

**HAGFORS**  
KOMMUN

Dnr: KS 2018/187

## PLANBESKRIVNING



### Detaljplan för Gustavagården

Hagfors-Geijersholm 1:9 samt del av 1:37

Hagfors kommun

Värmlands Län

ANTAGANDEHANDLING

Antagen: KF 2022-01-31 §2  
Laga kraft: 2022-02-23

Standardförfarande enligt PBL 2010:900

# INNEHÅLL

1. Inledning .....	3
2. Tidigare ställningstaganden .....	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl. ....	5
4. Förutsättningar och förändringar .....	6
5. Konsekvenser av planens genomförande .....	13
6. Genomförandefrågor .....	14
7. Medverkande tjänstepersoner .....	14

Konsult  
Kontakt

Linnea Landfors, SBK Värmland AB

SBK Värmland AB

Storgatan 26

671 31 ARVIKA

tel +46 707-83 12 04

[daniel@sbkvarmland.se](mailto:daniel@sbkvarmland.se)

[www.sbkvarmland.se](http://www.sbkvarmland.se)

**SBK**  VÄRMLAND AB

# 1. INLEDNING

## BAKGRUND

Detaljplanen omfattar i huvudsak fastigheten Hagfors Geijersholm 1:9. I gällande detaljplan 17-X-299 (laga kraft 1977-11-30) är fastigheten planlagd som byggnadsmark för allmänt ändamål (A). Gustavagården har i huvudsak nyttjats för äldreboende men har senare även nyttjats för andra ändamål.

När den ursprungliga planen upprättades innebar användningen allmänt ändamål att ett offentligt organ skulle vara huvudman för verksamheten, men efter 2015 års ändringar av Plan- och bygglagen har planbestämmelsen utgått, eftersom det inte längre finns lagstöd för att förse byggnader med planbestämmelse (A) för allmänna ändamål.

Idag är fastigheten privatägd och fastighetsägarna önskar ändra användningen för att möjliggöra att byggnaden kan inredas med lägenheter för bostadsändamål vilket kräver att en ny detaljplan upprättas. I övrigt ska planen pröva möjligheten att införa lämplig användning för att källarlokalerna och lägenheter som inte ska nyttjas för permanentboende istället ska kunna hyras ut som lager, övernattningslägenheter, kontor och andra icke störande verksamheter.

## PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra att befintlig byggnad kan användas för bostadsändamål samt kompletterande icke störande användning med tillhörande funktioner. För att genomföra detaljplanen krävs att strandskyddet upphävs inom ett område som historiskt sett varit i anspråktaget länge.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2020-09-25
4. Geotekniskt PM, Sweco 2021-06-01

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar samtliga berörda sakägare (mark- och fastighetsägare och innehavare till rättigheter) som berörs av planförslaget. Den berörda samrådskretsen markeras på kartbild.

## PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

*Samråd:* Myndigheter, sakägare, allmänhet och övriga berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

*Granskning:* Kommunstyrelsen fattar beslut om granskning. Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

*Antagande:* Planen antas i kommunfullmäktige.

*Överklagande:* Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från att kommunfullmäktige fattat beslut att anta detaljplanen och beslutet anslagits.

*Laga kraft:* Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

### Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	okt 2019
Samrådsskede	feb 2021
Granskning	höst 2021
Antagande KF	vinter 2021/22
Laga kraft	vinter 2021/22





Ovan: Planområdets ungefärliga lokalisering markerad med röd streckad linje.

## PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen omfattar fastigheten Geijersholm 1:9 vilken är privatägd. Fastighetens area uppgår till 7637 m<sup>2</sup>. Detaljplanen omfattar även del av Geijersholm 1:37 vilken är kommunägd.

## 2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### PLANUPPDRAG

Kommunledningsutskottet har 2019-10-01 § 81 beslutat att lämna positivt planbesked för att upprätta en s.k. frimärksplan för ”Förslag till Geijersholm 1:9” samt att ge samhällsbyggnadschefen i uppdrag att upprätta planavtal och vid behov exploateringsavtal.

### ÖVERSIKTSPLAN

Detaljplanens intentioner bedöms överensstämma i sin helhet med översiktsplanen.

### DETALJPLANER

För området gäller byggnadsplanen ”Förslag till utvidgning av byggnadsplanen för Geijersholm, Västra delen”, vilken vann laga kraft 30 nov 1977.

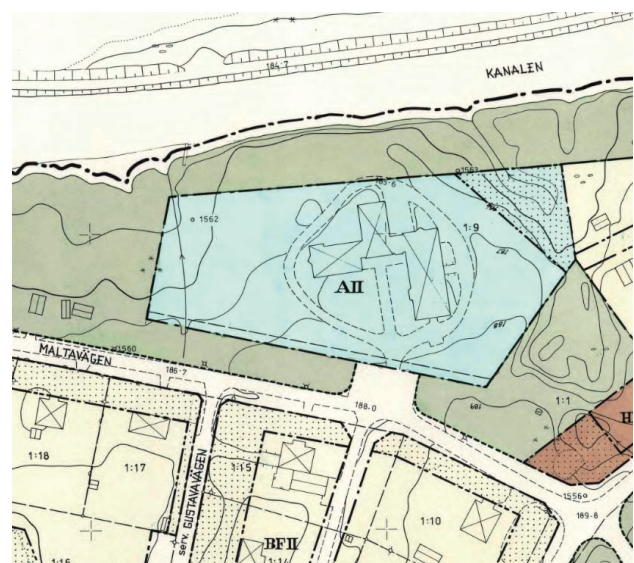
Hagfors-Geijersholm 1:9 är planlagd som byggnadsmark för allmänt ändamål (A) som vid upprättandet innefattade all verksamhet med ett offentligt organ som huvudman. Detta kom 2015 att ändras så att även enskilda huvudmän kunde söka bygglov och bedriva verksamhet inom användningsområdet.

Vidare anger byggnadsplanen att byggnad får uppföras till högst två våningar (II) samt att detta innebär en högsta byggnadshöjd på 6 meter.

I fastighetens nordöstra del redovisas ett område mark som inte får bebyggas (:::).

## UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2020-10-27, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hus-hållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.



Ovan: Utdrag ur gällande byggnadsplan över aktuellt område.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samrått med Länsstyrelsen den 2020-09-30.

Följande frågor bör utredas eller fördjupas ytterligare:

- Översvämning
- Erosionsrisk

### 3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

#### MILJÖBALKEN (MB)

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;

#### 2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Detaljplanen uppfyller de allmänna hänsynsreglerna då den medger bostadsändamål i en byggnad som idag inte nyttjas för sitt ändamål och vilken är belägen i ett bostadsområde med närhet till service.

#### 3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Detaljplanen berör riksintresseområde för lågflygningsområde för Försvarmakten. Detaljplanen innebär ingen påverkan på riksintresset.

#### 4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Detaljplanen berör inga bestämmelser enligt 4 kap. MB.

#### 5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt

av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

#### MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området

#### MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljö tillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass. Planområdet avrinner till Uvån nedströms Ämten och berör Hagfors grundvattenförekomst.

#### *Kvantitativ status*

Hagfors grundvattenförekomst har en god kvantitativ status.

#### *Kemisk status*

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag påverkas av miljögifter- de överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Uvån nedströms Ämten uppnår ej god kemisk status. Hagfors grundvattenförekomst bedöms ha en otillfredsställande kemisk status då den är påverkad av förorenat område. Påverkan gäller troligtvis söder om Hagfors. 2012 analyserades den norra delen av grundvattenförekomsten där inga parametrar överskred SGU:s riktvärden.

### Ekologisk status

Uvån nedströms Ämtan har idag en dålig ekologisk status baserat på konnektivitet och flödesförändring. Vattenkraft samt hårdgjorda ytor bedöms vara betydande påverkanskällor.

### Samlad bedömning

Den föreslagna markanvändningen, områdets storlek och förändringarnas omfattning bedöms inte leda till nämnvärd påverkan på grundvattenkvaliteten eller att miljökvalitetsnormerna för vattenförekomster (grundvatten och ytvatten) påverkas.

Infiltration av dagvatten leder till grundvattenförekomster belägna på ett djup av 2-3 meter under mark. Planförslaget innebär inte någon stor förändring av vare sig avrinning eller infiltrationsmöjligheter inom fastigheten. Byggnaden är ansluten till det kommunala VA-nätet för dricksvatten och spillvatten, men inte dagvatten. Enskilda avlopp kommer inte påverka kvaliteten på vattenförekomster. I samband med bygglovsprövning och anmälan ska kommunen ange vilka miljökvalitetsnormer som ska uppfyllas och godkänna att avloppslösningarna för spill- och dagvatten uppfyller de krav som kommunen ställer.

### MKN för fisk- och musselvatten

Planförslaget berör inget vattendrag som skyddas av förordningen om MKN för fisk- och musselvatten.

### MKN för omgivningsbuller

MKN 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.

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

Strandskyddet är upphävt för delar av området men återinträder vid upprättande av ny detaljplan. Historiskt sett är dock området i anspråktagat och därmed bedöms särskilda skäl föreligga för att upphäva strandskyddet, se vidare under rubriken ”Strandskydd”.



Ovan: Område närmast kanalen i norr

## 4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### NATUR OCH KULTUR

#### Mark, vegetation och landskapsbild

Marken inom fastigheten sluttar svagt från + 189 m i söder till +186 m (RH2000) intill kanalen i norr. Marken utgörs till största del av klippt gräsyta samt asfalterade ytor och omgärdas av två skogsdungar. Träddungarna är belägna utanför inhägnaden och består av både barr och lövträd. Innanför inhägnat område finns enstaka träd i form av äldre tallar och lönn samt någon mindre rönn.

I artportalen finns en observation av grentaggsvamp (Nära hotad) registrerad inom fastigheten.

Det inhägnade området angränsar i norr till kanalen. Inhägnaden är belägen utanför fastighetsgränsen och har haft den utformningen ända sedan byggnaden nyttjades som äldreboende. Planområdet omfattar inte område närmast kanalen, Fortums fastighet Geijersholm 1:135. Mellan inhägnad och kanal finns ett smalt stråk av uppväxt gräs och yngre träd. Kanalen är belägen på en höjd av +184 m (RH2000).

#### Planförslag

Flera olika egenskapsområden införs. Marken närmast befintlig byggnad förses med egenskapsbestämmelsen *marken får enbart bebyggas med komplementbyggnad* (+++). För ett mindre markområde beläget vid huvudbyggnadens norra del gäller den preciserade egenskapsbestämmelsen *marken får endast förses med altan* (ö). Inom detta område tillåts enbart komplement- och tillbyggnad i form av altan, altan med tak och inglasat uterum.

Kring den byggbara marken (+++, ö) finns mark där vegetationen bör bevaras av landskapsbildsskäl. Detta markområde förses med egenskapsbestämmelsen *marken får inte förses med byggnad* (: : :). Denna bestämmelse införs även i ett markområde söder om befintliga byggnader, där det också råder *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar* (u).

För en mindre yta i planområdets nordvästra del gäller egenskapsbestämmelsen *marken får inte belastas* (m).

Vidare avgränsas bygggrätten till att omfatta befintlig byggnad med möjlighet till tekniska åtgärder och fasadåtgärder. Detta beskrivs mer ingående i under rubriken *Bebyggelseområden* på sidorna 9-10.

Sammanfattningsvis medger ovanstående bestämmelser inga stora förändringar på områdets vegetation och landskapsbild.

## Geotekniska förhållanden samt risk för ras/skred/erosion

Marken inom fastigheten består av ett grundlager av is-älvssediment. Isälvssediment räknas som fastmark. Isälvssedimentet utgörs av sand och grus på morän, med en bedömd mäktighet på 5-10 meter (Geotekniskt PM, Sweco).

Längs strandlinjen finns aktsamhetsområde för skred i finkorning jordart i strandnära läge. Aktsamhetsområde är översiktligt redovisat men berör befintlig byggnad. Aktsamhetsområden i strandnära läge redovisas alltid 50 meter från strandlinje där marken inte består av berg eller morän. Då det saknas data om inträffade jordskred i området är kommunens tolkning att det inte förekommit skred så länge dokumentation gjorts. Något skred är heller inte känt av lokalbefolkningen eller fastighetsägarna som tillhör en släkt som byggt Gustavagården och som bott i trakten i många generationer. Strandlinjen är karakteriserat som hög potentiell eroderbarhet översiktligt baserat på marken materialegenskaper.

En okulär besiktning av byggnaden har gjorts för att undersöka om eventuella markrörelser kan ha förekommit sedan byggnaden uppfördes som även påverkat byggnadens konstruktion. Inga spår av sprickor har uppdagats på grund, eller källarutrymmen och vid samtal med fastighetsägaren har inga reparationer behövs göras sedan fastigheten förvärvades. Mot bakgrund av detta samt byggnadens ålder bedöms risken för skred vara liten vid befintlig byggnad.

Vidare har ett kompletterande geotekniskt utlåtande tagits fram inom ramen för planarbetet. Utlåtandet har granskat befintligt underlag från karttjänster, erhållit data från Fortum samt beräknat stabilitetsförhållandena mot kanalen. Utlåtandets slutsats är att erosionsaktiviteten i kanalen bedöms som låg samt att mark inom 10 meter från kanalen bör undantas tillkommande last på grund av risk för stabilitetsbrott. För övrig mark finns ingen begränsning gällande tillkommande last.

### Planförslag

Då planområdet inte omfattar den del som är närmast belägen kanalen samt att erosionsrisken bedöms som låg, bedöms inte planförslaget beröras av risk för erosion.

Mot bakgrund av de geotekniska förutsättningarna tillförs ett område där marken inte får förses med byggnad närmast (:::) kanalen. Endast en mindre del i fastighetens nordvästra del är belägen inom den ostabila zonen på 10 meter. Området tillförs planbestämmelsen marken får inte belastas ( $m_1$ ) i syfte att marken inte får belastas av varken byggnader, trafik eller uppfyllnader av jord.

Även mark utanför planområdet mot kanalen omfattas av stabilitetsrisk. Denna mark kan inte regleras i detaljplanen men då det omfattar ett område innanför inhägnad bör det uppmärksammas av fastighetsägare till Geijersholm 1:9.

I planen undantas även ett större område än de 10 meter som den geotekniska utredningen föreslår, från att bebyggs men däremot sker ingen begränsning avseende annan last.

Största delen av marken innanför inhägnaden föreslås endast få bebyggas med komplementbyggnad samt tillbyggnad såsom altan (+++) till en största sammanlagda byggnadsarea av 150 m<sup>2</sup> ( $e_1$ ). Vidare begränsas komplementbyggnaders och tillbyggnaders höjd till en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter ( $h_1$ ).



Ovan: Utdrag ur SGUs jordartskarta 1:25000-1:0000



Ovan: Aktsamhetsområde för skred i finkorning jordart, strandnära.



Ovan: Röd linje illustrerar 10 meter från kanalen inom vilken marken inte får belastas.

Huvudbyggnaden regleras gällande byggnadsarea samt byggnadshöjder till att omfatta befintlig byggnad med en mindre marginal i syfte att inte omöjliggöra mindre åtgärder eller uppförande av tekniska anläggningar. Byggrätten har i huvudsak avgränsats till 1 meter från befintlig byggnad.



Ovan: Entré till Gustavagården.



Ovan: Gustavagårdens norra del med källarplan där kompletterande användningar kan inrymmas.



Ovan: Illustration över Gustavagårdens södra fasad.

## Förorenad mark

Inom området finns inga registrerade potentiella föroreningar och på platsen har inga verksamheter som skulle kunna ge upphov till föroreningar förekommit.

## Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

## Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon (2008). För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

För byggnaden finns en radonmätning från 1986 där halten uppmättes till 186 Bq/m<sup>3</sup> vilket understiger referensnivån på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

## Planförslag

Planförslaget innefattar befintlig byggnad, och avseende huvudbyggnader kommer inga nya sådana att tillkomma. Byggrätten i planen medger endast mindre kompletteringar i form av tillbyggnader av huvudbyggnad samt komplementbyggnader.

Då ändrad användning av huvudbyggnaden inom planområdet planeras kan radonhalterna vid behov minskas genom till exempel ny ventilation samt tätning av eventuella genomföringar av rör och ledningar mellan våningsplan samt i grunden mot underliggande mark.



## Fornlämningar och kulturminnen

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller kulturminnen.

### Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

Geijersholm är ett mindre samhälle strax norr om Hagfors som främst utgörs av bostadsbebyggelse. Gustavagården uppfördes 1947 som ett äldreboende. Byggnaden har sedan dess även inrymt ett tillfälligt boende för asylsökande och senare även bostäder.

Byggnaden har sedan den uppfördes beklätt med gul träpanel men flera ursprungliga element kvarstår. Byggnadens byggnadsarea uppgår till ca. 740 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen i närheten består av ett villaområde öster om fastigheten och en blandad bebyggelse av villor och lägenhetsbyggnader i söder. Fastigheten och bebyggelsen i öst avgränsas av ett mindre skogsområde.

### Planförslag

Planförslaget innebär en förändrad markanvändning från allmänt ändamål som anges i gällande detaljplan 17-X-299 till bostadsändamål, tillfällig vistelse, kontor och ickestörande verksamheter. (**BOKZ**). Detaljplanen syftar till att möjliggöra ändrad användning till lägenheter i byggnaden, men även icke störande komplementär användningar för att fullt kunna nyttja byggnadens lokaler. Bostadslägenheter planeras på entréplan samt plan 1 med bostadskomplement såsom förråd och tvättstuga i källarplan.

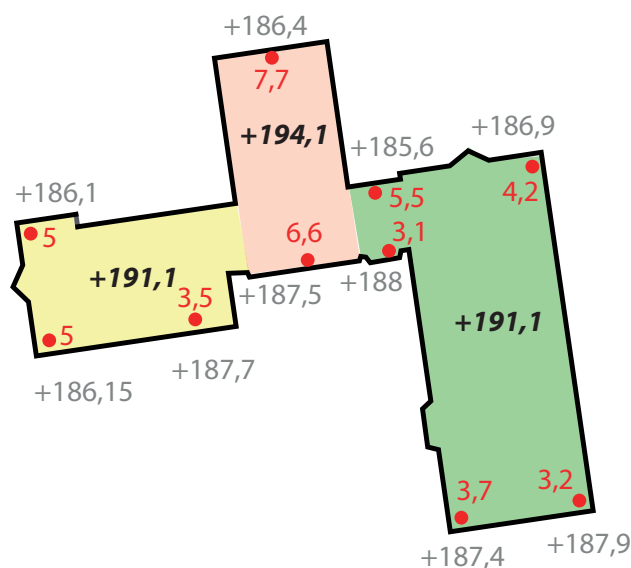
I källarplan samt i eventuellt outhyrda lägenheter kan ickestörande samt icke högt trafikalkstrande användningar inrymmas. Lägenheter för tillfällig vistelse (**O**) och kontor (**K**) bedöms vara av sådan ickestörande art som är lämplig att kombinera med bostadsändamål. Planen kompletteras även med icke störande verksamheter (**Z**) i syfte att möjliggöra lagerlokal eller mindre serviceverksamheter. Verksamheter som inte bedöms lämpliga inom användningen (**Z**) är sådana som orsakar störning för de boende i form av exempelvis buller eller som är besöksintensiva.

I planförslaget har byggrätten begränsats till att omfatta befintlig byggnad samt en mindre omkringliggande yta. Avgränsningen har gjorts ca. 1 meter från byggnaden i syfte att inte omöjliggöra mindre fasadätgärder eller tekniska anläggningar.

Ett geotekniskt utlåtande har tagits fram under planarbetet där stabilitetsberäkningar genomförts, se rubrik *Geotekniska förhållanden samt risk för ras/skred/erosion*. Slutsatsen redovisar att det inte föreligger risk för stabilitetsbrott i område längre än 10 meter från kanalen. För att er hålla ytterligare säkerhetsmarginal får område närmast kanalen inte förses med byggnad (:::). Planbestämmelse om att marken endast får förses med komplementbyggnad eller altan (+++, ö<sub>1</sub>) gäller för en större del av fastigheten, där tillbyggnad avser tillbyggnad mot huvudbyggnad. Området syftar till att möjliggöra garage, mindre komplementbyggnader såsom växthus samt tillbyggnad i form av altan. Område för möjlig tillbyggnad har avsatts vid norra fasaden där altan med tak eller inglasat uterum får uppföras. För komplementbyggnader och tillbyggnader gäller vidare att fasad ska vara av stående träpanel (f<sub>1</sub>) samt att största tillåtna sammanlagda byggnadsarea är 150 m<sup>2</sup> (e<sub>1</sub>). Gällande fasadmaterial tillåts även större fönsterpartier vilket kan vara aktuellt vid uterum eller växthus.

Med hänsyn till landskapsbild och för att bibehålla natur och vegetation förläggs även bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad (: : :) utanför befintlig inhägnad mot öster och väster.

TECKENFÖRKLARING		
+XXX,X	Marknivå	Medelvärde byggnadshöjd 7,15 meter
+XXX,X	Plushöjd vid skärning mellan fasad och tak	Medelvärde byggnadshöjd 4 meter
X,X	Byggnadshöjd vid vald punkt	Medelvärde byggnadshöjd 4,5 meter



Ovan: Illustration över beräkning av byggnadshöjd.

Byggnadshöjden regleras till en högsta byggnadshöjd av 4,7 meter ( $h_1$ ) för byggnadens västra del, 7,3 meter ( $h_2$ ) för byggnadens centrala del och 4,2 meter för byggnadens östra del ( $h_3$ ). Byggnaden delas upp i flera delar då höjderna skiljer sig betydligt samt satt byggnaden består av tre tydliga delar.

Beräkningen har gjorts utifrån gamla byggnadsritningar samt mätning av byggnadshöjd för två punkter. Byggnadshöjden har räknats ut från ett medelvärde av marknivån för varje byggnadsdel varpå byggnadshöjden har räknats ut. Resultatet har rundats uppåt för att framtida åtgärder, såsom isolering, solceller etc. ska rymmas.

För komplement- och tillbyggnader gäller en högsta byggnadshöjd på 3,5 m ( $h_4$ ), denna bestämmelse gäller även uppförande av altan inom område ( $\delta_1$ ).

### Service och arbetsplatser

Den aktuella fastigheten är belägen i den del av Geijersholm som ingår i Hagfors distrikt och är belägen cirka 4 km från Hagfors stad som är huvudort i Hagfors kommun och utpekad serviceort i kommunens serviceplan I tätorten Hagfors finns dagligvaruhandel, posttjänster, drivmedelstationer, vårdcentral, skolor och servicekontor. I tätorten finns även kommunens största arbetsgivare Uddeholm AB. I Geijersholm finns ett bed and breakfast samt verksamheter på östra sidan Dalavägen.

### Planförslag

Planförslaget medger kompletterande användningar vilket kan öka möjligheten till service och arbetsplatser i området. Inom fastigheten bedöms det dock endast vara lämpligt med icke störande verksamheter samt icke högt trafikalande verksamheter. Vad som kan etableras inom fastigheten är således begränsat.

Befintlig byggnad har källarutrymmen med fönster och egen ingång och skulle kunna vara lämpliga lokaler för tillfällig vistelse (**O**), kontor (**K**) eller mindre verksamheter eller lager som inte orsakar störning för de boende, icke störande verksamheter (**Z<sub>1</sub>**).

Planförslaget möjliggör att en del av Maltavägen regleras till kvartersmark. Den del som berörs innefattar idag parkeringsplatser med motorvärmare vilket genom en reglering till kvartersmark ger god tillgång till parkering för eventuella kompletterande användningar.

### Tillgänglighet

Marken inom planområdet är flack och bedöms ha goda förutsättningar för att ytterligare tillgänglighetsanpassa miljön. Befintlig byggnad är inte fullt tillgänglighetsanpassad idag men flera ingångar är försedda med ramp.

### Planförslag

Nyttillkommande byggnader ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga

enligt Boverkets föreskrifter. Tillkommande bostäder i byggnaden föreslås i huvudsak anordnas på markplan där möjligheten till ramper är goda. Tillgänglighetsfrågan hanteras vidare inom ramen för bygglov.

### FRIYTOR

Fastigheten har en stor inhägnad trädgård bestående av gräsytor och körytor runt byggnaden. Fastigheten har i väst, öst samt norr planlagd allmän platsmark i form av grönområden.

### Planförslag

Gräsytor finns i varje riktning och möjlighet att skapa gemensamma ytor samt egna uteplatser i anslutning till respektive lägenhet finns. Inga åtgärder föreslås.

### STRANDSKYDD

Fastigheten är belägen ca. 20 meter ifrån en kanal. Byggnadens avstånd till kanalen uppgår till 27 meter. Strandskyddet är sedan tidigare upphävt för delar av fastigheten men upphävandets omfattning är oklart. Fastigheten har dock bebyggt, tagit mark i anspråk och hägnats in innan strandskyddslagstiftningen infördes år 1975.

### Planförslag

Då en ny detaljplan upprättas återinträder strandskyddet i enlighet med 18 g § SFS 2010:902. Strandskyddet föreslås därmed att upphävas inom hela planområdet och planbestämmelsen strandskyddet är upphävt inom hela planområdet förs in på plankartan.

Motiv för upphävande av strandskyddet anges i MB 7 kap 18 c, där motivet för aktuellt område är att det:

1. *redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*

Eftersom byggnaden uppfördes redan 1947 har området varit ianspråktaget sedan innan lagstiftningen om strandskyddsbestämmelser infördes. Historiska foton



Ovan: Foto över planområdet från 1960 (Lantmäteriet).

från Lantmäteriet visar också att även kringliggande mark privatiserats 1960, vilket stärker motivet för ett upphävande. Kommunens bedömning är att eftersom marken varit ianspråktagen, inhägnad och även i privat bruk en längre tid saknar området betydelse för strandskyddets syften. Inhägnaden uppfördes när byggnadens nyttjades för äldreboende.

Mellan kanalen och inhägnaden finns en remsa gräsbelädd mark. Remsan möjliggör inte passage för människor på grund av dess lutning och vegetation. Remsan är ca. 3,5 meter bred och lämnar en oexploaterad kantzon till vattendraget vilket gynnar vattenkvaliteten samt djurlivet.

Den mark som sedan tidigare varit planlagd som allmän platsmark, grönområde påverkas inte av det nya planförslaget och därmed finns det kvar möjligheter till fri passage mellan kanalen och planområdet. Den befintliga inhägnaden begränsar dock möjligheterna till fri passage men mot bakgrund av Fortums samrådsyttrande gör Hagfors kommun bedömningen att det är lämpligt att låta inhägnaden finnas kvar ur säkerhetssynpunkt. Fortum, som för övrigt är fastighetsägare till grönområdet och verksamhetsutövare till kraftanläggningen, har påpekat att det inte är lämpligt att vare sig boende eller allmänheten vistas intill kanalen. Inhägnaden som kan ha funnits lika länge som Gustavagården, innebär i praktiken ett ianspråktagande av en yta som allmänheten inte haft tillträde till.

## GATOR OCH TRAFIK

Geijersholm är belägen längs länsväg 246 (Dalavägen) norr om Hagfors. Från vägen nås planområdet via Maltavägen.

Avståndet mellan Dalavägen och Gustavagården uppgår till minst 115 meter och avskiljs med skogsdunge samt hus. Uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT) för Dalavägen är 1459 fordon varav ca. 11% är tung trafik. Hastighetsbegränsningen är 80 km/h.

Avståndet mellan Maltavägen och byggnaden uppgår till ca. 30 meter. För Maltavägen finns inget uppmätt ÅDT. Längs Maltavägen finns bostadsområde i söder samt ridhus och vattenkraftverk i väster. Någon föreningsverk-



Ovan: Parkering vid Maltavägen som föreslås övergå till kvartersmark.

samhet vid ridhuset bedrivs inte för närvarande och vägen förbi Gustavagården nyttjas inte av de boende i området. Hastighetsbegränsningen för vägen är 30 km/h.

Längs Dalavägen finns hållplatser som trafikerats av Värmlandstrafik.

## Planförslag

Maltavägen är av- och påfartsväg till Dalavägen. En del av Maltavägen föreslås övergå till kvartersmark i planen. Den berörda delen består av parkeringsplatser med motorvärmare som då kommer att kunna tas i anspråk av eventuella verksamheter och boende.

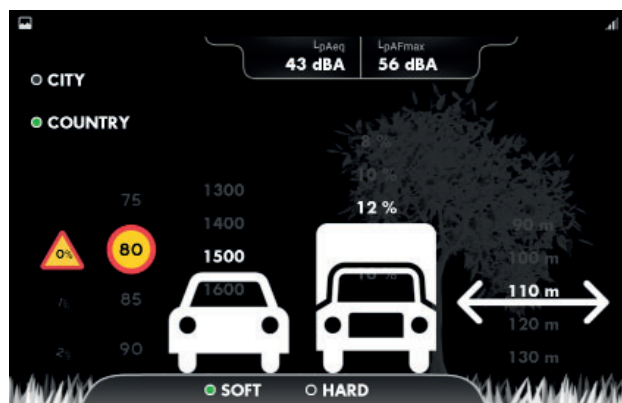
## STÖRNINGAR OCH RISKER

### Buller

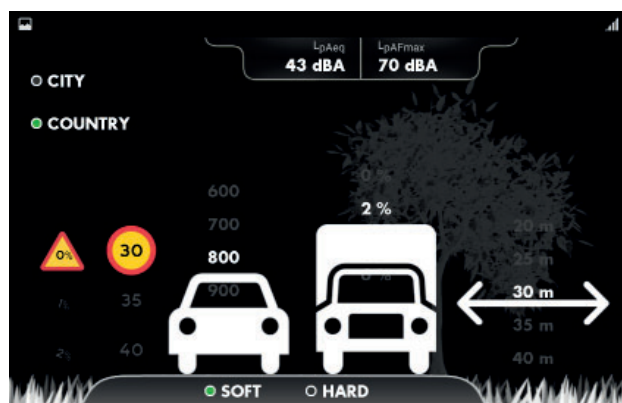
Gustavagården är belägen ca. 30 meter från Maltavägen och 115 meter från länsväg 246 (Dalavägen). En översiktlig bullerberäkning för planområdets påverkan från Dalavägen har gjorts via Tyréns Road Noise. För Maltavägen finns ingen uppmätt årsdygnstrafik (ÅDT), som därför har uppskattats.

### Planförslag

Den översiktliga beräkningen visar inte på någon bullerproblematik med buller ifrån trafik inom planområdet. Då



Ovan: Bullerberäkning för planområdets påverkan från Dalavägen.



Ovan: Bullerberäkning för planområdets påverkan från Maltavägen.

planområdet avskärmas av skog och bebyggelse från Dalavägen samt att uppskattad ÅDT tros vara lägre för Maltavägen bedöms inte planområdet vara utsatt för buller.

Planförslaget medger kompletterande användningar och kan därmed generera en viss ökning av trafik. Dock begränsas vilken typ av användning som är lämplig inom området till att endast omfatta icke störande samt icke högt trafikalande användningar: Tillfällig vistelse, Kontor samt ickestörande verksamheter (OKZ<sub>1</sub>). Verksamheter som bedöms vara besöksintensiva är inte lämpliga av hänsyn till ökad trafik och buller.

### Farligt gods

Väg 246 (Dalavägen) är utpekad som primär led för farligt godstransporter. Avståndet från Dalavägen till planområdet är ca 115 meter, vilket uppfyller det rekommenderade avståndet från farligt godsled till bostad i två våningar, enligt Länsstyrelsen Dalarnas riktlinjer farligt gods, riskhantering i fysisk planering (2012).

### Planförslag

Inga åtgärder avseende farligt gods föreslås.

### Översvämningsrisk och skyfall

Fastigheten är belägen intill en reglerad kanal. Kanalens höjd ligger på +184 m.ö.h (RH2000). Höjdskillnaderna mellan fastigheten/byggnaden och vattennivån är liten. Marken närmast kanalen har en höjd på +186 m.ö.h och byggnaden ligger på +187 m.ö.h. Med anledning av att höjdskillnaden är liten har Fortum kontaktats för att stämma av flödesnivåer och eventuella risker.

I det beredskapsunderlag som Fortum har för Uvån till Malta kraftverk beräknas ett 100 årsflöde innebära en stigning till +184,5 m.ö.h. Något underlag för ett 200 årsflöde

finns inte att tillgå men enligt Fortums bedömning kan stigningen bli någon decimeter högre. Bedömningen baseras på flera faktorer och scenarion. Vid ett 200 års flöde skulle inflödet i östra delen av kanalen troligtvis stoppas. Om de inte stänger inflödet och nästa damm inte rasar skulle den högsta nivån uppnås. Vattnet skulle då stiga tills det antingen rinner över dammen eller över kanalens norra sida som består av en vall där vattnet sedan hamnar i skogsmark. Därmed bedömer Fortum att det är inte är möjligt för ett 200 årsflöde att nå upp till höjdnivån +186 m.ö.h och därmed påverka fastigheten.

### Planförslag

Baserat på Fortums uppgifter föreligger ingen översvämningsrisk i området då vattnet vid en översvämning avleds åt annat håll (norr om kanalen). Det kan avläsas av plankartan. Vid ett eventuellt dammbrott rinner vattnet vidare nedströms. Planområdet omfattar inte området närmast kanalen.

Inga åtgärder föreslås avseende översvämningsrisk.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

### Spill- och dricksvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Planområdet genomkorsas av spill- och dricksvattenledningar.

### Planförslag

Plankartan förses med ett markreservat för underjordiska ledningar (u) där ledningarna finns. Markreservatet uppgår till en bredd av drygt 6 meter, 3 meter från ledningarnas ytterkant.

### Dagvatten

Planområdet berör Hagfors grundvattenförekomst samt



Ovan: Foto från planområdet mot Malta kraftverk. På andra sidan syns nämnd vall över vilken eventuell översvämning kan ske.

kanalen i norr dit avrinning sker. Hagfors grundvattenförekomst är påverkad av ett förorenat område vid den gamla Hagforstvädden, som är belägen ca 4,5 km söder om planområdet. Verksamheten lades ner 1993 men hade då orsakat stora utsläpp av det klorerade lösningsmedlet tetrakloreten, PCE. Enligt en utredning av förorenings spridning och miljöpåverkan (Sweco, 2013) riskerar föroreningen att påverka människors hälsa vid återkommande vistelse i de berörda lokalerna. Det förorenade grundvattnet utgör dock inte en hälsorisk eftersom det inte används som dricksvatten. Eftersom planområdet ligger uppströms platsen för grundvattenföroreningen bedöms påverkan på grundvattnet vara obetydlig på platsen.

Hagfors grundvattenförekomst är också påverkad av diffusa utsläppskällor som exempelvis saltning och olyckor.

Planområdet har stora gröna ytor där dagvatten kan infiltreras. Isälvssediment har en hög infiltrationkapacitet och enligt SGU:s kartvisare har aktuellt område en hög genomsläpplighet.

#### Planförslag

Planförslaget medger ingen större exploatering utan endast en ändrad markanvändning och mindre komplementbyggnader, varav infiltrationsmöjligheterna kvarstår och ingen påverkan på ytvattnet bedöms inträffa. På grund av områdets goda infiltrationsmöjligheter påverkas heller inte grundvattenförekomstens kvantitativa status.

Infiltration av dagvattnet leder till grundvattenförekomsten som bedöms vara belägen på ett djup av 2-3 meter. Föreslagen markanvändning bedöms inte vara av sådan art så att grundvattenförekomstens kvalitet påverkas. Ingen miljöfarlig verksamhet eller vattenverksamhet är aktuella inom området, vilka kräver tillstånd inom område som berör grundvattenförekomster.

#### Värme

De nya bostäder och eventuella kompletterande användningar som tillkommer ska ha värmeförsörjning som överensstämmer med miljömålen i Hagforsstrategin och de regionala målen om långsiktigt hållbara



Ovan: Ungefärligt läge av ledningar som inte berörs av något markreservat.

energiförsörjningslösningar.

#### El, telefon och IT

Det finns el- och telekablar framdragna till byggnaden. Fiber finns i Geijersholm och möjlighet att efteransluta sig finns.

#### Planförslag

Eventuell flytt eller skydd av ledningar ska initieras och bekostas av exploitören.

#### Avfallshantering

Sopkärl placeras idag på den del som föreslås övergå från gata till kvartermark. Utrymme för sopkärl kommer fortsatt att finnas kvar längs Maltavägen. Närmaste återvinningsstation finns vid Ångsfallsheden och återvinningscentral vid Holkesmossen. Avfallshanteringen ska ske i enlighet med Hagfors kommun renhållningsordning.

## 5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planförslaget innebär att en befintlig byggnad i ett naturskönt och relativt tätortsnära bostadsområde kan tas tillvara och utvecklas för bostadslägenheter och lokaler för kompletterande användningar och verksamheter som är icke störande och ej heller trafikalande.

Gällande byggnadsplan från 1977 tillåter markanvändning för allmänt ändamål (A) och infördes då Gustavagården nyttjades som äldreboende i kommunal regi. Det är inte längre en aktuell planbestämmelse. Gustavagården är idag privatägd. För att ge Gustavagården ny användning måste en ny detaljplan upprättas. Användningen inom planområdet föreslås övergå från allmänt ändamål (A) till kvartermark (B,O,K,Z<sub>1</sub>) för bostäder, tillfällig vistelse, kontor och ickestörande verksamhet. Det nya planförslaget är utarbetat för att få en detaljplan som är mer flexibel och långsiktigt hållbar, bl a genom att möjliggöra att olika användningar kan kombineras och anpassas så befintlig byggnad lättare kan utnyttjas fullt ut med hänsyn till rådande förhållanden och efterfråga. Därmed kan man förebygga att byggnaden riskerar

stå oanvänd, outhyrd eller ouppvärmad och drabbas av förfall. Fastighetens byggrätt begränsas till att huvudbyggnaden kan förses med nödvändiga komplement någon meter ut från befintlig fasad. Högsta tillåtna byggnadshöjd har begränsats. I övrigt har tomten försetts med byggrätt för kompletterbyggnader med största sammanlagda byggnadsarea 150 kvm, byggnadshöjden 3,5 meter och fasader av stående träpanel.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen eller andra sakfrågor enligt miljöbalken negativt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms sakna betydelse för strandskyddets syften och innebär i praktiken inte

någon egentlig skillnad av strandskyddet jämfört med idag. Marken inom planområdet har varit ianspråktaget sedan 1947 och inhägnad ända sedan strandskyddslagstiftningen inträdde. Strandskyddet upphävs när en tidigare detaljplan utgår och återinträder i och med att en ny detaljplan antas ersätta den tidigare planen. Fortum, som är markägare och verksamhetsutövare till kraftanläggningen, har önskat att deras fastighet ska undantas från det nya förslaget till detaljplan. Som en följd av detta omfattar det nya planförslaget därför inte Fortums fastighet och berör således inte mark som har betydelse för allmänhetens åtkomst till strandområdet. Den tidigare byggnadsplanen från 1977 kvarstår som gällande plan för markanvändningen inom Fortums fastighet, stranden och kanalen.

Planförslaget bedöms inte innebära någon stor förändring jämfört med dagens användning eller upplevelse av området. Dock kan trafiken till fastigheten öka jämfört med idag och därför bedöms trafikintensiva verksamheter inte vara lämpliga att införa. ,

## 6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggerätt.

#### Planavgift

Planavgift ska ej tas ut vid bygglovsprövning.

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Huvudmannaskap

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark.

### Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Planarbete	Hagfors kommun genom SBK Värmland
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Byggnation inom kvartersmark	Exploatör
Ev. flytt eller skydd av ledningar	Exploatör

### Avtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas.

## FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Med stöd av detaljplanen kan fastighetsreglering ske. Den del av Geijersholm 1:37 som är belägen inom planområdet kan regleras till Geijersholm 1:9.

Exploatören, fastighetsägaren till Geijersholm 1:9, ansvarar för att initiera och bekosta sådan fastighetsreglering.

### Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planens genomförande möjliggör inrättande av servitut eller ledningsrätt för allmännyttiga ledningar inom u-området. U-områdena utgör dock i sig inte någon sådan rättighet utan kräver efterföljande fastighetsbildningsåtgärder.

Ledningsägaren ansvarar för att initiera och bekosta inrättande av ledningsrätt.

För de ledningar som inte omfattas av markreservat av allmännyttiga ledningar ska eventuell flytt eller skydd av ledningar vid behov initieras och bekostas av exploatören.

## UPPLYSNING

Fastighetsägaren ska i god tid före bygglovsprövningen ta kontakt med PostNord för att planera postutdelningen och få lösningen godkänd.

Det staket som omgärdar Gustavagården är i huvudsak beläget inom Geijersholm 1:9 men även om Geijersholm 1:37 samt 1:135. Staketet tillhör Geijersholm 1:9 vars fastighetsägare därav ansvarar för eventuell reparation eller borttagande av staketet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Planens genomförande innebär inga kostnader för Hagfors kommun.

### Källor

Sweco (2013). *Hagforsträtten, Huvudstudie*. Rapport beställd av SGU.

## 7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

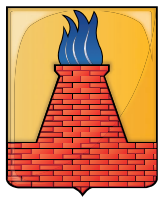
Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Marielle Nilsson (fram till samråd), samhällsplanerare Linnea Landfors (från och med granskning) och planeringsarkitekt Daniel Nordholm i samarbete med Annika Ekblom, planeringsarkitekt Hagfors kommun.

Hagfors

2021-07-21

rev. inför antagande 2021-11-17

Linnea Landfors  
*Samhällsplanerare*



**HAGFORS**  
KOMMUN