

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR PRIMUSPARKERINGEN

Del av Hagfors 2:166
Hagfors kommun, Värmlands län



Detaljplanen är upprättad med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (ändrad t.o.m. SFS 2018:1732)

HANDLINGAR:

Plankarta med planbestämmelser
Planbeskrivning
Granskningsutlåtande

beslutsdatum	sign.
ANTAGEN 2019-09-30	
LAGA KRAFT 2019-10-23	

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 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

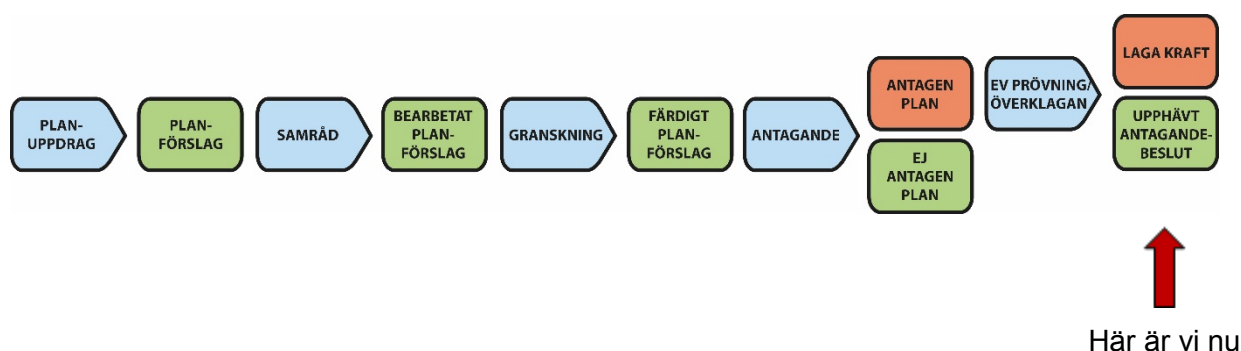
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter 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.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Det primära syftet är att möjliggöra den s.k. primusparkeringen för ny verksamhet i form av en miljöanpassad fordonstvätt. Detta åstadkoms genom att ge kvartersmarken användningen verksamhetsområde (Z). Som komplement ges även kvartersmarken användningen parkering (P) vilket gör det möjligt att hyra ut parkeringsplatser till intilliggande verksamheter.

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i Hagfors tätort, cirka en kilometer norr centrum. Området avgränsas i norr av Görsjövägen, i öster av Kyrkogårdsvägen och i väster av gång- och cykelvägen på den före detta banvallen. I söder går planområdesgränsen strax söder om befintlig infart till området.
Areal	Planområdets areal är cirka 6500 m ² .
Markägoförhållanden	Marken inom det berörda området ägs av Hagfors kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Gällande översiktsplan, <i>Hagfors översiktsplan 2000</i> , antogs av kommunfullmäktige 2002-02-26. I översiktsplanen utgör planområdet en del av Hagfors tätort utan närmare precisering. Den aktuella planeringen får därmed anses ha stöd i gällande översiktsplan.
fördjupning av översiktsplan	I den kommunomfattande översiktsplanen hänvisas till den fördjupning av översiktsplanen som gjorts för centralorten, <i>Fördjupad översiktsplan för Hagfors Stad</i> , antagen av kommunfullmäktige 1998-02-24. Generella målsättningar i fördjupningen av översiktsplanen är bland annat att skapa ett levande och innehållsrikt centrum, att skapa optimala förutsättningar för utveckling av industri, näringsverksamheter och handel samt att utnyttja möjligheter till förtätning.

I fördjupningen utgör planområdet en del av Ängfallhedens industriområde. Huvudsaklig markanvändningen inom området anges som industri. Som övrig markanvändning listas begravningsplatsen, små näringsverksamheter, handel samt fjärrvärmeverket.

Planeringen anses även ha stöd i fördjupningen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av tre detaljplaner:

- *Förslag till stadsplan för del av Hagfors municipalsamhälle, 17-HAG-40, fastställd 1949-04-22,*
- *Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Vedgården m.m, 17-J-786, antagen 1974-10-01, samt*
- *Detaljplan för del av kv. Vedgården m.m, 1783-P91-11, antagen 1991-09-24.*

Planerna anger järnvägsändamål, parkmark och lokalgata för det berörda området. Samtliga planers genomförandetider är utgångna.

kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt *Kulturmiljöprogram för Värmland* från 1989 uppmärksammat Hagfors brukssamhälle som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Hela planområdet utgör en del av denna miljö. Bedömningen görs dock att de utpekade kulturmiljövärdena inte kommer att påverkas av ett plan genomförande.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas då planområdet ligger inom ett handels- och verksamhetsområde som har varit etablerat i många år.

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 godushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och 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.

Föreslagen planering tar inte i anspråk några sådana områden som avses i 3 kap. 2-5 §§ eller 3 kap. 6 §. Norra delen av området fungerar idag som parkeringsplats och mot begravningsplatsen i söder sparas befintlig naturmark. Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

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.

Planområdet ligger inom ett av Försvarsmakten utpekade område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde. Detta omfattar ett stråk från Vänern upp Älvdalen. Påverkan på lågflygningsområdet inskränker Försvarsmaktens möjlighet att utnyttja kringliggande flyg- och helikopterflottiljer som är utpekade som områden av riksintresse för försvarmakten. Med tanke på att planområdet ligger inom tätbebyggt område och att höjden på de byggnader som tillåts inom området är begränsad bedöms inte planläggningen påverka möjligheten att använda lågflygningsområdet.

Miljö kvalitetsnormer

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

utomhusluft

MKN finns vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Planändringen bedöms inte innebära någon trafikökning av den storleksordningen att det påverkar möjligheten att uppnå MKN för luft. Den bedöms inte heller medföra några andra förändringar som medför ökade utsläpp i den omfattning att MKN för luft inte kan uppnås. Detta baseras dels på den begränsade biltrafiken och dels på områdets relativt öppna karaktär där eventuella luftföroreningar snabbt späds ut till låga koncentrationer.

Det närliggande fjärrvärmeverket släpper ut kontrollerade mängder av koldioxid, kolmonoxid, svavel, kväveoxider samt stoft.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Klarälvens avrinningsområde. Klarälven mynnar ut i Vänern. Såväl Klarälven som Vänern klassas som laxfiskvatten och ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

Vad gäller laxfiskevatten avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ny bebyggelse och nya verksamheter kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

Dagvattnet kommer att ledas till ett kommunalt dagvattendike som löper parallellt med planområdets västra gräns. Där fördröjs vattnet och partiklar sedimenteras innan dagvattnet släpps ner i en dagvattenledning som mynnar i Uvån. Spillvatten kommer att ledas till det kommunala reningsverket.

I samband med bygglovsprövning kommer kommunen, i enlighet med miljöbalkens hänsynsregler, att kunna ställa krav på att eventuellt förorenat dagvatten från hårdgjorda ytor ska renas innan det leds till det kommunala dagvattensystemet. Kommunen kan även ställa krav på rening av spillvatten innan detta leds ner i kommunens avloppsledningsnät.

Ett plangenomförande bedöms därför inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer 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.

Planläggning kan medföra vis ökning av buller från trafik och verksamheter inom området. Då planområdet ligger inom ett redan etablerat handels- och verksamhetsområde bedöms ett plangenomförande inte bidra till märkbart höjda bullernivåer i närområdet.

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 miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Vid den senaste bedömningen (registerutdrag VISS, 2019-01-20) var normen för Uvån i anslutning till planområdet att uppnå god ekologisk status till år 2021 och god kemisk ytvattenstatus (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). Vid tidpunkten för registerutdraget hade Uvån i anslutning till planområdet måttlig ekologisk status samtidigt som älven inte uppnådde god kemisk status.

Den måttliga ekologiska statusen kan främst kopplas till vandringshinder orsakade av vattenkraftsutbyggnaden.

Anledningen till att Uvån inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter, dvs. överallt överskridande ämnen främst orsakade av internationella luftnedfall.

Ny bebyggelse och nya verksamheter kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten och spillvatten omhändertas och renas på ett tryggt innan det når recipienten Värmullen. Som beskrivits ovan kan även kommunen komma att ställa krav på att såväl dagvatten som spillvatten ska renas innan det tillförs de kommunala näten.

Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för berörda vatten.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att det kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen och att det därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Där emot bedöms det nödvändigt att genomföra en översiktlig geoteknisk bedömning av området.

Strandskydd

För Uvån gäller strandskydd på 100 meter. Planområdet ligger inte inom strandskyddat område.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan cirka + 164,4 och + 167,0 meter (RH 2000) med de lägsta nivåerna längs diket i väster och de högsta upp mot Kyrkogårdsvägen i öster.

vegetation

Vegetationen inom planområdet utgörs i den södra delen av tall och björk på en mestadels klippt/slagen gräsyta. I väster växer en rad med björkar längs med den före detta banvallen. Björkarna står dock huvudsakligen utanför planområdet. Bortsett från parkeringsytan och infarten som är belagda med grus består marken av en välhållen gräsyta. Buskskikt saknas nästa helt.



Planområdet mot norr sett från Kyrkogårdsvägen



Björkraden längs gång- och cykelvägen vid områdets västra gräns

stads- och landskapsbild

Då planområdet ligger inom Ängfallhedens handels- och verksamhetsområde präglas stadsbilden av verksamhetslokaler i olika utförande. Inslaget av både löv- och barrträd är dock stort och de omgivande skogsområdena är väl synliga inom hela området. Öster om planområdet finns tydliga lämningar av en tidigare grustäkt.



Skogsbeklädd åsrygg med spår av tidigare grustäkt, i bakgrunden skymtar röken från fjärrvärmeverkets skorsten

biotop- och art-
skydd

Björkraden längs före detta banvallen i väster kan eventuellt räknas som en allé och omfattas då av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Under järnvägens tid hölls dock banvallen och dikena som avvattnar banvallen fria från växtlighet. Trädraden är därför inte planterad utan har tillkommit spontant efter det att järnvägen lades ned och revs upp i början av 1990-talet. Om Länsstyrelsen bedömer att trädraden räknas som en allé krävs det dispens från biotopskyddet för att fälla eller beskära de träd som ingår i trädraden. Länsstyrelsen kan i så fall medge dispens om särskilda skäl föreligger.

Enligt Artportalen har den nära hotade fågeln backsvala inrapporterats i närheten av planområdet år 2005. Fyndet är inte validerat. Troliga boplatser finns i rasbranterna vid den före detta grus- och sandtäckten i öster. Ett plang genomförande bedöms inte påverka backsvalans livsbe-
tingelser.

geotekniska
förhållanden
och stabilitet

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU:s) berggrundskarta utgörs berggrunden inom planområdet av syenitoid-granit med ytliga jordlager bestående av isälvsediment.



Jordartskarta: mörkgrönt = isälvsediment, ljusgrönt = glacial grovsilt-finsand, skrafferat = fyllning



Fastmarkskarta: grönt = fastmark, rött = ej fastmark

Sweco har tagit fram ett översiktlig geotekniskt PM, *Del av Hagfors 2:166, Ny detaljplan*, 2019-02-15 där totalstabiliteten inom planområdet bedöms som tillfredsställande. Detta baserat på mark- och lutningsförhållandena inom området.

Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. I samband med bygglovsprövningar, när byggnaders exakta placering och belastning är kända, kan det komma att ställas krav på mer detaljerade geotekniska undersökningar.

markradon

Planområdet ligger, enligt kommunens översiktliga radonundersökning från 2008, inom högriskområde för markradon. Byggnader inom högriskområde ska normalt uppföras med ett radonsäkert utförande.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.

förorenad mark

I länsstyrelsens kartering av potentiellt förorenade områden finns ingen information om att det finns markföroreningar inom planområdet. Dock finns det ett antal potentiellt förorenade områden i planområdets närhet.

Nordväst om planområdet finns en nedlagd industri (f.d. Primus, tidigare skruvfabriken) där det förekommit ytbehandling av metaller och elektrolytiska/kemiska processer har bedrivits. Området är utpekad som ett potentiellt förorenat område med riskklassen 1. Med tanke på att planområdets användning (verksamhetsområde och parkering) inte innebär stadigvarande vistelse bedöms inte föroreningen få någon påverkan på planområdet.

Att planområdet tidigare använts som parkering bedöms inte heller påverka lämpligheten att använda det för verksamhets- och parkeringsändamål.



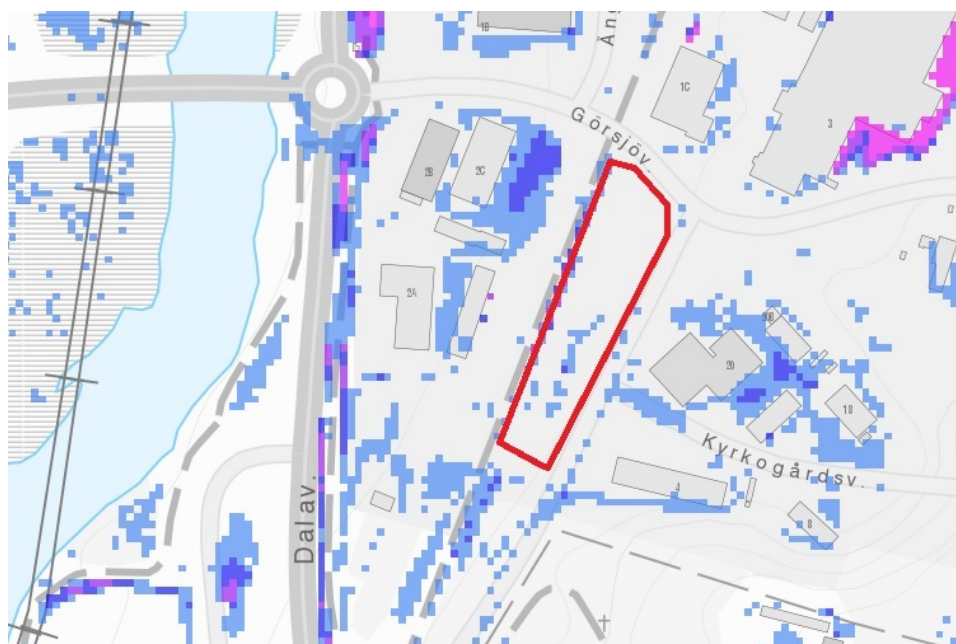
Före detta Primus kontorsbyggnad sedd från planområdet

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

höga vatten-
stånd

Planområdet som helhet ligger högt i förhållande till Uvån. Det finns ingenting som tyder på att det skulle finnas någon risk för översvämning inom området vid höga vattenstånd.

Planområdet kommer inte heller att påverkas i någon större grad vid ett 100-årsregn. Små mängder vatten kommer att bli stående i diket i västra kanten av området samt i lågpunkter inom den blivande naturmarken i söder.



Skyfallskarta (källa: länsstyrelsen)

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.

Verksamheter

inom planområdet

Området utgörs idag till största delen av en grusyta vilken till viss del används som parkeringsplats. I övrigt finns inga verksamheter inom planområdet.

I aktuell planläggning är planområdet avsett för verksamhets- och parkeringsändamål. Användningen verksamhetsområde (Z) används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär som har begränsad omgivningspåverkan.

Parkering (P) används i de fall parkering av fordon eller en parkeringsanläggning ska kunna utgöra en självständig användning inom kvartersmarken, dvs. för parkering som inte är kopplad till en verksamhet inom fastigheten.

Kombinationen av de två användningarna bedöms möjliggöra en användning av planområdet som passar väl för den planerade fordonstväkten samt för andra mindre verksamheter som kan vara lämpliga att lokalisera till Ängfallhedens handels- och verksamhetsområde.

De gräsytor som omger nuvarande parkeringsyta planläggs som naturmark (NATUR) och infarten i södra delen av området planläggs som gata (GATA).

Verksamheterna inom planområdet ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Planområdet omges av en rad olika verksamheter. Öster om planområdet återfinns bilförsäljning, verkstäder och en drivmedelsstation. Ytterligare öster om dessa verksamheter återfinns Hagfors fjärrvärmeverk. I väster, på andra sidan gång- och cykelvägen, återfinns en däckverkstad och en elbutik. Norr om Görsvägen finns ett flertal verksamheter. Strax sydväst om planområdet ligger även Hagfors kyrkogård.

Bebyggelse

inom planområdet

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

För tillkommande bebyggelse tillåts en högsta nockhöjd på 9,0 meter. Höjden bedöms lämplig med tanke på kringliggande verksamhetsbebyggelse. Nockhöjden mäts till högsta punkten på byggnadens takkonstruktion från markens medelnivå vid byggnaden. Utöver detta kan mindre teknikutrymmen som t.ex. fläktrum tillkomma. Skorsten eller liknande som upptar en mycket begränsad yta räknas inte heller.

Då den kringliggande bebyggelsen är brokig till sin utformning anses det inte finnas behov av att införa några utformningsbestämmelser inom området.

Hur stor del av kvartersmarken som får bebyggas får i varje enskilt exploateringsprojekt vägas mot behovet av friyta för annat ändamål som upplag och uppställningsytor, parkering, planteringar och liknande.

Mot Görsjövägen och Kyrkogårdsvägen finns en zon om sex meter, räknat från trottoarkant, som inte får bebyggas. Detta ger visuellt en viss rymd åt gaturummen. Zonen utgörs dels av naturmark och dels av områden inom kvartersmarken där det är förbjudet att uppföra byggnader. Generellt finns också en bestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

utom planområdet

Den befintliga bebyggelsen i anslutning till planområdet består av relativt småskaliga verksamhetsbyggnader i form av butiker, verkstäder, kontor och lager. De flesta byggnaderna har plantak eller sadeltak med låglutande takfall. Fasaderna är utförda i plåt, tegel eller puts med varierande färgsättning.



Verksamhetsbyggnad norr om planområdet

tillgänglighet

Arbetslokaler och lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av verksamhet som lokalerna är avsedda för.

Dessa frågor kommer att bevakas i samband med kommande bygglovsprövningar.

Service

Planområdet ligger i Hagfors tätort varför tillgången till såväl samhälllig som kommersiell service är god.

Friytor

rekreation

Ett plangennomförande innebär att nuvarande naturmark i söder behålls. Tillgången till natur- och rekreationsområden i anslutning till Hagfors tätort kommer att vara god även efter ett plangennomförande.

Trafik

biltrafik

Planområdet ligger i anslutning till länsväg 246, Dalavägen, cirka en kilometer norr om Hagfors centrum.

Från Dalavägen angörs planområdet antingen från norr via Görsjövägen och Kyrkogårdsvägen eller från söder enbart via Kyrkogårdsvägen.

Enligt kommunens trafiknätsanalys tillhör både Görsjövägen och Kyrkogårdsvägen lokalnätet och har kommunen som väghållare. Skyltad hastighet på dessa gator är 50 km/h.

Angöringsväg till planområdet finns idag från Kyrkogårdsvägen. Denna bekräftas inom planområdet genom att vägen ges användningen GATA.



Görsjövägen mot öster, planområdet syns till höger



Kyrkogårdsvägen mot söder med infarten till området till höger

Planområdet är avsett för en fordonstvätt med tre platser. I ett längre perspektiv kan det bli aktuellt att komplettera fordonstvätten med ytterligare verksamhet.

Antalet tvättar per dag beräknas uppgå till högst ett tjugotal. Bedömningen är att tvätten med tillhörande kör- och uppställningsytor kommer att ta drygt hälften av kvartersmarkens yta i anspråk, dvs. strax under 2000 m². Kvar för övrig verksamhet blir då cirka 1000 m². Med ytor för parkering, upplag m.m. bedöms det möjligt att t.ex. bygga en mindre verkstadsbyggnad på runt 300 m². Enligt Trafikverkets trafikstringsverktyg skulle en sådan verksamhet i en ort som Hagfors generera cirka 45 bilresor per dygn. Totalt skulle då ett plangenomförande kunna generera upp till runt 100 nya bilresor per dag.

Bedömningen görs att det befintliga vägnätet kring planområdet, inklusive Kyrkogårdsvägens och Görsvägens anslutningar till Dalavägen, har tillräcklig kapacitet för att klara den ökning av trafiken som ett plangenomförande kan förväntas innebära.

parkering	Allt parkeringsbehov som verksamheterna inom planområdet genererar ska lösas inom planområdet. Då området även planläggs för parkeringsändamål kan även kringliggande verksamheter erbjudas parkeringsmöjligheter i mån av plats.
kollektivtrafik	Busshållplatsen Ängfallheden ligger vid Dalavägen strax väster om planområdet. Värmlandstrafik svarar för busstrafiken. Större delen av besökarna till den planerade verksamheten bedöms dock utnyttja andra färdmedel än buss.
varustransporter	All lastning och lossning ska ske inom kvartersmarken.
gång- och cykeltrafik	Planområdet ligger i anslutning till den gång- och cykelväg som löper på den före detta banvallen genom större delen av Hagfors tätort. Gångbanor finns även längs både Kyrkogårdsvägen och Görsvägen.

Störningar

buller

Varken de planerade verksamheterna inom planområdet eller verksamheterna i det kringliggande handels- och verksamhetsområdet bedöms vara känsliga för buller. Den användning som bedöms kunna orsaka mest buller är verksamhetsändamålet (Z). Av Boverkets definition av verksamhetsändamålet framgår dock att verksamheterna ska ha begränsad omgivningspåverkan. Den närmaste bostadsbebyggelsen återfinns i bostadsområdet Dalen, cirka 150 meter norr om Görsjövägen.

I Boverkets rapport 2015:21, *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovprövning av bostäder – en vägledning*, har riktlinjer för verksamhetsbuller i anslutning till bostäder formulerats. Här anges att högsta ljudnivå från verksamhet vid en bostadsfasad inte får överskrida:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar dagtid kl. 06.00-18.00,
- 45 dBA ekvivalent ljudnivå övriga tider, och
- 55 dBA maximal ljudnivå nattetid kl. 22.00-06.00.

Bedömningen görs att sådana verksamheter som verksamhetsändamålet medger inom planområdet inte kommer att leda till dessa riktvärden överskrids.

Den ökning av biltrafiken som verksamheterna kan komma att ge upphov till bedöms inte heller orsaka någon bullerstörning för ovan nämnda bostäder.

elektriska och magnetiska fält

Två ledningar om 50 kV löper parallellt med Uvån cirka 250 meter väster om planområdet. Hagfors översiktsplan från 2000 anger att byggnader där människor ska uppehålla sig stadigvarande inte bör uppföras inom 100 meter från kraftledningar som är strömförande med 50 kV eller mer. I detta fall handlar det inte om stadigvarande vistelse samtidigt som avståndet längre är rekommenderade 100 meter varför magnetfältet från kraftledningarna inte bedöms utgöra någon riskfaktor inom planområdet.

störande ljus

Störande ljus från verksamheterna inom planområdet bedöms inte utgöra något problem. Med tanke på den närliggande kyrkogården kan det dock vara lämpligt att undvika mycket höga belysningsmaster inom området, särskilt om ljuskällorna riktas mot söder.



Befintligt tallbestånd som avskärmar planområdet från kyrkogården

värmeverk

Hagfors fjärrvärmeverk ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Anläggningen är en så kallad B-anläggning och är tillståndsprövad av Länsstyrelsens miljöprövningsdelegation. Anläggningen bedöms inte påverka planområdet.

farligt gods

Väg 246, Dalavägen, är primär transportväg för farligt gods. Planområdet ligger som närmast cirka 110 meter från väg 246. Skyltad hastighet på väg 246 i höjd med planområdet är 50 km/h. Dock är hastigheterna i realiteten lägre då närheten till cirkulationsplatsen i korsningen mellan väg 246 och Görsjövägen/Parkvägen har en dämpande effekt. Vidare ligger planområdet betydligt högre än väg 246 och det finns även ett antal större verksamhetsbyggnader mellan vägen och planområdet.

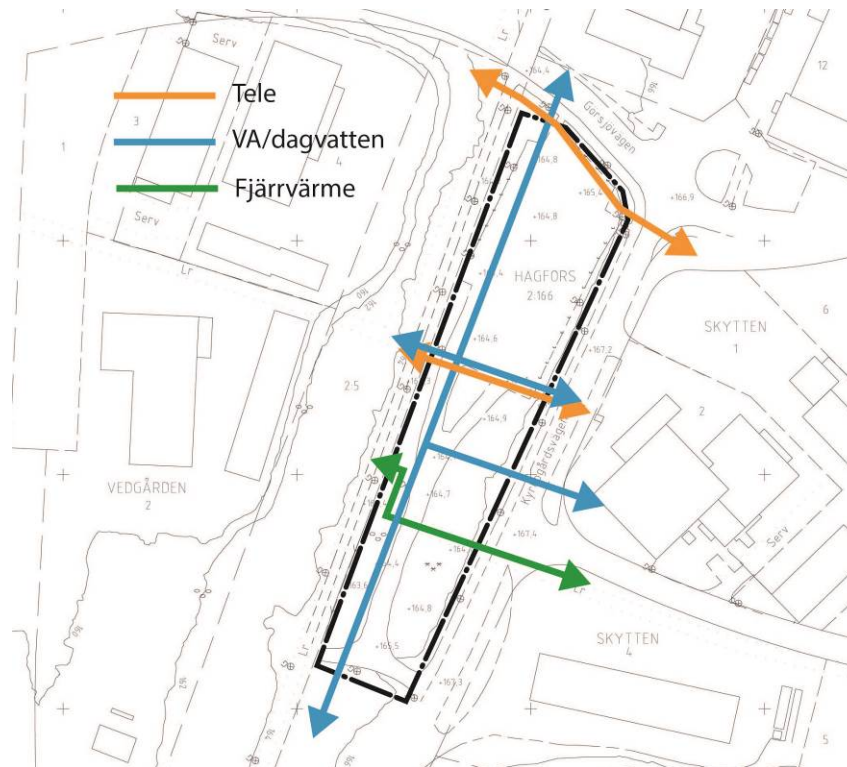
I vägledningen *Farligt gods – riskhantering i fysisk planering*, framtagen av Länsstyrelsen i Dalarnas län, ges vägledning om lämpliga avstånd mellan riskkällan och olika typer av markanvändning. Enligt denna bedöms en markanvändning som tillåter verksamheter som bilservice, industrier, mindre handel, lager och tekniska anläggningar lämplig in till 30 meter från en transportled för farligt gods utan att några säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas. In till 70 meter från transportleden kan vidare handel och mindre kontor placeras utan säkerhetshöjande åtgärder.

Med tanke på planområdets avstånd från väg 246, de låga hastigheterna på vägen samt den föreslagna användningen bedöms därför inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder behövas på grund av risker förknippade med transporter av farligt gods på väg 246.

bensinstation	<p>På östra sidan Kyrkogårdsvägen, cirka 100 meter från planområdet, ligger en SÅIFA automatstation för drivmedelsförsäljning till yrkestrafiken.</p> <p>Enligt Myndigheten för samhällskydd och beredskaps (MSB) handbok <i>Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer</i> är skyddsavståndet med hänsyn till de risker som uppstår vid hantering av brandfarliga vätskor maximalt 25 meter.</p> <p>I handboken anges riktvärden för skyddsavstånd till fyra riskkällor på en bensinstation. För platser där människor vanligen vistas, t.ex. bostäder, kontor och liknande anges följande rekommenderade skyddsavstånd till respektive riskkälla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • påfyllningsanslutning till cistern (lossningsplats) 25 meter, • mätarskåp (bensinpump) 18 meter, • pejlförskruvning 6 meter, samt • cisternavluftningens mynning 12 meter. <p>I detta fall kommer avståndet till påfyllningsanslutningen (lossningsplatsen) att vara dimensionerande för skyddsavståndet. Då avståndet från planområdet till automatstationen är över 25 meter bedöms denna inte utgöra någon risk för planerade verksamheter.</p>
Teknisk försörjning	<p>Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2019-01-11) och från Hagfors kommun. Följande ledningsägare har uppgett att har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ellevio • Hagfors energi • Hagfors kommun • Skanova <p>Följande ledningsägare har uppgett att de inte har ledningar inom planområdet:</p> <ul style="list-style-type: none"> • IP-only • Trafikverket
dricks- och spillvatten	Kommunala dricks- och spillvattenledningar löper genom området.
dagvatten	Ett kommunalt dagvattendike löper mellan planområdet och gång- och cykelbanan på den före detta banvallen. Via en brunn är diket anslutet till en kommunal dagvattenledning. Det finns även en dagvattenbrunn inom planområdet som är direkt ansluten till dagvattenledningen.
värme	Huvudledningarna från Hagfors fjärrvärmeverk löper genom planområdet.
el	Strömförsörjning finns i anslutning till området. Ellevio är nätägare.
tele, data	Skanova har ledningar som löper genom området.
markreservat för underjordiska ledningar	Nedan visas en schematisk bild över de genomgående allmännyttiga ledningar som berör planområdet.

I plankartan har markreservat för underjordiska ledningar, u-områden, lagts ut. Lägena för dessa u-områden är i några fall ungefärliga då vissa av ledningsägarnas ritningsunderlag inte visar ledningarnas faktiska lägen utan snarare är en schematisk illustration av ledningsstrukturen. Ledningsanvisning är därför nödvändigt för att bestämma ledningarnas faktiska lägen i samband med projektering och bygglov.

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägaren vara tvungen att på egen bekostnad flytta ledning som redovisats i felaktigt läge i underlagen till läge för beslutad ledningsrätt.



Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral återfinns längs Görsjövägen knappt två kilometer öster om planområdet.

Närmaste återvinningsstation ligger drygt 100 meter väster om planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande gör det möjligt att etablera olika typer av verksamheter på den före detta Primusparkeringen. Primärt planeras för en fordonstvätt men det är även möjligt att etablera andra typer verksamheter som t.ex. lager och mindre verkstäder med begränsad omgivningspåverkan.

På den tidigare parkeringsytan får byggnader med en nockhöjd på upp till nio meter uppföras. Denna höjd bedöms vara anpassad till kringliggande verksamhetsbyggnader.

I söder mot kyrkogården avsätts ett område med tallar och björkar som naturmark för att möjliggöra en vegetationsskärm mellan verksamhetsområdet och kyrkogården.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande Detaljplanen upprättas med standardplanförfarandeenligt PBL 2010:900.

Tidsplan

planprocessen	Beslut om samråd	KLU februari -19
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	mars-april -19
	Beslut om granskning	KLU, KS juni -19
	Granskning	augusti -19
	Godkännande för antagande	KS oktober -19
	Antagande	KF oktober -19
	Laga kraft	november -19

infrastruktur Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.

bebyggelse Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.

fastighetsbildning Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

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

Ansvarsfördelning Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- försäljning av erforderlig mark,
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar,
- iordningställande av infrastruktur, och
- bygglovsprövning.

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark,
- initiera och fastighetsbildning,
- bygglovsansökan och byggnämnan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

**Huvudmannas-
skap för
allmän plats**

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan köparen/byggherren och kommunen.

Exploateringsavtal eller liknande, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering kommer att upprättas mellan kommunen och köparen/byggherren.

Avtalet reglerar i första hand köparens/byggherrens kostnadsansvar i samband med utbyggnaden inom planområdet, bl.a. ska köparen/byggherren stå för följande:

- kostnader för fastighetsbildning och lagfart,
- kostnader för utredningar förknippade med utbyggnaden av området,
- kostnader förknippade med planering, projektering, markundersökningar och eventuella åtgärder i samband med detta, samt
- kostnader för nödvändiga besiktningar som t.ex. sprickbesiktningar i samband med sprängning och schaktarbeten.

Avtalet reglerar även att köparen/byggherren ska upprätta en etableringsplan innan markarbeten påbörjas och att kommunen har rätt att ta ut sanktionsavgift om köparen/byggherren inte bebyggt området inom två år efter att avtalet vunnit laga kraft.

**Tillstånd och
dispenser**

Dispens från det generella biotopskyddet kan krävas för åtgärder som bedöms påverka de träd som ingår i trädraden längs planområdets västra gräns. Detta söks hos Länsstyrelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. De u-områden som lagts ut i planen kan dock vara ungefärliga då vissa av ledningsägarnas ritningsunderlag inte garanterar lägesriktighet utan snarare är en schematisk illustration av ledningsstrukturen.

Kostnadsregleringar kommer att göras i samband med markförsäljningen eller i exploateringsavtalet.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Köparen/byggherren initierar och bekostar fastighetsbildningen.

**Konsekvenser
för berörda
fastigheter**

Ett plangenomförande medför att kvartersmarken inom planområdet (cirka 3350 m²) kommer att styckas av från fastigheten Hagfors 2:166 och bilda en ny fastighet.

Då det dagvattendike som löper längs planområdets västra gräns fortsatt ska ligga på kommunal mark kommer den nya fastigheten inte att gå ända fram till Hagfors 2:5. Det föreslås därför att den smala remsa av Hagfors 2:166 som bildas mellan Hagfors 2:5 och den nya fastigheten överförs till Hagfors 2:5. Både Hagfors 2:5 och Hagfors 2:166 ägs av Hagfors kommun.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett planavtal har upprättats mellan Hagfors kommun och köparen/byggherren. I detta regleras fördelning av de kostnader som är förknippade med planens framtagande.

Kommunen att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av försäljning av mark, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och köparen/byggherren kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal eller motsvarande.

Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekt Annika Ekblom och samhällsbyggnadschef Louise Sjöholm på Hagfors kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

2019-05-17

Johan Stenson
planeringsarkitekt