



Datum
2015-10-19

Samhällsbyggnadsenheten
Anette Klang, 0531-52 61 21
anette.klang@bengtsfors.se

Samrådsredogörelse

Detaljplan för del av Olympen 1 i Bengtsfors – samrådsredogörelse

Kommunen har upprättat förslag till detaljplan för Olympen 1 i Bengtsfors.

Planens syfte är att möjliggöra förtätning av Bengtsfors tätort genom att skapa en byggrätt för ett upp till 10 våningar högt flerbostadshus.

Planförslaget har varit utställt för samråd under tiden 31 augusti – 23 september 2015 och ett samrådsmöte hölls på kommunhuset den 1 september 2015 med 13 deltagare. Inom samrådstiden har 8 yttranden inkommit.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser övergripande att föreslagen markanvändning medför, från allmän synpunkt, en långsiktigt god hushållning med mark och energi.

Komplettering av bostäder i befintliga tätorter ger ytterligare underlag för att kunna bibehålla och utveckla service och arbetsplatser. Förtätning innebär även att redan befintlig infrastruktur kan nyttjas och att förutsättningar för att minska bilberoendet skapas. Inom eller i anslutning till planområdet finns inga motstående allmänna intressen som väger tyngre än intresset av att utveckla centralorten med ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Planförslaget bör kompletteras med en beskrivning av den visuella inverkan som eventuellt kan uppstå på riksintresset för kulturmiljövården, Dalslands Kanal. Planområdet ligger drygt 400 meter från kanalen och bedöms inte påverka de kärnvården som utgör riksintresseanspråket.

Man befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen menar att det är viktigt att tillgängligheten till och från planområdet beskrivs för att möjliggöra boende för alla befolkningsgrupper. Även barnperspektivet är viktigt att uppmärksamma t ex genom att identifiera viktiga målpunkter och hur man på ett trafiksäkert sätt tar sig till och från dessa.

v:\special\plan\samhällsbyggnad\detaljplaner\dp olympen 1 2015\samrådshandlingar\samrådsredogörelse.docx

Bengtsfors kommun
Postadress
Box 14
666 21 Bengtsfors

E-post
kommun@bengtsfors.se
Besöksadress
Majbergsvägen 1
Bengtsfors

Telefon
0531-52 60 00
Organisationsnr
212000-1470

Hemsida
www.bengtsfors.se

Datum
2015-10-19

Länsstyrelsen delar kommunens åsikt att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommunens ställningstagande:

Planbeskrivningen kompletteras gällande tillgängligheten till och från planområdet.

Vidare kompletteras planbeskrivningen med den visuella bilden från Dalslands kanal.

Dalslands Miljönämnd

Förslaget till detaljplan överensstämmer i huvudsak med ÖP för Bengtsfors kommun där även riktlinjer för tätorten Bengtsfors har antagits. Dock kan den föreslagna detaljplanen strida mot den eftersträlvade småskaligheten vid Storgatan.

Risk- och tillgänglighetsanalys bör göras med avseende på räddningsarbeten vid brand eller liknande.

Byggnation bör utformas så att gällande riktvärden avseende trafikbuller inte överskrids i boendemiljön.

Nämnden ser positivt på att LOD inom fastigheten kommer att ske i så stor utsträckning som möjligt.

Den nya detaljplanen innebär inte ”betydande miljöpåverkan”.

Det är oklart hur utsikt och insyn påverkas hos grannar. Hus väster om det planerade höghuset kommer att skuggas vissa tider på dygnet.

Den grad av olägenhet kringliggande får tåla bör bedömas som lägre än vid liknande bebyggelse i en större stad. Därför bör det övervägas om en sänkning av våningstalet är nödvändigt av hänsyn till kringliggande bostäder och andra verksamheter. Detta kan klargöras efter genomgång av yttrandena under det nu pågående samrådet. Enl dom P-3420 (2015) i MMD bör man ta mer hänsyn till de boendes olägenheter i form av skuggning, insyn och begränsning av utsikt, än man behöver i större städer. Människor flyttar till mindre orter just för att få tillgång till hög boendekvalitet i sådana avseenden.

Kommunens ställningstagande:

Småskaligheten som beskrivs i ÖP gäller bebyggelsen utmed Storgatans västra del där bebyggelsen till stor del ligger vägg i vägg, men ändå innehåller en variation i utseende. Vid Storgatan upplevs bebyggelsen framförallt på nära håll av gående utmed gatan och då blir bebyggelsens småskalighet viktig.

Det föreslagna 10-våningshuset kommer framförallt att upplevas på längre håll som en del i en större stadsbild. Avgörande för om ett 10-våningshus kommer att bli ett positivt tillskott i landskaps- och stadsbilden är hur huset utformas. På den här platsen är det inte möjligt att bygga ett 10-våningshus som smälter in. Om byggnadens arkitektoniska utformning istället tillvaratar det exponerade läget kommer byggnaden att kännas självklar i landskaps- och stadsbilden.

Datum
2015-10-19

På nära håll kommer höjdskillnaden mellan 10-våningshuset och de intilliggande tvåvåningshusen naturligtvis att bli märkbar. Det är viktigt att stor omsorg läggs vid utformningen av de nedersta 2 våningarna, för att på nära håll skapa en mänsklig skala.

Naturligtvis skall stor vikt läggas vid kringboendes störningar gällande insyn, skuggningar och utsiktsstörningar. En skuggningsutredning har därför tagits fram i ett tidigt stadiet i planarbetet. En ny byggnad på den föreslagna platsen kommer att innebära viss skuggning för intilliggande byggnader. En sänkning av antalet våningar från 10 till 6 eller 7 våningar bedöms dock inte förändra skuggningen för de närmaste grannarna mer än marginellt. Skuggningen är inte så omfattande att den innebär en väsentlig olägenhet för grannfastigheterna. Vad gäller insyn får bostadshuset på Olympen 2 en ökad insyn i trädgården, befintliga träd på fastigheten bedöms dock begränsa påverkan. Ingen får försämrade utsikt till följd av föreslaget 10-våningshus. Mot dessa störningar ska ställas behovet av att förtäta de centrala delarna av tätorten med bostäder, på gångavstånd från service och kollektivtrafik. En samlad bedömning blir att störningarna i form av skuggning och insyn inte är större än vad som får tålas i ett centralt läge.

Räddningstjänstens tillgänglighet till fastigheten och hur utrymning kan ske ska utredas ytterligare och redovisas närmare i planförslaget.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten påtalar att tillfartsvägen ser smal ut och att det bör ses över om möjlighet finns att bredda vägen ut över västra hörnet på angränsande fastighet Olympen 2. Om det är möjligt bör det tilläggas under fastighetsrättsliga frågor i planbeskrivningen.

Kommunens ställningstagande:

Infarten till 10-våningshuset skulle bli bättre om infarten placerades några meter in på grannfastigheten Olympen 2. En fastighetsreglering mellan Olympen 1 och 2 är möjlig enligt den plan som gäller för Olympen 2 under förutsättning att fastighetsägarna är överens. Ett annat alternativ är ett utfartsservitut över Olympen 2. Kommunens bedömning är dock att föreslagen utfart är godtagbar, och därför har Olympen 2 lämnats utanför planområdet.

Tillgängligheten ska belysas ytterligare och redovisas närmare i planförslaget.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens möjligheter till insats kan delas upp i två typer. Det ena är insats mot brand i byggnaden och det andra utgör livräddning, i det här fallet rökdykning. Byggnaden bör utformas i samråd med räddningstjänsten för att på ett så tidigt stadium som möjligt införliva lämplig brandteknisk utrustning, brandcellsindelning och utrymningsvägar mm.

Datum
2015-10-19

Utrymmet för tillgänglighet och uppställning av fordon för räddningstjänst vid en insats verkar begränsat.

Kommunens ställningstagande:

Räddningstjänstens tillgänglighet till fastigheten och hur utrymning kan ske ska utredas ytterligare och redovisas närmare i planförslaget.

Ägare till fastigheten Musikern 1 (Centrumvägen 23)

Fastighetsägaren motsätter sig starkt en nybyggnation av ett höghus på Olympen 1. I första hand för att det inte passar in i centrala Bengtsfors med sin småskalighet och charm. I andra hand för att den egna fastigheten anses påverkas negativt genom att uteplatsen kommer skuggas av det höga huset och trafiken på angränsande Olympiavägen kommer öka. Stenblock från slänten mot Olympiavägen rasar redan idag ner på tomten och det riskerar förvärras med tung byggtrafik. Att se ett höghus genom fönstret upplevs inte som en vacker syn.

Kommunens ställningstagande:

Ett 10-våningshus syftar till att skapa attraktiva lägenheter med utsikt över bl.a. Lelång, samtidigt som antalet våningar innebär en ekonomiskt fördelaktig byggnation. Om ett nytt landmärke innebär en positiv eller negativ påverkan på landskapsbilden ligger till största delen i betraktarens öga.

Befintliga träd och den närmaste terrängen innebär att solförhållandena för fastigheten Musikern 1 redan idag är begränsade. Vår, höst och vinter står solen så lågt att 10-våningshuset inte kommer påverka solförhållandena för Musikern 1. Om träden skulle tas ner visar skuggningsstudien att skuggan vid sommarsolståndet till stor del skulle sammanfalla med skuggan från befintligt bostadshus på Olympen 2 inne på Musikern 1. Sammantaget bedöms skuggningen från 10-våningshuset inte innebära en väsentlig störning för Musikern 1.

Enligt gällande detaljplan finns utrymme för att stabilisera väggkroppen med en mur eller liknande om det finns behov av detta. Förvaltningen kommer att undersöka problemet vidare.

Privatperson 1

Privatpersonen menar att det är storhetsvansinne att bygga ett nytt landmärke som förstör intrycket av det vackra samhället. Man anser det vara bättre med ett nytt bostadshus på Olympen 1 som är anpassat till de övriga husen i samhället.

Kommunens ställningstagande:

Ett 10-våningshus syftar till att skapa attraktiva lägenheter med utsikt över bl.a. Lelång, samtidigt som antalet våningar innebär en ekonomiskt fördelaktig byggnation. Om ett nytt landmärke innebär en positiv eller negativ påverkan på landskapsbilden ligger till största delen i betraktarens öga.

Datum
2015-10-19

Det föreslagna 10-våningshuset kommer framförallt att upplevas på längre håll som en del i en större stadsbild. Avgörande för om ett 10-våningshus kommer att bli ett positivt tillskott i landskaps- och stadsbilden är hur huset utformas. På den här platsen är det inte möjligt att bygga ett 10-våningshus som smälter in. Om byggnadens arkitektoniska utformning istället tillvaratar det exponerade läget kommer byggnaden att kännas självklar i landskaps- och stadsbilden.

På nära håll kommer höjdskillnaden mellan 10-våningshuset och de intilliggande tvåvåningshusen naturligtvis att bli märkbar. Det är viktigt att stor omsorg läggs vid utformningen av de nedersta 2 våningarna, för att på nära håll skapa en mänsklig skala.

Privatpersoner 2, boende på Olympen

Synpunktslämnarna tycker inte att ett höghus i Bengtsfors kommer utgöra ett positivt tillskott till stadsbilden utan att det kommer förstöra charmen som orten har med låg bebyggelse. Man anser att byggrätten bör begränsas till maximalt 4 våningar.

Befintliga villatomter kommer att skuggas på sommarkvällarna och ytan för det nya bostadshuset utgör idag ett grönområde som används som en populär lekyta för barnen. Utrymmet för parkeringar verkar snålt tilltaget och man menar att 50-60 parkeringsplatser bör planeras in för att täcka behovet för det nya huset. Vidare anser man inte att det finns behov av ytterligare bostäder i området då det finns flera lediga lägenheter och man redan planlagt för flera nya flerfamiljshus i tätorten.

Kommunens ställningstagande:

Ett 10-våningshus syftar till att skapa attraktiva lägenheter med utsikt över bl.a. Lelång, samtidigt som antalet våningar innebär en ekonomiskt fördelaktig byggnation. Om ett nytt landmärke innebär en positiv eller negativ påverkan på landskapsbilden ligger till största delen i betraktarens öga.

En ny byggnad på den föreslagna platsen kommer att innebära viss skuggning för intilliggande byggnader. En sänkning av antalet våningar från 10 till 6 eller 7 våningar bedöms dock inte förändra skuggningen för de närmaste grannarna mer än marginellt. Skuggningen är inte så omfattande att den innebär en väsentlig olägenhet för grannfastigheterna.

En 4-vånings byggrätt bedöms inte ge tillräckligt många attraktiva lägenheter för att kunna motivera byggkostnaden och omgivningspåverkan.

Planen ska säkerställa att det finns möjlighet att skapa en parkeringsplats per lägenhet samt ytterligare några gästplatser. Närheten till kollektivtrafik och gångavstånd till centrumhandeln spelar in i bedömningen av hur många parkeringsplatser som behövs. Exakt antal parkeringsplatser bestäms i bygglovet då antalet lägenheter är känt.

Befintlig lekyta med sandlåda, klätterställning och gunställning kan ersättas med en ny lekyta söder om befintlig carport eller mellan befintlig och ny byggnad om parkeringen inryms i den nya byggnaden. Tillgången till gräsyta för t.ex. bollek kommer dock att försvinna. I de mest centrala lägena, dit

Datum
2015-10-19

Olympen hör, har parkerna en viktig funktion när det gäller att erbjuda plats för lek. Avståndet till såväl Sågudden som till Centralparken är ca 400 meter.

Privatperson 3, boende på Olympen

Den boende menar att platsen för nybyggnation är illa vald med tanke på att det är ett av få grönområden som finns kvar inne i Bengtsfors. Området är trevligt och lugnt idag och är avskärmat från samhället trots det centrala läget.

Kommunens ställningstagande:

Tillgången till grönytor kommer att minska. Ytan mellan befintlig och ny byggnad bör utformas till en trivsamt gemensam utemiljö för de boende. Detta är möjligt om parkeringen inryms i den nya byggnaden. Möjligen kan ett fåtal gästparkeringar tillåtas utomhus. Planbestämmelserna förtydligas så att parkeringsmöjligheten utomhus begränsas.



Anette Klang

Planhandläggare