



Planbeskrivning

För ändring av detaljplan för kv. Lantmannen 4



Planområdet sett från norr.

ANTAGANDEHANDLING
Mars 2020

Innehåll

Planhandlingar.....	3
Syfte och huvuddrag med detaljplaneändringen	3
Planförfarande och tidplan	3
Planområdet.....	4
Tidigare ställningstaganden.....	5
Förutsättningar och förändringar.....	5
Hälsa och säkerhet.....	10
Behovsbedömning.....	14
Plangenomförande.....	14
Planbestämmelser.....	15
Medverkande.....	16

Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Fastighetsförteckning

Syfte och huvuddrag med detaljplaneändringen

Syftet med planändringen är att utöka byggrätten på fastigheten med en våning på höjden. En mindre utökning av byggrätten på östra gaveln mot Kinadalsvägen föreslås för tillbyggnation av nytt entréparti med hiss. Utökning av byggrätten mot norr föreslås genom att begränsning av markens utnyttjande ändras från enbart prickmark till att kryssmarkera några områden för komplementbyggnader.

Föreslag till ändring av detaljplanen innebär:	Planbestämmelser som ändras:
Påbyggnad med en ytterligare våning	Byggnadshöjd <i>Högsta antal våningar (II) ändras till högsta nockhöjd +113,5 meter över angivet nollplan</i>
Tillbyggnad av entréparti med personhiss mot Kinadalsvägen	Utökad byggrätt <i>Prickmarken i området för entréparti tas bort</i>
Byggnation av komplementbyggnader i form av uteserveringar, försäljningsytor under tak, förråd och sophus	Område för komplementbyggnation <i>Prickmarken i området för komplementbyggnation ändras till korsmark</i>

Planförfarande och tidplan

Denna planändring genomförs med ett standardförfarande, vilket innebär att förslaget till ändring först är tillgängligt under samråd och därefter under granskning, för att ge olika intressenter möjlighet att ta del av förslaget. 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 denna planändring kan genomföras som en ändring av detaljplan, vilket innebär att prövningen enbart ska omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort.

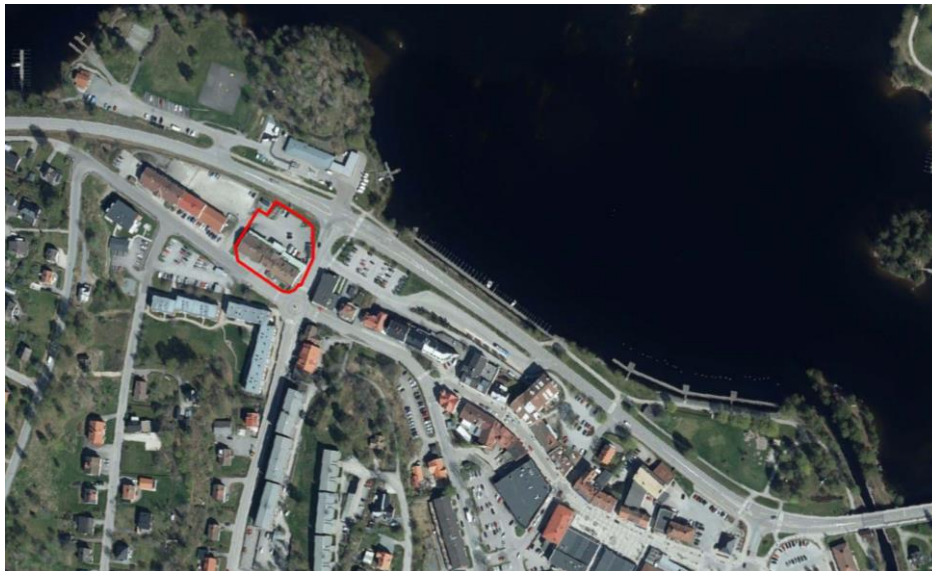
Tidplan

- Samråd 21 oktober – 11 november 2019
- Granskning 3 februari – 2 mars 2020
- Antagande av kommunstyrelsen i april 2020

Planområdet

Lägesbeskrivning

Planområdet omfattar fastigheten Lantmannen 4. Fastigheten är belägen väster om centrum i Bengtsfors tätort, Bengtsfors kommun i Västra Götalands län.



Kartan visar planområdet avgränsat med röd linje.

Area

Aktuellt planområde är 3041 m² stort.

Mark och vegetation

Marken inom planområdet utgörs till största delen av asfalterade ytor.



Kartan visar planområdet avgränsat med röd linje.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Bengtsfors kommun antogs i december 2013. Översiktsplanen anger bostäder för det område fastigheten ingår i, planförslaget strider därmed inte mot bestämmelser i gällande översiktsplanen.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan medger handel, kontor och bostäder. Högsta våningstal för byggnader anges till max två våningar. Angivna höjder på gällande plankarta är enligt Bengtsfors kommuns gamla höjdsystem (RT R05), som ligger ca 1,2 meter under RH2000.

Befintlig byggnad på fastigheten består av tre delar. I huvudsak inryms två våningar plus souterrängvåning, med undantag för byggnadens mittparti som innehåller tre våningar och souterrängvåning. Planen ger inte utrymme för ytterligare tillbyggnader.

Gällande detaljplan antogs 2001-04-25, lagakraftvunnen 2001-05-31. Genomförandetiden var fem år och gick ut 2006.

Riksintressen

Planförslaget ligger inom riksintresset för friluftslivet (Miljöbalken 3 kap. § 6). Detaljplan för Lantmannen 4 medger handel, kontor och bostäder och påverkar inte riksintresset.

Fornlämningar och byggnadsvård

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom planområdet.

Strandskydd

Strandskyddet är i och med tidigare plan upphävt inom fastigheten.

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet utgörs av en sammanhållen, i etapper uppförd byggnad, som innehåller butiksverksamheter, kontor och bostäder. Idag finns 15 lägenheter, varav 6 stycken i LSS-boende, och i souterrängplanet finns 4-5 lokaler för verksamheter. Enligt gällande plan är all mark utanför befintliga byggnader prickmark. Även om de olika delarna är olika höga består de huvudsakligen av två våningar, med undantag för byggnadens mittparti som innehåller tre våningar. Enligt gällande detaljplan är det inte möjligt att bygga till.



Bebyggelsen inom Lantmannen 4. Del av fasad mot Storgatan.



Fasad mot Storgatan. Byggnadsdel 1 uppförd 1939, byggnadsdel 2 och 3 uppförda 1991.

Den äldre delen (1) byggdes ursprungligen som mejeri. Den uppfördes 1939 och innehåller två våningar plus vind. Färdigt golv på bottenvåningen är ca +100,2 meter över angivet nollplan. Byggnadsdelens nockhöjd är ca +109,7 meter över nollplanet.

De nyare byggnadsdelarna (2 och 3) är uppförda 1991. Byggnadsdelarnas nockhöjd är mellan +108,1 och +109,1 meter över angivet nollplan. Färdigt golv inne i den nyare byggnadsdelen (2) är lika med plushöjden på Storgatan, vilket är ca +99,4 meter över nollplanet. Högsta nockhöjd på befintlig byggnad är ca +109,7 meter över nollplanet.

Samtliga höjder är beräknade enligt höjdsystem RH 2000.



Fasad mot gårdsplanen och Floraleden i norr.

Byggnadens souterrängplan innehåller utrymmen för källarförvaring och verksamhetslokaler med fönster och ingångar från gårdsplanen i norr. Även utrymme för sopherteringen finns idag på souterrängplanet.

På gårdsplanen i norr finns två uteserveringar, en i direkt anslutning till byggnaden och en mot Floraleden. På byggnadens framsida mot Storgatan i söder finns en altan i anslutning till en av entréerna.

Angränsande bebyggelseområden

På de fastigheter som gränsar till lokalgatorna som omger fastigheten finns en frikyrklig samlingslokal öster om Kinadalsvägen, och två hyreshus söder om Storgatan. Väster om Lantmannen 4 och med gemensam infartsväg ligger en fastighet med bostäder, verksamheter och verkstad. Norr om Floraleden finns en drivmedelsanläggning. Avståndet mellan bebyggelsen inom Lantmannen 4 och drivmedelsanläggningen är ca 75 meter.

Angränsande gator och trafik

Planområdet gränsar till Floraleden, väg 2206 i norr och till lokalgatorna Kinadalsvägen i sydost och Storgatan i sydväst. Trafikintensiteten är hög på Floraleden (antal fordon per årsmedeldygn (ÅDT) var ca 4500 fordon vid mätning år 2007), men måttlig på lokalgatorna Kinadalsvägen och Storgatan. Angöring till fastigheten sker från Storgatan via en nedfartsväg som leder till norrsidan av byggnaden, där huvuddelen av parkeringsplatserna finns. I gällande detaljplan anges utfartsförbud från fastigheten mot Kinadalsvägen och Floraleden.

I den centrala delen av Bengtsfors tätort finns ett nät av trottoarer och gångvägar. Mellan Lantmannen 4 och Bengtsfors centrum finns trottoar på båda sidor av Storgatan. Utefter Kinadalsvägen och Västra Floragatan finns trottoar som leder fram till Bengtsfors busstation, belägen ca 200 meter från planområdet. Längs med Floraleden finns trottoar och separat gång- och cykelväg genom Centralparken.

Teknisk försörjning

Byggnaden är ansluten till vatten- och avloppsnetet i Bengtsfors tätort och till eldistributionsnätet i Bengtsfors tätort. Avfallshantering sker enligt regler som gäller i kommunen. Uppvärmning av byggnaden sker med fjärrvärme.

Förändringar

Föreslagna ändringar i detaljplanen ska möjliggöra:

- påbyggnad med en ytterligare våning
- tillbyggnad av ingångsparti med personhiss
- byggnation av komplementbyggnader i form av uteserveringar, försäljningsytor under tak, förråd och sophus

Illustration som visar förslag till ändringar i detaljplanen.



Nedan beskrivs hur planändringarna kommer att användas.

Fastighetsägaren önskar att utöka antalet lägenheter genom att bygga på med en våning och i första skedet inreda fyra till sex lägenheter och förvaringsutrymmen. Tillbyggnaden ska ske i etapper med början på den äldsta byggnadsdelen (1). Beroende på hur stora lägenheter som byggs kan det bli ett tillskott på totalt 8-14 lägenheter.



Fasad mot Storgatan med tillbyggnad om en våning på byggnadsdel 1, etapp 1.

Ombyggnad av befintligt ingångsparti på byggnadens östra gavel mot Kinadalsvägen är planerad. I anslutning till det ska detaljplaneändringen möjliggöra byggnation av en personhiss utanpå befintlig fasad.



Bilderna visar fastighetens gavel mot Kinadalsvägen, där en hiss föreslås.

I souterrängplanet föreslås en utökning av byggrätten norrut på gårdsplanen i anslutning till befintliga verksamhetslokaler för enklare konstruktioner i form av t.ex. uteserveringar, försäljningsytor och lagerutrymmen.

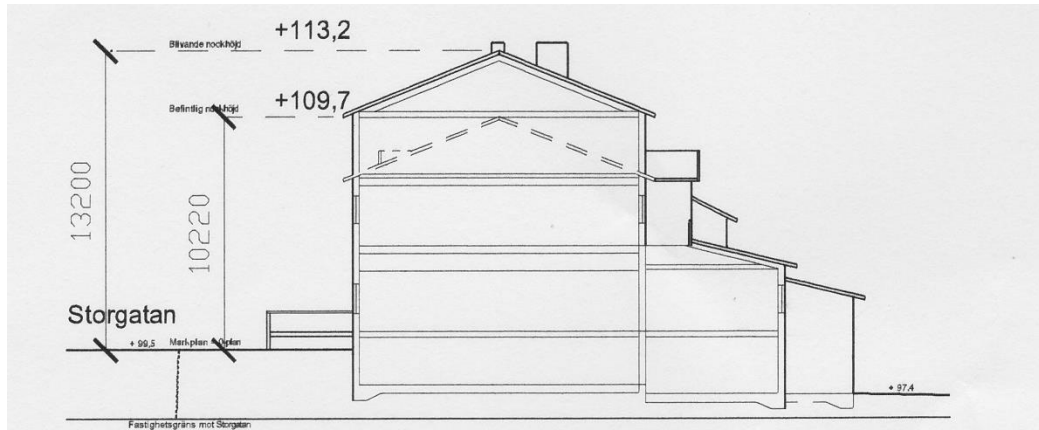
En bättre lösning för sophantering och ev. cykelparkering ska anordnas på fastighetens norra del i anslutning till infart och parkeringsområdet. I föreslagen planändringen ingår att hänvisa plats för detta.

Befintlig altan mot Storgatan är idag uppförd på prickmark. I förslaget till ändring av detaljplan ersätts prickmarken för den yta altanen omfattar med korsmark.

En zon om 12 meter längs med Floraledens vägområde lämnas fri från byggnader och andra anläggningar, zonen säkerställs genom prickning av kvartersmark i plankartan.

Byggnadshöjder

Högsta nockhöjd på befintlig byggnad är ca +109,7 meter över angivet nollplan (RH 2000). Genom detaljplaneändringen föreslås högsta tillåtna nockhöjd över angivet nollplan ändras till +113,5 meter (RH 2000), vilket innebär en högsta nockhöjd om ca 13,2 meter över marknivån vid Storgatan (vilket motsvarar 3 våningar). Höjningen bedöms inte påverka omgivande byggnaders möjlighet till utsikt eller deras sol- och ljusförhållanden.



Sektion genom den äldsta delen av byggnaderna. Befintlig takhöjd visas med streckad linje och framtida nockhöjd som beräknas bli 13,2 meter över befintlig marknivå vid Storgatan visas med heldragen linje.

Planbestämmelsen i gällande detaljplan som anger att högst två våningar tillåts, kommer att utgå när ändringen av detaljplanen vinner laga kraft.

Parkering

Gårdsplanen norr om byggnaden fungerar som parkeringsområde för de boende. Närmast byggnaden finns idag parkeringsmöjligheter för kunder till verksamheterna/butikerna.

Antalet p-platser norr om byggnaden är idag ca 18 stycken, plus kundparkering framför butikslokalerna. Mot Storgatan finns idag 7 p-platser varav 3 tillhör LSS-boendet, vilket bedöms motsvara boendets behov.

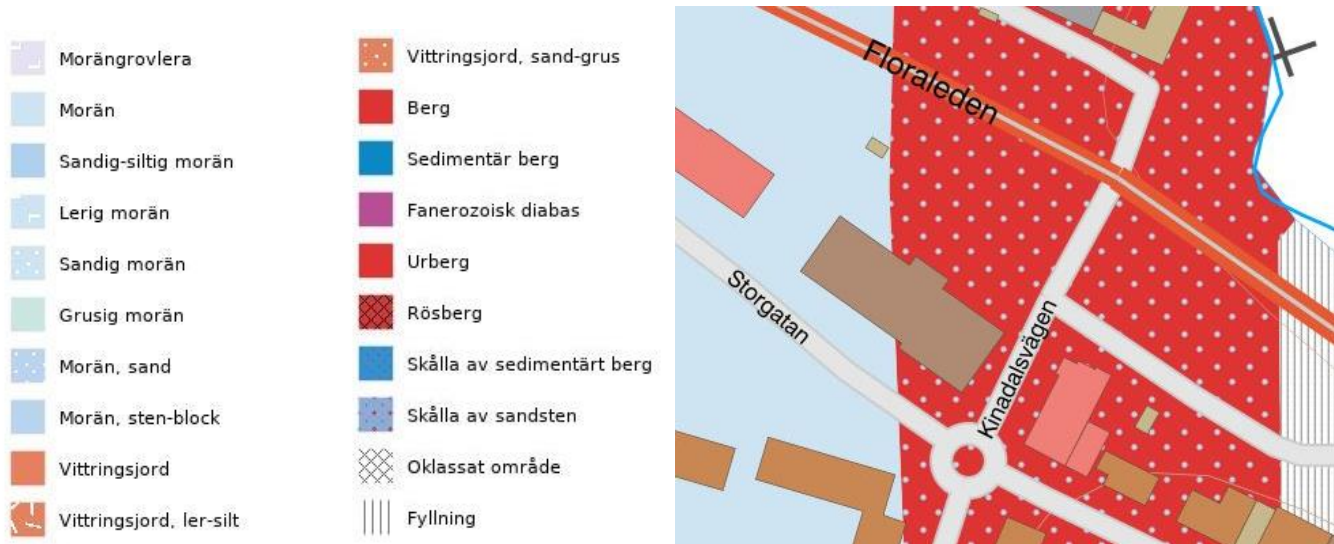
Efter byggnation av komplementbyggnader på gårdsplanen i norr är det möjligt att där inrymma 26 p-platser. Det förutsätter en omDispositionering av kvarvarande parkeringsyta och att uteserveringen mot Floraleden får en ny placering, i anslutning till byggnaden inom det område som förses med korsmark. Mot Storgatan kan ytterligare 4 p-platser inrymmas. Det totala antalet p-platser som kan inrymmas blir 37 stycken. Då parkerande till fastigheten är olika grupper; boende, arbetande och besökare, som har något skilda parkeringsbehov, finns förutsättningar för att samutnyttja p-platserna. De som har en verksamhet eller butik i fastigheten och deras kunder behöver främst parkera under dagtid, medan de boendes parkeringsbehov är störst under kvälls- och nattetid. Genom att p-platserna kan samutnyttjas bedöms antalet p-platser vara tillräckligt för att tillgodose fastighetens behov.

En mindre byggnad för cykelparkering kan uppföras i anslutning till p-platserna.

Hälsa och säkerhet

Geoteknik

SGU:s (Sveriges geologiska undersökning) jordartskarta visar att det är morän, och morän på berg i grunden inom planområdet. Byggnaden är grundlagd på berg. Det har inte observerats några sättningar i befintlig byggnad.



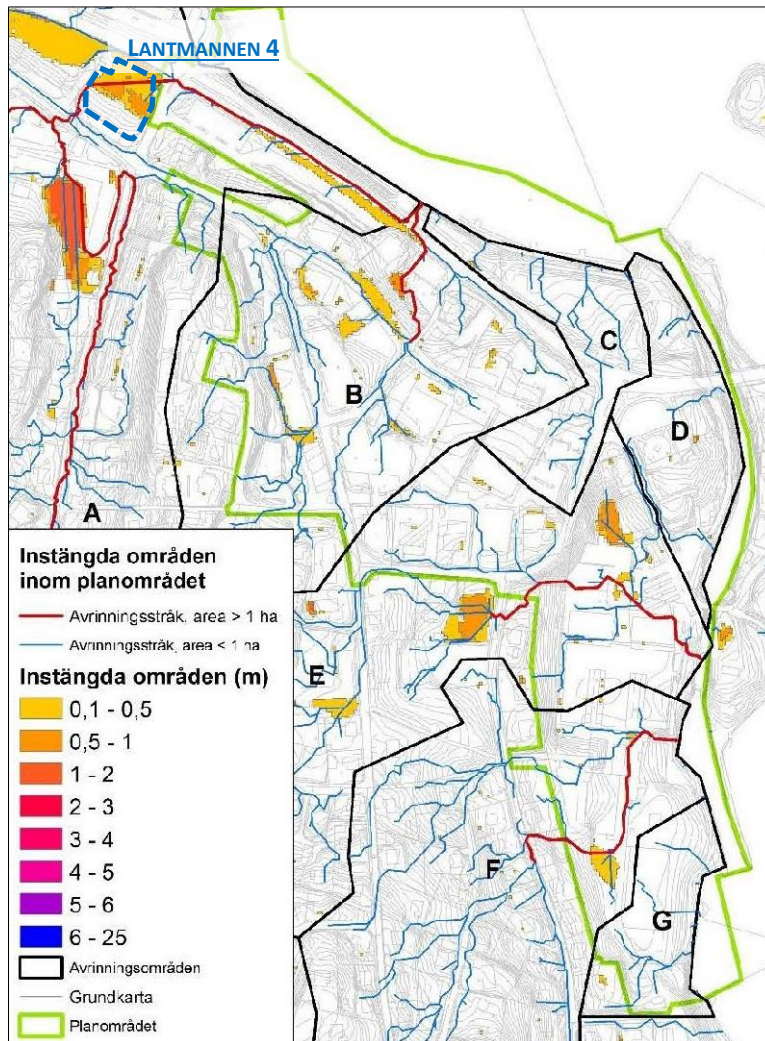
Bilden visar jordarter inom planområdet enligt SGU:s kartvisare för jordarter.

Generellt bedöms stabilitetsförhållandena som mycket goda inom Bengtsfors tätort. Geoteknisk stabilitetsutredning för intilliggande detaljplan för Bengtsfors centrum visar på morän ovanpå berg i närliggande områden (Geoteknisk utredning för Bengtsfors centrum med avseende detaljplaneändring, Sweco, 2018). Enligt denna geotekniska utredning ser Sweco inga problem med att bygga på en-två våningar på befintlig bebyggelse med motsvarande höjd som Lantmannen 4.

Mot bakgrund av detta bedöms att marken inom planområdet klarar av på- och tillbyggnader utan stabilitetsproblem. Någon geoteknisk undersökning bedöms därför inte vara nödvändig.

Skyfall

Vid ett skyfall med stora regnmängder kan det finnas risk för översvämning på fastighetens norra, lägre del. Det visar Länsstyrelsens kartering av ytavrinning och lågpunkter, se bild nedan. Analysen bygger på Lantmäteriets nationella höjdmmodell och marken behandlas i analysen som en hårdgjord yta.



Bilden visar så kallade instängda områden och det vattendjup som genereras i det instängda området innan vattnet hittar en ytlig väg ut, enligt Länsstyrelsens kartering av ytavrinning och lågpunkter.

Med tanke på översvämningsrisken måste en tillbyggnad i souterrängplanet tåla att översvämmas. Enklare byggnadskonstruktioner såsom uteserveringar, försäljningsytor under tak och lagerutrymmen kan tillåtas. Ett område närmast byggnaden blir korsmarkerat för detta ändamål.

Buller

Enligt förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från vägar inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad*, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

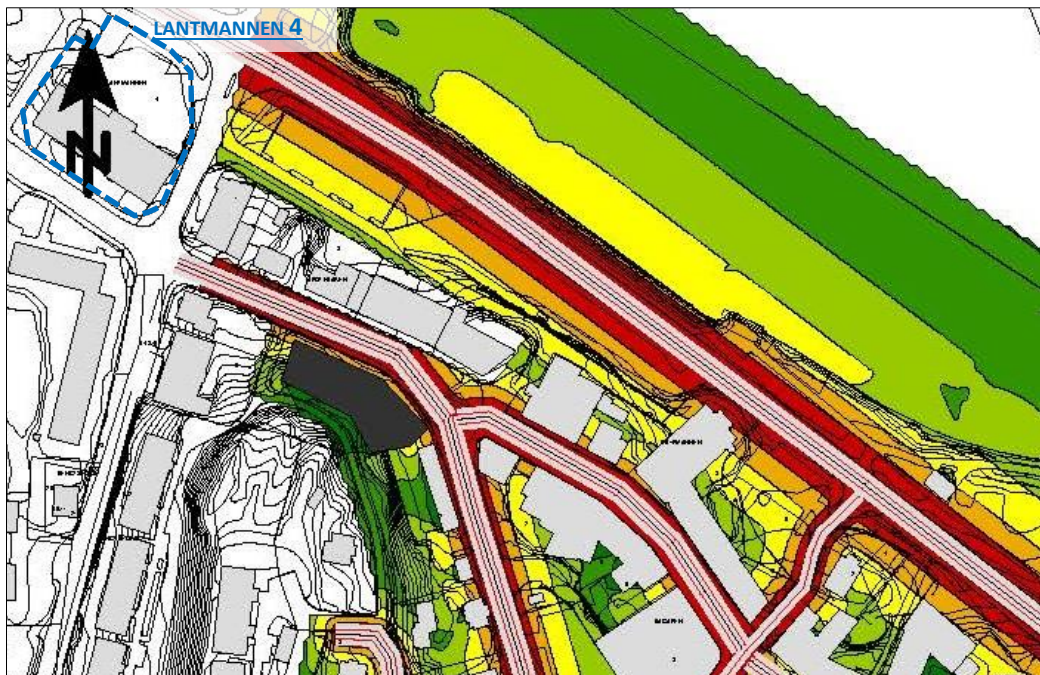
* För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad (Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader SFS 2015:216, inkl. ändringar enl. SFS 2017:359).

Trafikbullerutredningen för intilliggande detaljplan för Bengtsfors centrum omfattar Bengtsfors centrum med Floraleden fram till Kinadalsvägen i väst (Trafikbullerutredning, ÅF Infrastructure AB, 2016).

Utredningen omfattar inte Lantmannen 4, men vissa slutsatser kan dras med tanke på fastighetens läge i förhållande till utredningsområdet. Planområdet, Lantmannen 4, gränsar till Kinadalsvägen och man kan utgå från att förhållandena där är likartade med de som redovisas i utredningen.

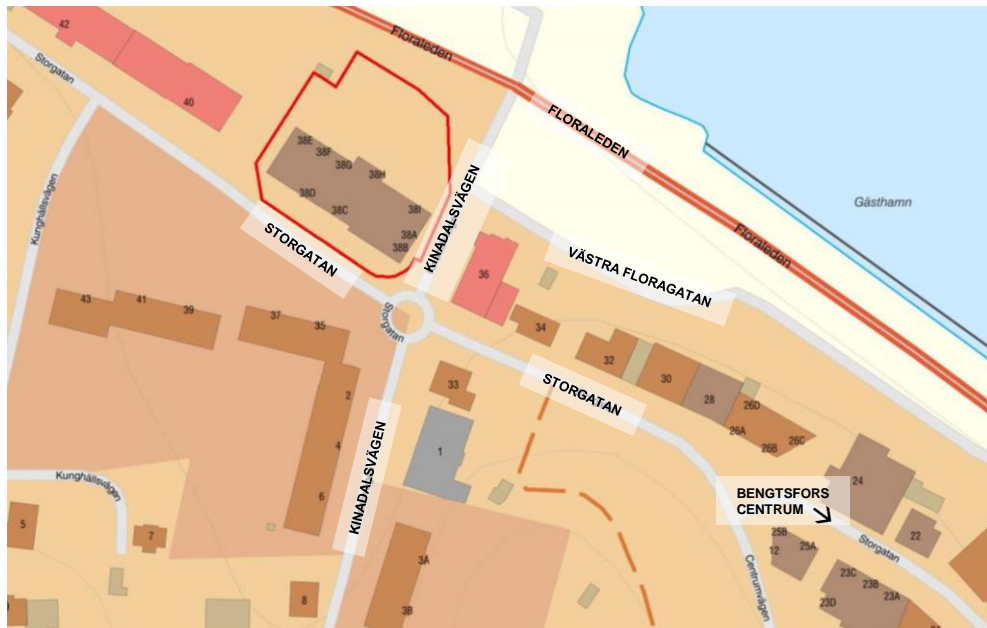


Bilden visar resultat av beräknad dygnsekvivalent ljudnivå 2 meter över mark, i bullerutredningen för detaljplan för Bengtsfors centrum. I övre vänstra hörnet syns fastigheten Lantmannen 4.



Bilden visar resultat av beräknad maximal ljudnivå 2 meter över mark, i bullerutredningen för detaljplan för Bengtsfors centrum. I övre vänstra hörnet syns fastigheten Lantmannen 4.

På Storgatan, mellan Kinadalsvägen och centrum visar utredningen på $60 \leq 65$ dBA ekvivalent ljudnivå två meter över marknivå. Trafikmängden på Storgatan från Lantmannen 4 och västerut är lägre, jämfört med vad den är närmare centrumkärnan.



Karta som visar vägar i anslutning till planområdet. Planområdet är avgränsat med röd linje. I nedre högra hörnet syns västra entrén till Bengtsfors centrum.

Utredningen visar att längs med Floraleden, på östra sidan om Kinadalsvägen, uppgår dygnsekvivalent ljudnivå till $65 < \text{dBA}$. Man kan utgå ifrån att förhållandena är likartade eller att bullernivån är något lägre längs med Floraleden på västra sidan om Kinadalsvägen, då trafikmängden minskar när avståndet till centrum ökar. Vid befintlig husvägg i souterrängplan mot Floraleden beräknas ljudnivån vara $55 \leq 60 \text{ dBA}$ eller lägre. Även i området där tillbyggnad för verksamheterna föreslås bedöms ljudnivån vara $55 \leq 60 \text{ dBA}$ eller något lägre.

De tillkommande, nybyggda lägenheterna kommer att placeras på tredje våningen, där ljudnivån är lägre. Detta innebär att ljudförhållandena från närliggande vägar inte påverkar möjligheten för utbyggnad i föreslagen omfattning.

Drivmedelsanläggning

Några regler och riktlinjer som bedöms relevanta och tillämpbara för aktuellt planområde finns i *Bättre plats för arbete* (Boverkets allmänna råd 1995:5). Där rekommenderas ett skyddsavstånd för bensinstationer på 100 meter mellan bensinstation och nya bostäder. Det är ett betydligt större avstånd än vad som anges i t.ex. föreskrifter om hantering av brandfarliga vätskor. Detta beror på att hänsyn även tagits till andra störningar förutom direkta olyckseffekter, såsom buller, lukt och strålkastarljus, vilka ger upphov till större påverkansområden.

Avståndet mellan drivmedelsanläggningen och befintliga lägenheter bedöms vara trygghet. Då tillkommande lägenheter avser våning tre och inte innebär att avståndet minskar jämfört med befintlig bebyggelse bedöms avståndet i detta fall som tillräckligt och utgör därmed inget hinder för uppförande av nya lägenheter. Särskilda krav på fasad mot drivmedelsanläggning utifrån brand- och explosionsrisk anses ej erforderliga.

Behovsbedömning

En undersökning om genomförandet av detaljplaneändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har gjorts, enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken. Utifrån undersökningen görs bedömningen att ändringen av detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Därmed är en miljökonsekvensbeskrivning inte aktuell för planområdet.

Plangenomförande

Genomförandetid

Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen har gått ut. Ny genomförandetid för detaljplanen sätts till 5 år, räknat från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla fram till dess att beslut om ny planläggning, ändring eller upphävande av detaljplan fattas.

Fastighetsrättsliga förhållanden

Ändringen medför inga fastighetsrättsliga förändringar. Fastighetsägaren ansvarar för att parkeringsbehovet för fastigheten täcks inom fastighetens gränser.

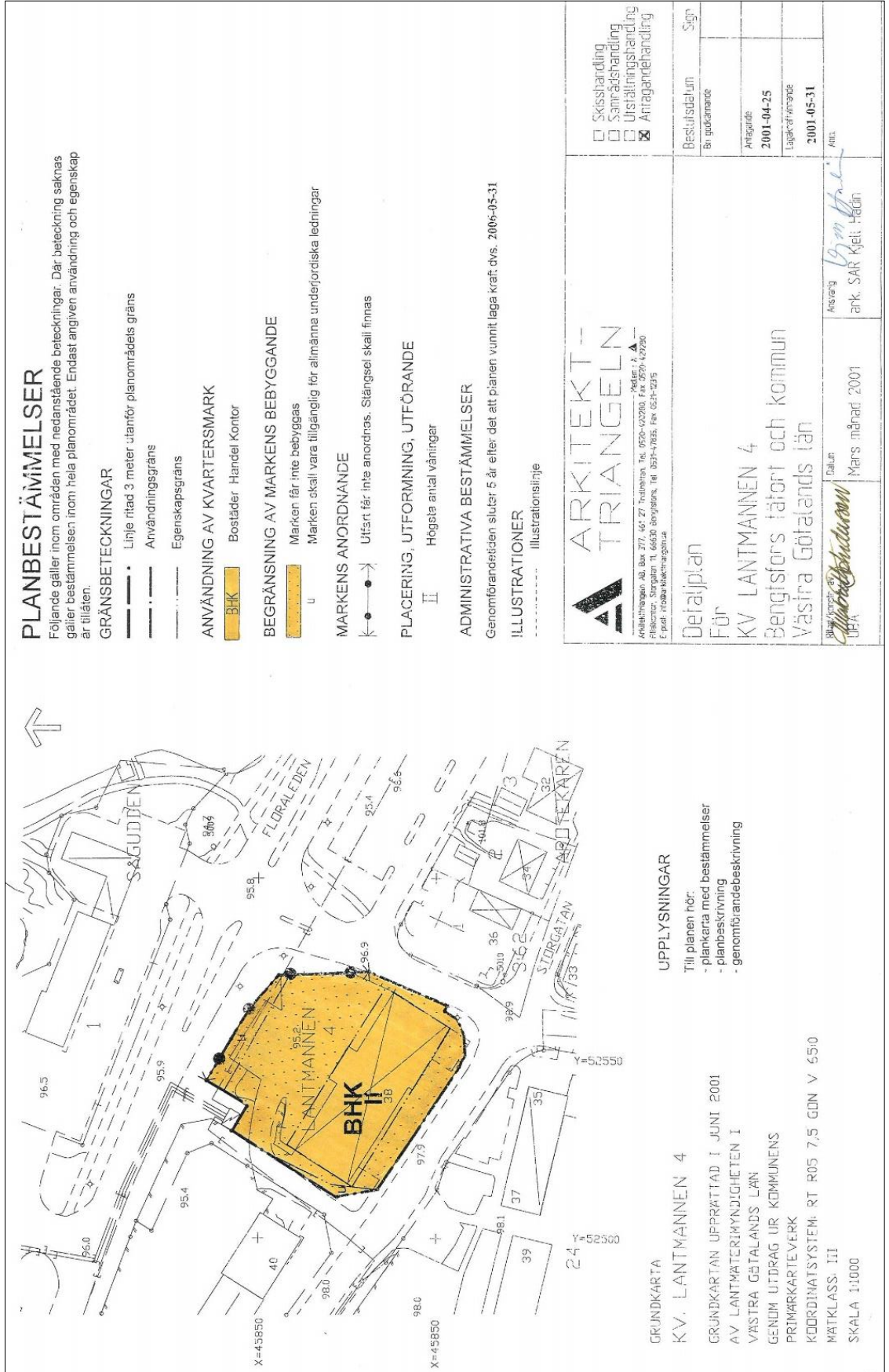
Inom planområdet finns två u-områden (områden tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar), till förmån för Bengtsfors kommun. U-områdena överensstämmer med befintliga ledningar och ledningsrätterna är bildade.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är privatägd. Hela planområdet förblir kvartersmark och fastighetsägaren ansvarar för nödvändiga åtgärder i förbindelse med planändringen.




















Planbestämmelser

Gällande plankarta med bestämmelser (laga kraft 2001-05-31)



Planbestämmelser i förslag till ändring av detaljplan

I tabellen nedan redovisas tillkommande planbestämmelser och hur planbestämmelserna i gällande detaljplan tolkas eller ändras i planförslaget.

Planbestämmelser i gällande detaljplan, (laga kraft 2001-05-31)		Planbestämmelser i förslag till ändring av detaljplan	
	Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns		Planområdesgräns; PBL 4 kap. 5 § punkt 1
	Användningsgräns		Användningsgräns; PBL 4 kap. 5 § punkt 1
	Egenskapsgräns		Egenskapsgräns; PBL 4 kap. 5 § punkt 1
			Administrativ gräns; PBL 4 kap. 5 § punkt 1
			Kombinerad egenskapsgräns och administrativ gräns; PBL 4 kap. 5 § punkt 1
	Bostäder Handel Kontor		Bostäder; PBL 4 kap. 5 § punkt 3
			Handel; PBL 4 kap. 5 § punkt 3
			Kontor; PBL 4 kap. 5 § punkt 3
	Marken får inte bebyggas		Marken får inte förses med byggnad; PBL 4 kap. 11 § punkt 1
			Endast komplementbyggnad får placeras; PBL 4 kap. 11 § punkt 1
	Utfart får inte anordnas Stängsel skall finnas		Utfart får inte anordnas. Stängsel skall finnas; PBL 4 kap. 9 §
	Högsta antal våningar		Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan; PBL 4 kap. 11 § punkt 1
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	u	Område tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar; PBL 4 kap. 21 §
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft dvs. 2006-05-31		Genomförandetiden är 5 år räknat från den dag detaljplanen vinner laga kraft; PBL 4 kap. 21 §	

Medverkande

Planbeskrivningen har tagits fram av arkitekt Kirsten Lunde i samarbete med personal på Bengtsfors kommuns samhällsbyggnadsenhet.