



# **Planbeskrivning**

## **För ändring av STADSPLANEN ÖVER SULFITENOMRÅDET**

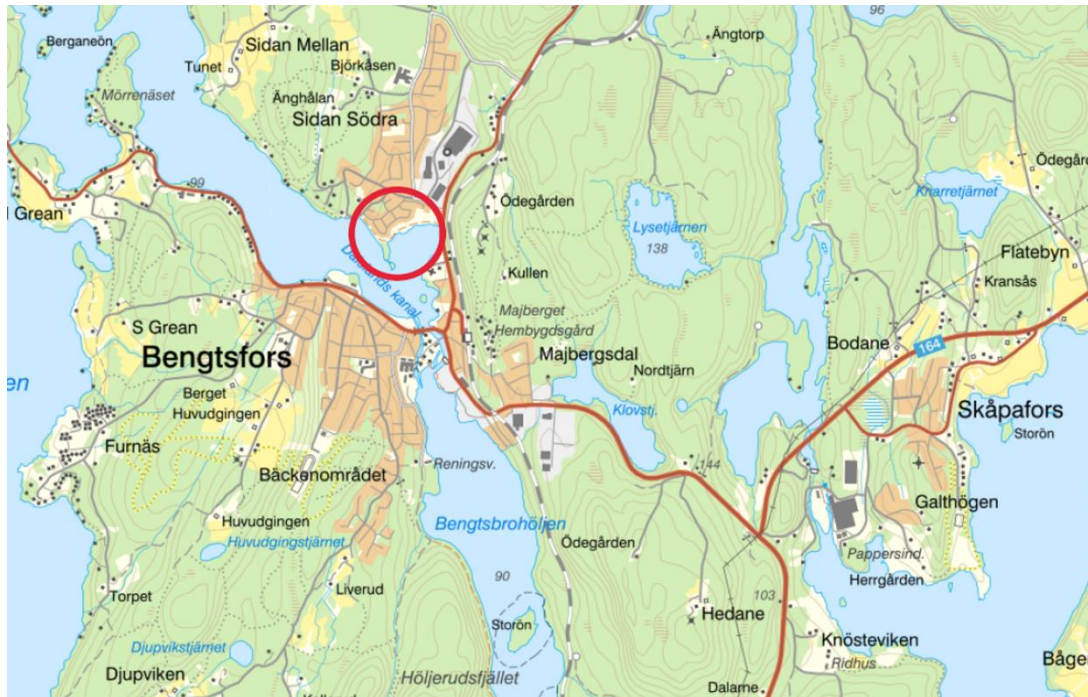


## **ANTAGANDEHANDLING**

**Upprättad oktober 2021  
Laga kraft 2022-06-29**

## Uppdrag

Under våren 2020 gav Kommunstyrelsens arbetsutskott Samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att ta fram ett förslag till Ändring av stadsplanen för Sulfitenområdet Stg 966. Ändringen skulle avse de obebyggda tomterna i kvarteren Strandpiparen och Knipan inom Sulfitenområdet i Bengtsfors tätort. De aktuella tomterna ägs av Bengtsfors kommun.



## Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Saneringsrapport
- PM Dagvattenhantering
- Ursprunglig planbeskrivning, laga kraft 1984-04-11
- Ursprungliga stadsplanebestämmelser, laga kraft 1984-04-11

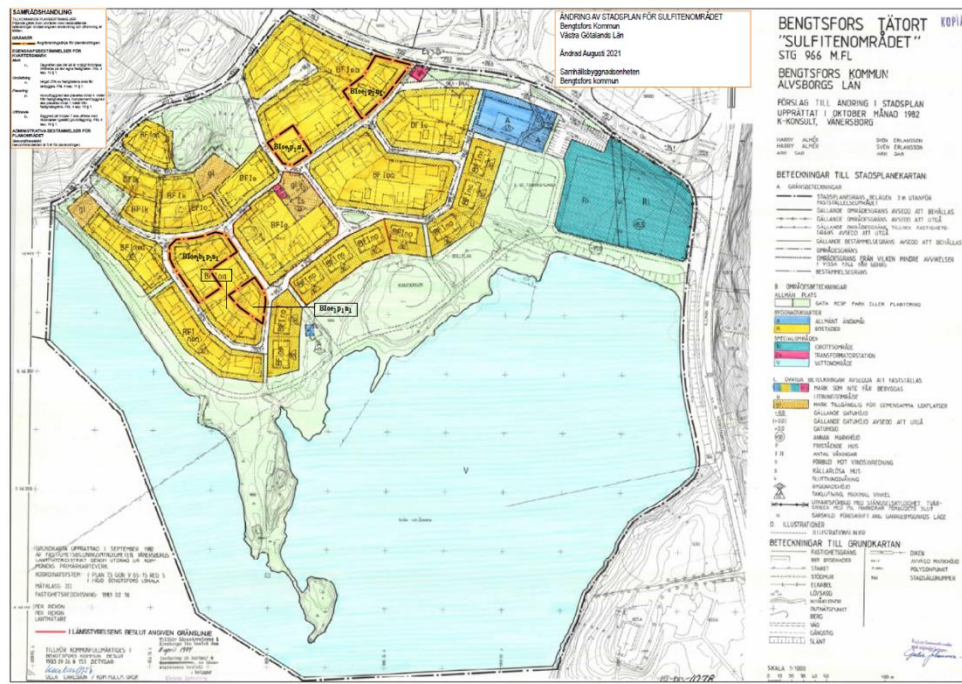
## Syftet med ändringen

Syftet med planändringen är att möjliggöra en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer genom att på delar av befintlig detaljplan (stadsplan) medge uppförande av – förutom enbostadshus- även parhus och radhus. Den befintliga planens användningsbestämmelse ***Bostäder i en våning***-kvarstår.

Planändringen bedöms vara av begränsat allmänt intresse och överensstämmer med huvudsyftet i nu gällande detaljplan samt översiktplan. Bedömningen är därför att planändringen kan genomföras som en Ändring av detaljplan med standardförfarande.

## Berörda fastigheter

Den gällande detaljplanen, Stadsplan över Sulfitenområdet Stg 966, omfattar ett område med ca 60 st enbostadshus. Den del av planområdet som berörs av planändringen består av tomtmark som är obebyggd och omfattar fastigheterna Strandpiparen 9, 12, 13 samt Knipan 1, 2, 4 och 7. Den sammanlagda tomtarean för dessa fastigheter är 4 766 kvm. Tomterna har ägts av Bengtsfors kommun men har nyligen sålts till ett privat fastighetsbolag. Fastighetsreglering har genomförts.



Gällande plankarta där den del av planområdet som planändringen avser är avgränsad med svart planområdesgräns med orange heldragen linje som bakgrund.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Bengtsfors kommun antogs i december 2013. En del av målbilden för översiktsplanen är att erbjuda attraktiva boendeanterniv för alla.

### Detaljplan

Gällande detaljplan vann laga kraft 1984-04-11. Genomförandetiden har löpt ut.

Föreslagen ändring av detaljplanen ryms inom huvudsyftet med den ursprungliga detaljplanen.

## Planändringens huvuddrag

Följande ändringar införs på den befintliga plankartan:

- Beteckningen F avlägsnas för de berörda tomterna. F anger att endast ett enbostadshus med tillhörande garage får uppföras på fastigheten med en största sammanlagd byggnadsarea på 160 kvm.

- För de berörda tomterna läggs egenskapsbestämmelser in som reglerar exploateringsgrad, placering av byggnaderna, hantering av dagvatten samt utförande av grundläggning.

Den befintliga stadsplanens användningsbestämmelse Bostäder kvarstår. Vidare behålls att byggnader ska uppföras i en våning och utföras utan källare.

För de tomter som är bebyggda i området ligger byggnadsarean i intervallet 20% – 25% av fastighetsarean beroende på husstorlek och tomtstorlek. Planändringen anger att högst 25 % av fastighetsarean får bebyggas.

På plankartan flyttas av läsbarhetsskäl de befintliga planbestämmelserna i kv Knipan, då de annars råkar hamna delvis inom område som omfattas av planändringen.

## **Markföroreningar**

På sulfitenområdet låg ett pappersbruk som tillverkade sulfitpappersmassa fram till mitten av 1960-talet. Det har under den senaste 10-årsperioden uppdagats att marken i området bitvis innehåller föroreningar. Bengtsfors kommun har därför sökt och erhållit medel från Naturvårdsverket för att sanera marken på de sju obebyggda tomterna. Ett omfattande saneringsarbete genomfördes 2020 som innebar att all fyllning ner till naturlig jord grävdes bort och ersattes med rent fyllnadsmaterial.

Saneringsarbetet är dokumenterat i bifogad Saneringsrapport 2020-12-10, Sweco. I rapporten bedöms att marken efter saneringen innehåller så låga föroreningshalter att risken för negativ påverkan på en framtida boendemiljö är försumbar. Dock bör byggnad på södra delen av Knipan 1 (tidigare Knipan 7) utföras med en gastät botten.

Grundvattnet i området är inte tjänligt som dricksvatten.

## **Miljökvalitetsnormer**

### **Dagvattenhantering**

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten. VA-enheten inom Bengtsfors kommun har gett ut riktlinjer (PM) för dagvattenhantering inom detaljplanen Sulfiten. I riktlinjerna anges att om möjlighet finns ska dagvatten avledas till lämplig markyta för infiltration på den egna fastigheten, alternativt får dagvatten avledas till kommunens dagvattenledning. Ledningar för dagvatten ska förses med en brunn med slamsamlingsanordning som placeras före ledningens anslutning till dagvattenledning. Garage ska utföras utan golvbrunn om inte särskilda skäl föreligger.

Ändringen av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids eller påverkas.

## Miljöbedömning

Kommunen bedömer att genomförandet av planen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan varför en strategisk miljöbedömning inte behöver göras.

Länsstyrelsen har i samrådet meddelat att man delar kommunens bedömning.

## Geotekniska förhållanden

I samband med att den ursprungliga stadsplanen togs fram genomfördes en geoteknisk undersökning. Det relativt plana området består av fyllnadsmassor på halvfast till fast jord. Stabilitetsundersökning utfördes samtidigt av K-Konsult som visade att stabiliteten är fullt tillfredsställande och skredrisk föreligger ej. Efter saneringen består fyllnadsmassorna på de aktuella tomterna av krossmaterial i dimension 0-150 som packats väl. Ytorna är plana, lämplig grundläggning är platta på mark.



Iordningställd tomt efter marksanering.

## Gator och trafik

För hela området gäller -- inklusive tomterna som omfattas av planändringen -- att parkering ska ske på den egna fastigheten. Plats för erforderliga parkeringsplatser på tomten bevakas i bygglovsskedet.

Hela stadsplanen för sulfitenområdet medger uppförande av ca 60 st enbostadshus varav ca 50 st är uppförda. Om de sju tomterna som omfattas av planändringen bebyggs med enbostadshus kan det generera ytterligare 11-14 st bilar till området, då erfarenheten visar att familjer som flyttar in i villor ofta har barn och behöver två bilar för att få vardagen att fungera. Om tomterna istället bebyggs med parhus eller radhus kan maximalt 14 st lägenheter uppföras i storleken 1 rok till 3 rok. Erfarenheten visar att till dessa lägenhetsstorlekar flyttar ensamstående med eller utan barn eller äldre par (som kanske sålt sin villa). Dessa hushållstyper nöjer sig oftast med en bil per hushåll, d v s i detta fall ca 14 st tillkommande bilar.

Slutsatsen blir att det blir en mycket marginell skillnad på trafikallsträng i området om de sju tomterna bebyggs med villor eller parhus/radhus.

## Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt vatten och avlopp inkl. dagvatten.

## Stadsbild

Kommunen bedömer att, förutom villor, även envånings parhus och radhus passar väl in i området med villor i varierande utformning.



Gatubild.

## Organisatoriska frågor

Denna planändring genomförs med ett standardförfarande vilket innebär att förslaget till ändring först finns 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 §.

### Tidplan:

- Samråd i september 2021
- Granskning i november 2021
- Antagande av Kommunstyrelsen i januari 2022

## Fastighetsrättsliga konsekvenser

I den ursprungliga stadsplanen finns illustrationslinjer som visar hur kvarteren kan delas in i fastigheter. Till planen finns dock inga fastighetsindelingsbestämmelser. Om fastighetslinjerna bara är illustrationslinjer är även andra fastighetsindelningar (än de på planen illustrerade) planenliga enligt en dom i Mark- och miljööverdomstolen (MÖD 217-11-16 mål nr P 4414-17). Det är därför möjligt att t ex slå samman fastigheter till större enheter om så önskas.

## **Plangenomförande**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut. Genomförandetiden för planändringsområdet sätts till 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla fram till dess att beslut om ny planläggning, ändring eller upphävande fattas.

### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Planändringen omfattar endast kvartersmark varför frågan om huvudmannaskap är inaktuell.

För åtgärder på kvartersmark ansvarar enskilda fastighetsägare.

### **Planläggningskostnad**

Planändringen bekostas av Bengtsfors kommun. Eventuella fastighetsbildningskostnader bekostas av fastighetsägarna.

### **Medverkande tjänstemän**

Planarbetet har bedrivits av personal på samhällsbyggnadsenheten, Bengtsfors kommun.