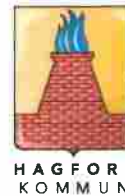


# Protokoll

2018-03-27



## Samhällsbyggnadsutskottet

Dnr KS 2013/125-21

### **§ 22 Hagfors kommuns svar på Ansökan om planbesked för fastigheten Grinnemo 1:323, Ekshärad, Hagfors kommun**

Fastighetsägaren till Grinnemo 1:323, (det f.d. badhuset i Ekshärad) har inkommit med en ny ansökan om planbesked till Hagfors kommuns samhällsbyggnadsavdelning, med önskemål om att ett planuppdrag kan påbörjas för att pröva och upprätta ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Grinnemo 1:323.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra att fastigheten (tomt och byggnader) kommer att kunna användas för privat verksamhet med kontor, lagerlokal, garage och verkstad för olika typer av fordon samt att lastbilstrafik ska kunna förekomma till och från samt inom fastigheten.

Fastigheten är belägen norr om Skolvägen i västra delen av Ekshärad, nära Ekshärads skola och Torsbyvägen, på västra sidan av en starkströmsledning.

För att möjliggöra de föreslagna verksamheterna behöver en planändring ske och en ny detaljplan upprättas. Förslaget är att Hagfors kommun upprättar en s.k. frimärksplan för det aktuella planområdet och med hänsyn till omgivande väg- och gatumark, anslutningar, angöring o dyl. En behovsbedömning ska göras om förslaget antas medföra en betydande påverkan på miljön. I så fall ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Planområdets avgränsning ska anpassas till att de föreslagna verksamheterna kommer att medföra ökad tung trafik i närområdet. Gatumarken kommer med största sannolikhet att behöva byggas om i erforderlig omfattning med hänsyn till att säkra, trygga och funktionella trafiklösningar ska tillgodose i planen.

#### **Gällande detaljplan (1783-P12/3)**

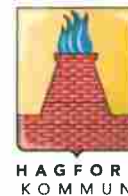
I gällande detaljplan 17-H-105 Kyrkheden (laga kraft 2 maj 1974) är fastigheten planlagd som kvartersmark för idrottsändamål och därmed samhörigt ändamål, och på fastigheten får byggnader uppföras i två våningar (RiII), utan begränsningar. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

#### **Fastighetsinformation (FIR)**

I fastighetsregistret är fastigheten registrerad som industrienhet. Dock ligger byggnadernas status kvar som samhällsfunktion respektive komplementbyggnad. Arealen är 4660 kvadratmeter. I sydvästra delen berör planområdet ledningsrätten (17-Å-6064.1) – en kraftledning med ändamål för starkström till förmån för

# Protokoll

2018-03-27



## Samhällsbyggnadsutskottet

Fortum Distribution AB.

### ÖP

Väster och söder om fastigheten finns flera olika områden för idrotts- och sportaktiviteter som används frekvent, t ex skidbacke, idrottsplan, isbana och motionsspår i skogsterräng. Skolan ligger i närheten. Många barn och tonåringar bedöms trafikera närmiljön.

Den föreslagna användningen medför att en översyn behöver göras av gatumarken och trafikföringen i området. Det kan innebära att gatumarken måste byggas om för att tillskapa säkra zoner för närområdets olika trafikslag – tung trafik, personbilar, bussar, cyklar och fotgängare, och bedöms vara en förutsättning för att detaljplanen ska tas vidare till antagande.

Den föreslagna kombinationen ger detaljplanen viss flexibilitet vilket kan vara fördelaktigt både med hänsyn till användningen inom tomten och konjunktursvängningar som kan inträffa i framtiden. Det är positivt att byggnader som står tomma kommer till användning, förutsatt att den ändrade användningen kan godkännas. Ärendet gynnar den lokala utvecklingen av näringsverksamheter men det är nödvändigt att anpassa planförutsättningarna så att aktuella verksamheter kan komma till stånd utan att vara planstridiga.

Mot bakgrund av att det gamla badhuset varit nedlagt i flera år, på grund av dålig lönsamhet samt att byggnaderna stått tomma länge - bedöms det föreslagna detaljplaneärendet vara förenligt med översiktsplanen. Ägaren ser möjligheter att använda fastigheten för sina behov (näringsverksamhet).

### Hagfors kommuns Trafiknätsanalys

Trafiknätsanalysen från år 2000 omfattar Ekshärad. Bl.a. anges behovet av att se över och bygga ut säkra cykelvägar mellan målpunkter t ex invid Torsbyvägen.

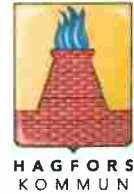
### Länsstyrelsens Webb-GIS

För att uppskatta omfattningen av planarbetet och vad det innebär för beställaren, har Hagfors kommun gjort en preliminär sökning på Länsstyrelsens Webb-GIS där registrerade planeringsunderlag finns tillgängliga, och som kan komma att påverka planarbetet.

Planområdet berör inga riksintressen och inga områden är idag registrerade som så kallad skyddad natur enligt miljöbalken. Planområdet omfattar ej heller strandskydd eller ängs- hag- och betes- och våtmarker. Det finns inga uppgifter om registrerade biotopsskydd, naturvårdsavtal, nyckelbiotoper eller naturvärden. Däremot berör planområdet i sin nordvästra del, en sumpskog som är registrerad hos Skogsstyrelsen, "Degelmyren" som utgörs av mosseskog med dominans av

# Protokoll

2018-03-27



## Samhällsbyggnadsutskottet

tall och har en areal på totalt ca 11 hektar.

Planområdet omfattas inte av det regionala kulturmiljöprogrammet "Ditt Värmland". Varken fornlämningar som omfattas av kulturminneslagen eller inventeringar i Skog och historia finns dokumenterade. Området är inte översvämningskänsligt för höga vattenstånd. Planområdet ligger inte nära grundvattenmagasin. Några hundra meter om planområdet, väster om Degelmyren rinner en bäck i nord-sydlig riktning. Planeringsunderlagen måste undersökas noggrant tillsammans med andra planeringsunderlag som kan vara avgörande för hur planärendet kan hanteras.

### Förslag till avgränsning (Hänvisning till kartbilaga)

Planområdet bör förutom fastigheten omfatta gatumark som är så pass väl tilltagen att säkra funktionella angöringar för tung trafik kan tillgodoses inom planområdet liksom trygga, säkra och funktionella trafiklösningar för övriga trafikanter. Planområdets avgränsning fastslås därför i samband med att samråd hålls med Länsstyrelsen och Trafikverket.

### Planprocess

Hagfors kommun bedömer att standardförfarande är tillräckligt men vill samtidigt påpeka att eftersom idrottsändamål är av intresse för allmänheten och byggnadstypen är registrerad för samhällsfunktion, kan en planprocess med utökad förfarande komma att krävas, även om det inte är troligt. Standardförfarande förutsätter att myndigheterna gör bedömningen att ändringen inte berör betydande intresse för allmänheten eller i övrigt har stor betydelse samt att planen är förenlig med översiktsplanen och ej heller antas medföra betydande miljöpåverkan. Det privata ändamålet med kontor, lager och industri är inte förenligt med gällande plans publika ändamål (Ri). Verksamheter med garage, verkstäder och uppställningsplatser omfattas av miljölagstiftningen och kan medföra negativ påverkan på miljön bl.a. avseende trafik, vatten, luft och buller och därför ska miljö kvalitetsnormerna efterlevas.

### Tidplan

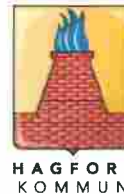
Efter beslut om planbesked upprättas ett planavtal med intressenten och därefter kan planarbetet påbörjas. Intressenten får själv välja den konsult som önskas. Intressenten bekostar planarbetet enligt planavtalet. Ett förberedande samråd bör hållas med Länsstyrelsen/Trafikverket för att fastställa planområdesgränsen. Underlag till eventuellt exploateringsavtal t ex med hänsyn till trafik, kan tas fram parallellt med planarbetet och upprättas om planen antas och vinner laga kraft.

### Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse 2018-03-20 med bilagd kartsnitt över preliminär föreslagen

# Protokoll

2018-03-27



## Samhällsbyggnadsutskottet

planområdesgräns.

Ansökan om planbesked (2018)

Tidigare SBU beslut § 33 2013-03-26 (Dnr KS 2013/125-21) ska upphävas och ersättas med detta beslut.

### Beslut

Samhällsbyggnadsutskottet beslutar att lämna positivt planbesked på Ansökan om planbesked och att definitiv planområdesgräns fastställs efter samråd med Länsstyrelsen och Trafikverket, samt att samhällsbyggnadschefen ges uppdraget att upprätta ett planavtal.

\_\_\_\_\_

Beslutet skickas till

Sökande: [eric@a-emanuelssonakeri.se](mailto:eric@a-emanuelssonakeri.se)

Samhällsbyggnadschef Louise Sjöholm

Planeringsarkitekt Annika Ekblom

GIS-samordnare Erling Johansson