

2018-08-17

**Samhällsbyggnadsavdelningen**

Handläggare

annika.eklom@hagfors.se

Tel: 0563 – 185 39

Granskningsutlåtande**Förslag till DETALJPLAN för CIRKUSPLATSEN
(Hagfors 2:194, del av Hagfors 2:161 m fl) i Hagfors,
Hagfors kommun**

Hagfors kommun har under granskningstiden fått in 8 yttranden. I bifogad bilaga redovisas en sammanställning av de skriftligen inkomna yttrandena tillsammans med Hagfors kommuns ställningstaganden hur man valt att bemöta synpunkterna med förslag till bearbetning till antagandehandlingar.

**SYNPUNKTER SOM FÖRANLETT BEARBETNING AV
PLANFÖRSLAGET TILL ANTAGANDEHANDLINGAR**

Grannfastigheten Lidl KB har inkommit med ett skriftligt yttrande som påverkat utformningen av planförslaget något och har i telefonsamtal uttryckt missnöje med hur planförslaget hittills varit utformat. Orsaken är bl a att den regionalt ansvarige inom Lidl-koncernen inte informerades om samrådet och alla synpunkter framförs istället under granskningsskedet. Lidl vill inte acceptera ett planförslag som tillåter att den nya handelsetableringen inkräktar på Lidl:s fastighet och riskerar att fastighetsvärdet försämras och anför bl a skälen att föreslagen gemensam angöringsväg över Lidl:s parkeringsplatser är ett intrång som stör kunders trafik- och rörelsemönster samt att den nya handelns placering ligger för nära och stör några befintliga funktioner. Norr om Lidl:s fastighet har mark tagits i anspråk för omhändertagande av dagvatten med markinfiltration, dräneringsledningar och brunnar. Denna funktion bör ej äventyras bl a eftersom marken sluttar från norr och söderut mot Lidl.

Därutöver påpekar Lantmäteriet att planen behöver förtydliga vad som ska hända med de servitut till förmån för Lidl KB som berörs samt att i planbeskrivningen ange vilka fastighetsrättsliga åtgärder som avses för att genomföra detaljplanen samt vad de får för konsekvenser för berörda parter.

HUR PLANFÖRSLAGET HAR BEARBETATS INFÖR ANTAGANDE**Planhandlingarna har reviderats enligt följande:**

Plankartan och planbeskrivningen har reviderats med hänsyn till den lösning som berörda parter (Lidl KB, CT Development och Hagfors kommun) har godkänt.

- Placeringen av den nya handelsetableringen har justerats i sitt läge och förskjutits något norr ut – alltså bort från Lidl. Efter granskningen togs en ny skiss i mätbar skala fram för dispositionen av byggnadsverk, parkeringsplatser och trafikmönster för tunga fordon och gång- och cykeltrafikanter. Den har utgjort underlag för att berörda parter ska kunna sätta sig in i förslaget närmare och godkänna ändringar så att antagandehandlingar kunnat upprättas. Ändringarna har varit nödvändiga för att få väl fungerande handelsetableringar och har medfört att den aktuella tomtytan för ny handel har mätts in och planförslaget har anpassats efter detta och justerats på plankarta, i planbeskrivning och i avtal.
- Förutsättningarna för området har lett till att placeringen av byggnadsverk styrts mot norr och väster medan parkeringar styrts mot väster och söder. På plankartan införs en illustration som redovisar aktuella placeringar av planerat byggnadsverk, parkeringsplatser och angöringsväg/in- och utfart. Inom kvartersmarken bör inte detaljreglering ske med t ex egenskapsgränser (koordinater) för placering av parkeringsplatser eller prickmark. Det har inte varit önskvärt. Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra för användning handel och kontor (H, K) vilket förutsätter att tillfredsställande parkeringsytor kan anordnas inom användningsområdet/kvartersmarken.
- Gemensamhetsanläggning (g2):
En markzon sparas ut mellan Lidl:s fastighet och den nya handelns blivande fastighet för att bilda ett gemensamt markreservat för gemensamhetsanläggning (g2) som planläggs för användning (E) Teknisk anläggning för att bekräfta befintlig markinfiltration, dränering, ledningar och brunnar samt möjliggöra framtida omhändertagande av dagvatten i syfte att ta hand om, rena och leda vidare dagvatten till kommunal anslutningspunkt för dagvatten respektive recipient t ex i händelse av skyfall. Exploatören ska ansvara för initiativ till att denna fastighetsrättsliga åtgärd genomförs och ska bekosta denna såvida ingen annan överenskommelse sker.
- Gemensamhetsanläggning (g1):
Östra infarten till Lidl från Parkvägen kommer att användas till en gemensam infart till handelsområdet och bildar en gemensamhetsanläggning (g1).
- Angöringsväg:
För att inte göra mer intrång på Lidl:s fastighet än nödvändigt anläggs en egen separat angöringsväg till den nya handeln, förlagd öster om Lidl:s fastighet. Trafiksäkra lösningar mellan olika trafikslag och gående säkerställs. En refug eller liknande barriär förläggs mellan ny angöringsväg och Lidl:s parkering/fastighet. Angöringsvägen dimensioneras med körbanor och svängradier för tung trafik och med hänsyn till att marken kan behöva förstärkas. Markytan för den f.d. deponin är utfylld och övertäckt och har undersökts med provtagningar och tidigare bedömts lämplig att bebygga (Lidl). Fullständiga helhetstäckande geologiska undersökningar och provtagningar som omfattar hela planområdet har inte utförts utöver de Lidl beställt för att bebygga sin fastighet. För markytor belägna utanför

deponiområdet kan kompletterande provtagningar och undersökningar behövas för att avgöra vilket behov av förstärkningsåtgärder som erfordras. Kompletterande geotekniska undersökningar och provtagningar ska då initieras och bekostas av exploatören.

- Störningar från trafik:
Med det nya läget undviks rundkörning vid den nya handeln vilket bidrar till att störningar för boende väster om planområdet minimeras.
- På plankartan tas planbestämmelser om skyltning bort. I planbeskrivningen beskrivs Hagfors kommuns intentioner med skyltning av den nya handelsetableringen.
- Upphävande av strandskyddet:
I planbeskrivningen införs text som anger särskilda skäl om varför strandskyddet upphävs för kvartersmarken där parkeringsplatsen förläggs. Som särskilt skäl åberopas, i enlighet med 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken; dels att området behövs för att utvidga pågående verksamhet för handel och att utvidgningen redan delvis är belägen på mark som är ianspråktagen och inte kan genomföras utanför planområdet, samt dels att det utökade handelsområdet bidrar till utveckling av Hagfors kommuns landsbygdsutveckling – hela Sverige ska leva.
- Rekommenderad färdig golvnivå beroende på höga vattenstånd:
Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med uppgifter från Fortum om höga vattenstånd och flöden samt rekommenderad lägsta nivå för byggnad (färdigt golvnivå) som anges till + 156,8 möh i RH2000. På plankartan införs en bestämmelse att rekommenderad färdig golvnivå i nybyggnad är + 157,5 möh i RH2000.
- Fastighetsrättsliga frågor:
Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivande, förklarande upplysande text som redovisar de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs.

Annika Ekblom planeringsarkitekt
Hagfors kommun

Louise Sjöholm
samhällsbyggnadschef
Hagfors kommun