



Grundkarta över del av centrum i Forshaga, i Forshaga kommun.

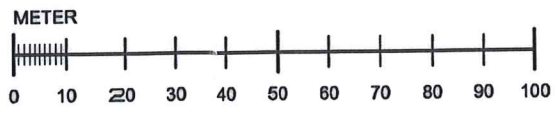
Upprättad 2008-06-25
 Svevia VSB
 Yvonne Stenbom
 Ingermjör

BETECKNINGAR

- | | | | |
|--|--|--|--------------------------|
| | Traktgräns | | Häck |
| | Fastighetsgräns | | Ägodelsgräns |
| | Fastighetsbeteckning | | Stig |
| | Ledningsrätt | | Vägkant |
| | Bostads- resp uthus karterat efter takkontur | | Barr- resp lövträd |
| | Skärmtak | | Polygon- resp gränspunkt |
| | Bostads- resp uthus karterat efter huslinj | | Betydningsstolpe |
| | Staket | | Rutnätpunkt |

Höjdpunkt
Nivåkurvor

Skala 1:1000
 Måttklass: III
 Koordinatsystem i plan: SWEREF99 13:30
 Koordinatsystem i höjd: RH 00



NORR

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.

Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Linje på kartan ritad 3 m utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- GÅGATA Gångtrafik
- P-PLATS Parkering

Kvartersmark

- E₁ Einätsstation
- H Handel
- BH Bostäder och handel

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart, stängsel
- Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

Högsta byggnadshöjd i meter

STÖRNINGSSKYDD

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen och skall uppfylla gällande riktvärden för externt Industribuller

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

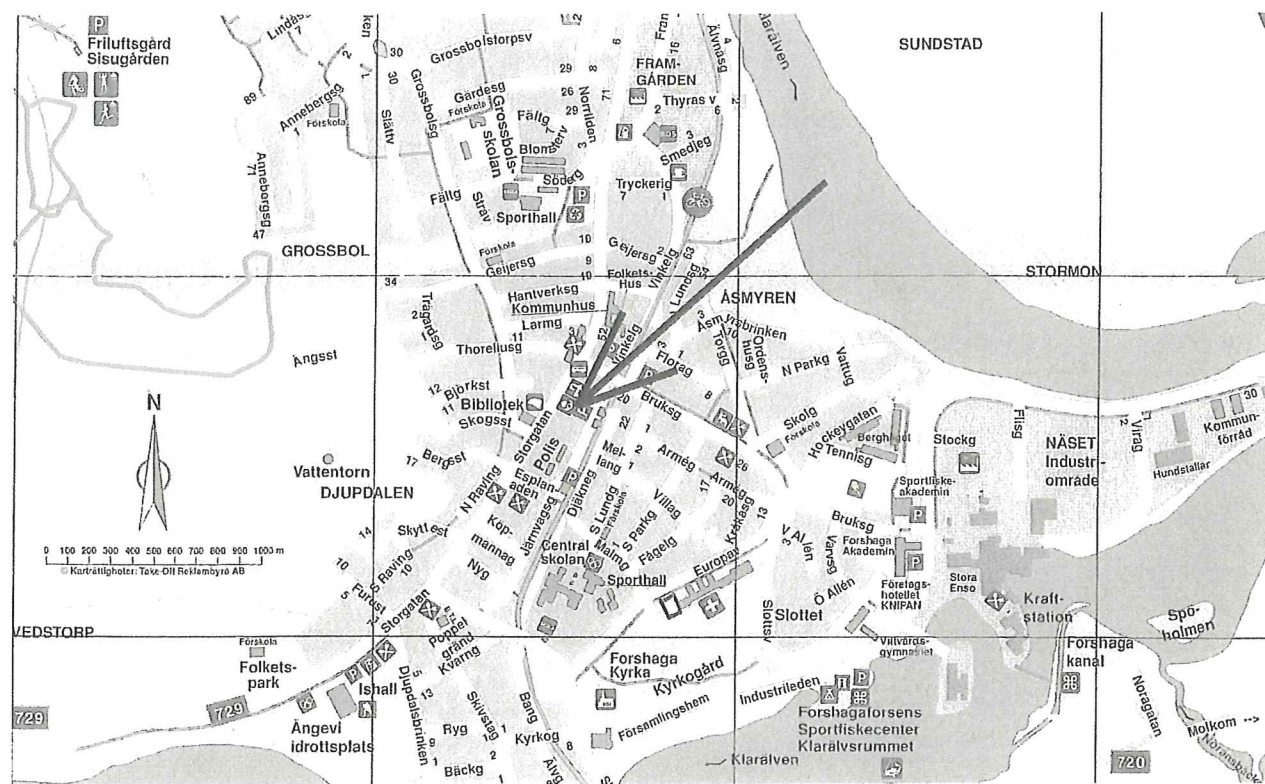
Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET LÄRKAN

TYP AV HANDLING: PLANKARTA	INGÅENDE HANDLINGAR: <input type="checkbox"/> PROGRAM <input type="checkbox"/> SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 1 <input type="checkbox"/> BEHOVSBEDÖMNING <input type="checkbox"/> GRUNDKARTA <input type="checkbox"/> FASTIGHETSFÖRTECKNING <input checked="" type="checkbox"/> PLANKARTA	<input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING <input checked="" type="checkbox"/> GENOMFÖRANDEBESKRIVNING <input type="checkbox"/> SAMRÅDSREDOGÖRELSE DEL 2 <input type="checkbox"/> SÄRSKILT UTLÅTANDE <input type="checkbox"/> UTLÅTANDE
STATUS: ANTAGANDEHANDLING	BERÖRDA FASTIGHETER:	beslutdatum GODKÄND
	LÄRKAN 5, 6 OCH 7 SAMT DEL AV GROSSBOL 1:85 FORSHAGA KOMMUN VÄRMLANDS LÄN	ANTAGEN
UPPRÄTTAD: KARLSTAD 2009-03-24		LAGA KRAFT

KLARA arkitektbyrå ab
 ö torggatan 10 652 24 karlstad 054-19 03 30 www.klara.se

detaljplan för del av kvarteret LÄRKAN



LÄRKAN 5, 6 OCH 7, GROSSBOL 1:302 SAMT DEL AV GROSSBOL 1:85

FORSHAGA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
genomförandebeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

Miljö- och byggnämnden
för Forshaga och Munkfors

Arkivnummer *2401*



beslutsdatum	sign
GODKÄND MBN 2009-04-07	<i>[Signature]</i>
ANTAGEN KF 2009-05-26	<i>[Signature]</i>
LAGA KRAFT 2009-06-18	<i>[Signature]</i>

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt för Konsum och ICA att bygga ut sina anläggningar.

Byggrätterna utökas så att den, med befintlig bredd, sträcker sig hela vägen mellan Storgatan och Järnvägsgatan. Erforderliga parkeringsplatser ordnas i den mellanliggande strukturen.

Inlastning kommer, som idag, att ske från Järnvägsgatan.

Planen upprättas med normalt planförfarande.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger i Forshaga centrum. Platsen är strategisk för den planerade verksamheten och ligger i direkt anslutning till andra servicefunktioner och har en väl fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 §.

Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som

kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk.

Riksintressen Miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Den föreslagna planeringen berör inte något sådant riksintresseområde.

Miljö kvalitetsnormer I miljöbalkens 5 kap. anges miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad avser partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon.

Minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar brukar det vara, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Forshaga finns mätningar gjorda i centrum vintern 2004/2005. Mätningarna visar att normerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bensen klaras med bred marginal. När det gäller partiklar visar mätresultaten att kommunen i enlighet med bestämmelserna i förordningen om miljö kvalitetsnormer måste fortsätta att mäta partikelhalten i utomhusluft, dvs. den s.k. övre utvärderingströskeln överskrids för många gånger per år.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Bedömningen görs att trafikbelastningen på området inte kommer att öka i nämnvärd grad. Verksamheterna är redan etablerade på platsen. Mot bakgrund av detta och resultaten av de mätningar som gjorts bedöms inte planen öka risken för att gällande miljö kvalitetsnormer skall komma att överskridas.

PLANDATA

Läge Planområdet är beläget i Forshaga centrum. Det avgränsas i norr av fastigheterna Lärkan 3 och Grossbol 1:23, i öster av Järnvägsgatan, i söder av kvarteret Köpmannen och i väster av Storgatan.

Areal Planområdets areal är ca 0,9 hektar.

Markägoförhållanden Marken inom planområdet ägs av Goldcup D 1500 AB, Kommunala Bostadsföretaget Forshagabostäder AB, Konsum Värmland Fastighet KB och Forshaga kommun.

Kommunen är den största fastighetsägaren.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, **Översiktsplan 90**, antogs av kommunfullmäktige den 28 maj 1991. Arbetet med att ta fram en ny översiktsplan pågår.

I gällande översiktsplan utgör planområdet en del av Forshaga tätort utan närmare precisering. Den aktuella har alltså stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området berörs av två detaljplaner, **Förslag till ändring av stadsplan för kvarteret Lärkan och Köpmannen (Forshaga centrum, södra delen)**, fastställd den 22 november 1974, och **Detaljplan för delar av Forshaga centrum, handel, kontor och bostäder i kv. Lärkan och Köpmannen**, antagen den 30 januari 1990.

Planerna anger handel och parkering för det berörda området.

Genomförandetiderna är utgångna.

I väster gränsar planområdet till **Förslag till ändring av stadsplan för del av kv. Kooperatören m.fl.**, fastställd 24 september 1982 och **Förslag till ändring av stadsplanen för kv. Elektrikern, Kooperatören, Reparatören och Trädgårdsmästaren samt del av kv. Polisen jämte angränsande gator**, fastställd 29 juni 1962. I söder gränsar planområdet till **Detaljplan för Köpmannen 16 m.m. (Forshaga Golv)**, antagen 1 mars 1994 och i öster till **Detaljplan för del av Forshaga centrum, järnvägsområdet**, antagen 29 augusti 1995.

kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt **Kulturmiljöprogram för Värmland** från 1989 uppmärksammat Forshaga brukssamhälle som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Hela planområdet utgör en del av denna miljö.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas. Planen bekräftar endast redan pågående verksamheter och har stöd i gällande översiktsplan.

**Behovs-
bedömning**

Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning.

Det bedöms inte heller föreligga behov av några andra särskilda undersökningar eller utredningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR**Natur**

topografi

Området är i stort sett plant med marknivåer mellan +59,3 och +59,8 meter (RH 00).

vegetation

Inom planområdet finns ca 25 planterade träd som strukturerar ytorna, markerar gångstråk och avskiljer parkeringsplatser.

geotekniska
förhållanden

Det har inte gjorts någon geoteknisk undersökning i samband med den nu aktuella planeringen. Däremot har det tidigare gjorts undersökningar inom området. Dessa har sammanställts i en geoteknisk PM av SWECO Infrastructure AB, daterad 2008-10-06.

De visar att jorden i området utgörs av finsediment av övervägande finsand och silt ner till ca 20 meters djup och därunder lera.

Vid tidigare undersökningar har grundvattenytan uppmätts till ca 3 till 4 meter under markytan. Grundvattensituationen i området bedöms variera med årstid och nederbörd.

Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.

förorenad
mark

Det finns inga historiska belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Området har utgjort centrumkvarter sedan början av 1900-talet. Någon hantering av exempelvis petroleumprodukter eller liknande har inte kunnat konstaterats.

radon

Enligt kommunens översiktliga kartläggning av förekomsten av markradon bedöms det aktuella området som ett s.k. lågriskområde.

Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerade i Statens Planverks **Rapport 59:1982**.

fornlämningar

Det finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Verksamheter
inom
planområdet

Planområdet utgör en central del av Forshaga tätort.

Området är ett renodlat handelsområde. Här finns matvarubutiker, apotek, bank och post.

Mellan bebyggelsen finns större parkeringsytor.

utom
planområdet

Planområdet är omgivet av andra centrumfunktioner men även en hel del bostäder.

Bebyggelse
inom
planområdet

Inom planområdet finns fyra byggnader, tre större handelsbyggnader och en mindre elnätstation.

ICA:s anläggning utgörs av en envåningsbyggnad i gult tegel, puts och trä.



Konsums byggnad är av likartat utseende.



Även den mellanliggande huskroppen är i en våning med fasader av gult tegel.

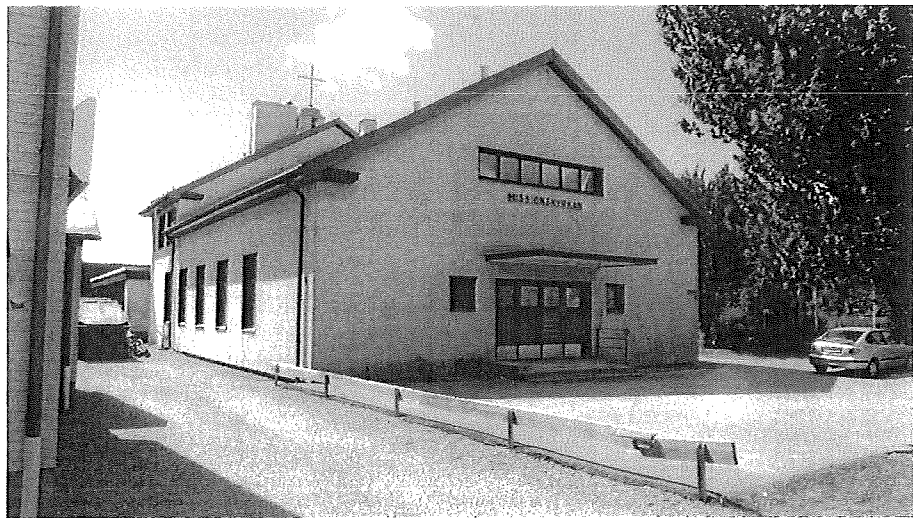


Elnätstationen är av traditionell typ med fasader av betong med frilagt ballast.



utom
planområdet

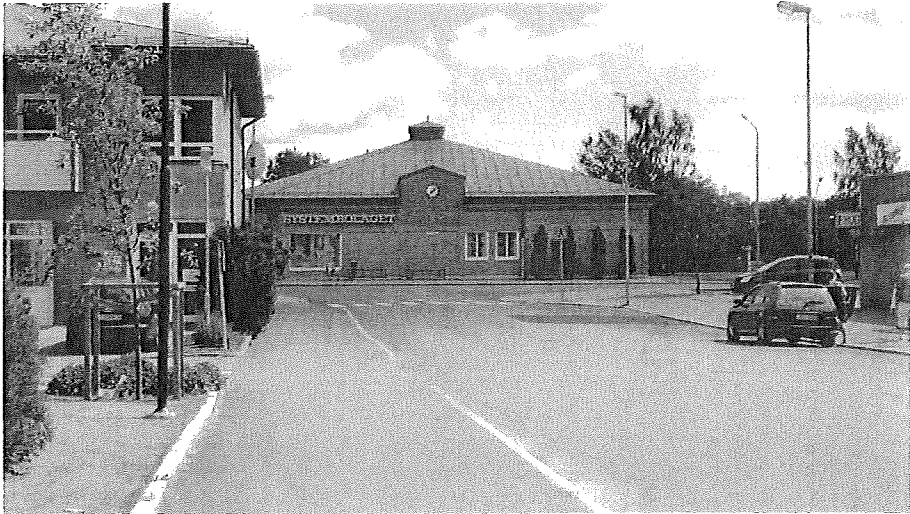
Närmast norrut ligger en frikyrka i en och en halv till två våningar med plåtklätt sadeltak och vita skivklädda fasader.



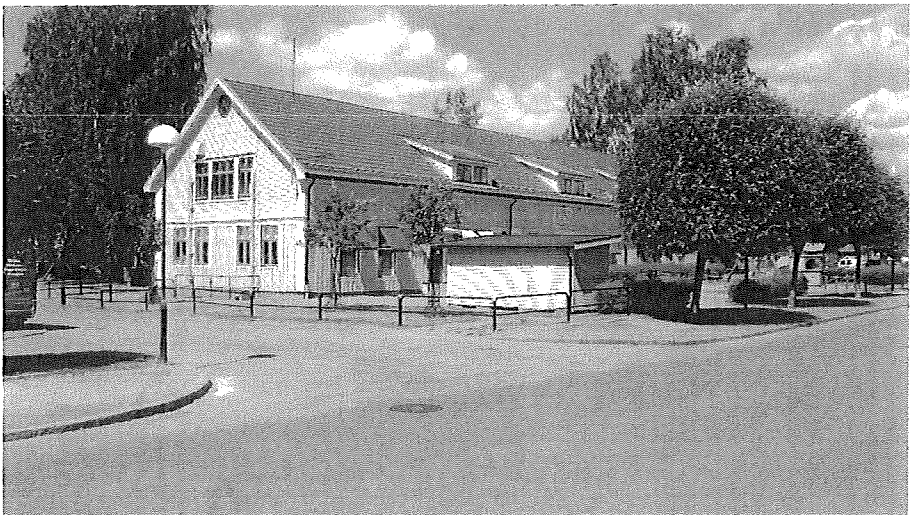
I öster längs Järnvägsgatan har nyligen uppförts två nya byggnader i gråvit puts. De har butiker i bottenvåningarna med bostäder ovanför.



I sydöst, vid platsen för det gamla stationshuset, ligger Systembolaget. Det är en envåningsbyggnad i rött tegel.



I söder ligger också det s.k. Forshaga Golv – huset som idag fungerar som familjecentral. Här finns bl.a. barnvårds- och mödravårdscentral samt öppen förskola.



Längs Storgatan i väster finns ett antal flerbostadshus i fyra våningar.

Service

samhällelig

Samhällsservice av olika slag finns i närområdet.

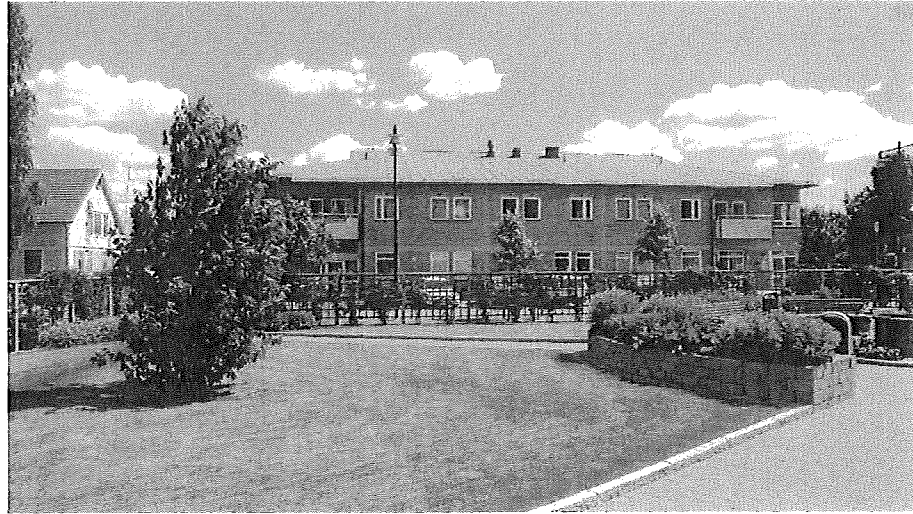
kommersiell

Kommersiell service i stor omfattning finns inom centrumområdet.

Friytor

rekreation

Mindre grönområden finns i centrumområdet.



Närmast större sammanhängande rekreationsområde finns i anslutning till Klarälvens stränder.

Friluftsgård med spårssystem finns ca två kilometer nordväst om planområdet.

lek

Det finns en mindre lekplats i anslutning till familjecentralen i Forshaga Golv-huset omedelbart söder om planområdet.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås från omgivande gator, Storgatan och Järnvägsgatan.

Storgatan tillhör, enligt kommunens **Trafiknätsanalys**, huvudnätet och klassas som infart. Skyltad hastighet är 50 km/tim.



Järnvägsgatan tillhör lokalnätet och klassas som lokalgata. Skyltad hastighet är här 30 km/tim.

parkering

Parkeringsbehovet för de berörda fastigheterna löses idag endast till liten del på egen tomtmark. Det stora antalet parkeringsplatser ligger på mellanliggande kommunalägda marken. Inom själva planområdet finns idag platser 99 parkeringsplatser.



Parkeringsytorna i centrum nås till allra största delen från Järnvägsgatan. Längs Storgatan finns dock ett tiotal kantstensplatser för korttidsparkering.

Det totala antalet allmänna parkeringsplatser inom centrumområdet är idag 221. Antalet platser bedöms vara tillräckligt för dagens behov.

varutransporter

Varuförsörjning sker idag från Järnvägsgatan med varumottagning i byggnadernas östra fasader.



busstrafik

Busslinjer med hållplatser finns i direkt anslutning till planområdet.

Bl.a. Karlstad trafikeras dagligen med flera turer, restiden dit är ca 30 minuter.

Värmlandstrafik svarar för busstrafiken.

gång-, cykel-
och moped-
trafik

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd såväl väster om planområdet, längs Storgatan, som öster om längs den gamla banvallen, Klarälvsbanan.



Mitt för planområdet, på såväl Storgatan som Järnvägsgatan, finns upphöjda övergångsställen som möjliggör säkrare passager över gatorna för oskyddade trafikanter.

Störningar
buller

Det finns idag inte direkt några störningskänsliga verksamheter inom själva planområdet.

Däremot kan befintlig handelsverksamhet tänkas innebära vissa störningar för omgivningen med tanke på att här finns ett relativt stort antal bostäder.

Störningar som kan uppstå kring handelsverksamhet kan vara trafikbuller från besöks trafik, buller från varutransporter, fläktbuller och liknande.

trafik-
buller

Miljökvalitetsmålet **God bebyggd miljö** har bl.a ett delmål som avser buller. Här anges att antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riktvärden som riksdagen ställt sig bekom för buller i bostäder skall ha minskat med 5% till år 2010 jämfört med år 1998.

Motsvarande regionala miljömål, beslutat av länsstyrelsen, har samma formulering.

Grundläggande riktvärden för trafikbuller finns angivna i **Infrastrukturpropositionen 1996/97:53**. Här anges följande vägledande riktvärden för god miljö kvalitet vad avser bostäder:

ekvivalent ljudnivå i boningsrum högst 30 dBA,
maximal ljudnivå i boningsrum nattetid högst 45 dBA,
ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad högst 55 dBA, och
maximal ljudnivå utomhus vid uteplats högst 70 dBA.

Riktvärden för andra lokaler än bostäder finns i viss omfattning angivna i Naturvårdsverkets utkast 5, 1991-11-06, av **BRÅD**. Här anges följande riktvärden för god miljö kvalitet:

ekvivalent ljudnivå för arbetslokaler (tyst verksamhet) högst 40 dBA, ekvivalent ljudnivå utomhus för rekreationsområden i tätort högst 55 dBA, och ekvivalent ljudnivå utomhus för arbetslokaler högst 65 dBA.

annat buller

För annat buller som, kan uppstå kring handelsverksamhet, exempelvis fläktljud och liknande brukar riktvärdena för externt industribuller som finns formulerade i Naturvårdsverkets skrift **SNV 1978:5** tillämpas. Härefter anges att den högsta ekvivalenta ljudnivån, orsakad av externt industribuller, för områden med bostäder inte får överstiga:

50 dBA dagtid (kl. 07-18),
45 dBA kvällstid (kl. 18-22), och
40 dBA nattetid (kl. 22-07).

Motsvarande riktvärden för arbetslokaler (tyst verksamhet) är 60 dBA, 55 dBA respektive 50 dBA.

vibrationer

Vibrationer från den tunga trafiken förekommer troligtvis i viss omfattning inom området.

Riktvärden från myndigheter finns endast för spårbunden trafik men saknas i övrigt utanför den direkta arbetsmiljön. Dock finns en svensk standard SS 460 48 61, **Mätning och riktlinjer för bedömning av komfort i byggnader**, häri anges känseltröskeln till < 0,4 mm/s, måttlig störning till 0,4-1,0 mm/s och sannolik störning till >1,0 mm/s (vägd vibrationshastighet).

elektromagnetiska fält

Det finns en elnätstation centralt inom planområdet. Den belastas med 10 kV, lokalnätet.

Den magnetfältsnivå som inte bör överskridas för miljöer där människor stadigvarande vistas kan sättas till 0,2 µT utifrån den vägledning som utarbetats gemensamt av Arbetarskyddsstyrelsen, Boverket, Elsäkerhetsverket, Socialstyrelsen och SSI angående **försiktighetsprincipens** tillämpning.

Teknisk försörjning

vatten, avlopp och dagvatten

Kommunens VAD-nät är fullt utbyggt inom området.

Befintliga fastigheter är anslutna till nätet.

värme

Det kommunala fjärrvärmennätet är fullt utbyggt inom området.

Befintliga fastigheter är anslutna till nätet.

el

Ledningsnät finns inom området.

Fortum är nätägare.

tele, data	Ledningar finns inom området.
avfall	<p>Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.</p> <p>Kommunens återvinningscentral finns på Katrineberg i Deje och närmaste återvinningsstation finns i Grossbol, ca 600 meter norr om planområdet.</p>

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi	Ingen förändring kommer att ske bortsett från nödvändiga justeringar i anslutning till ny bebyggelse.
vegetation	<p>Den totala mängden vegetation inom centrumområdet kommer att kvarstå. Eventuellt kan några träd behöva flyttas eller ersättas för att ge plats för utbyggnader.</p> <p>Träd har rent generellt många miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och berikar stadsmiljön med sina årstidsvariationer. Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande vid en bil. Mycket vegetation är alltså en förutsättning för frisk luft i våra tätorter.</p>
geotekniska förhållanden	<p>Enligt tidigare gjorda geotekniska undersökningar, bekräftade i den geotekniska PM:n, bedöms yttlig grundläggning med hel platta vara möjlig för exempelvis kontors- och bostadsbyggnader med upp till två våningar samt för öppna industrierhallar och motsvarande.</p> <p>Större tyngre byggnadskonstruktioner kan kräva grundläggning med pålar.</p> <p>All grundläggning skall ske frostfritt och vara väl-dränerad.</p> <p>Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. I samband med detaljprojekteringen bör dock en objektsanpassad geoteknisk undersökning göras.</p>
förorenad mark	Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering skall ske.
radon	Inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas.
fornlämningar	<p>Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.</p> <p>Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.</p>

Verksamheter	<p>Det är Konsums och ICA:s behov av utbyggnad som initierat planprocessen.</p> <p>Användningen kommer att bli densamma som idag, dvs. handelsändamål. Skillnaden blir att byggrätterna utökas.</p> <p>Handel som begrepp omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster för allmänheten. Handeln kan äga rum i småbutiker eller stora varuhus, inomhus eller utomhus osv. Till handel räknas även service och hantverk av olika slag t.ex. skomakeri, bank, post, resebyrå, fastighetsförmedling och restaurang. Andra kontorslokaler än de som hör till handelsverksamheten ingår inte.</p>
Bebyggelse	<p>Konsum och ICA ges i planen en byggrätt som i princip sträcker sig från Storgatan till Järnväggsgatan. Bredden blir densamma som idag.</p> <p>Hur stor del som kommer att bebyggas styrs av behovet av utrymme för andra funktioner såsom parkering, varuinlastning och liknande.</p> <p>Byggrätten för den mellanliggande byggnaden i plan har anpassats till dagens situation.</p> <p>I övrigt har byggnadshöjden ökats till 7,5 meter för samtliga byggnader inom planområdet. Höjden möjliggör exempelvis att personalutrymmen eller motsvarande funktioner kan förläggas till en övre våning.</p> <p>Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden som berör byggnadens tak.</p> <p>Några andra utformnings- eller utseendebestämmelser har inte bedömts nödvändiga.</p>
tillgänglighet	<p>Arbetslokaler och lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utförda på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionshinder. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilka lokalerna är avsedda.</p>
Service	
samhällelig	Ingen förändring kommer att ske.
kommersiell	Planen möjliggör att den kommersiella servicen i centrumområdet utvecklas och stärks.
Friytor	Ingen förändring kommer att ske.
Trafik	
biltrafik	Ingen förändring kommer att ske.
parkering	Den allmänna parkeringen kommer till sina huvuddelar att vara kvar i princip i samma utsträckning som idag.

De utökade byggrätterna för Konsum och ICA kommer dock att innebära att parkeringsytorna rakt bakom respektive byggnader hamnar på kvartermark som på sikt helt eller delvis kan komma att tas i anspråk för bebyggelse.

Om byggrätterna utnyttjas fullt ut kommer sammanlag 34 parkeringsplatser att försvinna, 21 bakom Konsum och 13 bakom ICA. Även om så skulle bli fallet görs bedömningen att det totalt sett ändå finns tillräckligt med parkeringsplatser inom centrumområdet.

Kompensation för de platser som kan komma att försvinna kan redan sägas ha skett genom att det nyligen färdigställts ett trettiotal nya parkeringsplatser öster om Järnvägsgatan, i direkt anslutning till planområdet.

De centrala parkeringsytorna, med närhet till butikerna, skulle också kunna nyttjas effektivare. Idag används de i viss utsträckning som hel-dagsparkering av exempelvis anställda och busspendlare. Med bättre parkeringsdisciplin skulle ytterligare ett antal parkeringsplatser kunna friställas för butiksbesökande.

Alternativa parkeringsplatser för långtidsuppställning finns längre bort från det absoluta centrumområdet.

varutransporter Varuförsörjningen kommer även fortsättningsvis att ske från Järnvägsgatan.

Om byggrätterna nyttjas fullt ut kommer varuinlastning att behöva ske från "kantstensparkerad" varubil. Det är ur trafiksäkerhetssynpunkt en bra lösning som normalt inte kräver backningsrörelser.

All avlastning från varubil skall ske på den egna kvartermarken, ingen uppställning på gatumark eller andra allmänna platser kommer att accepteras med tanke på framkomlighet och trafiksäkerhet.

busstrafik Ingen förändring kommer att ske med anledning av planförslaget.

gång-, cykel- och mopedtrafik GCM-vägstrukturen kommer inte att påverkas av plangenomförandet.

Störningar trafikbuller

Bedömningen görs att trafikmängden endast kan komma att öka marginellt. Även om butikerna växer något kommer enligt uppgift inte antalet varuleveranser att öka nämnvärd grad.

Några särskilda åtgärder bedöms inte behöva vidtas med anledning av planens genomförande.

annat buller För att trygga en god miljö kvalitet har i planen förts in en bestämmelse om att verksamheterna skall uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller. I det aktuella fallet är det bostäder som kan störas. Då gäller att den ekvivalenta ljudnivån dagtid vid kvartersgräns inte får överstiga 50 dBA, kvällstid 45 dBA och nattetid 40 dBA. För befintliga verksamheter är motsvarande siffror 55 dBA, 50 dBA respektive 45 dBA.

vibrationer Markens beskaffenhet och trafikens omfattning och hastighet gör att risken för störande vibrationer bedöms som mycket liten.

elektromagnetiska fält Elnätstationen är så belägen att inga människor stadigvarande kommer att vistas inom dess influensområde.

Erfarenhetsmässigt görs bedömningen att magnetfältsnivån 0,2 µT klaras redan på ca fem meters avstånd från en transformatorbyggnad av detta slag och med aktuell spänning.

Teknisk försörjning

vatten, avlopp och dagvatten

Anslutning kommer att ske till befintligt ledningsnät.

värme

Bebyggelsen kommer att anslutas till befintligt fjärrvärmennät.

el

Anslutning kommer att ske till befintligt ledningsnät.

Försörjningen fram till befintlig elnätstation har i planen tryggats genom att del av Konsums kvartersmark ut mot Järnvägsgatan reserverats som u-område. Försörjningskabeln ligger i detta läge redan idag.

tele, data

Anslutning kommer att ske till befintligt ledningsnät.

avfall

Avfallshantering kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Administrativa frågor

genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Konsekvenser av planens genomförande

Visuellt innebär ett plangenomförande att både Konsum och ICA växer. Det gäller såväl utbredningen på marken som i höjd. Byggnaderna kommer att bli mer påtagliga.

Samtidigt skapar utbyggnadsmöjligheterna förutsättningar för en rikare arkitektur än idag. Möjligheten att bygga på höjden innebär att de i dag lådliknande byggnadskroppar kan ges en avslutning uppåt som bättre fyller gaturummet och tydliggör områdets funktion som centrum.

För besökande innebär det förhoppningsvis den planerade utbyggnaden att butikernas sortiment breddas och att fler varor kan köpas på ett och samma ställe. En utbyggnad innebär med nödvändighet också att ett antal butiksnära parkeringsplatser försvinner och ersätts med nya på andra sidan Järnvägsgatan.

För Forshaga som helhet innebär ett plangenomförande att en redan idag fungerande centrummiljö vidareutvecklas och att Forshaga stärks som handelsort. På sikt gör det även kommunen mer attraktiv att bo i och flytta till.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har miljö- och byggchef Tomas Ivansson, teknisk chef Lars-Åke Svensson samt planeringsingenjör Morgan Häggbom medverkat.

2009-03-24


Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för del av kvarteret Lärkan
(Lärkan 5, 6 och 7, Grossbol 1:302 samt del av Grossbol 1:85)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning
- **Genomförandebeskrivning**
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Tidsplan

planprocessen	Beslut om samråd	MBN oktober -08
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	november -08
	Beslut om utställning	MBN december -08
	Utställning	februari -09
	Antagande	KF april -09
	Laga kraft	juni -09
bebyggelse	Eventuell utbyggnad kan ske när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits.	
avtal	Avtal mellan byggherren/köparen och kommunen skall vara träffat innan planen antas.	

Genomförande- tid

Planens genomförandetid är satt till fem (5) år från lagakraftdatum.

**Ansvarsför-
delning**

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning,
- planarbete,
- eventuella anpassningar på allmän platsmark,
- försäljning av mark för plangenomförande, och
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäteriet).

Byggherren/köparen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet,
- uppförande av eventuell bebyggelse,
- iordningställande av tomtmark, och
- plantering av ersättningsträd för de som eventuellt måste avverkas.

Avtal

Avtal skall upprättas mellan byggherren/köparen och kommunen som reglerar de närmare omständigheterna kring markförvärv, fastighetsbildning och liknande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De berörda fastigheterna Lärkan 5 och Lärkan 7 förlängs med befintlig bredd fram till Järnvägsgatan. När det gäller Lärkan 7 även västerut fram mot Storgatan.

ICA:s fastighetsgräns i norr justeras så att en rak linje bildas. Detta berör fastigheterna Lärkan 5, Grossbol 1:302 och Grossbol 1:85 inom planområdet och fastigheterna Lärkan 3 och Grossbol 1:23 utanför planområdet. Dessa två fastigheter växer alltså något åt söder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Rätten till underjordiska ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och byggherren/köparen kommer att regleras i avtal.

Kommunen får direkta kostnader för planarbete, fastighetsbildning och anpassningar på allmän platsmark.

Kommunens direkta intäkter blir i form av ersättning för mark som säljs, bygglovsavgifter, anslutningsavgifter och liknande.

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglovsansökningar.

TEKNISKA FRÅGOR

Krav på geoteknisk undersökning och markradonundersökning kan komma att ställas i samband med bygglovsansökan.

Krav på nybyggnadskarta och utsättning kan komma att ställas i samband med bygglovsansökan.

Nybyggnadskarta och utsättning kan beställas hos kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har teknisk chef Lars-Åke Svensson medverkat.

2009-03-24


Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA