

# GRANSKNINGSUTLÅTANDE

## Granskningshandling avseende

# Detaljplan Bengtsfors Centrum

## Bengtsfors kommun, Västra Götalands län

Samhällsbyggnadsenheten har tagit fram ett förslag till ny Detaljplan för Bengtsfors Centrum.

Planens syfte är att möjliggöra en förtätning av Bengtsfors centrum, med fler bostäder, mer handel och kontor, större utrymme för skola och vårdcentral och därtill hörande offentlig service.

Planförslaget har varit ute på samråd under perioden 2018-04-20 --- 2018-05-14. En sammanfattning av inkomna synpunkter under samrådet har upprättats i en samrådsredogörelse. Planförslaget har därefter varit ute på granskning under perioden 2019-04-26 --- 2019-05-26.

11 st granskningsyttranden har lämnats in under granskningstiden vilka sammanfattats och kommenteras här.

Efter granskningstidens utgång har ytterligare ett yttrande/önskemål inkommit.

## Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL, och nu kända förhållanden att planen inte kan accepteras och därför kommer att prövas av Länsstyrelsen om planen antas i nuvarande utformning.

För att planen ska kunna godtas måste kommunen redovisa att markstabiliteten i delområdena 5a och 5b (figur 1 i Geoteknisk utredning) är acceptabel i förhållande till planerad användning. Se vidare yttrandet från SGI!

Länsstyrelsen vill även informera om att det inte är möjligt att villkora bygglov på en fastighet för åtgärder utanför fastigheten. Det är även viktigt att inom prickmark hantera eventuella tillkommande laster från bygglovsfria åtgärder.

Länsstyrelsen upplyser även om att ifall förorenad mark påträffas ska tillsynsmyndigheten, Dalslands Energi & Miljökontor, kontaktas enligt 10 kap 11 § i Miljöbalken.

Slutligen påpekar Länsstyrelsen att ett planstöd för båthamn/bryggor inte är en garanti för ett positivt beslut vid ansökan/anmälan om vattenverksamhet.

### Kommunens ställningstagande:

*Den Geotekniska utredningen ska kompletteras avseende delområdena 5a och 5b för att klargöra markstabiliteten och vilka eventuella åtgärder som erfordras för acceptabel stabilitet. I övrigt noterar kommunen Länsstyrelsens övriga rekommendationer och upplysningar.*

## Trafikverket

Trafikverket uppmärksammar kommunen på att vid eventuella åtgärder i det allmänna vägnätet, ska ett medfinansieringsavtal träffas mellan Bengtsfors kommun och Trafikverket. Avtalet kan dock träffas efter att planen antagits.

I övrigt har Trafikverket inget att erinra mot planen.

### Kommentar:

*Noteras.*

## Statens Geotekniska Institut (SGI)

Under förutsättning att stabiliteten i delområdena 5a och 5b (figur 1 i Geoteknisk utredning) klarläggs ser SGI ur geoteknisk säkerhetssynvinkel inga hinder för fortsatt planarbete mot ett antagande.

### Kommunens ställningstagande:

*Stabiliteten i delområdena 5a och 5b ska klarläggas innan planen går till antagande.*

## Lantmäteriet

Lantmäteriet anser i sitt yttrande att planhandlingarna måste förbättras avseende beskrivningen av omprövningen av gemensamhetsanläggningen Bagaren ga:1.

Vidare anser Lantmäteriet att planförslaget bör förbättras i följande delar:

- Beskriv tydligare varför gångvägar markeras som x-områden (område tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik) istället för att läggas ut som allmän platsmark.
- U-område saknas för vissa befintliga ledningsdragningar inom kvartersmark.
- Planbeskrivningen behöver tydligare redogöra för g-området respektive vägservitutet inom kvarteret Bankiren.
- I genomförandebeskrivningen ange vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.
- Av planbeskrivningen bör det framgå huruvida avgift för anslutning till kommunalt VA kommer att tas ut i bygglovsskedet vid nybyggnation.
- Planbeskrivningens redogörelse (avsnitt 6.2.4) av konsekvenserna för varje fastighet vid plangenomförandet, bör ses över och kompletteras.

### Kommunens ställningstagande:

*Planhandlingarna ska kompletteras i enlighet med Lantmäteriets yttrande.*

## Dalslands Miljö- och Energinämnd

Dalslands miljö- och energinämnd anser att en planbestämmelse bör införas om att nya byggnader för bostäder och undervisning ska utföras med radonskyddande grundkonstruktion. Nämnden påpekar också att de utanför planområdet men i närområdet påträffade föroreningar i marken med höga halter av PAH bör beaktas i planprocessen. Dessa föroreningar kan spridas över stora områden.

### Kommunens ställningstagande:

*Plankartan ska förses med en bestämmelse om att nybyggnad av bostäder och undervisningslokaler ska utföras med radonskyddad grundkonstruktion.*

*Planbeskrivningen och den Miljötekniska markundersökningen har beskrivit förekomsten av förorenad mark med höga halter av PAH och hur detta ska beaktas vid plangenomförandet.*

## Västtrafik

Västtrafik ser positivt på utbyggnad med bostäder och verksamheter i anslutning till befintlig kollektivtrafik.

### Kommentar:

*Noteras.*

## Telia Sverige Net Fastigheter AB (TSNFAB)

TSNFAB äger telestationerna på fastigheterna Postiljonen 3 och Bengtsfors 3:63. Telestationerna inrymmer känslig och samhällsviktig telekommunikationsutrustning. TSNFAB kräver därför att inga byggnader får uppföras inom 10 m från telestationerna. Dessutom ska vid eventuella sprängningar, borrningar och spontningar i närheten av telestationerna TSNFAB:s anvisningar följas.

TSNFAB påpekar också att om de befintliga telestationerna orsakar störande ljud för omkringliggande bostäder, anser TSNFAB att man ska hållas skadelös. Eventuella ljuddämpande åtgärder ska bekostas av de fastigheter som störs av ljud.

### Kommunens ställningstagande:

*Plankartan kompletteras med en 10 m bred remsa runt telestationen på fastigheten Bengtsfors 3:63 med prickmark (marken får ej förses med byggnad). Detaljplaneförslaget medger därmed inga byggnader inom 10 m från telestationerna.*

*Vid arbeten som alstrar vibrationer i marken i närheten till telestationerna kommer anvisningarna från TSNFAB att följas.*

*Telestationen i Postiljonen 3 har varit i drift i många år utan att alstra störande ljud. Planförslaget medger ej bostäder inom ett avstånd av 20 m från telestationerna. Skulle processerna i telestationerna radikalt ändras med påföljd att störande ljud uppstår för omkringliggande bostäder gäller lagstiftningen i PBL och Miljöbalken som säger att verksamhetsutövaren ska vidta nödvändiga åtgärder för att klara acceptabla bullernivåer.*

## **Grannar**

Ägaren till fastigheten Adjunkten 1 uppger att den förrådsbyggnad som finns på fastighetens östra del saknas på grundkartan.

### **Kommunens ställningstagande:**

*Förrådsbyggnaden finns med på grundkartan men är svår att se då byggnaden delvis döljs av planområdesgränsbeteckningen.*

Ägarna till fastigheten Musikern 1 motsätter sig att marken väster om deras "källarstuga" prickas i planförslaget. Fastighetsägarna har på eget bevåg kontaktat av kommunen anlidade geotekniker för att försäkra sig om att byggnation kan ske i fastighetens västra del utan att äventyra släntstabiliteten.

### **Kommunens ställningstagande:**

*Kommunen kommer att beställa kompletterande geotekniska undersökningar i släntområdet för att hitta en lösning med godtagbar släntstabilitet och som tillåter viss byggrätt väster om "källarstugan".*

Ägaren till fastigheten Köpmannen 1 motsätter sig att planförslaget inte medger bostäder i bottenplanet.

### **Kommunens ställningstagande:**

*Planförslaget innebär att de flesta byggnaderna utmed Storgatan får nyttjas för centrumändamål och bostäder i de övre våningsplanen. Kommunens ambition är att slå vakt om Storgatan som en "mysig centrumgata" med butiker och restauranger i bottenplanet. Centrumändamålet medger dessutom flera användningssätt förutom butiker t ex samlingslokaler, kontor, restaurang mm.*

En privatperson ser mycket positivt på att planförslaget har med en byggrätt för café/restaurang vid strandkanten av sjön Lelång.

### **Kommentar:**

*Noteras.*

## Synpunkter inkomna efter granskningstidens utgång:

### Bengtsforshus

Bengtsforshus har efter granskningstidens utgång framfört önskemål om att utöka byggrätten söder om deras fastighet Nygård 4 där det idag finns modulbyggnader med tidsbegränsat bygglov.

#### **Kommunens ställningstagande:**

*Kommunens ambition är att tillmötesgå fastighetsägarens önskemål om utökad byggrätt.*

### Sammanfattning

Planhandlingarna ska kompletteras och justeras i enlighet med de lämnade synpunkterna. Kommunen bedömer att kompletteringarna/justeringarna inte innebär väsentlig ändring av granskningshandlingarna, varför detaljplaneförslaget kan gå till antagande.

#### **Bengtsfors kommun**

Upprättad 2022-08-30

Jan Skeppstedt

Bygg- och planarkitekt