



Detaljplan för Ekagatan

Bengtsfors kommun, Västra Götalands län



Planområdet sett från västra sidan av Bengtsbrohöljen

PLANBESKRIVNING

**ANTAGANDEHANDLING
MAJ 2017**

Planhandlingar

Planhandlingarna utgörs av:

Denna planbeskrivning

Plankarta på underlag av grundkarta

Fastighetsförteckning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Övriga handlingar som är viktiga för detaljplanen:

Riktlinjer för tillsyn och skötsel av EKA-området

Risker och konsekvenser med påträffade markföroreningar inom fastigheten
Möbelsnickaren 1

Detaljerad riskbedömning, rev 2016-01-20

Kulturhistorisk bedömning för Möbelsnickaren 2 och 3 (numera
Möbelsnickaren 2)

Syfte

Planen omfattar ett område mellan Strömgatan (väg 172) och Bengtsbrohöljen i östra delen av Bengtsfors tätort. Planläggning av området inleddes år 2010 men delades upp i två delar, varpå den södra delen antogs 2012 och den norra delen nu ska planläggas. Området har historiskt använts för olika industriverksamheter med förorenad mark till följd. Delar av området har sanerats (EKA-området) och gällande riktlinjer för tillsyn och skötsel finns. Huvudanledningen till att planprocessen avbröts 2010 för det nu aktuella planområdet var att invänta nya plan-och bygglagen (PBL) med möjligheten att tillämpa krav på provtagning och sanering inför nybyggnation inom delar av området.

De antagna riktlinjer som finns för tillsyn och skötsel av EKA-området ska för berörda delar läggas fast i planen med lämpliga bestämmelser.

Fastigheterna Eka 1, Möbelsnickaren 1 och Möbelsnickaren 2 har behov av utökade användningsområden för att möta framtida behov. För Eka 1 och Möbelsnickaren 1 behöver användningen regleras utifrån de riktlinjer som finns för tillsyn och skötsel av EKA-området. De nya användningsområdena behöver även regleras med hänsyn till risk-och störningsfaktorer som är kopplade till den närliggande genomfartsvägen och drivmedelstationen.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap MB

När en detaljplan upprättas ska kommunen göra en bedömning om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) göras i samband med planarbetet. Syftet med detta är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.

Det aktuella planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan och någon MKB har inte upprättats. Däremot konstateras behovet av ytterligare utredningar i form av riskanalys, samt beaktande av förorenad mark.

Planprocess

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande



Samråd hölls under våren 2015: Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och ge möjlighet till insyn och påverkan.

Granskning hölls under våren 2017: Innan planen antas ska kommunen låta förslaget till detaljplan granskas. Förslaget anslås på kommunens anslagstavla och publiceras på kommunens webbplats. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter från samråd och granskning tillsammans med kommunens förslag med anledning av synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande: Detaljplanen kommer att antas av kommunstyrelsen.

Laga kraft: Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Planområdet

Läge och berörda fastigheter

Planområdet är beläget i östra delen av Bengtsfors tätort. Det avgränsas i norr av kraftstationen, i öster av Strömgatan (väg 172), i söder av fastigheten Möbelsnickaren 3 och i väster av Bengtsbrohöljen.

Området innefattar fyra hela fastigheter; Eka 1, Möbelsnickaren 1 och 2 samt Bengtsfors 5:26 och del av fastigheterna Bengtsfors 4:4, 4:49, 4:50 och 5:30. Fastigheten Bengtsfors 5:30 ägs av Staten Trafikverket och Bengtsfors 4:50 ägs av Bengtsfors kommun medan övriga fastigheter har privata ägare.

Arean uppgår till knappt 9 ha.



Planområdet markerad med röd linje

Tidigare ställningstaganden

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har genom beslut om planuppdrag 2015-2016, gett förvaltningen i uppdrag att arbeta fram en detaljplan för Ekagatan i Bengtsfors.

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan för Bengtsfors Kommun är antagen i november 2013. Det aktuella området är utpekad för naturområde, befintliga verksamheter och utbyggnad av GC-stråk. Detaljplanen ligger i linje med kommunens översiktliga planering.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan för *Eka-området* antagen 2004-08-25, laga kraft 2004-10-05, samt stadsplaner från 1982-03-30, fastställd 1982-06-16 (Möbelsnickaren 2) samt 1960-05-30, fastställd 1960-11-08 (del av väg 172).

Riksintressen

Planområdet berörs av följande riksintressen:

- Riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken.
- Riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap. 2§ miljöbalken (Dalsland-Nordmarken).
 - Riksintressena utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet. Planen främjar tillgängligheten i området genom bekräftande av gång-och cykelväg, parkområdet och kanalbåtsbryggan. Området har möjlighet att vidareutvecklas mot att ytterligare bli en naturlig uppehållsplats för kommuninvånare och resenärer på Dalslands kanal.
- Riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap. 6§ miljöbalken (Dalslands kanal).
 - Miljöerna kring kanalen inklusive stenvalvsbro och kraftverk är viktiga att bevara som kommunikations- och industrihistoriska minnen. Föreslagna åtgärder i föreliggande plan bedöms inte komma i konflikt med kulturminnesvården utan snarare öka områdets attraktivitet och tillgänglighet.

Strandskydd

Bengtsbrohöljen berörs av utökat strandskydd (200 meter från strandlinjen). Strandskyddet är upphävt genom gällande detaljplaner, men återinträder i samband med att ny detaljplan tas fram.

Som särskilda skäl vid prövning av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet beaktas detta endast om aktuellt område avser mark som:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet med hänvisning till punkt 1 ovan genom bestämmelse på plankartan.

Strandmiljön bedöms här inte vara unik eller enligt lag skyddad.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

I södra delen av området sluttar marken brant från vägen (+99,8 m, RH2000) ner mot bebyggelsen (+92 m). I övrigt är största delen av planområdet plant. Norra delen av området utgörs av EKA-Miljörum, en anlagd park på den f.d. EKA-tomten, och en trädbevuxen udde i kraftverksdammen. Fastigheterna Eka 1 (bilservice) och Möbelsnickaren 1 (f.d. bussterminal) är asfalterade. I övrigt består området mest av grusytor.

Grundförhållanden

Den naturliga marken inom området består huvudsakligen av morän. Moränen är grusig sandig och ofta siltig samt med relativt riklig förekomst av block. Längst i söder finns ställvis berg i dagen i branta sluttningar.

Området i övrigt består av fyllningar. Fyllningens sammansättning varierar, från bark och sågspån längst i norr till sten och block längre söderut, men den är i allmänhet fast till mycket fast. Gränsen mellan naturlig mark och utfyllnadsområden kan uttydas från gamla fotografier och kartor. Där kan konstateras att större delen av Eka-parken och möbelsnickaren 2 står på fast mark. De centrala delarna av planområdet med bilservice och den tidigare bussterminalen är utfyllda.



Karta från 1920.



Eka-området 1927, bilden visar hur strandlinjen såg ut 1927 och denna mark kan antas vara naturlig.

I samband med planering av förstärkningsåtgärder i slänten mellan väg 172 och möbelfabriken utfördes en geoteknisk undersökning av slänten (FB 2000-10-16). Under väggroppen består jorden av fyllning av blockig, grusig sand på berg eller morän. Längre österut består grunden av naturligt lagrad sand. I släntfoten finns 1,5 – 2 m grusig, sandig morän på berg.

Västra sidan av väg 172 kantas av en slänt upp mot järnvägsvallen ca. 12 meter ovan. Enstaka lösa stenar och block kan förekomma. Brantaste partiet är direkt nedanför järnvägen, partiet mot vägen sluttar mindre och är bevuxen med tät vegetation. Vid ett parti finns en framsprängd bergsslänt invid vägen, vilken bedöms vara stabil. Risken för blocknedfall längs väg 172 bedöms vara liten.



Slänt längs väg 172

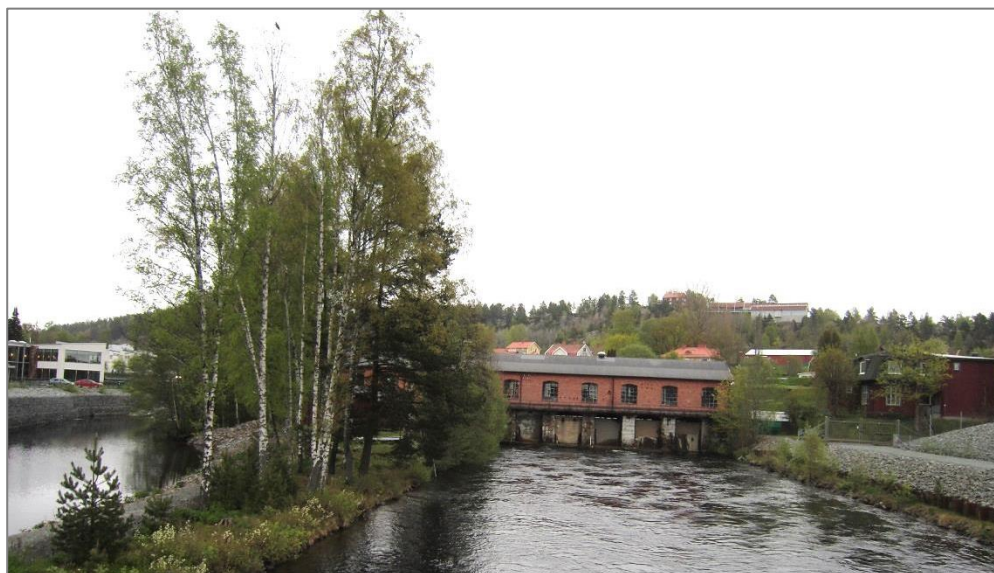
Radon

Enligt Översiktsplan för Bengtsfors kommun har planområdet normal radonrisk, vilket innebär att bostäder ska utformas radonskyddat. Inom planområdet planeras det inte för några bostäder.

Bebyggelse

Kraftverket

Längst i norr finns en kraftverksanläggning med en damm och en trekantig byggnad som tidigare innehöll tillsynsbostad för kraftbolaget. Byggnaderna är av stort kulturhistoriskt värde och är belagda med skyddsbestämmelse varpå befintliga fasaddetaljer ska bevaras. I likhet med gällande plan har den tidigare tillsynsbostaden beteckningen Q (användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden). Kraftverket är betecknat som teknisk anläggning.



Kraftverket

EKA-området

Söder om kraftverksdammen ligger EKA-området, som sanerats från markföroreningar och vars norra del (EKA Miljörum) är inrättad som park med bl.a. scen, bäckträdgård, grillplatser och utställningar (se *EKA-området*). Området är liksom i gällande plan betecknat som parkområde.

Fastigheten Eka 1 innefattar i nuläget detaljhandelsverksamheter och en bilverkstad och betecknas med användningsområde C₁ (centrum, ej matvarubutik) och Z (verksamheter) för att möta befintligt och framtida behov. Området bedöms inte lämpligt för matvarubutiker då det i huvudsak innehåller en blandning av olika typer av verksamheter. Den handel som kan vara lämplig utgörs av sällanköpshandel som komplement till verksamheterna.



Bilverkstad på Eka 1

På Möbelsnickaren 1 finns en före detta bussterminal med tillhörande tvätthall, samt en befintlig drivmedelsstation. Fastigheten har behov av flexibla användningsmöjligheter och betecknas för H₁ (handel, ej matvarubutik), K (kontor), O₁ (ställplatser) och Z (verksamheter). Drivmedelsstationen betecknas G (drivmedelsförsäljning), se frågor som rör hantering av farligt gods under ”Störningar och risker”.



Tidigare bussterminal på Möbelsnickaren 1

Väster om bussterminalen finns en servicebyggnad, en utställningspaviljong, förråd och upplagsytor för båttrafiken på Dalslands kanal. De redovisas som V, hamn, tillsammans med angränsande inhägnat förrådsområde. Till verksamheten hör även en brygga som används av passagerarbåtstrafiken på kanalen.



Hamnområde

Möbelsnickaren 2

Fastigheten Möbelsnickaren 2 har använts för möbeltillverkning sedan 1920-talet. På fastigheten finns tre sammanbyggda byggnader från 1920/30-tal samt en senare tillbyggnad från 1970-talet. Byggnaderna finns dokumenterade i *Kulturhistorisk bedömning och dokumentation* (Västarvet 2010) och bedöms vara kulturhistoriskt värdefull med industrihistoriska värden. Den äldre bebyggelsen (från 1920/30-talet) blir i planen belagd med varsamhetsbestämmelse med konsekvensen att ombyggnad och renovering av fasad och tak ska utföras så att dess karaktärsdrag består. De kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna bör i den mån det är möjligt bevaras för framtiden och utifrån gällande förutsättningar kunna användas för olika ändamål.

Fastigheten används i dagsläget för småskalig möbeltillverkning som bedöms ha en begränsad omgivningspåverkan. Fastigheten har behov av ett flexibelt användningsområde och ges i detaljplanen möjlighet att användas för H₁

(handel, ej matvarubutik), K (kontor), O₁ (ställplatser) och Z (verksamheter). Den befintliga verksamheten kan därmed kompletteras vid behov.

Ledningsrätt går under den befintliga tegelbyggnaden. Vid uppförande av ny byggnad i samma läge ska omlokalisering av ledningar bekostas av fastighetsägaren.



Del av Möbelsnickaren 2

Vattenområden

I planen ingår vattenområden i Bengtsbrohöljen, dels i form av öppna vattenytor, dels i form av en utloppskanal från kraftverket och dels som vattenområde för båtbyggor.

Anläggande av bryggor är vattenverksamhet som kräver anmälan till alternativt tillstånd från länsstyrelsen.

Gator och trafik

Med bil nås planområdet från Strömgatan (väg 172), som är huvudgenomfart i Bengtsfors, via Ekagatan som ansluter till Nedre Solhemsgatan i söder. Väg 172 är nyligen förstärkt med gabioner vid slänten mot Möbelsnickaren 2.

En gång, cykel- och mopedväg går genom hela området längs vattnet från Ön i norr via en bro över kraftverksdammen. GCM-vägen ansluter genom en nybyggd del till befintlig GCM-väg längs 172:an.

Söder om hamnområdet har iordningställt en större allmän parkeringsplats för båttrafikens resenärer, turister och besökande till områdets parker. Marken betecknas som kvartersmark (kommunens mark) med beteckning P (parkering) och O₁ (ställplatser).

Övrig parkering ska tillgodoses inom kvartersmark.

Möjlighet finns att anlägga ställplatser vid Möbelsnickaren 1 och 2, samt vid parkeringsplatsen söder om hamnområdet. Husbilar och husvagnar kan då parkeras för övernattnings med tillgång till service t ex. el, vatten och soptömning.

Planområdet bedöms totalt sett inte alstra mer trafik än då kollektivtrafikens bussar hade garage och verkstad i byggnaden på Möbelsnickaren 1. Bussarna ersätts med husbilar och vanliga personbilar. Antalet möjliga husbilsplatser

bedöms till ca 20 stycken inom Möbelsnickaren 1 och 2. De eventuella framtida husbilsplatserna som kan inrymmas på parkeringsytan ersätter minst lika många personbilar som annars parkerar på platsen. Handelsverksamhet som föreslås på Eka 1, Möbelsnickaren 1 och Möbelsnickaren 2 bedöms endast ge en marginell trafikökning och inte föranleda att utfarten mot väg 172 behöver byggas om.

Då det med tidigare trafikmängd inte varit behov av vänstersvängfält bedöms det inte behövas på grund av etableringar enligt planförslaget.

Förorenad mark

EKA-området

Det s.k. EKA-området i planområdets norra del har ett industrihistoriskt förflutet. Området berör fastigheterna Bengtsfors 4:50, mindre del av 4:49, hela EKA 1 och Möbelsnickaren 1. Under 1900-talets början bedrevs elektrokemisk framställning av klor i området och fram till 1970-talet användes marken för träindustri (sågverk med impregnering). Verksamheterna lämnade svåra markföroreningar efter sig, framförallt kvicksilver och dioxiner. Under 2000-talet har omfattande utredningar av föroreningssituationen utförts. Området har sanerats med bortschaktade jordmassor och installering av skyddskonstruktioner. Området är i dagsläget sanerat till den grad att norra delen är iordningsställd till park. Saneringen av EKA-området är en av de största som utförts i Sverige och det efterlämnade "EKA Miljörum" är en kunskapspark med syfte att föra vidare kunskaperna om hur EKA-området ska skyddas till kommande generationer.



EKA Miljörum

Riktlinjer för driften av EKA-området finns antagna (2012-05-30) i *Riktlinjer för tillsyn och skötsel av EKA-området*. Bengtsfors kommun har huvudansvar för tillsyn och skötsel av de skyddsanordningar som är installerade inom EKA-området. Där skyddsanordningar installerats (del av Bengtsfors 4:49 och 4:50 samt Eka 1) får ingrepp eller installationer i marken ej utföras utan tillstånd genom beslut från kommunstyrelsen, vilket säkerställs genom bestämmelse om marklov på plankartan. Fastighetsägare är ansvariga för att

ytskikten (asfalt) ovan skyddsanordningarna underhålls. Om skada uppstår ska ytan (asfalten) återställas för att förhindra att djupare skador uppstår.

Vissa delar av EKA-området har ej sanerats från markföroreningar. Dessa områden är: under byggnaden på Eka 1, delar inom södra området av Bengtsfors 4:50 och Möbelsnickaren 1. Bedömning har gjorts att föroreningar sannolikt förekommer inom dessa områden men i mindre omfattning och med lägre halter. Enligt gällande riktlinjer för tillsyn och skötsel av EKA-området ska fastighetägarna för dessa områden ansvara för att framtida ingrepp i marken (t.ex. uppgrävning av befintlig anläggning) eller ändringar i verksamheten inte utsätter människor eller miljö för risker avseende spridning av kvicksilver och dioxin. I planen rekommenderas att då markarbeten ska utföras bör detta göras i samråd med kommunen för uppgifter om kända föroreningshalter och lämpligt tillvägagångssätt. För marken under byggnaden vid Eka 1 får dock inte ingrepp göras utan tillstånd från kommunstyrelsen.

På grund av föroreningssituationen är byggrätterna på Eka 1 och Möbelsnickaren 1 reglerade på plankartan med villkor för bygglov. För fastigheternas nuvarande användning och i nuvarande skick med hårdgjorda ytor och befintlig byggnad bedöms inget behov av riskreducerande åtgärder. Vid ändrad användning, ombyggnad eller nybyggnation som innebär att marken under den befintliga byggnaden blottläggs får inte bygglov ges förrän markens lämplighet har säkerställts genom sanering till nivå motsvarande mindre känslig markanvändning.



Störningar och risker

Riskanalys

Inom ramen för planarbetet har risker förknippade med farligt godstransporter på väg 172 och hantering av brandfarlig vara vid drivmedelstationen på Möbelsnickare 1 analyserats i en detaljerad riskutredning för hela planområdet.

Farligt gods – väg 172

Väg 172 är en primär transportled för farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för farliga ämnen och produkter som har sådana egenskaper att de kan skada människor, miljö och egendom om de inte hanteras rätt under transport.

Föreslagen användning för fastigheterna Eka 1, Möbelsnickaren 1 och 2 bedöms acceptabel med ett riskavstånd på 25 meter från väg till byggnad. Befintlig byggnad och föreslagen byggrätt på Eka 1 ligger bortom 25 meter från väg 172, bebyggelsen på de övriga fastigheterna ligger inom riskavståndet, vilket kräver riskreducerande åtgärder.

På Möbelsnickaren 1 och 2 begränsas byggrätten så att delar av de befintliga byggnaderna utgör en skyddande buffert mellan övriga delar av byggnaderna och väg 172. För de delar av byggnaderna som ligger inom 25 meter från väg 172 tillåts enbart komplementbyggnader (korsmarkering på plankartan) såsom förråd, teknikutrymmen, garage och tvätthall (befintlig). Det område som är korsmarkerat inom fastigheterna får bara bebyggas med komplementbyggnader för att inte riskera att det blir stadigvarande vistelse eller personintensiv verksamhet. Det innebär att det inte får vara lokaler för annat än enstaka personer under kortare tider, till exempel förråd där man lämnar och hämtar saker.

Vidare ska bebyggelse vid Möbelsnickaren 1 och 2 utformas så att möjlighet finns att utrymma bort från väg 172, och öppningar för friskluftsintag ska placeras på motsatt sida från väg 172.

Se Detaljerad riskbedömning rev. 2016-01-20.

Drivmedelstation

Drivmedelstationen vid Möbelsnickaren 1 innefattar fyra mätarskåp under skärmtak, två mätarskåp (enbart diesel) vid tvätthallen samt lossningsplats. För att fastigheten ska kunna inrymma drivmedelstationen tillsammans med övrig föreslagen användning krävs att riskreducerande åtgärder utförs, se Detaljerad riskbedömning rev. 2016-01-20.

- Nordvästra och delar av nordöstra fasaden inklusive dörrar och fönster som vetter mot drivmedelstationens mätarskåp samt lossningsplats på Möbelsnickaren 1 ska utföras i lägst brandteknisk klass EI 60. Åtgärden säkerställs genom bestämmelse på plankartan.
- Infarten till nya verksamheter på Möbelsnickaren 1 utformas så att kunder som besöker byggnaden i annat syfte än att handla drivmedel inte ska behöva passera genom spillzoner eller närmare tankfordon än 12 meter. Åtgärden säkerställs genom möjligheten att anlägga separata infarter för drivmedelstationen och de övriga verksamheterna. Utfartsförbud separerar infarterna.
- Ställplatser för husbilar förläggs minst 25 meter från väg 172 och om möjligt i skydd av mellanliggande byggnad. Åtgärden regleras genom bestämmelse på plankartan.
- Utrymningsvägar förläggs så att möjlighet finns att utrymma bort från drivmedelstationen. Åtgärden regleras genom bestämmelse på plankartan.

Genom föreslagna åtgärder bedöms risknivån nå en acceptabel nivå.



*Riskkällor och riskreducerande åtgärder vid Möbelsnickaren 1 och 2,
Detaljerad riskbedömning rev. 2016-01-20.*

Översvämning

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har publicerat *Översiktlig översvämningsskartering längs Upperudsälven, rapport nr 33, 2015-11-17*. Kartläggningen kan användas som underlag bland annat för kommunens samhällsplanering. Av rapporten framgår att planområdet berörs av höga vattenflöden. Ett s.k. 100-årsregn kan ge vattennivåer upp till +92.5 i RH 2000. Det s.k. dimensionerande flödet (dvs maximal nivå) är beräknat till +93.1 i RH 2000. I den översiktliga översvämningsskarteringen har 100-årsflödet och 200-årsflödet anpassats till förväntade flöden 2098.

Vid extremflödena hösten 2000 var nivån som högst strax över +92,10 (RH 2000).



*100-års regn visas
med blå färg.*

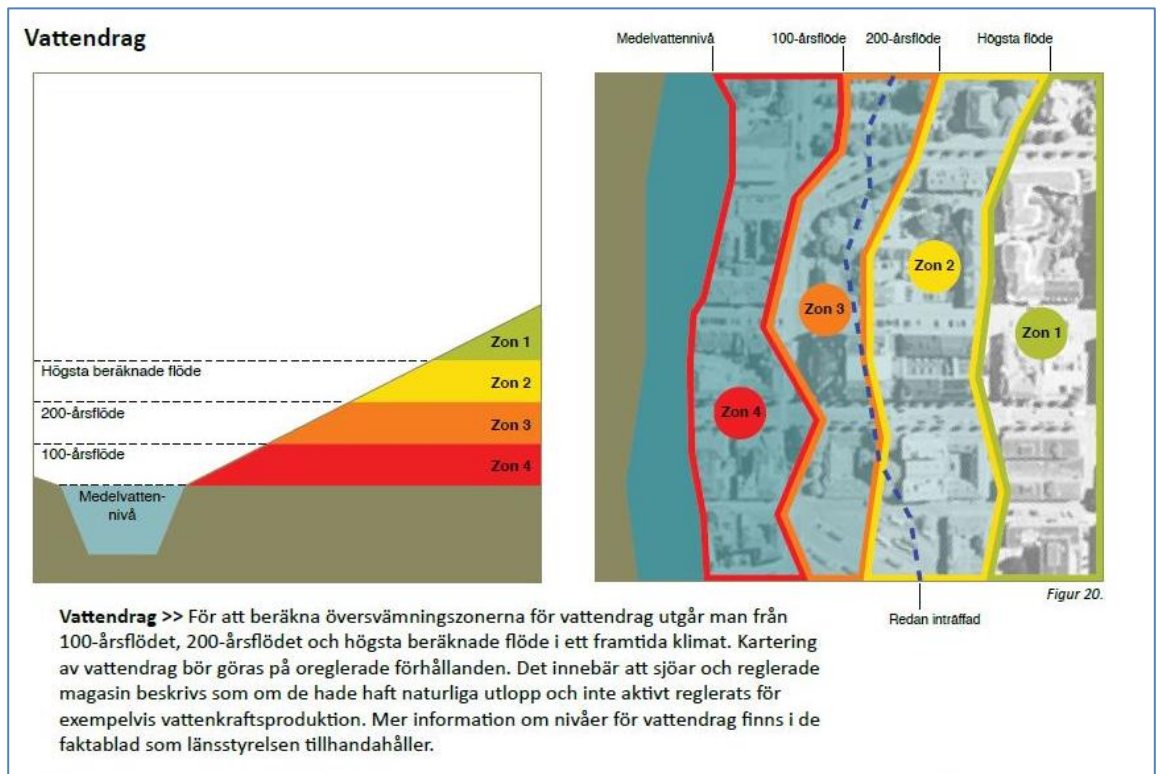


*200-års regn visas
med grön färg*



*Beräknat högsta flöde
visas med rosa färg.*

Länsstyrelsen har tagit fram ”Stigande vatten - en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden”. Handboken föreslår en zonindelning baserad på 100-års regn, 200-års regn och högsta beräknade flöde enligt nedanstående bild.



Översvämningszonerna – från ingen risk i zon 1 till hög risk i zon 4 – är kopplade till ett markanvändningsdiagram där man kan utläsa för vilka markanvändningar det behövs riskreducerande åtgärder i respektive zon.

För det nu aktuella planområdet kommer det att behövas riskreducerande åtgärder för att skydda framtida bebyggelse inom fastigheterna Eka 1, Möbelsnickaren 1 och Möbelsnickaren 2 samt för transformatorstationen på fastigheten Bengtsfors 4:50. Detaljplanen sätter krav på lägsta nivå för dränerande ingrepp till +93.50 (RH 2000) vid uppförande av ny bebyggelse som riskreducering.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt VA. Fastigheterna Möbelsnickaren 1 och 2 berörs av huvudledning, vilken är skyddad med ledningsrätt.

I större delen av området får va-ledningar endast förläggas i kulvert p.g.a. den förorenade marken, vilket säkerställs med planbestämmelse.

Dagvatten leds via rännor och kulvertar ut i Bengtsbrohöljen.

Värme

Området är i dagsläget inte anslutet till fjärrvärmenätet men servisledning har lagts på Eka 1, under gång- och cykelvägen, för framtida anslutning.

El

Elnätet i området ägs av Bengtsfors Energi Nät AB. En transformatorstation finns i området.

Avfall

Avfallshanteringen sker enligt kommunens gällande renhållningsordning.

Plangenomförande**Tidplan**

För planarbetet gäller följande tidplan:

Samråd: Maj 2015

Granskning: April 2017

Antagande: Juni 2017

Genomförandetid

Genomförandetiden har satts till 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter det att genomförandetiden har gått ut fortsätter planen att gälla. Kommunen har dock därefter möjlighet att ändra eller upphäva planen, utan att behöva beakta de rättigheter som inte utnyttjats.

Huvudmannaskap

Bengtsfors kommun är huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet innebär ansvar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvarsfördelning

Bengtsfors kommun ansvarar för förvaltning och skötsel av EKA-miljörum.

Kommunen svarar för allmänna vatten- och avloppsledningar.

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder på kvartersmark.

Bengtsfors Energi Nät AB respektive TeliaSonera svarar för eventuell utbyggnad av el- respektive teleledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänna ledningar på kvartersmark tryggas vid behov med ledningsrätt.

Kvartersmark med användningarna PO₁ och V kan upplåtas alternativt styckas av till egna fastigheter.

Ekonomiska frågor

Vid eventuell nybyggnation på fastigheten Möbelsnickaren 2 som påverkar ledningsrätten för VA, så ansvarar fastighetsägaren för kostnader som uppstår vid eventuell omlokalisering av ledningar.

Konsekvenser av detaljplanens genomförande

På fastigheten Bengtsfors 4:49 finns kraftstationen och tidigare tillsynsbostad. För att uppmärksamma byggnadernas särskilda kulturhistoriska värden har de en planbestämmelse, q1, som anger att befintliga fasaddetaljer ska bevaras. Bestämmelsen medför inga ytterligare krav än vad PBL (8 kap, 13§) redan anger och bestämmelsen utlöser därför inte någon ersättningsskyldighet. Det servitut för väg som ligger längs utloppskanalen till förmån för fastigheten påverkar inte den allmänna platsen varför det ska finnas kvar även efter planens genomförande.

För de områden som berörs av gällande riktlinjer för tillsyn och skötsel av EKA-området krävs marklov genom beslut från kommunstyrelsen för ingrepp och installationer i marken.

Eka 1 kan användas för centrumändamål och verksamheter, vilket innefattar befintlig detaljhandel och bilverkstad. Åtgärder inom fastigheten som innebär att marken blottläggs förutsätter att markens lämplighet avseende markföroreningar motsvarar mindre känslig markanvändning.

Möbelsnickaren 1, med befintlig drivmedelstation, kan med erforderliga säkerhetsåtgärder utvecklas för användning inom handel, kontor, ställplatser och verksamheter. Åtgärder inom fastigheten som innebär att marken blottläggs förutsätter att markens lämplighet avseende markföroreningar motsvarar mindre känslig markanvändning.

Möbelsnickaren 2 kan genom användningsområde handel, kontor, ställplatser och verksamheter fortsatt användas för möbeltillverkning samt utvecklas för framtida behov.

Det område som är korsmarkerat inom fastigheterna Möbelsnickaren 1 och 2 får bara bebyggas med komplementbyggnader för att inte riskera att det blir stadigvarande vistelse eller personintensiv verksamhet. Det innebär att det inte får vara lokaler för annat än enstaka personer under kortare tider, till exempel förråd där man lämnar och hämtar saker.

Medverkande tjänstemän

Planen har upprättats av WSP i Karlstad i samverkan med Anette Klang, Bengtsfors kommun.