



## Detaljplan för del av Kontoristen 14 i Bengtsfors

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



Kommunhuset sett från Majberget. Foto Annika Karlsson

## PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLING

februari 2015

## Planhandlingar

### *Planhandlingarna utgörs av:*

Denna planbeskrivning

Plankarta på underlag av primärkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsutlåtande

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunhuset.

Lantmäteriet hyr lokaler i byggnaden och man har behov av större ytor för att göra plats för den växande personalstyrkan.



## Planförfarande

Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 7§.

Enkelt planförfarande kan användas när förslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenligt med översiktsplanen. Enkelt planförfarande innebär att förslaget inte ställs ut för granskning utan kan antas direkt efter samråd med fastighetsägare, myndigheter och övrigt berörda inom och i anslutning till planområdet.



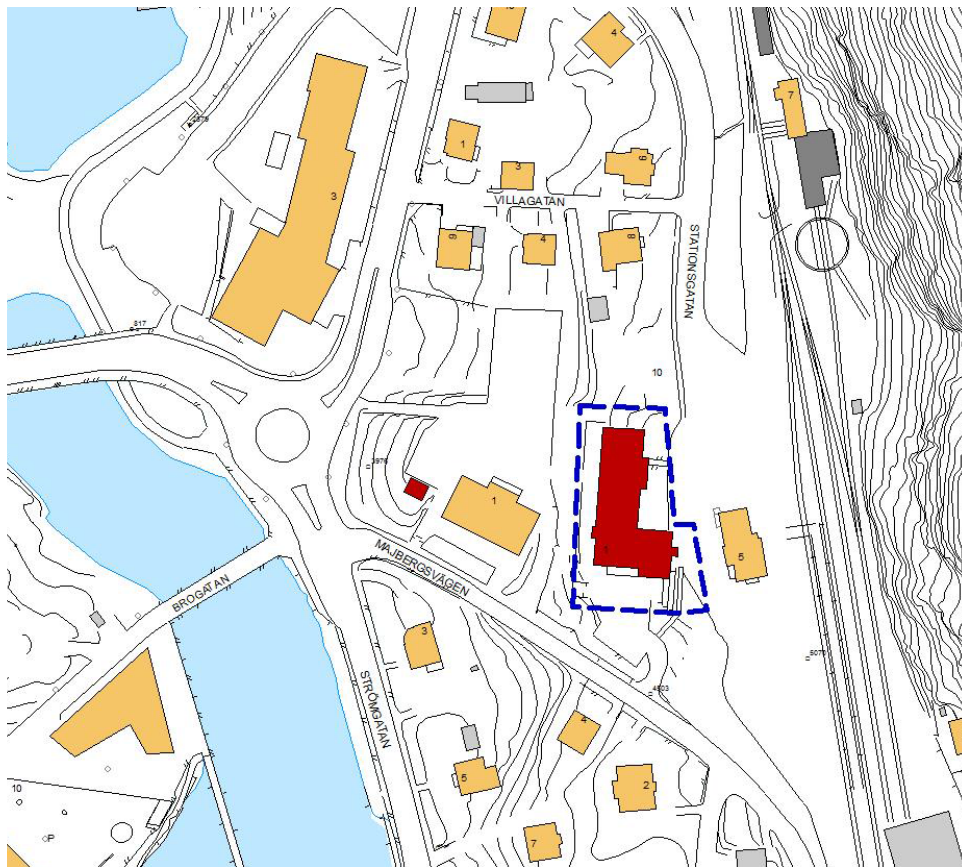
## Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken (MB) vilka reglerar hushållning av mark- och vattenområden samt miljökvalitetsnormer.

## Planområdet

### Läge och berörda fastigheter

Det aktuella området ligger i anslutning till Majbergsvägen och Stationsgatan i Bengtsfors tätort. Berörda fastigheter är delar av Kontoristen 14 och Bengtsfors 5:12.



*Planområdesgräns är markerad med blå streckad linje*

### Areal

Det aktuella planområdet omfattar knappt 2000 kvadratmeter.

### Markägoförhållanden

Bengtsfors kommun äger båda fastigheterna som ingår i planområdet.

Stationshuset och järnvägen arrenderas av DVVJ, men föreslagen planändring bedöms inte påverka verksamheten.

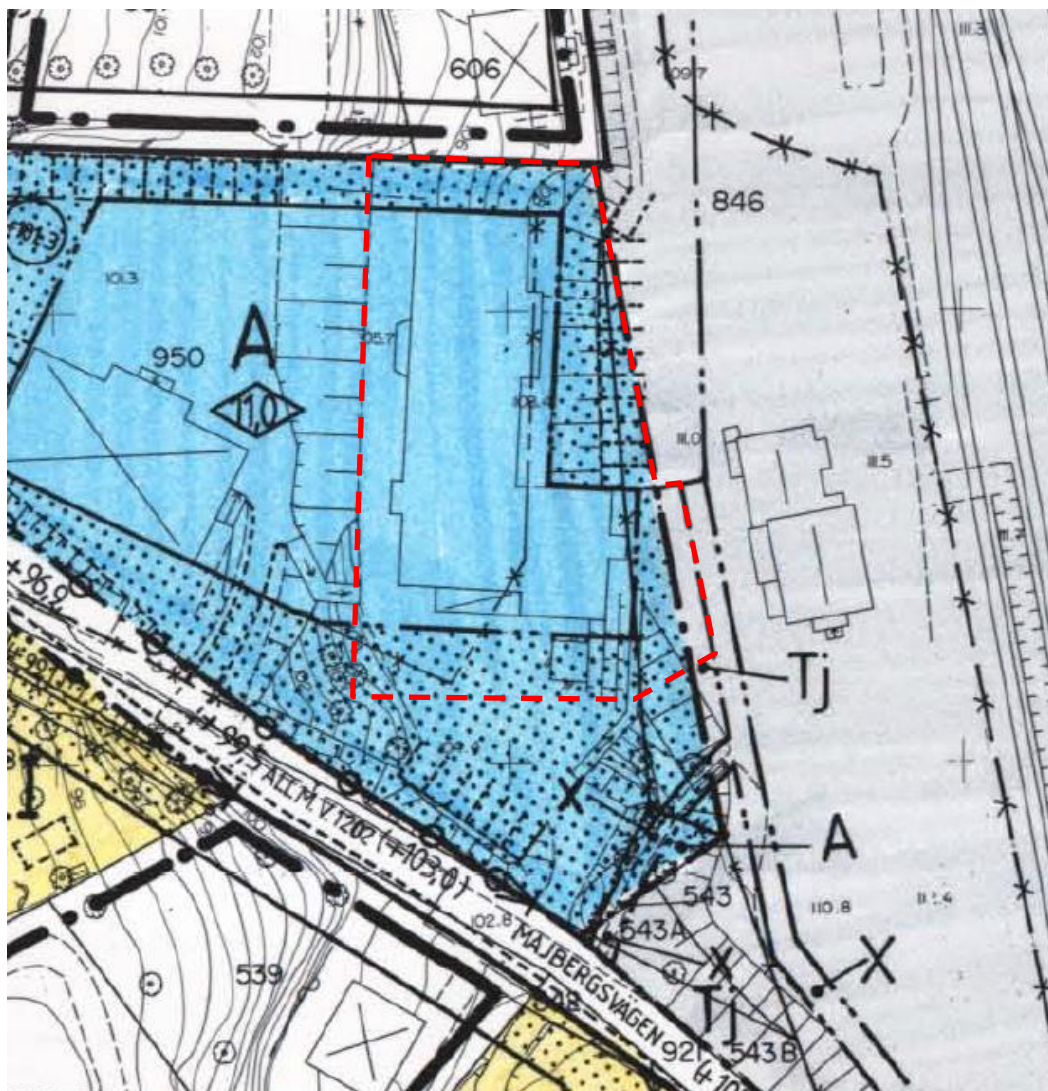
## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun vann laga kraft i december 2013 och anger område för befintlig offentlig verksamhet. Planförslaget är i enlighet med översiktsplanen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattar stadsplan Bengtsfors tätort kv. Strömkullen – Majbergsvägen mm. Antagandebeslutet vann laga kraft 1984-10-08. Genomförandetiden har gått ut. Plankartan angav allmänt ändamål och järnväg för det område som ingår i detta nya planförslag.



*Nuvarande planförhållande för det aktuella området. Det nya planförslagets gräns är markerad med röd streckad linje.*

### Riksintressen

Riksintressena som berör området är för friluftslivet enligt både kapitel 3 och 4 i miljöbalken. Riksintressenas kärnvärden påverkas inte genom föreslagen

detaljplan. Området ligger mitt i Bengtsfors tätort där bebyggelsen är utbyggd sedan lång tid.

### **Strandskydd**

För planområdet upphävs strandskyddet i samband med att kommunens antagandebeslut vinner laga kraft.

Strandskyddet kring Lelång och Bengtsbrohöljen är 200 meter och det återinträder vid ny planläggning trots att området varit planlagt sedan tiden före strandskydd infördes. Området ligger skilt från stranden på grund av befintlig bebyggelse och väg 172. Strandskyddets syften att trygga allmänhetens tillgång till strandområdet samt att trygga djur- och växtlivets förhållanden i strandzonen påverkas inte av att strandskyddet upphävs inom planområdet.

### **Behov av miljökonsekvensbeskrivning (MKB)**

Planändringen bedöms inte innebära sådan risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 4 kap. 34 § behöver upprättas.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Marken inom planområdet sluttar mot väster och höjdskillnaden från lägsta till högsta punkten är ca 7 meter. Byggnaden ligger i souterräng. Marken utgörs av tomtmark kring befintlig byggnad med asfalterade ytor i öster och söder som används för parkering.

#### ***Radon***

Enligt Översiktsplan för Bengtsfors kommun, laga kraft 2013-12-30, är det normal risk för radonförekomst inom planområdet.

### **Bebyggelseområden**

#### ***Befintlig bebyggelse inom planområdet***

Inom planområdet finns Kommunhuset i tre plan

#### ***Befintlig bebyggelse i anslutning till planområdet***

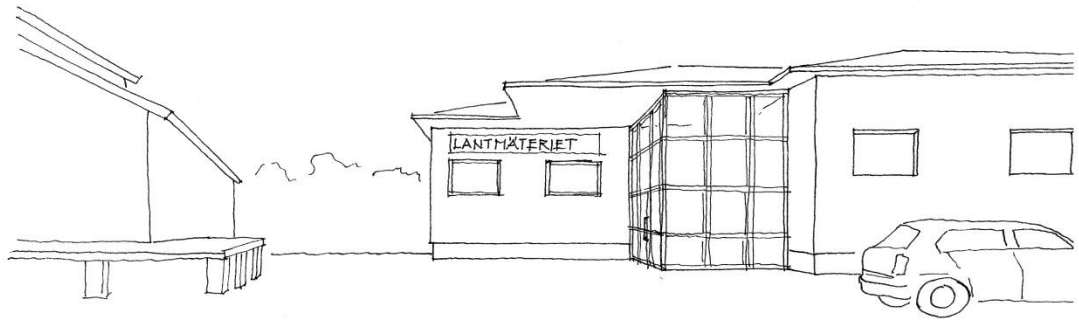
Befintlig bebyggelse norr och söder om planområdet utgörs av friliggande villor. I väster angränsar planområdet till byggnad för kontor och kulturskola. I öster angränsar järnvägen DVVJ med stationshus och bangård.

#### ***Ny bebyggelse inom planområdet***

Detaljplanen ger möjlighet att bygga ut kommunhuset samt att högsta byggnadshöjd ändras från 11 till 15 meter.

I övrigt ändras markanvändningsbestämmelsen från A – allmänt ändamål, till K – kontor av anledningen att allmänt ändamål är en beteckning som inte längre används.





*Kommunhuset planeras byggas ut med cirka 115 m<sup>2</sup> kontorslokaler inklusive en tillgänglig entré från markplan i öster.*

### **Gator och trafik**

#### ***Gator***

Kommunen ansvarar för de gator som ansluter till planområdet. Trottoar finns längs gatorna. Genomförandet av planförslaget kräver ingen ombyggnad av gata.

#### ***Parkering***

Parkering för kommunhusets behov tillgodoses dels väster om planområdet i anslutning till kulturskolan och dels öster om planområdet vid järnvägen. Den östra parkeringen är gemensam med stationshuset.



## **Hälsa och säkerhet**

### ***Buller***

Utbyggnad i enlighet med detaljplanen bedöms inte orsaka några störningar för omgivningen annat än i byggskedet. Tillbyggnaden ger enbart upphov till en marginell ökning av trafik till och från kommunhuset.

### ***Tillgänglighet för Räddningstjänsten***

Räddningstjänstens insatstid är mer än 10 minuter. Det finns god tillgänglighet för räddningstjänsten till kommunhuset.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.

### ***Dagvatten***

Ledningar för dagvatten är utbyggt i området.

### ***Värme***

Planområdet är anslutet till fjärrvärme.

### ***El***

El är utbyggt i området. Bengtsfors Energi Nät AB är nätägare i Bengtsfors tätort.

### ***Avfall***

Avfallet sköts genom kommunens ordinarie avfallshantering.

### ***Brandteknisk försörjning***

Fordon från räddningstjänsten kan komma fram till byggnaden via de kommunala gatorna och fastighetens parkeringar.

## **Plangenomförande**

### **Tidplan**

För planarbetet gäller följande tidplan:

Samråd; december 2014

Antagande; KS i februari 2015

Laga kraft; i mars 2015

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att behöva beakta de rättigheter som inte utnyttjats.

### **Huvudmannaskap**

Kommunalt huvudmannaskap.

### **Ansvarsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

I samband med att tillbyggnation ska ske behöver fastighetsindelningen anpassas. Byggnader bör inte placeras över fastighetsgräns.

### **Ekonomiska frågor**

Kommunen är ekonomiskt ansvarig så som fastighetsägare för de åtgärder som behövs för genomförandet.

### **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har bedrivits av tjänstemän på samhällsbyggnadsenheten.