till en mer effektiv markanvändning. Genomförandet av planförslaget innebär en risk för att ett flertal av träden inom området behöver tas bort.

GRÖNSTRUKTUR

En naturvärdesinventering har utförts inom ramen för planarbetet (Sweco, 2025). Inventeringen konstaterar att det inom planområdet finns alléer som omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. miljöbalken, samt ytterligare fem träd som klassas som värdelement.



Figur 3: Värdelement som noterades i inventeringsområdet. Samtliga utgjordes av träd. Ur naturvärdesinventering (Sweco 2025).

Genomförandet av detaljplanen kan innebära att grönstrukturen i området påverkas. För att minimera konsekvenserna av att värdefull vegetation tas bort och för att bibehålla tätortens gröna karaktär reglerar detaljplanen [n₂] *Träd med höga naturvärden som tas ned ska ersättas med nya träd. Plantering ska ske på lämplig plats inom tätorten.* Genom att tillåta att ersättningsplantering sker på lämplig plats inom tätorten, snarare än inom planområdet, skapas bättre förutsättningar för att de nya träden ska kunna utvecklas väl och bidra till kommunens samlade grönstruktur och ekosystemtjänster. För att få ta ner träd inom biotopskydd krävs en särskild biotopskyddsdispens, vilken ska sökas hos Länsstyrelsen.

KULTURMILJÖ

Ny bebyggelse inom planområdet bör anpassas utifrån platsens karaktär för att gynna god helhetsverkan. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön negativt.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande markförhållandena konstateras att silt förekommer inom området. Silt är en sättningsskänslig jordart, och sättningsproblematik kan uppstå om grundläggning sker direkt på dessa lager. Ett genomförande av planförslaget bedöms i sig inte påverka de geotekniska förutsättningarna i området negativt, men försiktighet krävs vid utförande.

I det kommande projekteringsskedet, när byggnadernas exakta placering är fastställd, rekommenderas att ytterligare geoteknisk utredning genomförs för att säkerställa beräkningar och markens kapacitet. En riskanalys bör även utföras innan byggnadsarbetena påbörjas med avseende på planerade schakt - och packningsarbeten.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Området bedöms ha liten påverkan av klimatförändringar. Grundvattennivåer kan komma att fluktuera mer i och med det förändrade klimatet, vilket i sig kan medföra sättningar. Då grundvattnet är högt och jorden är mycket flytbenägen krävs det sannolik grundvattensänkning vid exempelvis djupare schaktarbeten och saneringsarbeten. Detta måste hanteras med försiktighet för att säkerställa stabiliteten i schakten och undvika påverkan på omgivande mark.

SERVICE

Planförslagets genomförande innebär utvecklingsmöjligheter för eventuell framtida centrumhandel med bestämmelsen för centrum [C].

SOCIAL MILJÖ

Den grönyta som idag finns inom planområdet har uppkommit till följd av rivningar och är inte en ursprunglig park- eller lekmiljö. Planens genomförande innebär att delar av ytan tas i anspråk för bebyggelse. Detta medför en minskning av öppen grönyta inom området, dock anses tillgången till friyta och rekreation som god för de befintliga och planerade bostäderna samt det nya särskilda boendet inom planområdet. I anslutning till det aktuella området finns grönytor och områden för spontanlek. Söder om planområdet finns även Blinkenbergsparken.

Planförslaget möjliggör för en blandad landskapsmiljö där vård, bostäder, handel och verksamheter sammanflätas i ett centralt läge, genom att ge fastigheter fler användningsbestämmelser. På så sätt bör fler människor röra sig i och kring planområdet under flera tider på dygnet, vilket bör öka känslan av trygghet. En ytterligare faktor som kan påverka trygghetskänslan både positivt och negativt är grönska. Tillförande av grönska ska anpassas i höjd, volym och skala till dess användning och omgivning. Vid för höga och stora buskage kan en otäckt känsla skapas, eftersom personer kan gömma sig bland grönskan. Placeringen av grönskan ska bidra till platsens estetik utan att tryggheten tummas. Även så ska

parkeringsytorna vara väl planerade, öppna men med inslag av grönska som i form av medel för dagvattenhanteringen.

Markbeläggning ska utföras så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan nå målpunkter som entréer med mera utan problem. Tillgängligheten ska redovisas i samband med bygglov/anmälan.

KOMMUNIKATIONER

Planförslaget innebär inga förändringar gällande allmänna gång- och cykelvägar eller möjligheterna att resa med kollektivtrafik, då befintlig infrastruktur och tillgänglighet bedöms vara god. Genomförandet av planen kan dock medföra en mindre ökning av trafikrörelser till och från området, främst kopplat till de nya bostäderna och verksamheterna. De befintliga gatorna som angör planområdet bedöms ha kapacitet att hantera dessa framtida trafikvolym, och inga specifika anpassningar av gatunätet föreslås därför. Den exakta utformningen och placeringen av vägar, parkeringsytor och andra komplement inom planområdet fastställs i det kommande projekteringsskedet.

Planförslaget medför ett utökat behov av parkeringsplatser, vilket ska tillgodoses inom den egna fastigheten eller till anslutande fastigheter. Bedömningen är att det finns tillräckligt med utrymme för att inrymma tillräckligt antal platser. Vid utformningen bör personal-, besöks- och boendeparkeringar placeras på ett sätt som säkerställer hög trafiksäkerhet för personrörelser till och från bilarna. För att främja en grönare miljö och en hållbar dagvattenhantering rekommenderas att parkeringsytorna utformas med svackdiken. Detta gör att parkeringar bidrar med grönska och hjälper till att naturligt fördröja och rena dagvattnet i området. Antalet parkeringsplatser och deras exakta placering samt tekniska utformning säkerställs i det kommande projekteringsskedet när den slutliga utformningen av området är fastställd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för översvämning och skyfall

I planförslaget hanteras risker för översvämning och skyfall genom planbestämmelse [n₃], att marken ska anordnas med ytor för dagvatten. Bestämmelsen ger även stöd för exempelvis överdämningsyta eller fördröjningsmagasin inom planområdet. Detta för att säkerställa att området kan omhänderta ökade vattenflöden vid kraftig nederbörd. Specifika åtgärder eller placering av åtgärder för översvämning och

skyfall regleras inte i planförslaget eftersom dessa frågor bedöms hanteras mest effektivt i samband med projekteringen av området. Se vidare avsnitt *Dagvatten*.

Risk för ras, skred och erosion

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring gällande ras, skred eller erosion.

Räddningstjänst och brandsäkerhet

Framkomligheten för räddningstjänsten till och från planområdet bedöms som goda. Befintliga anslutningsvägar finns och tillkommande vägar projekteras i senare skede. Byggnadernas utformning och blåljuspersonalens behov av åtkomst, framkomlighet till brandposter och släckvatten ska beaktas i samband med projektering och bygglov.

Förorenad mark och radon

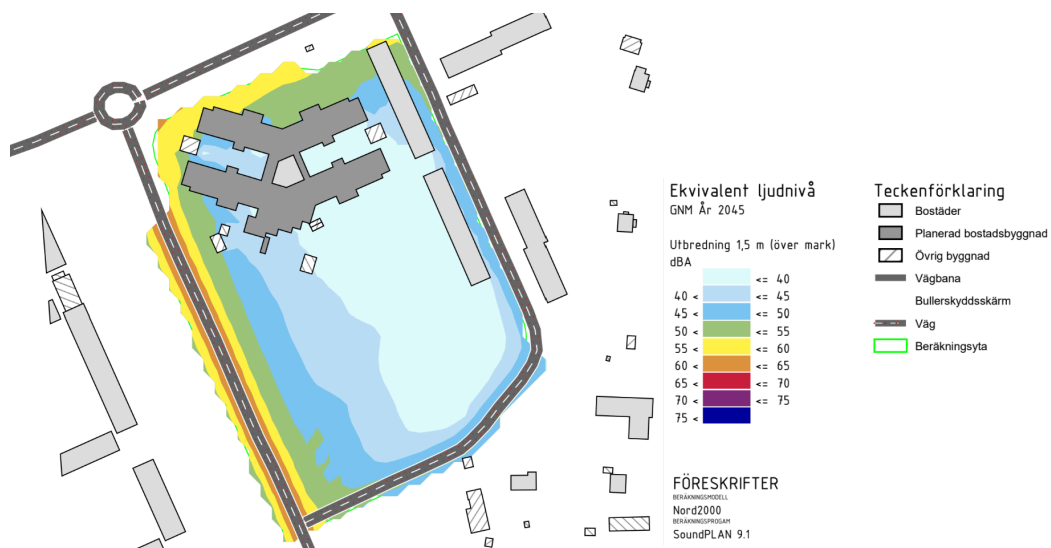
Den geotekniska utredningen som genomförts pekar på behovet av en kompletterande miljöteknisk markundersökning. Detta för att fastställa eventuella föroreningshalter och avgöra behovet av saneringsåtgärder innan byggstart. För att säkerställa att marken är säker att bebygga och att inga hälsorisker föreligger, reglerar planen [a₁]. Bestämmelsen innebär att startbesked inte får ges för ny bebyggelse förrän eventuell marksanering har genomförts.

Då området klassas som högradonmark rekommenderas att all ny bebyggelse ska uppföras radonsäkert. Detta är en viktig åtgärd för att säkerställa en god inomhusmiljö och uppfylla gällande hälsokrav.

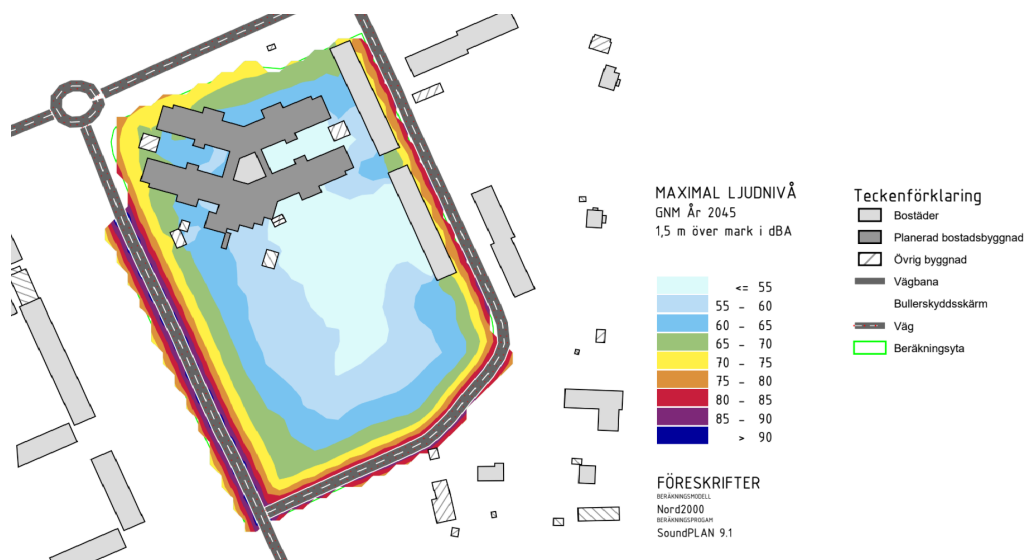
I samband med att marken förbereds för ny bebyggelse föreslås att gamla byggnadskonstruktioner avlägsnas. Detta ska ske på ett säkert och betryggande sätt för att minimera risker för omgivningen och möjliggöra en stabil grundläggning för de nya byggnaderna.

Buller

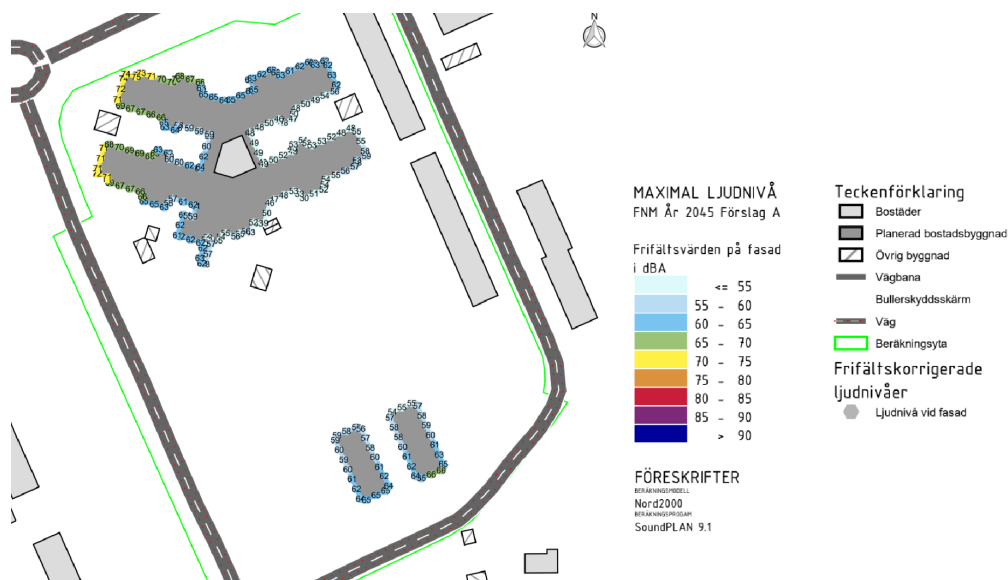
En trafikbullerutredning har tagits fram som underlag för detaljplanen (Tyréns 2025). Enligt trafikbullerutredning är vissa delar av planområdet utsatt för höga bullernivåer från Parkvägen och Storgatan, och därmed överskrider riktvärdena för buller.



Figur 4: Redovisar ekvivalent uppmätt ljudnivå, exempelutformning. Ur trafikbullerutredning (Tyréns 2025).



Figur 5: Redovisar maximal uppmätt ljudnivå, exempelutformning. Ur trafikbullerutredning (Tyréns 2025).



Figur 6: Redovisar maximal uppmätt ljudnivå, exempelutformning. Ur trafikbullerutredning (Tyréns 2025).

Eftersom den exakta placeringen av framtida byggnader för särskilt boende inte är fastställd i detaljplanen, finns en osäkerhet kring hur stor bullerexponeringen kommer att vara. Om ny planerad bebyggelsen placeras i de delar av planområdet som ligger närmast Parkvägen och Storgatan, kommer riktvärdena för buller att överskridas vid både fasad och uteplats. Detta skulle utan åtgärder kunna medföra negativa effekter för boendemiljön och de boendes hälsa. För att hantera buller i området reglerar planförslaget [m₁]. Med bestämmelsen möjliggörs att eventuella nödvändiga skyddsåtgärder, såsom bullerskärm, kan uppföras där behov uppstår under projekteringen och genomförande. Detta innebär att även om bebyggelse förläggs till de mer bullerutsatta delarna av kvartersmarken, kan en god och säker livsmiljö säkerställas genom fysiska anordningar men även genom byggnadstekniska åtgärder.

Inom planområdets södra del, i området närmast Filarevägen, beräknas trafikbullret överstiga gällande riktvärden för bostadsbebyggelse. Dock bedöms det att eventuell ny bebyggelse förväntas kunna hantera bullerproblematiken genom placering och utformning av byggnaderna.

Sammantaget bedöms planens genomförande inte medföra några betydande negativa konsekvenser avseende buller, då planförslaget ger rådighet att vidta de åtgärder som krävs för att klara gällande krav oavsett byggnadernas slutgiltiga placering.

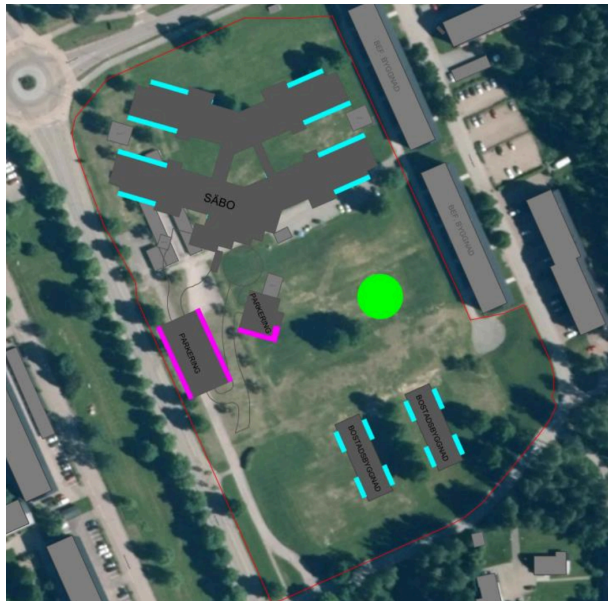
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Eventuella tillkommande byggnader kan anslutas till det kommunala VA-nätet. Vissa ledningar kan behöva flyttas vid exploatering. Vid nyexploatering inom planområdet behöver dagvattenåtgärder vidtas på kvartersmark, andel hårdgjord mark kommer att öka efter exploatering. Tillkommande flöden efter exploatering och förändrad hårdgörandegrad ska fördröjas inom fastigheterna.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av Lektus (2025) som underlag för detaljplanen. För att klara erforderliga fördröjnings- och reningskrav föreslår utredningen att öppna dagvattenlösningar i form av växtbäddar, svackdiken och överdämningsyta ska anläggas inom området då de ger en god fördröjning samt hög rening av dagvatten.



Figur 7: Exempelutformning, principlösning dagvattenhantering. Växtbäddar redovisas med cyan, överdämningsyta med grönt och svackdiken med magenta. Ur dagvattenutredning (Lektus 2025).

I och med planförslaget kan markanvändningen och områdets utformning förändras. Planförslaget möjliggör för utveckling av ny bebyggelse och ökade hårdgjorda ytor. Genom höjdsättning av marken kan dagvattnet förhindras från att nå befintliga och tillkommande byggnader. Höjdsättningen och avrinningsvägarna kommer att styras av framtida utbyggnad. Höjdsättningen kommer prövas slutgiltigt vid marklov eller bygglov. I projekteringskedet, när placering av byggnader är fastställda, kan placering,

utformning och anpassning av exempelvis växtbäddar, svackdiken och överdämningsyta göras. Nya beräkningar ska tas fram efter fastställd projektering. Planförslaget reglerar [n₃] för att säkerställa dagvattenhanteringen.

Dagvattenutredningen visar att det finns goda förutsättningar för en fungerande dagvattenhantering inom ramen för detaljplanen. Det bedöms finnas förutsättningar att höjdsätta och planera marken så att det föreslagna dagvattenlösningarna kan bidra med förutsättningar till att minska konsekvenserna vid översvämning, bevara en naturlig vattenbalans, minska mängden föroreningar mot recipient, utjämna dagvattenflöden och berika bebyggelsemiljön. Marken ska utformas så att dagvatten kan omhändertas inom fastigheten eller avledas till anslutande ledningsnät.

Snöhantering

Snöhanteringen runt om planområdet sköts idag av Hagfors kommun. Befintlig väg inom planområdet sköts av Hagforshem AB. Den exakta ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare fastställs i samband med framtida driftavtal.

El, tele och fiber

Befintliga ledningar som avses ligga kvar i sin nuvarande sträckning omfattas av markreservat för allmännyttiga ändamål för att säkerställa ledningarnas placering [u₁].

Fibernät, fjärrvärme och telenät finns inom området. Ny bebyggelse har möjlighet att ansluta till detta. Hänsyn till befintliga ledningar måste tas under om- och nybyggnation. Vid markarbeten bör företagen (i god tid innan planerade grävningsarbeten) kontaktas för begäran om kabelanvisning. Alla ledningar inom området bör så långt som möjligt samlas, för att minimera antalet ledningsstråk och dess utbredning. Exploatören bekostar all flytt av ledningar och tillhörande anordningar som uppkommer.

Ellevio har en befintlig nätstation inom planområdet som regleras med [E], detta för att bekräfta befintlig användning och ge planstöd. Säkerhetsavståndet till en nätstation/transformatorstation är generellt 2–5 meter för att minimera risker för elektromagnetiska fält, brandrisk samt för att säkerställa utrymme för underhåll. Samråd med Ellevio ska ske vid planering av åtgärder i närheten av anläggningar eller vid exploateringsprojekt som kan påverka elnätets utformning och funktion. Elnät med tillräcklig kapacitet finns inom området. Ny bebyggelse kommer att anslutas till det befintliga elnätet.

Avfall

För att möjliggöra den föreslagna utbyggnaden av planområdet kommer det befintliga sophuset att behöva flyttas och ersättas. Insamling av avfall bör ske bostadsnära för att underlätta vardagshanteringen av hushållsavfall och källsortering. Avfallshantering av exempelvis deponi och farligt avfall hänvisas till återvinningscentraler.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande. Målsättningen är att detaljplanen ska antas 4:e kvartalet 2026. Den preliminära tidplanen baseras på att inga större förändringar sker under planprocessen samt under förutsättning att beslutet att anta detaljplanen inte överklagas.

Målsättningen är att nedanstående tider ska gälla för planarbetet och planens genomförande:

Beslut om samråd	2:a kvartalet 2026
Samråd	3:e kvartalet 2026
Beslut om granskning	4:e kvartalet 2026
Granskning	4:e kvartalet 2026
Beslut om antagande	1:e kvartalet 2027

Planen vinner laga kraft tre veckor efter beslut om antagandet anslagits på kommunens anslagstavla. Såvida beslutet om att anta planen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. En detaljplan får enligt 4 kap. 39 § PBL inte ersättas, ändras eller upphävas före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Undantag kan göras om det behövs på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte har kunnat förutses vid planläggningen eller införande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättigheter (exempelvis servitut).

Under genomförandetiden har fastighetsägare en garanterad byggrätt i enlighet med detaljplanen. Om planen ersätts, ändras eller upphävs under genomförandetiden kan berörda fastighetsägare ha rätt till ersättning av kommunen. Efter genomförandetidens utgång kan kommunen ändra eller upphäva detaljplanen utan att fastighetsägare får någon ersättning för byggrätt som inte kan utnyttjas. Detaljplanen fortsätter gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap för allmän plats

Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gator. Om det finns särskilda skäl kan kommunen med en planbestämmelse reglera att huvudmannaskapet för de allmänna platserna ska vara enskilt. Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt.

För gatumark [GATA] och parkmark [PARK] inom planområdet är huvudmannaskapet kommunalt.

Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning
- planarbete
- fastighetsbildning
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar
- bygglovsprövning.

Fastighetsägare/exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- utredningar, undersökningar och beräkningar som behövs inför bygglovsansökan
- marksanering
- nybyggnadskarta
- kostnader vid flytt av ledningar inom kvartersmark
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät
- utsättning
- uppförande av bebyggelse, komplement, funktioner och iordningsställande av mark
- ersättning för befintliga funktioner som behöver flyttas
- avlägsnande av befintliga funktioner som inte längre behövs.

Exploateringsavtal eller motsvarande, som reglerar de närmare omständigheterna kring markförvärv, fastighetsbildning och exploateringen i övrigt, kan komma att behöva upprättas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ändring av fastighetsindelning sker genom exempelvis fastighetsreglering (marköverföring och bildande av servitut), sammanslagning, avstyckning och klyvning vilket regleras i Fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastighetsbildning sker efter ansökan om förrättning hos Lantmäteriet.

Planen möjliggör för att fastigheten Smältaren 4 samt delar av fastigheterna Smältaren 1, Smältaren 2 och Hagfors 2:161 överförs till fastigheten Smältaren 3 som ägs av Hagfors kommun. Del av Smältaren 2 bedöms kunna överföras till Smältaren 1. Smältaren 1 och Smältaren 2 ägs av Hagfors AB.

Kommunen initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnadsreglering kommer att ske i exploateringsavtal eller i samband med markförsäljning. Fastighetsbildning och fastighetsreglering kan ske med stöd av planen.

Rättigheter och markreservat

Planförslaget har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u₁] i lägen där det finns befintliga ledningar som ska kvarligga. Markreservat innebär att bygglov inte kan beviljas för bygglovspliktiga åtgärder inom dessa lägen om åtgärden hindrar åtkomst till de underjordiska ledningarna. Markreservat är dock inte i sig tillräckligt för att säkerställa att ledningar får vara kvar långsiktigt. Normalt sett behöver antingen en lantmäteriförrättning för ledningsrätt eller servitut ske. Alternativt kan ett avtal upprättas mellan sakägare om en överenskommelse om upplåtelse av mark för funktionen.

Ledningsrätter

Ledningsrätt är en servitutsliknande rättighet att använda någon annans mark för ledningsändamål. Ledningsrätt kan upplåtas för ledningar för allmänna ändamål såsom vatten och avlopp, data och telekommunikationsledningar. Ledningsrätt kan endast ges av lantmäterimyndigheten.

Fastigheterna Hagfors 2:161, Smältaren 1, Smältaren 2, Smältaren 3 mm. belastas av ledningsrätt för fjärrvärme [1783-10/18] till förmån för ledningshavare. Ingen förändring avseende ledningsrätt.

Servitut

Servitut är en rätt för ägaren av en fastighet att på ett visst bestämt sätt använda en annan fastighet. Det kan till exempel röra sig om rätten att ta väg eller nyttja en brunn på annans fastighet. Det finns två typer av servitut, officialservitut och avtalsservitut. Ett officialservitut bildas genom lantmäteriförrättning, efter ansökan och prövning. Servitutet redovisas i fastighetsregistret och är knutet till fastigheten och gäller oavsett vem som äger den. Bildandet av officialservitut bekostas i huvudregler av sökanden.

Fastigheten Hagfors 2:161 belastas av ett officialservitut för väg [17-HAG-364], gäller till förmån för Elektrikern 1. Ingen förändring avseende officialservitut.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska åtgärder

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av eventuella brandposter. Behovet av brandposter studeras vid projektering, inför ett genomförande av planförslaget.

Ellevio ansvarar för utbyggnad och drift av tekniska anläggningar i form av transformatorstation inom avsatta E-områden på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av nödvändiga åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet

Behov av ytterligare utredningar, dispenser eller tillstånd

Schakt i förorenad jord är anmälningspliktigt enligt Förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd 28 § (SFS 1998:899). Anmälan bör lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan schaktarbetena påbörjas. Om det vid schaktarbeten uppstår misstanke om en annan föroreningsbild än vad konstaterats, till exempel genom lukt- eller okulära intryck, ska kompletterande undersökning och en ny bedömning göras baserat på tillkommen information. Entreprenören ska vidta tillfälliga åtgärder för att skydda personal, allmänhet och omgivning från föroreningsspridning under tiden entreprenaden utförs. Öppna schaktytor ska hållas så små som möjligt och täckas vid behov. Hantering av jordmassor ska ske på sådant sätt att risk för spridning och damning förhindras.

I nästa skede bör kompletterande geotekniska undersökningar och riskanalys genomföras i läge för planerad konstruktion. Undersökningarna bör fokusera på att ta fram detaljerade materialparametrar på jorden. Detta görs förslagsvis med hejarsonderingar. Kontrollberäkningar av sättningar bör även då utföras när laster finns att tillgå. En kompletterande miljöteknisk undersökning bör utföras för att bedöma markens föroreningshalter för att avgöra behovet av eventuella saneringsåtgärder.

Exploatör/byggherre bär ansvaret för att ta fram de utredningar och undersökningar som behövs för genomförandet av detaljplanen inför bygglovsansökan.

Nya beräkningar för dagvattenhantering ska tas fram efter fastställd projektering.

Villkor för startbesked föreslås genom att startbesked får inte ges för ny bebyggelse förrän marksanering har kommit till stånd [a1].

Dispens från biotopskydd enligt 7 kap. 11§ MB kommer att krävas för åtgärder på allé.

EKONOMISKA FRÅGOR

Förrätningskostnader uppstår i samband med lantmäteriförrättning. Kostnaderna beror på tidsåtgång och gällande förrättningstaxa. Kommunen initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Utbyggnad och drift av teknisk försörjning finansieras av anslutnings- och brukaravgifter för vid tiden gällande taxa.

Fastighetsägare/exploatör bekostar och uppför de byggnader och anläggningar på kvartersmark som möjliggörs enligt detaljplanen. *Se rubrik Ansvarsfördelning.*

Fastighetsägare/exploatör bekostar anslutning av sin fastighet till elnät, vatten och avloppsnät samt till eventuellt fjärrvärmenät enligt gällande taxa. Fastighetsägare/exploatör bekostar eventuell flytt av ledningar inom området.

Planavgift

För kommande bygglov inom planområdet kommer planavgift och bygglovsavgift att tas ut i enlighet med taxa vid ansökan i samband med bygglov/bygganmälan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planområdesgräns och fastighetsförhållanden

Planområdet gränsar till flera gällande detaljplaner. Vid framtagandet av planförslaget har en geografisk tolkning gjorts av planområdesgränsen i förhållande till angränsande planer och befintliga fastighetsgränser. Syftet har varit att säkerställa att den nya detaljplanen ligger "kloss an" till angränsande detaljplaner utan att skapa oavsiktliga glapp eller överlapp. Stadsplan 1783-P03/46 ersätts helt i samband med ny planläggning. Stadsplan 17-Å-4343 ersätts delvis av ny planläggning. Övriga angränsande planer ligger "kloss an" till den nya detaljplanen.

7. MEDVERKANDE I PLANARBETET

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen genom samhällsplanerare Felicia Styffe, Hagfors kommun.

KÄLLOR

Fotografier: Hagfors kommun, om inte annat anges

Ortofoto: Lantmäteriet, om inte annat anges.

Kartor och illustrationer: Hagfors kommun, om inte annat anges.

Hagfors 2026-05-25

Felicia Styffe, samhällsplanerare

Hagfors kommun