



Planbeskrivning

För ändring av DETALJPLAN DALIAVIKEN

Bengtsfors tätort och kommun, fastställd 1995-02-08



ANTAGANDEHANDLING
December 2017

Innehåll

Planhandlingar	3
Syftet med ändringen.....	3
Planförfarande och tidplan.....	4
Planområdet	5
Läge och berörda fastigheter	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktliga planer	5
Detaljplaner, riksintressen mm.....	5
Förutsättningar för planändringarna	6
Rosellmagasinet.....	6
Behov som behöver lösas	8
Byggrätt för hotell	9
Geoteknik	9
Översvämning.....	10
Förändringar och fastighetsrättsliga konsekvenser	12
Plangenomförande	12
Genomförandetid	12
Medverkande tjänstemän	12

Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av:

Denna planbeskrivning

Plankarta

Fastighetsförteckning

Rapport SWECO -Översiktlig bedömning av stabilitetsförhållanden

Syftet med ändringen

Syftet med ändringen är att utöka byggrätten för befintlig restaurangverksamhet samtidigt som de kulturhistoriska värdena säkerställs. Planändringen är nödvändig för att restaurangverksamheten ska kunna utvecklas och bli långsiktigt bärkraftig. Planändringen innebär också att användningsgränserna justeras så att de överensstämmer med de faktiska markförhållandena.

Rosellmagasinet är en magasinsbyggnad som uppfördes 1748 av Gustavsfors järnbruk för lagring av malm och leveransklart järn. I mitten av 1990-talet genomgick byggnaden en omfattande upprustning för att rädda byggnaden som dessförinnan var i mycket dåligt skick. 1998 beviljades bygglov för ändrad användning till restaurang. Genom detta fick byggnaden en varaktig användning vilket är en förutsättning för att bevara de kulturhistoriska värdena som byggnaden besitter. Under åren 2002, 2004 och 2009 har bygglov beviljats för dels en ny komplementbyggnad, en tillbyggnad av köket för att uppfylla miljönämndens krav på livsmedelshantering samt skärmtak och uteservering. Samtliga bygglov har beviljats som mindre avvikelser från planen där all mark runt den ursprungliga byggnaden är prickmark och inte får bebyggas. Sedan nya PBL trätt i kraft bedömer kommunen att ytterligare tillbyggnader inte kan medges som liten avvikelse från gällande plan och därför har denna planändring initierats.

Grundkarta och plankarta i nuvarande plan innehåller felaktigheter som gör planen svår att tolka och tillämpa. Strandlinjen är flera meter felredovisad vilket får till följd att kvartersmarken sträcker sig långt ut i vattnet och gång- och cykelvägarna och plangränsen hamnar också fel i förhållande till verkligheten. Därför justeras nuvarande plans användningsgränser något vad gäller kvarters- och allmän platsmark för att stämma med faktiska markförhållanden. Som en följd av dessa ändringar justeras även egenskapsgränsen runt byggrätten för hotell någon meter i sidled.

Nuvarande plan anger ändamål kulturresevat för Rosellmagasinet, vilket inte säger något om vilken typ av användning som är lämplig. Planändringen innebär att ändamålet för Rosellmagasinet blir centrumändamål, C. Centrumändamålet innefattar verksamheter såsom restaurang, handel, hotell, vandrarhem eller liknande verksamhet som behöver ligga centralt eller lättillgängligt. Det rivningsförbud som i nuvarande plan ingår i ändamålet ändras till en egenskapsbestämmelse q₁, rivningsförbud, och omfattar det ursprungliga Rosellmagasinet.

Planändringen innebär en utökad byggrätt som dels kommer att omfatta de befintliga tillbyggnaderna och komplementbyggnaderna och därutöver möjliggörs en utökning av serveringsytan i restaurangen samt en ny byggnad för sophantering/förråd. En bestämmelse införs som reglerar vilken yta som får användas för uteservering samt inglasad altan.

För att säkerställa de kulturhistoriska värdena i Rosellmagasinet kompletteras planen med en bestämmelse q₂, Vård – och underhållsåtgärder bör ske med material och metoder som överensstämmer med byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag.

Ny bebyggelse inom hotelländamålet ska enligt nuvarande plan utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, detta ändras inte, men läggs i en särskild bestämmelse q₃ för att planen ska bli tydligare. Samma bestämmelse q₃ föreslås i planändringen även gälla tillbyggnader på Rosellmagasinet och komplementbyggnader.

Planbeskrivningen förtydligas med vari de kulturhistoriska värdena består, som stöd för kommande bygglovsprövningar. För att säkra den utökade byggrätten mot översvämningsrisken kompletteras planen med en bestämmelse om färdig golvnivå. Syftet med ändringen stämmer överens med intentionerna i översiktsplanen och är fortfarande i enlighet med gällande plans syfte.

Planförfarande och tidplan

Denna ändring av detaljplan har inledningsvis tagits fram som ett begränsat standardförfarande där ambitionen var att samtliga i samrådskretsen skulle godkänna förslaget och att antagandet kunde ske direkt efter samråd. Eftersom det har inkommit synpunkter på planförslaget och att alla i samrådskretsen inte godkänt förslaget övergår processen nu från begränsat standardförfarande till ett standardförfarande som då innefattas av en granskningsperiod med ytterligare möjligheter att lämna synpunkter. Planförslaget antas slutligen av Kommunstyrelsen. Processen följer Plan- och Bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900) 5 kap 6§.

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

Bengtsfors kommun bedömer att ändringen kan genomföras som en ändring av en detaljplan, vilket innebär att prövningen enbart ska omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

Tidplan

Samråd: juni 2017.

Granskning: september-oktober 2017

Antagande av kommunstyrelsen i december 2017

Planområdet

Läge och berörda fastigheter

Planområdet som omfattar ca 6 800 kvm ligger i Bengtsfors tätort. Fastigheterna inom planområdet är Rosellen 1, vilken är privatägd samt Bengtsfors 4:50 och Bengtsfors 4:55 vilka ägs av Bengtsfors kommun.



Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors kommun antogs i december 2013 och anger område för hotell- och restaurang.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av Detaljplan för Daliaviken vilken vann laga kraft 1995-02-08.

Riksintresse för kulturmiljövården enligt 3 kap 6 § MB

Planområdet ligger inom område som är riksintresse för kulturmiljövården- Dalslands kanal, delområde Bengtsfors. Kanalmiljön är av stor kommunikations- och industrihistorisk betydelse och sammanbinder Dalslands många sjöar.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

I kommunens kulturmiljöprogram från 1994 rekommenderas att kulturhistoriskt värdefull bebyggelse utmed kanalen ska underhållas med hänsyn till dess värde. De ingående värdena för Bengtsfors är särskilt kanalmiljön med slussar, slussvaktarbostad, stenvalvsbron och Rosellmagasinet. För förståelsen av riksintresset är även den bebyggelse som visar på Bengtsfors industrihistoria viktig, såsom kraftstationen, kvarnen och Carlssons möbler.

Rosellmagasinet finns upptagen i kommunens byggnadsinventering från 1986 (tidigare inom Stadsäga 613) och är en magasinsbyggnad som uppfördes 1748 av Gustavsfors järnbruk för lagring av malm och leveransklart järn.

Förutsättningar för planändringarna

Rosellmagasinet

Ortens kulturhistoria är viktig att bevara och det är av stor vikt att hålla dessa miljöer i gott skick och tillvarata, visa upp och tillgängliggöra dessa värden för såväl kommuninvånare som för besökare. Ett bra exempel på det är Rosellmagasinet som används för restaurang samtidigt som den skyddas med Q i detaljplanen.

Enligt gällande planbeskrivning är Rosellmagasinet ett byggnadsminne vilket är felaktigt. Rosellmagasinet är dock en byggnad med särskilda kulturhistoriska värden och en viktig karaktärsbyggnad i Bengtsfors tätort. För byggnaden gäller bl. a bestämmelserna i PBL (Plan- och bygglagen) 8 kap, 13 och 17 § om förvanskningförbud och varsamhetskrav.



Det kulturhistoriska värdet i den ursprungliga byggnaden återspeglas i att byggnaden ser ut som ett magasin, med karaktär av en enkel ekonomibygnad, där de små fönstren, dubbeldörrarna och träfasaden stämmer överens med magasinsfunktionen.



Exempel på viktiga detaljer på Rosellmagasinet.

För det ursprungliga Rosellmagasinet införs bestämmelsen q₁, rivningsförbud. Rivningsförbudet omfattar inte tillbyggnader.

Bestämmelsen q₂ innebär att vård- och underhållsåtgärder bör ske med material och metoder som överensstämmer med byggnadens kulturhistoriska värden och karaktärsdrag. Byggnaden ska ha stående lockpanel och vara målade med faluröd slamfärg. Dörrar ska vara svartmålade. På Rosellmagasinet ska det ursprungliga sadeltaket vara belagt med lertegel.

För tillbyggnader och komplementbyggander inom centrumändamålet införs bestämmelse q₃, Värdefull miljö, ny bebyggelse utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

De tillbyggnader som har gjorts under 2000-talet är dels ett mindre fristående förråd och en tillbyggnad av en köksdel som båda har en mindre skala jämfört med den ursprungliga magasinsbyggnaden.



Det fristående förrådet syns till vänster och kökstillbyggnaden till höger om den ursprungliga magasinsbyggnaden.



Detaljbilder av det fristående förrådet.



Den tillbyggda köksdelen sett framifrån och från sidan, är anpassad så att taket ansluter under magasinbyggnadens takfot.

Behov som behöver lösas

Restaurangbyggnaden behöver utökas med ytterligare serveringsyta.

Kökstillbyggnaden avses förlängas så att den omfattar hela byggnadens längd, där det idag finns ett skärmtak över en uteservering. Viktigt är att den nya tillbyggnadens gavel dras in något jämfört med magasinets gavel, så det blir tydligt vad som är ursprunglig byggnad och vad som är en tillbyggnad. Vid bygglovprövning skall de kulturhistoriska värdena beaktas, genom tillämpningen av bestämmelsen q₃. Med hänsyn till områdets egenart avses att ny bebyggelse ska utformas på ett sätt vad gäller inpassning i terrängen, skala, material och färgsättning harmonierar med det intilliggande Rosellmagasinet. På tillbyggnader kan lämpligen tegelrött valsat plåttak användas för att ge ett smäckrare intryck.



Planerad tillbyggnad av Rosellmagasinet kommer ersätta en uteservering under skärmtak.

Planändringen innebär en byggrätt för inglasad altan (befintlig) och en yta reserverad för uteservering. Eftersom antalet besökare är mycket fler sommartid fyller uteserveringarna en viktig funktion för restaurangens lönsamhet.

Det finns behov av att bygga ett soptunns för att inrymma de soptunnor och återvinningskärl som idag står utomhus i anslutning till gång- och cykelvägen. Idag står en förrådscontainer i anslutning till området. Syftet är att byggrätten ska täcka behovet på ett mer välordnat sätt.



Soptunnor och en förrådscontainer står uppställda i kanten av tomten.

Byggrätt för hotell

Nuvarande plan reglerar att ny bebyggelse inom hotelländamålet ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart, detta ändras inte, men tydliggörs genom en särskild bestämmelse, q₃.

Med hänsyn till områdets egenart avses att ny bebyggelse ska utformas på ett sätt vad gäller inpassning i terrängen, skala, material och färgsättning harmonierar med det intilliggande Rosellmagasinet.

Geoteknik

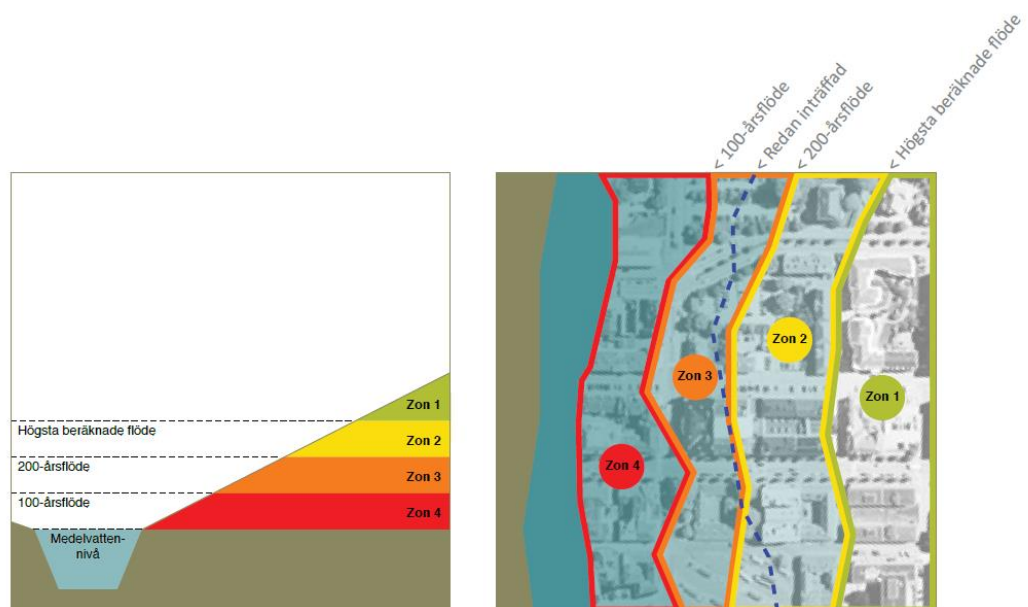
Generellt bedöms stabilitetsförhållandena som mycket goda inom Bengtsfors tätort. I samrådsskedet har SGI påpekat att stabilitetsförhållandena inte kan säkerställas med erforderligt samrådsmaterial. En översiktlig bedömning har därför genomförts av SWECO under september 2017. SWECO bedömer att stabilitetsförhållandena är tillfredställande inom planområdet. Den naturliga slänten vid byggrätt för hotell får inte utföras brantare än dagens lutning, ca 1:2-1:3 och ev. schakt ska kontrolleras avseende lokal stabilitet. Grundläggning bedöms kunna ske ytligt i fast jord. Vidare påtalas att jorden är tjälfarlig och flytbenägen vid vattenpåverkan varför särskild hänsyn ska tas till omhändertagande av yt- och grundvatten vid grundläggning/markarbeten. Bedömningen är att frågan kan belysas vidare i projekteringen för tänkt byggnation.

Jordlagret för restaurangverksamheten består av ursköljd morän. Dagens uteservering är byggd på plintad grund. Sjalva Rosellmagasinet står på staplade stenar och har så gjort i snart 270 år utan större problematik. Några sättningar från utbyggnader har inte heller observerats. Mot bakgrund av ovanstående bedömer kommunen att marken inom byggrätten för den tänkta tillbyggnaden är stabil.

Översvämning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB, har genomfört en översiktlig översvämningsskartering för Upperudsälven under 2015. Översvämningsskarteringen baseras på ny nationell höjddatabas och tar hänsyn till kommande klimatförändringar.

Enligt Stigande vatten, en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden, utgiven av Länsstyrelserna i Västra Götalands län och Värmlands län 2011, kan risken för översvämning kartläggas i så kallade översvämningssoner. För vattendrag såsom Upperudsälven kan översvämningssonen delas in i 4 olika zoner utifrån olika åtkomsttider.



I zon 4 är risken att översvämning inträffar en gång på 100 år eller oftare. I zon 3 är risken att översvämning inträffar i intervallet mellan en gång på 100 och 200 år. I zon 2 är risken att översvämning inträffar i intervallet mellan en gång på 200 år och högsta beräknade flöde. I zon 1 har man beräknat att översvämning inte inträffar.

Enligt den översiktliga översvämningsskarteringen beräknas vattennivån inom planområdet stiga till 94,8 m.ö.h. vid ett 100-årsflöde. Vid ett 200-årsregn beräknas vattennivån uppgå till 95,0 och vid högsta beräknade flöde beräknas vattennivån stiga till 95,4 angivet i höjdsystemet RH 2000.

Underkant av magasinsbyggnaden har uppmätts en höjd på 95,15, vilket innebär att byggnaden ligger inom zon 2. Golvnivån inomhus är 35 cm högre, d.v.s. 95,50, vilket innebär att högsta flödet kommer att gå upp i bjälklag men inte längre.

En viktig utgångspunkt i analysen av hur översvämningsrisken ska hanteras är att det handlar om en befintlig byggnad, med stora kulturhistoriska värden, som har stått på platsen i mer än 250 år och att själva planändringen syftar till att säkerställa att byggnaden kan bevaras och användas. Den befintliga byggnadens nivå får därför betraktas som fastlagd.

Enligt Stigande vatten krävs åtgärder för att kunna lokalisera servicefunktioner såsom restaurang/café i zon 2. De åtgärder som krävs delas in i två steg, sannolikhetsreducerande åtgärder och konsekvenslindrande åtgärder. Utifrån byggnadens läge vid sjön Lelång bedöms det inte finnas några möjligheter att reducera sannolikheten för översvämning. Det är inte möjligt att fördröja vattnet och tekniska åtgärder i form av vallar eller andra barriärer bedöms inte vara rimligt.

Köket som byggdes till 2004 ligger i nivå med ursprungligt golv i Rosellmagasinet. Grundläggningen av tillbyggnaden utfördes med sulor på en underbyggnad av grus. Denna konstruktion innebär att vatten kan röra sig (både stiga och sjunka) i underbyggnaden utan att bärigheten påverkas.

Det bedöms inte rimligt att ställa högre krav på lägsta golvnivå i ny tillbyggnad än befintlig byggnad. Olika golvnivåer skulle påverka tillgängligheten negativt och det bedöms inte heller finnas utrymme för nödvändiga ramper inom byggnaden. Det finns också en begränsning i takhöjden då det inte är lämpligt ur kulturhistorisk synvinkel att takhöjden på tillbyggnaden går över takfoten på befintligt magasin. Detta för att bevara intrycket av att magasinet är den dominerande byggnaden.

De åtgärder som kan vidtas för att lindra konsekvenserna av en översvämning är att grundlägga tillbyggnaden på ett sätt som inte skadas vid översvämning. Särskild hänsyn bör tas i bygglovsskedet med tanke på tekniska installationer och dylikt.

Övriga anläggningar inom fastigheten såsom uteservering och altan bedöms inte skadas av översvämning.

En sammanvägd bedömning av de kulturhistoriska värdena och översvämningsrisken är att färdig golvhöjd om 95,5 kan accepteras.

Förändringar och fastighetsrättsliga konsekvenser

Ingående fastigheters förändringar redovisas nedan;

Fastighet	Gällande bestämmelse för användning	Förändringar	Fastighetsrättsliga konsekvenser
Rosellen 1	Qq1	Tillägg planbestämmelse C Borttag av bestämmelsen Q Tillägg planbestämmelse q1, q2 och q3	Nej
	Prickmark	Prickmarken ersätts till viss del av utökad byggrätt för centrumverksamhet, komplementbyggnader och altaner	Nej
	WB1	Utökas till strandlinjen som anpassning till verkliga markförhållanden	Nej
Bengtsfors 4:50	GCM-väg	Anpassas till verkliga förhållanden	Nej
	PARK	Anpassas till verkliga förhållanden	Nej
	WB1	Anpassas till verkliga förhållanden	Nej
Bengtsfors 4:55	K1q	Anpassas till verkliga markförhållanden Bestämmelsen K1q tas bort för att ersättas med q3	
		Bestämmelsen b1 läggs till för maximal slantlutning	Nej

Plangenomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden för underliggande detaljplan har gått ut. Genomförandetiden för denna ändring är 5 år från den dag ändringen vunnit laga kraft. Under denna tid är fastighetsägarna garanterade att få utnyttja den byggrätt som ändringen medger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla fram till dess att beslut om ny planläggning, ändring eller upphävande fattas.

Medverkande tjänstemän

Planarbetet har bedrivits av personal på samhällsbyggnadsenheten, Bengtsfors kommun.