



Diariennr.: KS/2021:270

# PLANBESKRIVNING



## Detaljplan för BRAGE 10

BRAGE 10

Hagfors kommun

Värmlands Län

### Innehåll

#### Planbeskrivning

Plankarta med grundkarta

Granskningsutlåtande

Beslutsdatum och signatur	
Antagen	2022-09-25
Laga kraft	2022-10-20

## Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

## Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, sakägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till skriftligen inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

# Innehåll

Syfte och huvuddrag .....	3
Konsekvenser av planens genomförande.....	3
Plandata.....	3
Läge.....	3
Areal.....	3
Ingående fastigheter.....	3
Markägoförhållanden.....	3
Samrådskrets.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktliga planer.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.....	5
Avvägning enligt miljöbalken .....	5
Markens lämplighet.....	5
Värdefulla områden.....	5
Riksintressen.....	6
Miljökvalitetsnormer.....	6
Skydd av områden.....	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Förutsättningar och förändringar.....	7
Natur.....	7
Verksamheter.....	10
Bebyggelse.....	11
Service.....	14
Friytor.....	14
Trafik.....	14
Störningar.....	16
Teknisk försörjning.....	21
Organisatoriska frågor.....	24
Planförfarande.....	24
Tidsplan.....	24
Genomförandetid.....	24
Ansvarsfördelning.....	24
Avtal.....	25
Konsekvenser för fastighetsägare.....	25
Ekonomiska frågor.....	25
Övriga medverkande.....	25

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är i första hand att möjliggöra för användningen kontor (K) samt bostäder (B) i den så kallade Gula villan inom fastigheten Brage 10 samtidigt som byggnadens kulturmiljövärden bevaras långsiktigt.

Idag bedrivs kontorsverksamhet i byggnadens lokaler genom tidsbegränsat bygglov då gällande detaljplan anger användningen skola (S). I samband med att det tidsbegränsade bygglovet giltighetstid löper ut önskar fastighetsägaren bekräfta nuvarande användning kontor (K) samt säkra planens långsiktiga flexibilitet genom att även ange användningen bostäder (B). Hagfors kommun har inte för avsikt att nyttja byggnadens lokaler för skolverksamhet i framtiden varför gällande detaljplan anses vara inaktuell.

Användningen bostäder (B) återspeglar byggnadens ursprungliga användning då den uppfördes som ingenjörsbostad för Hagfors järnverk 1896. Byggnaden nyttjades därefter och fram till planändringen 1994 till stor del som bostad i olika former.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2021:788). Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*.

## Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av ett plangenomförande är begränsade. Ett plangenomförande innebär att befintlig byggnad på fastigheten även i framtiden kommer kunna nyttjas för kontorsverksamhet men även för bostadsändamål.

## Plandata

### Läge

Planområdet utgörs av fastigheten Brage 10, i södra delen av centrala Hagfors.

Området avgränsas i öster av länsväg 246 (Dalavägen), i väster och söder av den kommunala fastigheten Brage 7 och i norr av Nordvalls väg.

### Areal

Planområdets areal är ca 5 300 m<sup>2</sup>.

### Ingående fastigheter

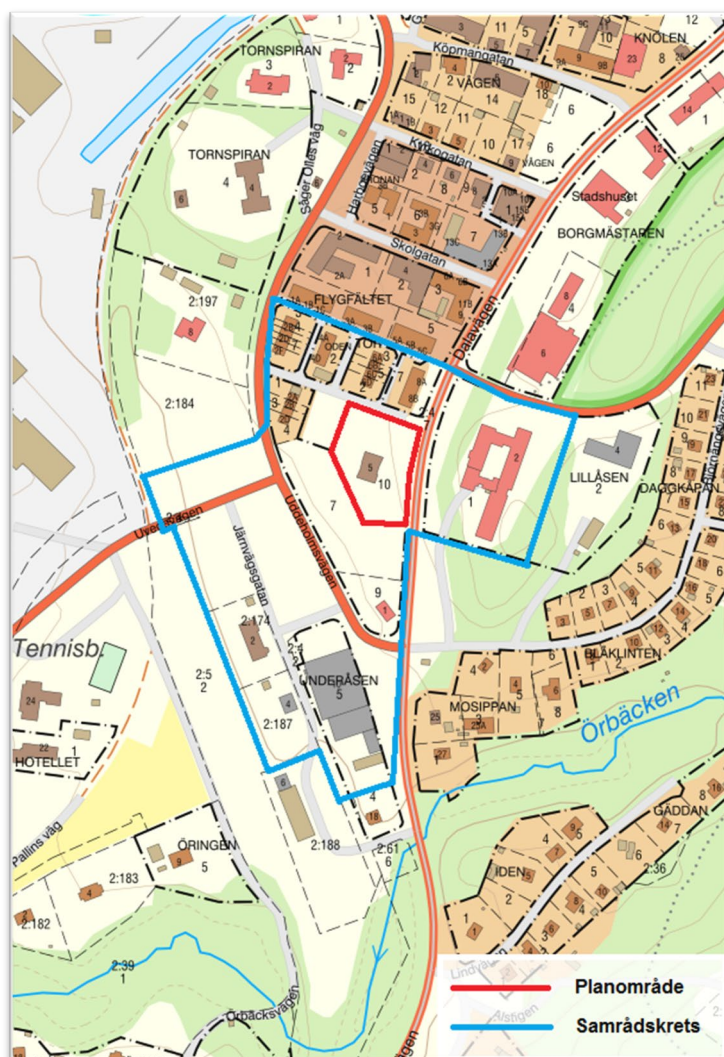
Brage 10

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd.

## Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen. För avgränsning av samrådskretsen, se nedanstående karta.



Samrådskrets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Detaljplanen bedöms ha stöd i översiktsplanen, *Översiktsplan för Hagfors kommun* antagen 2002-02-26 som bland annat anger att kommunen ska verka för centrumnära och verksamhetsintegrerade bostäder. Översiktsplanen har emellertid inaktualitetsförklarats och en ny kommunövergripande översiktsplan ska tas fram enligt beslut i kommunfullmäktige § 87, 2019-09-30. Planområdet berörs också av en fördjupning av översiktsplanen, *Fördjupad översiktsplan för Hagfors, delområde 6*, Laga kraft 1998. För området anges rekommendationer att bevara utförande och stil på befintlig bebyggelse och grönstruktur.



## Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

### Detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av *detaljplan för del av Brage (1783-P94/4)*, lagakraftvunnen 1994-11-01.

Planen anger användningsändamål för skola (S) med byggrätt i två våningar. Byggnaden på platsen är i detaljplanen angiven som värdefull byggnad och har därför försetts med q-bestämmelse för skydd från förvanskning och rivning. Planen anger även utfartsförbud mot Länsväg 246 och har därutöver försetts med prickmark, mark som ej får bebyggas, för hela fastighetsytan undantaget marken där befintlig byggnad är belägen. Planens genomförandetid är utgången.

### Kulturmiljöprogram för Värmland

Befintlig byggnad inom planområdet utgör regionalt intresse för kulturmiljövården enligt Länsstyrelsens regionala kulturmiljöprogram från 1989, *Ditt Värmland*, område 209 Hagfors. Länsstyrelsen anger att det kulturhistoriska värdet ligger i såväl helheten och samspelet mellan olika bebyggelseområden som i individuella byggnaders utformning, utförande, materialval och färgsättning.

## Avvägning enligt miljöbalken

### Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § 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.

Den aktuella planläggningen innebär ett bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med tillhörande parkmiljö. Den föreslagna användningen har anpassats till platsens och byggnadens förutsättningar.

Planläggningen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

### Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk. Området är redan i dag detaljplanelagt och ianspråktaget.

## Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2–3 §§ MB. Vidare påverkar planförslaget inga områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. MB. Fastigheten ligger emellertid inom riksintresseområde för Försvarmaktens låginflygningsområde enligt 3 kap. 9 § MB. Föreslagen planläggning medger ingen sådan byggrätt som bedöms motverka totalförsvarets intressen.

## Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

### Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Utifrån det som redovisats i tidigare mätningar i kombination med objektiv skattning gör Hagfors kommun bedömningen i sin rapport om luftkvalitet för 2019 att miljökvalitetsnormerna och utvärderingströsklarna inte överskrids i kommunen för något av ämnena som skall inrapporteras till Naturvårdsverket. Något behov av kontinuerliga mätningar bedöms därför inte föreligga. Mosstudien som gjordes 2019 visar att utsläppet av bland annat metallerna kadmium, nickel och bly fortsätter att minska ytterligare.

Planläggningen förväntas därutöver inte innebära att antalet trafikrörelser ökar i någon nämnvärd utsträckning. Det centrala läget med närhet till olika servicefunktioner innebär dessutom troligtvis ett lägre bilberoende. Därigenom bedöms ett plangenomförande inte ha någon negativ inverkan på MKN för utomhusluft.

### Fisk- och musselvatten

Byggnaden är ansluten till de kommunala ledningsnäten. Ett plangenomförande medför inte någon risk att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Ett plangenomförande förväntas oavsett inte försämra bullersituationen i området.

## Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Under planområdet finns en grundvattenförekomst som enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) inte uppnår god kemisk status bland annat på grund av föroreningarna från Hagforstvattnen, läs mer under *Förorenade områden*. Ett plangenomförande bedöms inte påverka grundvattenförekomstens kvalitet ytterligare.

Planområdet har avrinning till mindre vattendrag som rinner vidare till sjön Värmullen. Fastigheten är redan bebyggd och ansluten till det kommunala avloppsledningsnätet, spill- och dagvattnet renas därigenom på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk eller ekologisk status.

## Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna. Planområdet omfattas emellertid inte av några sådana områden.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen i Värmlands län vid samråd 2021-09-29.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Topografi

Planområdet är relativt flackt med marknivåer som varierar mellan + 158,0 och + 161,0 meter (RH 2000).

#### Vegetation

Vegetationen inom, och i direkt anslutning till, planområdet består i huvudsak av trädgårdstomt med stora ytor gräsmatta samt ett antal barr- och lövträd som sammantaget med grannfastigheterna ger en viss parkliknande karaktär till området i stort.



*Grannfastighetens grönstruktur bidrar till en parkliknande karaktär i området*



### Stadsbild

Ett plangenomförande syftar i första hand till att ändra användning för befintlig byggnad inom planområdet och medger därutöver enbart en begränsad byggrätt för vissa bostadskomplement inom så kallad korsmark. Varsamhetsbestämmelser införs för att säkerställa att byggnadens befintliga utseende bevaras. Den visuella upplevelsen av stadsbilden bedöms således inte påverkas av ett plangenomförande.



Enkelradig allé i planområdets västra gräns

### Naturmiljö / Biotop- och artskydd

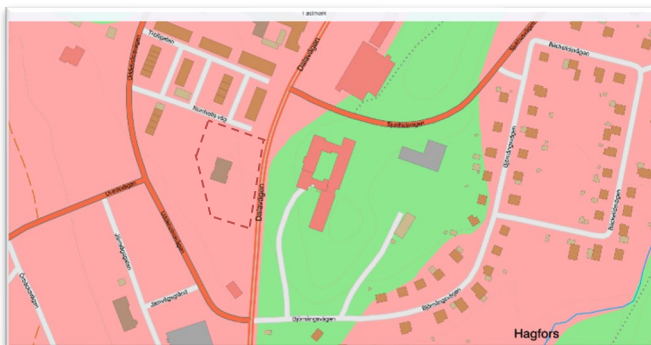
Inom planområdet finns en enkelradig trädföring som bedöms omfattas av det generella biotopskyddet enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Inom biotopskyddsområden får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger. Det förekommer inom eller i anslutning till planområdet i övrigt inga skyddsvärda djur- eller trädarter.

### Geotekniska förhållanden och stabilitet

Marken inom planområdet består av glacial grovsilt-finsand, ej fastmark. Sydvästra delen av fastigheten berörs av akksamhetsområde för skred inom vilket område befintlig byggnad delvis är belägen. Planområdets sydvästra del förses därför med prickmark i plankartan, mark som inte får förses med byggnadsverk.



SGU:s kartvisare, lager "Förutsättningar för skred i finkornig jordart" visar att Brage 10 berörs av akksamhetsområde för skred i finkornig jordart (gult område).



SGU:s kartvisare, lager "Fastmark" visar att Brage 10 är belägen inom "Ej fastmark" (rosa yta).

### Markradon

En kommunövergripande markradonundersökning genomfördes 2008 av Ramböll. Undersökningen konstaterade då att aktuellt område ligger inom område med hög/medelhög risk för markradonförekomst.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Det innebär att om inte markradonundersökning utförs så ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

### Förorenade områden

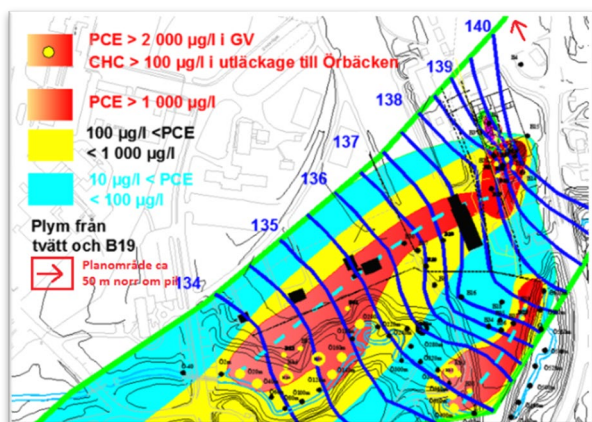
Inga kända markföroreningar eller andra typer av miljöbelastningar finns utpekade inom planområdet. Däremot finns det inom fastigheten Underåsen 5, drygt 100 meter söder om planområdet, ett känt förorenat område där omfattande kemtvättverksamhet med halogenerande lösningsmedel har bedrivits under 1970–1993. Utredningar, bland annat sammanställda i rapporten *Hagforstvätten, huvudstudie* från 2013-01-25 som genomfördes av Sweco på uppdrag av SGU, har visat att marken under tvätteriet är förorenad av det klorerade lösningsmedlet tetrakloreten (PCE) till följd av stora mängder spill av tvättvätska till mark. Uppskattningsvis har ungefär ett 50-tal ton PCE förorenat marken genom verksamhetsåren.



Före detta kemtvätten

1993 startade den första utredningen och sedan dess har flertalet undersökningar och saneringar genomförts. SGU bedömer att ungefär ett 20-tal ton PCE finns kvar i mark och grundvatten i området. Avancerade undersökningsmetoder har vidtagits bland annat för att kartlägga föroreningens spridning. Genom detaljerade temperaturmätningar (DTS) och omfattande insatser med spårämnen har ett spridningsområde konstaterats nedströms i motsatt riktning från planområdet.

Baserat på detta görs bedömningen att föroreningen inte utgör någon risk för människors hälsa eller miljön inom eller i anslutning till planområdet. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.



Föroreningssituationen i grundvattnet i anslutning till föroreningskällan. Primärplym i väst, sekundärplym i öst. (Underlag från *Hagforstvätten, huvudstudie* 2013-01-25)



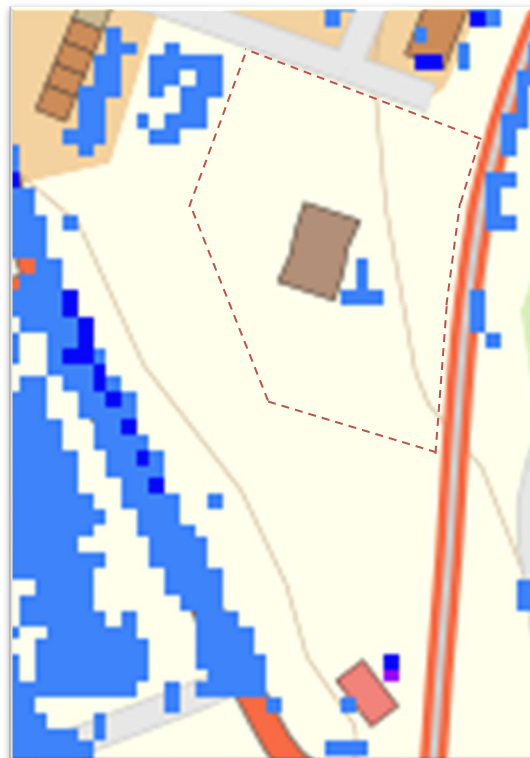
Före detta kemtvätten syns i bakgrunden ur perspektiv från planområdet.

### Skyfall och höga vattenstånd

Planområdet ligger högt i förhållande till närliggande vattendrag och riskerar inte att översvämmas vid höga flöden. Vidare bedöms planområdet inte ligga inom riskområde för översvämning enligt länsstyrelsens skyfallskartering. Utifrån ett 100-års- och Köpenhamnsregn indikerar karteringen på maxdjup 0,10 m respektive 0,12 m vid lågpunkt intill befintlig byggnad. Lågpunkten bedöms inte ha någon betydelse för ett plangenomförande.

### Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.



*Skyfallskartering Köpenhamnsregn*

### Verksamheter

#### Inom planområdet

Inom planområdet bedrivs idag kontorsverksamhet i befintlig byggnad, detta görs genom tillfälligt bygglov då gällande detaljplan anger användningen skola (S). Ett plangenomförande innebär att byggnadens lokaler kan nyttjas till såväl kontor (K) som bostäder (B) vilka båda bedöms harmonisera väl med verksamhetskaraktären i området.

#### Utom planområdet

Området har en blandad bebyggelsestruktur med en stor verksamhetsvariation. Såväl bostäder, som kontor- och industriverksamhet bedrivs i omkringliggande fastigheter. Området väster om planområdet utgörs nästan uteslutande av det större industriområdet där Uddeholms AB som huvudsaklig verksamhetsutövare bedriver stålindustri. Störningar genererade av industrin behandlas vidare i kapitlet störningar.



*Gamla järnvägsstationen väster om planområdet utgör idag kontorslokaler*



## Bebyggelse

### Inom planområdet

Byggnaden inom planområdet uppfördes 1886 som ingenjörsbostad till Hagfors järnverk. Byggnaden pekades ut som särskilt beaktansvärd i den kulturhistoriska inventeringen utförd av Värmlands museum 1975–78.



*Gula villan från öst.*



*Gula villan från väst. Från byggnadens mittenparti har en större utbyggnad i ett plan med överliggande takterrass uppförts*

Byggnadens arkitektoniska stildrag är tidstypiska för perioden runt sekelskiftet då trähusarkitekturen blomstrade till följd av att trävaru- och byggmaterialindustrin utvecklades och fick spridning. Byggnaden är välbevarad och betraktas än idag vara en kulturhistoriskt värdefull byggnad som bör skyddas. Utmärkande karaktärsdrag för byggnaden och dess arkitektoniska byggnadsstil är bland annat gestaltningen; hur de inbördes ingående byggnadskropparna samspelar med varandra och förhåller sig till omgivningen, den huvudsakligen symmetriska utformningen, väl avvägda volymer och proportioner, takformer, fasadernas indelning och fönstersättning samt taktegel, paneltyper och färgsättning. Byggnaden består av två tvärställda huskroppar i två våningar som sammanbinds med ett något lägre mellanliggande mittparti. Under nittonhundratalets senare del byggdes byggnaden till med bland annat en samlingslokal i en våning väster om mittenpartiet. Den fungerar idag som takterrass och är försedd med räcke av tryckimpregnerat virke. De ursprungliga byggnadskropparna är utformade med sadeltak och har taktäckning av tvåkupigt lertegel. Fasaden är indelad med liggande slät panel på de två nedre våningarna medan den övre våningen har stående panel. Fönsters proportioner, indelning och detaljutförande bland annat med spröjsning är återkommande. Fasadernas fönstersättning är i huvudsak symmetrisk. Fasaderna har ljusgul kulör och vita fönster, dörrar, foder, fasadfyllningar, vindskivor och övriga snickeridetaler vilket är tidstypiskt för byggnadsstilen.

För att så långt som möjligt skydda byggnadens kulturhistoriska värden, däribland dess tidstypiska arkitekturstil och karaktär införs rivningsförbud och dessutom införs inga nya byggrätter som möjliggör att huvudbyggnaden får byggas till eller byggas på eller att balkonger monteras på byggnaden. Anledningen är att tillbyggnader, påbyggnader och balkonger starkt skulle påverka byggnadens karaktär.

För att skydda byggnaden införs följande planbestämmelser på plankartan:

### Rivningsförbud ( $r_1$ ) – Byggnad får inte rivas

Varsamhetsbestämmelser ( $k_1$ ) - Kulturhistoriskt värdefull byggnad. Underhåll och ändringar ska utföras varsamt så att byggnadens kulturhistoriska värden tas tillvara. Byggnadens utmärkande karaktärsdrag ska bevaras, exempelvis dess arkitektoniska byggnadsstil, den huvudsakligen symmetriska utformningen, de inbördes byggnadskropparnas samspel med omgivningen, byggnadens och byggnadsdelarnas väl avvägda volymer och proportioner, takformer, fasadindelning med olika paneltyper, symmetriska fönstersättning, fönsterutformning samt material och färgsättning. Fasader ska vara av trä med liggande slät panel på de två nedre våningarna respektive stående panel på den övre våningen samt målas i en ljus och för byggnaden tidstypisk kulör. Taktäckning ska vara av tvåkupigt lertegel. Fönster ska till form, material, indelning, proportioner och detaljutförande vara lika befintligt och målas i tidstypisk vit kulör.

### Utformningsbestämmelse ( $f_1$ ) – Balkong får inte finnas

För komplementbyggnaderna anges utformningsbestämmelse ( $f_2$ ) som reglerar att fasadmaterial ska vara av trä och målas i en ljus traditionell oljefärgskulör alternativt i faluröd färg. Utformningsbestämmelsen är formulerad med arkitekturhistorisk hänsyn till huvudbyggnaden då komplementbyggnader i samtiden för huvudbyggnadens uppförande i regel uppfördes i enklare material och målades med billigare färg. Komplementbyggnader ska alltså, för att ta hänsyn till huvudbyggnaden, inte imitera byggnadens form, stil och utförande utan vara av en enklare karaktär.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area byggnaden upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. För huvudbyggnaden ges byggrätt ungefär motsvarande befintlig byggnads markavtryck. För komplementbyggnader ges en total byggrätt om 100 m<sup>2</sup> inom korsmark. Korsmarkens placering har anpassats efter markens geotekniska förutsättningar med hänsyn till utpekade riskområde för ras- och skred samt med hänsyn till kurvaturen på länsväg 246 för att motverka svåra personskador vid avåkningsolyckor.

För marken där befintlig byggnad står anges att byggnad får uppföras till en nockhöjd på 10 meter vilket ungefär motsvarar höjden på befintlig byggnad. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in. För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter.

### Utom planområdet

I planområdets närhet finns en stor variation av verksamheter däribland vårdinrättningar, industriverksamhet och bostäder, var och en med sin särpräglade och ändamålsenliga byggnadsutformning. Planområdet är emellertid tydligt avgränsat av de två länsvägarna, 246 (Dalavägen) och 924 (Uddeholmsvägen), som löper parallellt med varandra omslutande kvarteret Brage i östligt och västligt led. Vägsträckningen definierar tydligt kvarteret Brages utbredning och avgränsning och stärker därigenom områdestillhörigheten och platsens



identitet. Övrig bebyggelse på ömse sidor av vägarna bedöms därför, trots sin närhet, inte dela någon upplevd områdestillhörighet med kvarteret Brage och den till viss del gemensamma bygnadsstrukturen därinom.

Söder om planområdet, inom fastigheten Brage 9, ligger Triangelgården där bland annat loppmarknader och utställningar hålls. Det är en äldre träbyggnad med gulmålade fasader i stående panel och sadeltak i naturröda takpannor. Brage 1–4 är en två våningar hög radhuslänga. Norr om planområdet ligger kvarteren Balder, Oden och Tor där vardera kvarter består av ett flerbostadshus i två våningar placerade med kortsidorna ställda mot planområdet. Byggnaderna har en stående gulmålade träpanel och sadeltak belagt med tegelröda takpannor. Områdets likartade taktäckning, takform, fasadmateriell och färgsättning bidrar i hög grad till att man upplever att kvarteren har en enhetlig karaktär som ger området en atmosfär och känsla av gemensam identitet.



*Kvarteren Balder, Oden och Tor norr om planområdet*

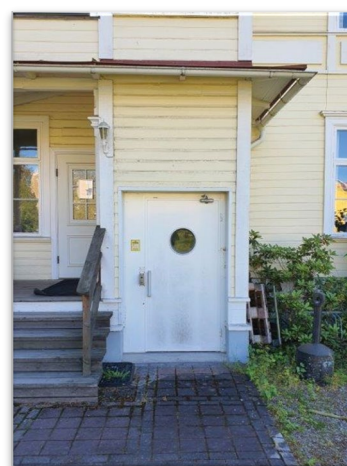


*Triangelgården, Brage 9, söder om planområdet*

## Tillgänglighet

Detaljplanen anger utöver kontorsändamål (K) även bostäder (B) och ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionsvariationer. Befintlig byggnad har under en period nyttjats som kommunal musikskola och har i samband med detta tillgänglighetsanpassats bland annat med en hiss som har installerats på byggnadens norra gavel.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda. Bedömningen görs att såväl byggnaden som marken inom planområdet uppfyller tillfredställande tillgänglighetsförutsättningar oavsett verksamhetstyp.



*Byggnadens norra kortsida har utrustats med hiss*

## Service

Planområdets centrala läge innebär god tillgång till såväl samhällelig som kommersiell service. Närheten till service innebär goda förutsättningar att resa hållbart till fots, cykel eller med kollektivtrafik.

## Friytor

Vegetationen inom planområdet skapar tillsammans med intilliggande fastighet en parkliknande karaktär som lämpar sig för bostadsnära rekreation. I närområdet, öster om planområdet, finns också god tillgång till skog och natur inte minst genom det kommunala naturreservatet Mana-Örbäcken.



*Planområdet har god tillgänglighet till centrumnära service*

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet är beläget mellan länsvägarna 246 (Dalavägen) och 924 (Uddeholmsvägen). Tillgängligheten till området bedöms som mycket god. Störningar till följd av buller och vibrationer behandlas i kapitlet störningar.

Planområdet angörs via befintliga anslutningar från Uddeholmsvägen och Nordvalls väg. I gällande plan är utfartsförbud förlagt mot länsväg 246. Inget sådant utfartsförbud förläggs mot länsväg 246 i föreliggande plan. Planområdet avgränsas i öster av vägområdet tillhörande länsväg 246 vilket innebär att tillstånd krävs från väghållningsmyndigheten (Trafikverket) för att förlägga en ny anslutning till vägen enligt väglagen 39 §.

### Parkering

Befintlig grusparkering förses med korsmark i planen. Därmed ger planen stöd för parkeringen att bevaras i nuvarande form men även för eventuella framtida parkeringslösningar så som carport eller garage.

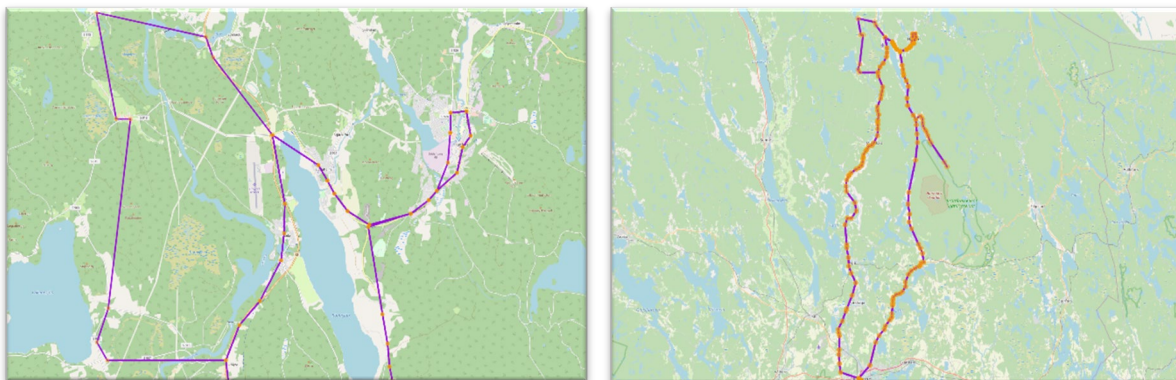
Den sammanlagda utnyttjandegraden för komplementbyggnader inom planområdet regleras till 100 kvadratmeter att fördela på samtliga komplementbyggnader inom korsmarken.



*Befintlig grusparkering inom planområdet.*

### Kollektivtrafik

Planområdets centrumnära läge medför god tillgänglighet till kollektivtrafik för verksamma och boende inom fastigheten. Värmlandstrafik trafikerar hållplats *Polishuset* cirka 100 meter norr om planområdet med landsbygdstrafik, linje 600, 300, 301, 304 och 307. Härifrån kan man bland annat resa till Karlstad via antingen riksväg 62 eller länsväg 240.



*Linjesträckning för landsbygdstrafik som trafikerar hållplats Polishuset*

### Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna att resa hållbart till fots eller cykel är förhållandevis goda i och med planområdets centrumnära läge.



## Störningar

### Trafikbuller

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik vid nybyggnation inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn. Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

### Vägtrafik

För att bedöma planområdets utsatthet för trafikbuller har en trafikbullerberäkning gjorts där hänsyn har tagits till trafikbuller från Dalavägen (länsväg 246) öster om planområdet och Uddeholmsvägen (länsväg 924) väster om planområdet.

I trafikbullerberäkning har hänsyn endast tagits till ovan nämnda länsvägar. Gatan norr om planområdet, Nordvalls väg, är lågt trafikerad och bedöms inte påverka den totala bullersituationen inom planområdet, varför den inte ingår i trafikbullerberäkningen.

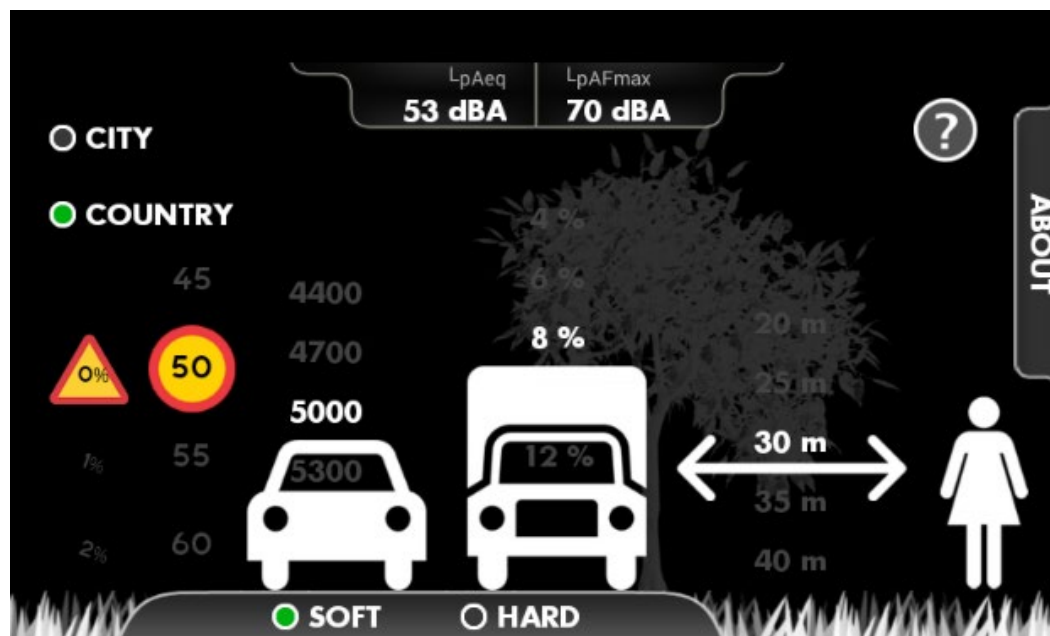
Bedömningen av bullersituationen vid byggnadens östra fasad har gjorts med hänsyn till såväl rådande trafikmängder på Dalavägen som till en prognosticerad trafikökning baserat på Trafikverkets prognosår 2040. Beräkningen har gjorts med hjälp av Tyréns bullerbedömningsprogram *nordic road noise* som baseras på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller. Ingående beräkningsvärden baseras på av Trafikverket angivet trafikuppräkningsstal för personbilstrafik inom grupp 144 (Västra och Norra VVÄ) med en kvot på 1,20 samt en läns generell prognosticerad ökning för tung trafik med kvot på 1,57. Det vill säga en 20% respektive 57% ökning av person- respektive tung trafik.

För Dalavägen har bullerberäkningen för dagens läge baserats på den senast utförda trafikmätningen från år 2017. Ingående parametrar består av 4893 fordon om dagen beräknat på ett årsdygnsmedelvärde, så kallad årsdygnsmedeltrafik (ÅDT), varav 8% utgör tung trafik. För Dalavägen är skyltad hastighet 50 km/tim och avståndet från vägmitt till fasad är 30 meter.

För år 2040 beräknas Dalavägens ÅDT till 5871 fordon, varav 10% utgör tung trafik. Skyltad hastighet på vägen och avståndet från vägmitt till fasad är de samma.

Omkringliggande mark utgörs till stor del av mjukt underlag och bedömningen har således gjorts att bullerberäkningsprogrammets landsbygdsinställning bäst överensstämmer med bebyggelsestrukturen i omgivningen. Avvägningen har gjorts med hänsyn till att stadsinställningen lägger till 3 dBA för att tillgodogöra för ljudföroreningar som reflekterar och fortplantar sig i stadsmiljö till följd av en större andel hårdgjorda ytor och täta huskroppar i omgivningen. Planområdet, och därmed marken mellan byggnaden och vägen, består till övervägande del av vegetation och mjuka material som agerar som ljudabsorbenter. Bedömningen görs således att inställningen med mjukt markunderlag är tillämplig och att därifrån genererade värden är mer representativa för markens beskaffenhet och platsens akustiska förutsättningar.

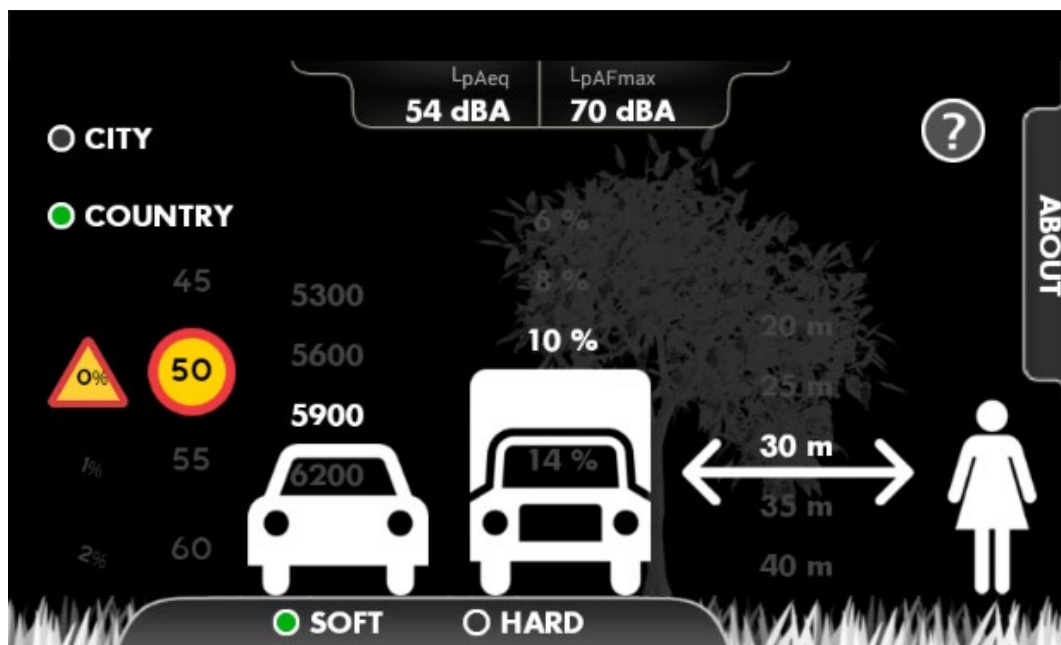
Utifrån dagens trafikbullerförhållanden klaras, enligt bullerberäkningen, riktvärdet vid fasad mot Dalavägen med en marginal på 7 dBA.



*Bullernivå vid Dalavägen enligt dagens trafikmängder*

Även för år 2040 klaras, enligt bullerberäkningen, riktvärdet vid fasad mot Dalavägen med en marginal på 6 dBA.



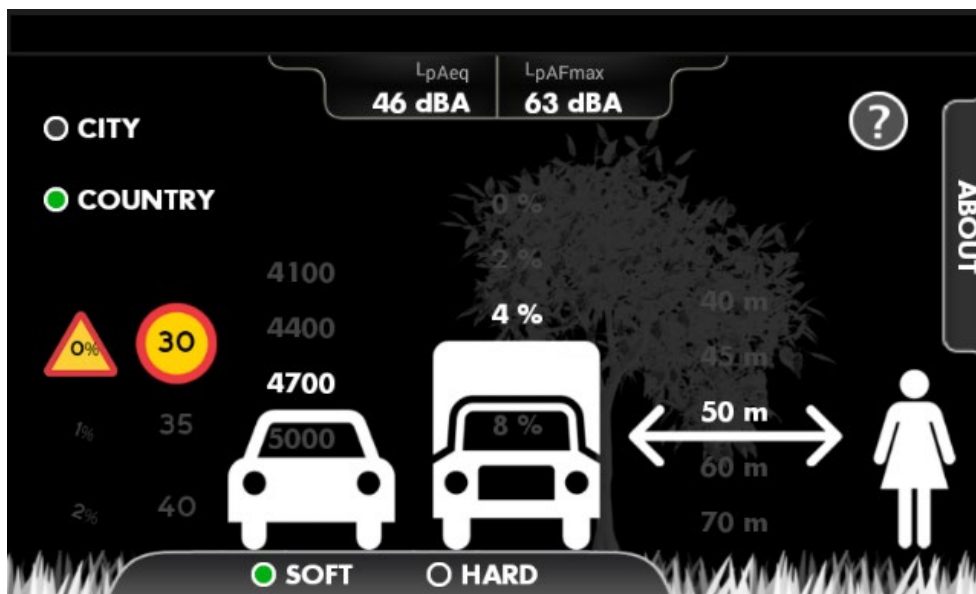


Bullersituation vid Dalavägen enligt prognosticerade trafikängder år 2040

För fastighetens västra och södra delar utgör Uddeholmsvägen den primära trafikbullerkällan. För Uddeholmsvägen finns för den aktuella sträckan trafikmätningar från år 1999 där trafikmängderna uppmättes till 4578 trafikrörelser om dagen beräknat på ett veckodygnsmedel. Andel tung trafik beräknades till 2,6%. Enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader 8 § ska hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen vid beräkning av bullervärden. För den aktuella sträckan finns inte aktuella trafikmätningar eller beräkningsmodeller för att räkna upp en prognosticerad trafikmängd för exempelvis år 2040. För att ta höjd för eventuell framtida ökning av trafikmängderna på Uddeholmsvägen har motsvarande trafikmängder som på Dalavägen använts i bullerberäkningen trots att dessa mängder bedöms som mycket väl tilltagna.

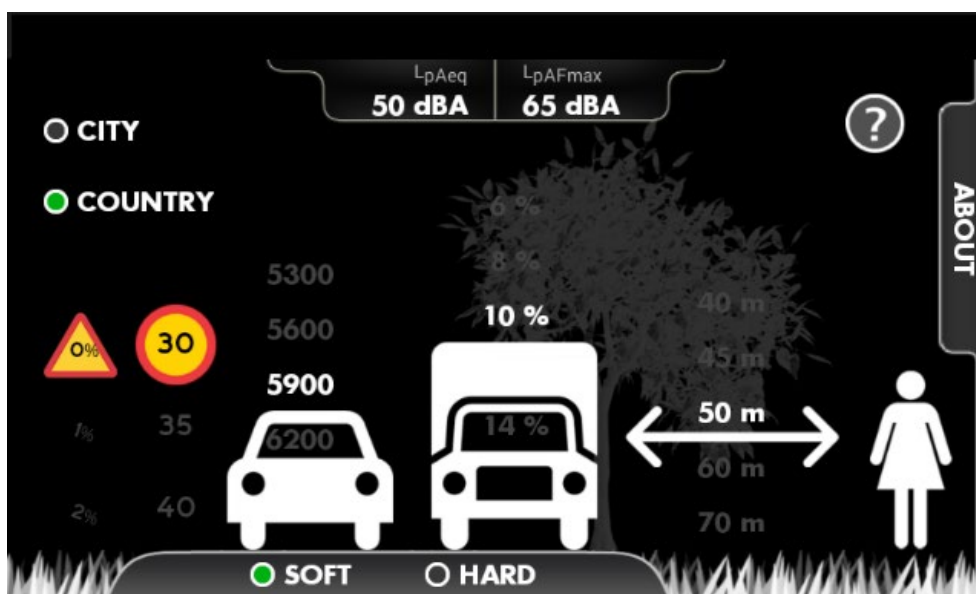
Skyltad hastighet på Uddeholmsvägen är 30 km/tim. Planområdet ligger som närmast cirka 50 meter från Uddeholmsvägen.

Enligt bullerberäkningen klaras samtliga riktvärden redan vid den västra fastighetsgränsen, mot Uddeholmsvägen. Därav kan en gemensam uteplats anordnas inom den västra delen av planområdet utan vidare bullerskyddsanordningar. En bestämmelse om skydd mot störningar (m1) har införts i plankartan som reglerar att om bostäder ska finnas så ska även minst en uteplats finnas, enskild eller gemensam, som inte får placeras i ett bullerutsatt läge.



*Bullernivå vid fastighetsgräns mot Uddeholmsvägen*

Även om trafiken på Uddeholmsvägen skulle öka till att motsvara samma prognosticerade trafikmängd som på Dalavägen klaras förordningens riktvärden för anordnande av uteplats inom planområdets västra del.



*Bullernivå vid fastighetsgräns mot Uddeholmsvägen enligt hypotetisk trafikökning*

Vid planering av bostadsbebyggelse ska en bullerutredning som utgångspunkt alltid tas fram förutom om det bedöms som uppenbart onödigt. Enligt redogjorda bullerberäkningar klaras de riktvärdena med så pass god marginal att vidare utredning anses vara uppenbart onödig. Värt att ta i beaktning är att decibelskalan är logaritmisk vilket innebär att en ökning från 50 dBA till 60 dBA uppfattas av människoörat som en fördubbling av ljudnivån, varför redovisade marginaler är att betrakta som betydande.

## Industribuller

Enligt Boverkets allmänna råd om omgivningsbuller från industriell verksamhet ska bostäder kunna medges om buller från industrin inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid och 45 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 55 dBA maximal ljudnivå nattetid. Vidare anges att bullernivån vid uteplats inte bör överskrida 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid respektive 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid.



Planområdet (rött) i förhållande till industriområdet (blått)

Uddeholm AB mäter bullernivåer

kontinuerligt vid ett antal punkter inom tätorten. En av mätpunkterna, mätpunkt 2, är belägen i korsningen mellan Nordvalls väg och Uddeholmsvägen cirka 70 meter från planområdet. Enligt bolagets industribullerkartering samt bullermätning gjord 2021-08-23 ligger planområdet inte inom ett bullerutsatt läge i förhållande till Hagfors järnverk som är beläget väst om planområdet. Mätpunkt 2 visar bullervärden på 42 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 48 dBA maximal ljudnivå nattetid.

## Vibrationer

Planområdet bedöms inte vara utsatt för vibrationer som överstiger 4mm/s vägd RMS vid fler än 5 tillfällen per trafikårsmedelnatt. Sammantaget bedöms planområdet inte vara utsatt för störningar från vägtrafiken i sådan utsträckning att boendemiljön påverkas menligt.

## Farligt gods

Länsväg 246 utgör primär transportled för farligt gods. En majoritet av transporterna av farligt gods bedöms komma söder ifrån med till övervägande del järnverket som destination och bedöms därmed inte passera planområdet. Med hänsyn till vägens kurvatur och höjdläge i förhållande till planområdet föreligger främst risker kopplat till södergående trafik som kommer norrifrån på länsväg 246. Enligt NVDB är den sträckan betydligt lägre trafikerad av tunga transporter vilket sannolikt också innebär att transporterna av farligt gods är lägre. Målpunkter för farligt gods norr om planområdet bedöms i huvudsak vara begränsat till i huvudsak två drivmedelsstationer. Enligt Trafikverkets publikation *Säkra transporter av farligt gods* beräknas 3% av godstransporterna på våra väg- och järnvägsnät utgöra transporter av farligt gods. Vilket innebär att ungefär 12 av de 382 tunga transporter som dagligen passerar planområdet kan antas vara transporter av farligt gods.



Gula villans läge i förhållande till farligt godsväg 246

Därutöver har väg 246 en tätortsanpassad hastighetsbegränsning på 50 km/h förbi planområdet vilket bedöms som ytterligare förmildrande omständigheter dels för

sannolikheten att olyckor inträffar kopplat till farligt gods men också för konsekvenserna av en eventuell sådan olycka.

Sammantaget bedöms planområdet inte vara utsatt för risker kopplat till farligt gods i sådan utsträckning att vidare riskutredning eller riskreducerande åtgärder erfordras.

## Teknisk försörjning

För att långsiktigt säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Hagfors kommun och fastighetsägaren till Brage 10 har ingått ett avtal som i grunden reglerar ansvarsförhållanden och skyldigheter avseende Hagfors kommuns och Hagfors Energi AB:s allmännyttiga underjordiska eldnings- och servisledningar mm som går genom Brage 10. Eventuella lantmäteriförrättningar bör föregås av samråd mellan berörda parter och fastighetsägare eftersom den som initierar en förrättning i regel är ansvarig för kostnaderna.

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2021-08-19).

Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Hagfors kommun
- Hagfors Energi AB
- Skanova

Följande ledningsägare har uppgett att de inte har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Trafikverket

## Dricksvatten

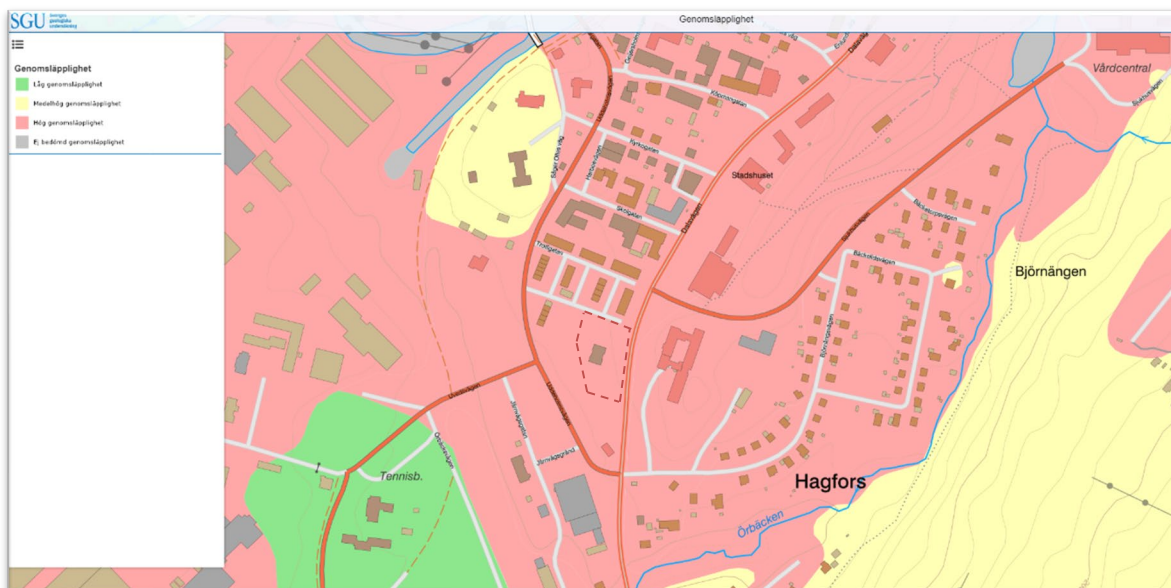
Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten

## Spillvatten

Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten, spillvatten kommer att tas om hand och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten.

## Dagvatten

Dagvatten kommer omhändertas lokalt genom infiltration samt genom avrinning på ytan ner mot Uddeholmsvägen där det leds ned i det kommunala dagvattensystemet.



SGUs kartvisare anger att marken inom planområdet har hög genomsläpplighet (rosa yta)

## Värme

Fastigheten är ansluten till det kommunala fjärrvärmenätet.

## EI

Ellevio har en underjordisk servisledning inom planområdet. Se gul markering i nedanstående kartbild.

## Tele, data

Skanaova har en underjordisk ledning inom planområdet. Se ljusgrön markering i nedanstående kartbild.



## Markreservat för underjordiska ledningar

Till höger visas en schematisk bild av de ledningar som finns inom planområdet, genomgående respektive servisledningningar.

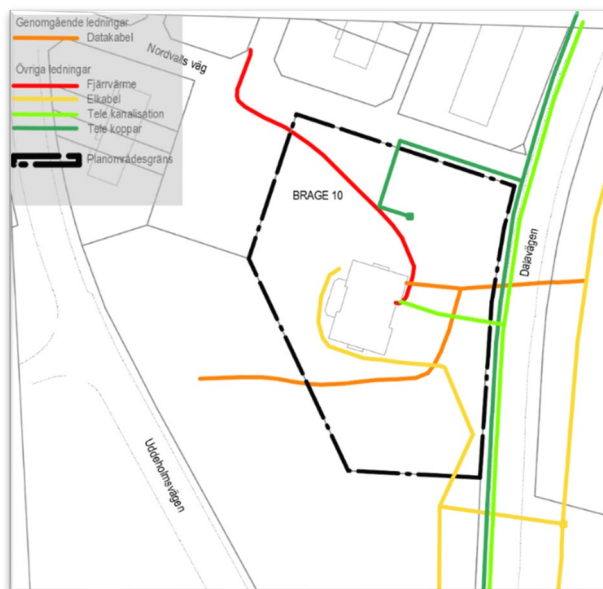
Bedömningen görs att den genomgående delen av datakabeln (orange) är allmännyttig och förses därför med markreservat för underjordiska ledningar (u-område). Inget markreservat ges för den delen av datakabeln som är servisledning för Gula villan eller för övriga servisledningningar.

## Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral finns vid Holkesmossen ungefär 3,5 kilometer nordost om planområdet. Närmaste återvinningsstation ligger ca 700 meter norr om planområdet.

Verksamhetsutövaren ansvarar för verksamhetsavfall. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.



*Karta över ledningar inom planområdet (ej skalendig)*

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

### Tidsplan

#### Planprocessen

Beslut om samråd	KLU dec -21
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	jan-feb -22
Beslut om granskning	mar -22
Granskning	maj-jun -22
Godkännande för antagande	aug -22
Antagande	KF sep -22
Laga kraft	okt -22

### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- undersökning om betydande miljöpåverkan,
- planarbete,
- planprovning och
- bygglovsprovning.

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra

### Upplysningar:

Exploatering kan medföra att åtgärder och skydd av de underjordiska ledningarna måste vidtas vilket förutsätter att den som tar initiativ till exploateringen också ansvarar för de kostnader som följer.

Innan markarbeten kan utföras ska utsättning av eldningskablar beställas för att säkerställa att dessa inte skadas. Beställningen görs via [www.ledningskollen.se](http://www.ledningskollen.se)

Postnord ska kontaktas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med att gällande detaljplan förändras och vid nybyggnation

## Avtal

Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen. Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av genomgående allmännyttiga ledningar tecknas mellan ledningsägare och planintressenten vid behov.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Konsekvenser för fastighetsägare

Rivningsförbud har införts i planen för den särskilt beaktansvärda byggnaden inom planområdet. Enligt 14 kap. 7 § PBL har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

Även varsamhetsbestämmelser har införts i planen för den särskilt beaktansvärda byggnaden inom planområdet. Enligt 14 kap. 10 § PBL har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som bestämmelserna medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten.

I detta fall bedöms inte införda rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser leda till betydande skada eller att pågående markanvändning avsevärt försvåras med hänsyn till att bestämmelserna i huvudsak motsvarar redan gällande skyddsbestämmelser.

## Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande. Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter.

Planen betalas av planintressenten och någon planavgift kommer inte att tas ut.

## Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planeringsarkitekt Annika Ekblom på Hagfors kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekterna Johan Stenson och Axel Lönnqvist medverkat.

2022-03-07

Adam Nilsson  
planeringsarkitekt  
KLARA arkitekter

**KLARA arkitekter**

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

