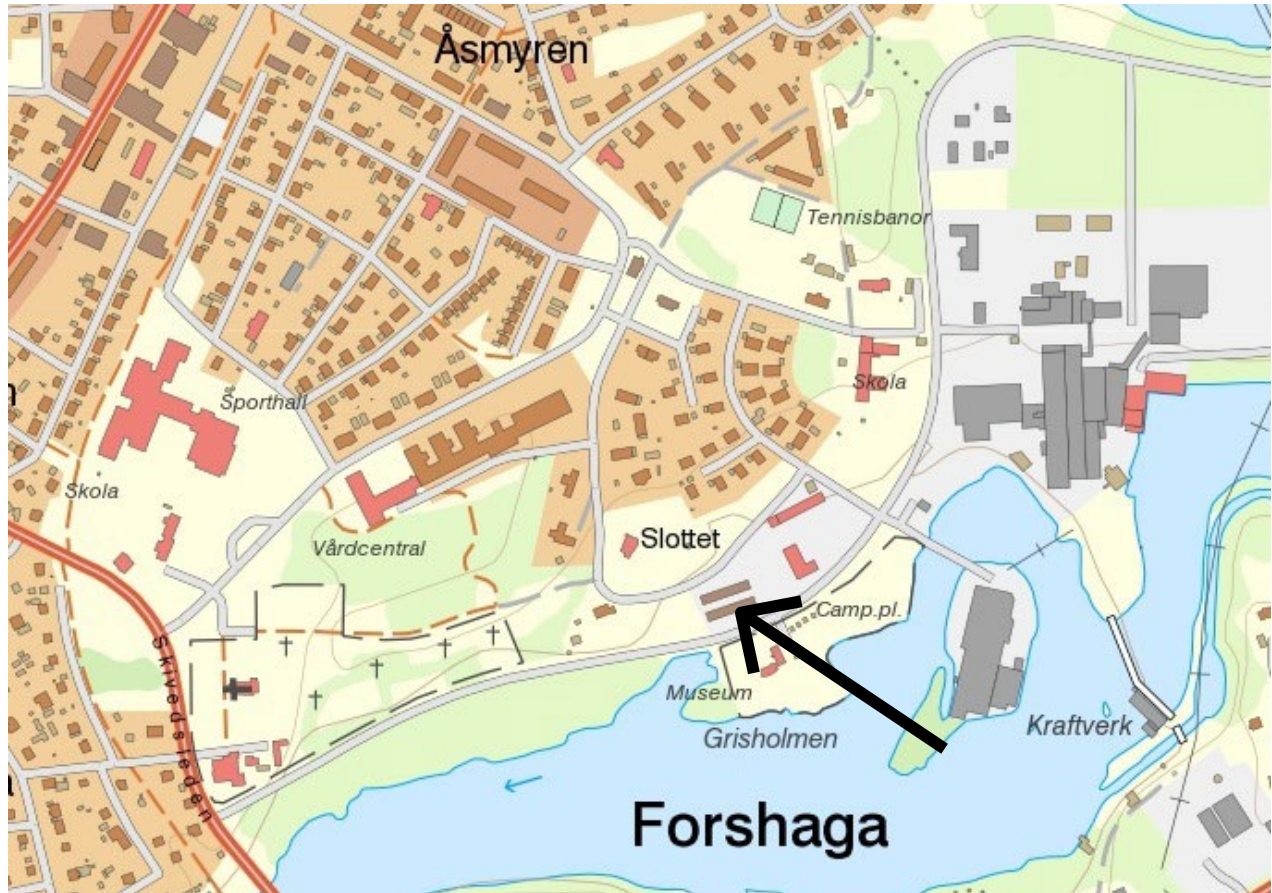


Ändring av detaljplan för del av FORSHAGA 1:117



Del av FORSHAGA 1:117

FORSHAGA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

Innehåll:

tillägg till planbeskrivning
granskningsutlåtande

planbeskrivning *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, antagen 2019-09-10
granskningsutlåtande *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, antagen 2019-09-10

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser och grundkarta
fastighetsförteckning

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

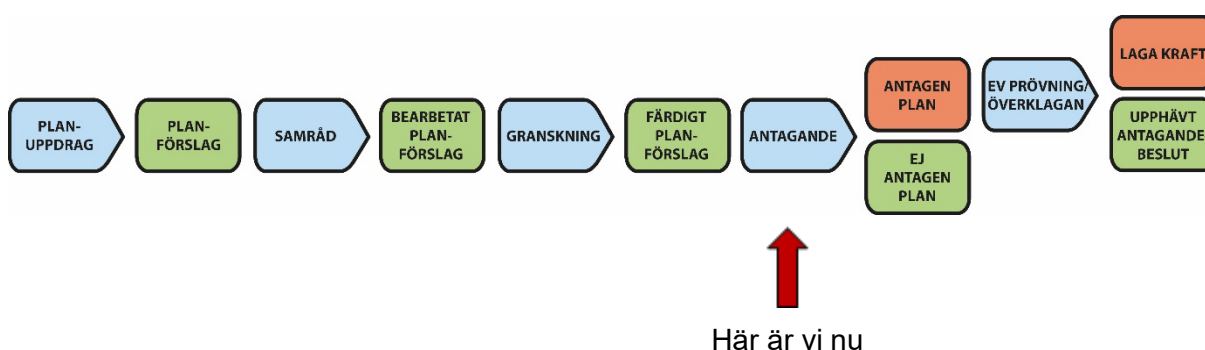
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Tillägg till planbeskrivning**
- Planbeskrivning *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, antagen 2019-09-10
- Granskningsutlåtande *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, antagen 2019-09-10
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (separat dokument)
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

LÄSANVISNINGAR

Detta tillägg till planbeskrivningen är ett tillägg till planbeskrivningen för gällande detaljplan, *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, och beskriver de förändringar som ändringen innebär. När ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft består den samlade beskrivningen av detaljplanen av detta tillägg och planbeskrivningen för nu gällande plan. Dessa ska alltså läsas tillsammans.

Vad gäller plankartan ersätts nu gällande plankarta med en ny plankarta där ändringarna införts och tydligt markerats.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med ändringen är att ta bort områden med förbud att uppföra byggnad (prickmark) under befintliga modulbyggnader så att bygglov för ändrad användning till kontorsändamål kan ges.

Markreservaten för allmännyttiga underjordiska ledningar ligger kvar även om prickmarken tas bort.

Planen upprättas med ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

MILJÖBEDÖMNING

En bedömning av miljöpåverkan för förslaget till ändring anses inte motiverat då ändringen endast handlar om att ta bort förbud att uppföra byggnad över två stråk för allmännyttiga underjordiska ledningar.

PLANFÖRSLAGET

De ledningar som berörs av den borttagna prickmarken är ett stråk med elledningar i västra delen av byggrätten och en vattenledning i sydöstra delen av byggrätten, se nedanstående kartor. Berörda ledningsägare är Ellevio och Forshaga kommun. Forshaga har rättigheter för sin vattenledning. Ellevio har ingen ledningsrätt för sina ledningar.



Berörda ledningar. I västra delen av området ligger Ellevios ledningar under befintlig byggnad och i öster ligger en kommunal vattenledning i närheten av befintlig byggnad vars läge är osäkert.

Ändringen av detaljplanen innebär, förutom borttagandet av ovan nämnda prickmark, inga förändringar jämfört med gällande plan bortsett ifrån att en bestämmelse (b₁) införs där prickmarken utgår om att källare inte får finnas. Markreservaten (u-områdena) kommer att gälla även i fortsättningen.

GENOMFÖRANDE

Ändringen innebär att genomförandetiden blir fem (5) år från den dag denna ändring vinner laga kraft.

Genomförandetiden avser enbart de frågor som varit föremål för ändringen av detaljplanen. För hela den gällande detaljplanen gäller fortsatt genomförandetiden på fem år från det att den vann laga kraft 2019-10-15.

För konsekvenserna av ett genomförande av hela den gällande detaljplanen hänvisas till planbeskrivning för *Detaljplan för del av Forshaga 1:117*, antagen 2019-09-10.

I och med att u-områdena ligger kvar finns fortfarande möjlighet att skapa ledningsrätt för Ellevios ledningar.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

Nedan beskrivs endast konsekvenserna av föreslagen ändring, dvs. borttagandet av förbud att uppföra byggnader över två befintliga ledningsstråk. För konsekvenserna av ett genomförande av hela den gällande detaljplanen hänvisas till planbeskrivning för *Detaljplan för del av Fors-haga 1:117*, antagen 2019-09-10.

För fastighetsägaren innebär planförslaget att kommunen kan lämna bygglov för ändrad användning av befintlig modulbyggnad från bostäder till kontor. Detta var tidigare inte möjligt då förbud att uppföra byggnad (prickmark) införts över två markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden). Om befintliga byggnader ersätts av nya måste dessa, i och med u-områdena, ta hänsyn till befintliga ledningar så att ledningsägarnas åtkomst till ledningarna garanteras.

För ledningsägarna innebär ändringen i det korta perspektivet ingen förändring jämfört med dagens situation då marken över ledningarna redan är bebyggd. Med tanke på att u-områdena redan idag är bebyggda kommer fastighetsägaren tillika kommunen stå för de fördröjande kostnader som utbyggnaden eventuellt medfört.

Om fastighetsägaren väljer att ersätta befintliga byggnader med nya byggnader måste hänsyn tas till befintliga ledningar så att åtkomsten till ledningarna garanteras. Dock får även nya byggnader placeras över befintliga ledningar, något som inte var möjligt i gällande plan.

Om behov uppstår för underhåll eller reparation av ledningarna kan ledningsägare behöva ta berörd del av ledningen ur drift och utföra en ny dragnings så de inte går under byggnaderna. Ledningsägaren kan då komma att begära ersättning för detta från fastighetsägaren.

2021-01-24

Axel Lönnqvist
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Detaljplan för del av FORSHAGA 1:117



Del av FORSHAGA 1:117

FORSHAGA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

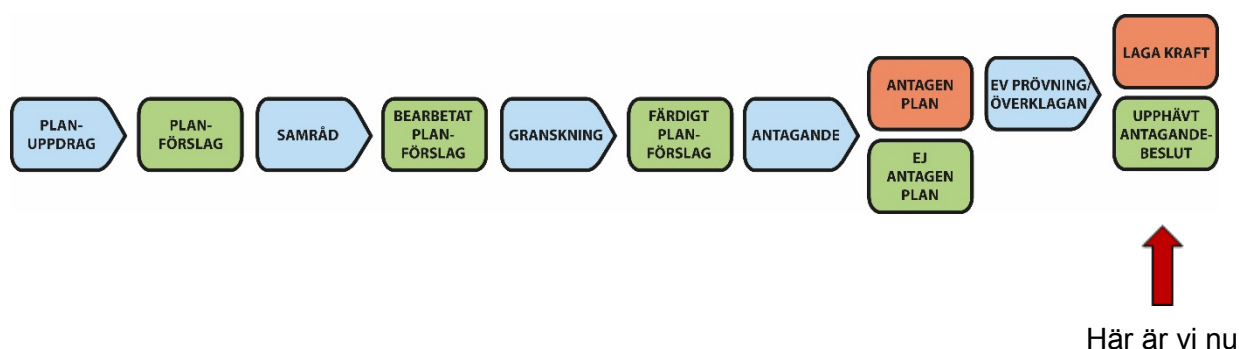
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

INLEDNING

I samband med den stora flyktingvågen under 2015-2016 fick kommunen tillfälligt bygglov att uppföra ett HVB-hem (hem för vård eller boende) inom det aktuella planområdet. HVB-hemmet är nu avvecklat och kommunen använder istället byggnaden som kontor för delar av den kommunala verksamheten.

Då det f.d. HVB-hemmet ligger på mark som är utpekad som allmän platsmark (parkmark) i gällande detaljplan krävs ny detaljplan för att byggnaderna ska kunna användas som kontor i ett längre perspektiv. Vidare sker biltrafiken fram till f.d. HVB-hemmet över mark som är planlagd som gång-, cykel- och mopedväg vilket heller inte är lämpligt.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt för kommunen att långsiktigt kunna använda befintliga byggnader för kontorsändamål.

Detta uppnås genom att upprätta en ny detaljplan för området där användningen park ersätts med användningen kontor. Vidare ändras användningen för den del av Slottsvägen som i gällande plan har användningen gång-, cykel- och mopedväg till gata.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger mellan Slottsvägen och Industrileden i östra delen av Forshaga tätort. Området avgränsas i väster av ett parkområde, i norr av Slottsvägen, i söder av Industrileden och i öster av fastigheten Forshaga 1:209.
Areal	Planområdets areal är ca 0,6 hektar.
Markägförhållanden	All mark inom planområdet ägs av Forshaga kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2010, antogs av kommunfullmäktige 2010-01-06.

I översiktsplanen utgör planområdet en del av Forshaga tätort utan närmare precisering (bebyggelseområde som berörs av kommunens kulturmiljöprogram). Den aktuella planeringen anses ha stöd i översiktsplanen så länge kulturmiljöns värden beaktas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Detaljplan för Forshagaakademien och Klarälvrummet*, antagen 2008-08-26.

Planen anger parkmark samt gång-, cykel- och mopedväg för den berörda delen.

Planens genomförandetid är utgången.

kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt *Kulturmiljöprogram för Värmland* från år 1989 uppmärksammat bebyggelsemiljön kring Europavägen, Bruksgatan och Slottsvägen som en kulturhistoriskt värdefull miljö.

Norra delen av planområdet utgör en del av denna miljö.

Området ingår också i miljön Europavägen – Bruksgatan som pekats ut kommunens eget kulturmiljövårdsprogram från år 2000.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka kulturmiljövärdena i anslutning till området.

Program för planområdet

På grund av kontorsanvändningen och planområdets begränsade utbredning har bedömningen gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska 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 ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen i anslutning till fungerande infrastruktur.

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

Värdefulla områden

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

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte något sådant område som avses ovan. Området är visserligen planlagt som park men denna del av gällande detaljplan har aldrig genomförts. Det f.d. HVB-hemmet uppfördes på en grusyta som använts som upplagsyta av det tidigare kommunförrådet öster om planområdet.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Strax söder om planområdet löper Klarälven. Inom det aktuella avsnittet är Klarälven av riksintresse för naturvärden enligt 3 kap. 6 §, bl.a. som vandringsled för klarälvslox och klarälvsöring.

Vidare mynnar Klarälven ut i Vänern som bl.a. är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 §.

Bedömningen görs dock att den föreslagna etableringen inte kommer att hota riksintressena då spill- och dagvatten från området omhändertas i de kommunala näten och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten Klarälven.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

Miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, 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. över 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.

Planändringen innebär en viss ökning av trafiken i det berörda området. Ökningen sker dock från låga nivåer bedöms inte påverka möjligheten att uppnå MKN för utomhusluft i centrala Forshaga.

Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Klarälvens avrinningsområde. Klarälven mynnar ut i Vänern. Såväl Klarälven som Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

Vattnen klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Befintlig byggelse är ansluten till de kommunala ledningsnäten. Ett plan genomförande bedöms därför inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning kommer att genererar en viss trafik till området. Dock inte av den omfattningen att gällande riktvärden för buller överskrids. Se vidare avsnittet buller nedan.

vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Vid den senaste bedömningen (registerutdrag VISS, 2017-11-06) var målet för Klarälven i anslutning till planområdet att uppnå miljö kvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus och god ekologisk status till år 2027. Vi tidpunkten för registerutdraget hade Klarälven i anslutning till planområdet måttlig ekologisk status samtidigt som älven inte uppnådde god kemisk status.

Den måttliga ekologiska statusen kan främst kopplas till bristande konnektivitet (vandringshinder orsakade av vattenkraftsutbyggnaden).

Anledningen till att Klarälven inte uppnår god kemisk status beror på höga halter av kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Dvs. överallt överskridande ämnen främst orsakade av internationella luftnedfall.

Planområdet ligger även över grundvattenförekomsten Forshaga-Deje. Här är så väl den nuvarande klassningen som den beslutade miljö kvalitetsnormen god kemisk grundvattenstatus och god kvantitativ status.

Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala ledningsnäten och spillvatten omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten Klarälven. Ett plan genomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna, varken för Klarälven eller för grundvattenförekomsten Forshaga-Deje.

Behovsbedömning

Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och att den därmed inte behöver föregås av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Sedan tidigare har bedömningen gjorts att en miljöteknisk undersökning behövs för att reda ut föroreningsituationen inom planområdet. Kunskaperna från undersökningen, *Markundersökning DP Forsen Forshaga*, Sweco Environment, 2017-10-27, har inarbetats i planförslaget.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag.

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Som skäl för upphävandet anges att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, och
- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Planområdet är väl avskilt från området närmast strandlinjen genom Industrileden som är angringsväg för tung trafik till Stora Ensos anläggning och övriga industrier inom Nässets industriområde. Vidare saknar området betydelse för strandskyddets syften då det utgörs av en grusplan som tidigare använts som upplagsyta kopplad till det tidigare kommunförrådet och idag är bebyggd med det f.d. HVB-hemmet.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan cirka +49,5 och +54,4 meter (RH 2000).

De högsta nivåerna återfinns på Slottsvägen i nordväst medan de lägsta finns i diket längs Industrileden i söder.

vegetation

Vegetationen inom planområdet inskränker sig till ogräs som gullris samt lite sly i diket mot Industrileden.

landskapsbild

Planområdet utgörs av två lägre modulbyggnader uppställda på en grusyta som blivit över mellan den parklika miljön kring den tidigare disponentbostaden Slottet och Forshagaforsens camping på södra sidan av Industrileden.

biotopskydd

Området berörs inte av något biotopskydd.

geotekniska förhållanden och stabilitet

I samband med att gällande detaljplan togs fram sammanställde Sweco VBB ett PM, *Forshagaakademien och Klarälvsummet, Värdering av jord- och stabilitetsförhållandena*, Sweco VBB, 2007-05-24. PM:et baserade på ett platsbesök och en genomgång av tidigare geotekniska undersökningar i området.

I PM:et konstateras att jorden i området utgörs av finkorniga sediment med varierande mäktighet. Sedimenten består överst av i huvudsak silt och sand i skikt med en mäktighet som varierar mellan cirka en och två meter till cirka tio meter. Därunder återfinns lera inom delar av området lera. Lermäktigheten bedöms kunna uppgå till som mest cirka tio meter.

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredställande för befintliga marknivåer.

Markområdet närmast älven (dvs. utanför aktuellt planområde) bedöms dock ha låg säkerhet mot ras och skred.

Slutsatsen i PM:et var att Sweco VBB bedömde att det inte förelåg några hinder för att genomföra den då aktuella planläggningen.

Dessa kunskaper bedöms tillräckliga för planskedet även för nu aktuell planläggning.

markradon

I samband med den geotekniska undersökningen gjordes även en markradonmätning, *Forshagaakademien och Klarälvsrummet, Mätning av radon i jordluft, Sweco VBB, 2007-06-25.*

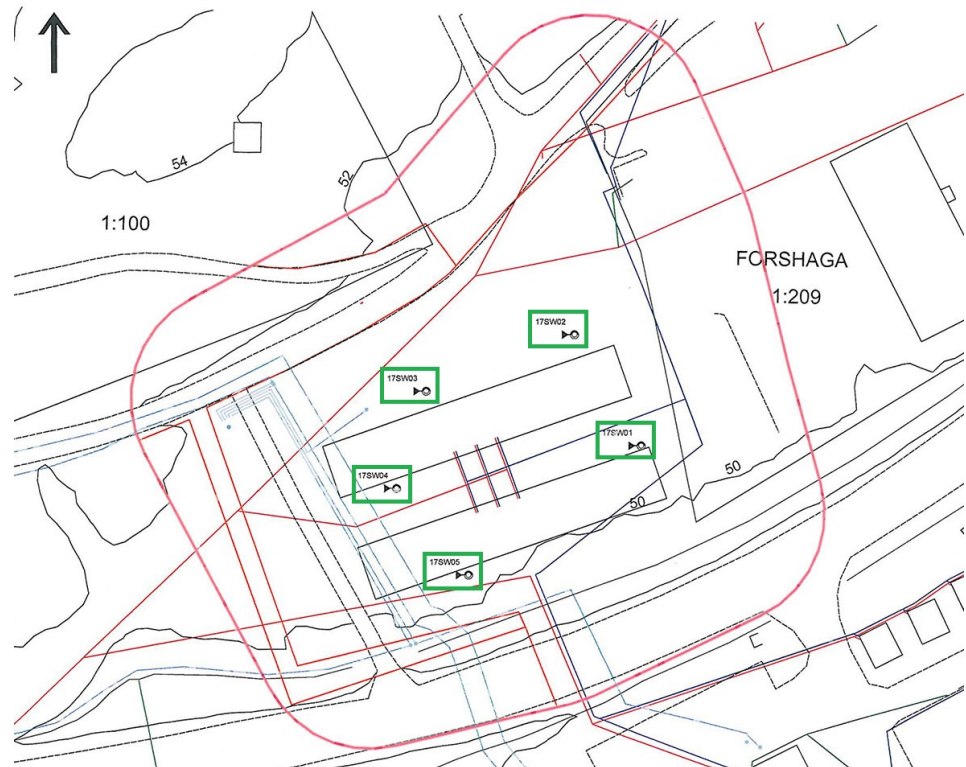
Här konstaterades att marken kan klassas som s.k. normalradonmark. Bebyggelse bör därför uppföras i radonskyddande utförande.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger dock den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.

förorenad mark

Det aktuella området ligger i anslutning till Stora Ensos anläggning i Forshaga. Här har det funnits industriverksamhet sedan andra halvan av 1800-talet. Själva planområdet ligger utanför industriområdet men gränser i öster till ett område där det så sent som på 1960-talet funnits ett båtvarv. Då även stora delar av planområdet utgörs av fyllnadsmassor är markens föroreningsstatus osäker. Av denna anledning har kommunen låtit ta fram en miljöteknisk markundersökning, *Markundersökning DP Forsen Forshaga, Sweco Environment, 2017-10-27.*

Prover togs vid fem punkter i anslutning till befintliga byggnader. Laboratorieanalyser utfördes med avseende på PAH, metaller samt tributyltenn. Ett prov som luktade kreosot analyserades även med avseende på dioxin.



Karta som visar provpunkternas läge (grön markering)

Analyserna visade att samtliga prover utom ett underskred de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (MKM). I det aktuella provet överskreds riktvärdet för bly. Då halterna bly i de övriga proverna underskreds görs bedömningen att medelhalten på området ligger under riktvärdena för MKM.

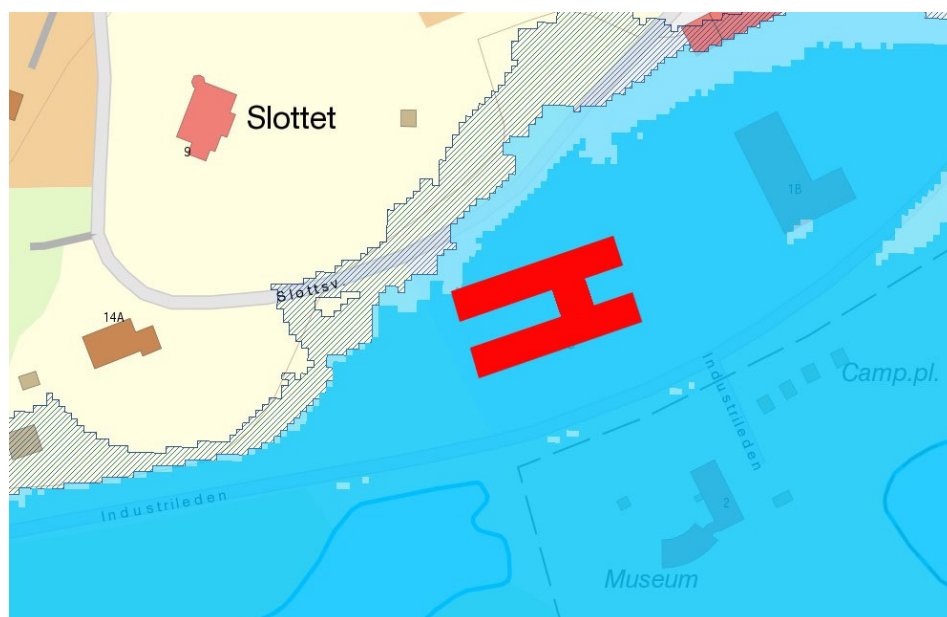
Naturvårdsverket delar upp markanvändning i känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKN). Underskrider riktvärdena för KM innebär det att föroreningsnivåerna i marken är så låga att de inte begränsar markanvändningen. Marken kan då användas för bostäder, jordbruk, skolor och liknande. Underskrider föroreningsnivåerna riktvärdena för MKN men överskrider riktvärdena för KM begränsar föroreningarna markens användningsområde. Marken kan då användas för, t.ex. kontor, handel, industri, trafikanläggning och dylikt.

Slutsatsen i undersökningen är att medelhalterna på området underskrider riktvärdena för MKM vilket innebär att den tänkta kontorsanvändningen är lämplig inom området. Samtidigt påpekas att undersökningen är utförd som en stickprovsundersökning varför det lokalt kan förekomma föroreningshalter som överskrider riktvärden för MKM.

Då undersökningen visar att massorna innehåller föroreningar finns det restriktioner för hur massorna kan hanteras. Vid grävning inom området ska alltid kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och eventuell sanering ska ske.

höga vatten-
stånd

Planen ligger i anslutning till Klarälven. Enligt MSB:s översvämningskartläggning kommer stora delar av planområdet att påverkas redan vid ett 100-årsflöde, se karta nedan.



Vattenutbredning vid 100-årsflöde (blått), 200-årsflöde (ljusblått) respektive högsta beräknade flöde (rastret), befintliga moduler i mitten av planområdet är markerade med rött.

Nivåerna för ett 100-årsflöde, 200-årsflöde samt beräknat högsta flöde redovisas i nedanstående tabell.

Flöde	Nivå (RH 2000) *
100-årsflöde	50,8 m
200-årsflöde	51,1 m
beräknat högsta flöde	52,6 m

* uppgift från MSB 2018-01-26

Enligt den planeringsmodell som rekommenderas i *Stigande vatten – en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden* ska kontor undvikas i områden som riskerar att översvämmas vid ett 100-årsflöde. I områden som riskerar att översvämmas vid ett 200-årsflöde och vid högsta beräknade flöde kan kontor placeras om åtgärder vidtas.

Planområdet kan angöras från Slottsvägen i norr vilken klarar ett 100-årsflöde genom hela planområdet och ett 200-årsflöde fram till och delvis in i planområdet, se karta ovan.

Vad gäller marknivåerna inom kvartersmarken ligger dessa mellan knappt +50 meter (RH 2000) i söder och drygt +51 meter i nordväst. Befintliga moduler står på plintar med en nivå för färdigt golv på +51,13 meter.

För att säkra funktion och tillgänglighet för nya byggnader införs bestämmelser i planen om att:

- byggnader ska vara utförda så att naturligt översvämmande vatten upp till en nivå på +51,1 meter inte skadar byggnaden,
- tekniska installationer så som el och VVS ska översvämningssäkras för att klara vattennivåer upp till +51,1 meter, och
- anslutningsvägar fram till entréer ska som lägst ligga på en nivå av +51,1 meter.

fornlämningar Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Inom planområdet har tidigare bedrivits HVB-hemsverksamhet.

De modulbyggnader som användes för HVB-hemsverksamheten har kommunen nu byggt om och använder som kontor för del av den egna verksamheten. Planområdet är därför avsett för kontorsändamål.

Med kontorsändamål menas kontor eller annan tjänsteverksamhet med liten eller ingen varuhantering. Avgörande är att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning.

Verksamheten ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Söder om planområdet ligger Forshagaforsens camping med traditionell campingverksamhet. Området i öster utgörs av det tidigare kommunförrådet som numera disponeras av Forshagaakademin.

Norr om Slottsvägen finns ett mindre parkområde och Slottet, en före detta disponerbostad som disponeras av Forshaga kommun. Bortom Slottet och parkområdet tar bostadsbebyggelse vid.

Även i väster finns ett mindre parkområde som följs av en bostadsfastighet.

Bebyggelse

inom planområdet

Bebyggelsen inom planområdet består av de två modulbyggnaderna som tidigare inrymde HVB-hemmet. Byggrätten anpassas i stort sett efter den befintliga bebyggelse.

Vid uppförandet placerades dock HVB-hemmet över VA- och elledningar som löper genom området varför hela byggnaden inte kan få stöd i detaljplanen.

Det före detta HVB-hemmet är en traditionell modulbyggnad uppförd i en våning. Fasaderna är täckta med grå skivor och taket är platt. Entréerna accentueras med omfattningar av vita skivor.

För bebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en byggnadshöjd av 5,0 meters höjd. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

Några utformningsbestämmelser för ny bebyggelse har inte bedömts nödvändiga. På grund av översvämningens risken har dock utförandebestämmelser om förbud mot källare och om en lägsta nivå på +51,1 meter för färdigt golv införts. Dessutom ska tekniska installationer klara samma vattennivå med bibehållen funktion.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av area inom användningsgräns. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även eventuella förråd, garage och liknande. I planen anges att 35 % av arean inom kontorsanvändningen, får bebyggas.

Planen har getts en enkel struktur. Ut mot Slottsvägen finns en zon om sex meter som inte får bebyggas. Den säkrar siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gaturummet.

Byggrätten begränsas även av de u-områden som lagts ut över de genomgående VA- och elledningarna.

Generellt finns också en bestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

utom planområdet

Väster om planområdet ligger det s.k. Slottet, en före detta disponentbostad, som numera används för kommunal verksamhet. I övrigt domineras omgivningen i norr och väster av bostäder i olika former. Öster om planområdet ligger bruksområdet med Stora Ensos anläggning för tillverkning av vätskekartong samt ett vattenkraftverk.

tillgänglighet

Den övergripande tillgängligheten till området är god. Marken är förhållandevis flack och ansluter väl till Slottsvägen och omgivande marknivåer.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter ska vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsnedsättning.

Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Service

Tillgången till såväl samhällelig som kommersiell service är god i Forshaga. Det mesta av servicen är lokaliserad till Forshaga centrum en knapp kilometer nordväst om planområdet. Närmsta sjukhus finns i Karlstad cirka 20 km söder om Forshaga.

Friytor

rekreation

Området längs älven i anslutning till planområdet är ett populärt rekreationsområde med möjligheter till promenader längs stränderna samt bad och fiske. Laxfisket ses som ett av Sveriges bästa.

Området kring Forshagaforsens camping och sportfiskecenter är allmänt tillgängligt och i anslutning till stranden finns bl.a. en iordningställd grillplats.

Mer organiserade friluftsområden, med motionsspår och liknande, finns bl.a. vid hembygdsgården och Sisugården, avstånden dit är ca tre kilometer.

naturmiljö

Området är geologiskt intressant och Klarälven är av riksintresse för naturvården som vandringsled för klarälvslox och klarälvsöring.

Trafik

biltrafik

Planområdet angörs från väster via Slottsvägen som genom Bruksgatan/Europavägen har bra koppling till centrala Forshaga och det övergripande vägnätet. Det finns även en infart till själva verksamheten från Industrileden.

I gällande detaljplan har Slottsvägen användningen gång-, cykel- och mopedväg de sista 100 metrarna fram till f.d. HVB-hemmet. Detta ändras till gata för att tillåta biltrafik. I östra delen av planområdet görs också plats för en vändplan så att, framför allt servicefordon, ges en möjlighet att vända inom gatumarken.

parkering

För besökande till verksamheten möjliggörs parkering på en yta i anslutning till vändplatsen i planområdets nordöstra del. Alla anställda ska parkera inom kvartersmarken.

busstrafik

Buslinjer med hållplatser finns vid Storgatan och Skivedsleden. Avståndet från hållplatserna till planområdet är cirka en kilometer.

Värmlandstrafik svarar för busstrafiken.

gång- och cykeltrafik

Separat gång- och cykelväg finns utbyggd från Forshaga centrum längs Bruksgatan/Europavägen. Härifrån ner till planområdet, ca 300 meter, sammanfaller gång- och cykelvägen med bilvägnätet, dock på gator med låg trafikmängd.

För att möjliggöra gång- och cykeltrafik från Slottsvägen ner mot campingen söder om Industrileden skapas ett x-område för allmän gång- och cykeltrafik inom kvartersmarken väster om befintliga modulbyggnader.

Störningar

buller

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Riktvärden för andra lokaler än bostäder finns i Trafikverkets riktlinje *Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse*. För kontor finns enbart riktvärden för inomhusmiljön. Följande riktvärden anges:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus, och
- 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid.

Den huvudsakliga bullerkällan är den tunga trafiken på Industrileden som löper omedelbart söder om planområdet.

Bedömningen görs att riktvärdena för inomhusmiljön kan uppnås genom byggnadstekniska åtgärder.

vibrationer

Vibrationer orsakade av den tunga trafiken på Industrileden kan förekomma i viss omfattning inom området.

Trafikverket har tagit fram riktvärden för buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg. Dessa omfattar dock bara bostäder och vårdlokaler. Det finns även en svensk standard SS 460 48 61, *Vibrationer och stöt - Mätning och riktlinjer för bedömning av komfort i byggnader*, i bilagan till denna standard anges känsligränskeln för vibrationer till 0,3 mm/s, måttlig störning till 0,4-1,0 mm/s och sannolik störning till >1,0 mm/s (vägd vibrationshastighet).

	Vibrationer orsakade av trafiken på Industrileden bedöms inte vara några problem så länge vägbanan hålls i gott skick.
farligt gods	Den primära transportvägen för farligt gods är riksväg 62 som ligger två kilometer väster om planområdet. På Industrileden sker dock en viss transport av farligt gods till Nässets industriområde, i huvudsak gasol och petroleumprodukter.
industri	Inom Stora Ensos område förvaras gasol. Gasoltankarna ligger mer än 600 meter nordöst om planområdet och avskärmats helt av fabriksbebyggelsen i händelse av en explosion. I övrigt görs bedömningen att planområdet påverkas mer av trafiken till och från industriområdet än av verksamheten inom området.
elektriska eller magnetiska fält	Det finns inga luftburna kraftledningar eller andra källor som kan generera skadliga elektriska eller magnetiska fält inom eller i anslutning till planområdet.
Teknisk försörjning	
dricks-, spill- och dagvatten	Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala näten. Allt dagvatten leds på ytan ned mot uppsamlingsdike längs Industrileden.
värme	Kommunens fjärrvärmenät är inte framdraget till planområdet. Närmaste anslutning finns vid Slottet, knappt 100 meter nordväst om planområdet. Uppvärmning sker idag med individuell lösning.
el	Befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet. Ellevio är nätägare.
tele, data	Ledningar finns inom området. Skanova och Forshaga fibernät är nätägare.
avfall	Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Kommunens återvinningscentral finns vid Kvarntorpsgården cirka fem kilometer norr om planområdet. Närmaste återvinningsstation ligger i Skived ca en kilometer sydväst om planområdet.
Konsekvenser av planens genomförande	Den huvudsakliga konsekvensen av planläggningen blir att befintlig verksamhet inom planområdet kan fortsätta efter att det tidbergränsade bygglovet går ut. I ett längre perspektiv kan nya kontorsbyggnader uppföras på platsen. Dessa byggnader får uppföras till en byggnadshöjd på 5,0 meter. Totalt får cirka 1350 m ² av marken bebyggas. Befintliga moduler upptar en yta på cirka 1150 m ² . Planläggningen innebär också att användningen av Slottsvägen inom planområdet ändras från gång-, cykel- och mopedväg till vanlig gata. I realiteten medför inte detta någon förändring då Slottsvägen i dagsläget ändå används som bilväg i hela sin sträckning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	MBN feb -18
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	mars -18
	Beslut om granskning	okt -18
	Granskning	nov -18
	Godkännande för antagande	MBN dec -18
	Antagande	KF jan -19
	Laga kraft	feb -19
infrastruktur	Eventuell utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.	
bebyggelse	Eventuellt ny bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.	
villkor för lov	Inom det x-område som ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik får inte bygglov lämnas för åtgärder som hindrar allmänhetens tillträde till området.	
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till 5 (fem) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Ansvarsfördelning	Kommunen är i dagläget fastighetsägare för såväl allmän platsmark som för kvartersmarken och någon försäljning av kvartersmarken är inte aktuell. Kommunen ansvarar (i egenskap av kommun) för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none">- förbindelsepunkter för VSD-ledningar,- iordningställande av allmän platsmark och infrastruktur, samt- bygglovsprövning.	

Kommunen ansvarar (i egenskap byggherre/fastighetsägare för kvartermarken) för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Kvartermarken med kontorsändamål, ca 4 000 m², avstyckas från Forshaga 1:117 till en egen fastighet.

Ett område i nordvästra delen av fastigheten Forshaga 1:209 får ändrad användning från gång- och cykelbana till skola, kontor och handel vilket är användningen övriga delen av denna fastighet.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. Detta initieras av respektive ledningsägare.

Den mark som ska styckas av från 1:117 ägs idag av Forshaga kommun. För att tillgängligheten till det x-område som lagts ut mellan Slottsvägen och Industrileden ska vara säkerställd vid eventuell försäljning av marken krävs att det ska finnas en upplåtelse, t.ex. genom ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. När en rättighet har skapats är kommunen ansvarig för att sköta områdets drift och underhåll. Om inte rättighet skapats innan eventuell försäljning kan den nya ägaren dels kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att få använda utrymmet och dels att kommunen ska betala för användandet.

Det är kommunen i egenskap av fastighetsägare initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen är fastighetsägare för såväl allmän platsmark som för kvartermarken. Förutom kostnader relaterade till ombyggnad av befintliga moduler och iordningställande av omkringliggande markytor inom kvartermarken kan kommunen komma att få kostnader för ombyggnad av Slottsvägen.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geoteknisk undersökning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kan komma att krävas i samband med bygglovsprövning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har stadsarkitekt Jan Erik Engström på Forshaga kommun medverkat.

2018-09-20

Johan Stenson
planeringsarkitekt

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- **Granskningsutlåtande**
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

Ett detaljplaneförslag har upprättats för del av fastigheten Forshaga 1:117 i Forshaga kommun.

Planförslaget har varit föremål för granskning under tiden 2018-10-20 till och med 2018-11-19.

I **bilaga 1** redovisas de synpunkter som kommit in under granskningstiden och kommunens kommentarer till dessa.

Inkomna synpunkter har bara resulterat i mindre redaktionella ändringar och förtydliganden.

Det anses inte heller förekomma några synpunkter från samrådsskedet som inte har blivit tillgodosedda.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA
YTTRANDE UNDER
GRANSKNINGEN



Länsstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Meda Andersson
010-224 73 18

YTTRANDE

Datum
2018-11-12

Referens
402-8289-2018

Sida
1 (2)

Forshaga kommun
Miljö- och byggförvaltningen
Box 93
667 22 FORSHAGA

**Förslag till detaljplan för Forshaga 1:117,
Forshaga kommun**

D77b

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med utökad förfarande den 20 september 2018, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 8 november 2018.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra markanvändningen kontor.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter gällande planbestämmelser. Kommunen har till granskningskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och vissa justeringar har gjorts.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget ytterligare att erinra mot planförslaget.

Yttrandet föranleder inga kommentarer.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDEDatum
2018-11-12Referens
402-8289-2018Sida
2(2)**Övriga synpunkter**

Länsstyrelsen vill informera att Boverkets riktlinjer avseende översvämning ska tillämpas i planarbetet. Faktabladet (i Stigande Vatten) används dock även fortsättningsvis avseende angivna nivåer för respektive vattendrag.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Enhetschef Johan Rosqvist har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand medverkat.



1 (2)

YTTRANDE
2018-11-19

Forshaga kommun
mbn@forshaga.se

Dnr 404-2018/1218

Detaljplan för del av Forshaga 1:117 i Forshaga kommun

Ert ärende: BYGG 2018-47

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2018-09-20) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

x-område

I planen finns ett x-område utlagt, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller x-områden:

- Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet.
- Om någon annan än kommunen skulle komma att äga marken kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.
- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.
- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.
- Om kommunen och markägaren inte skrivit något avtalsservitut kring x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.

Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i

Kristina Lindqvist

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle
BESÖKSADRESS: Klostergatan 35, Örebro TELEFON: 0771-63 63 63
E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

Planbeskrivningen kompletteras med information om vad x-området innebär för kommunen/fastighetsägaren.

Lantmäteriet

2018-11-19

2

planförslaget. Kommunen kanske borde överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område?

Delar av planen som bör förbättras

Byggnader på prickmark

Eftersom kommunen anser att prickmarken över de befintliga byggnaderna ska vara kvar så behöver konsekvenserna av detta framgå av planbeskrivningen.

Fastighetsbildning

Under rubriken för fastighetsrättsliga frågor behöver genomförandet av x-området finnas med.

u-områden

Beroende på hur ledningarna är placerade kan det bli problematiskt att bilda ledningsrätt rakt igenom befintliga byggnader, eftersom u-områdena behöver vara tillgängliga för ledningshavaren.

U-områden ska enbart läggas ut på områden där kommunen har befintliga ledningar som ska ligga kvar eller i en ny sträckning dit de avses flyttas.

Konsekvenser av detaljplanen

Under rubriken *konsekvenser av detaljplanens genomförande* står att "Den huvudsakliga konsekvensen av planläggningen blir att befintlig modulbyggnad får stöd i detaljplan och kan stå kvar efter att det tidsbegränsade bygglovet går ut." Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att eftersom det läggs prickmark på byggnaderna så blir byggnaderna inte planenliga.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kristina Lindqvist
förrättningslantmätare

Kopia till: Länsstyrelsen i Värmlands län, varmland@lansstyrelsen.se

Planbeskrivningen kompletteras utifrån förutsättningarna med u-områden för befintliga ledningar.

Meningen ändras så att det är befintlig verksamhet som får planstöd, inte byggnaderna.

Ärendenummer
TRV 2018/114153
Länsstyrelsens ärendenummer
402-8289-2018
Kommunens ärendenummer
BYGG 2018-47

Dokumentdatum
2018-11-13
Sidor
1(1)



Forshaga kommun
Miljö- och byggförvaltningen
mbn@forshaga.se

Länsstyrelsen Värmland
Samhällsbyggnad
plan.varmland@lansstyrelsen.se

Trafikverkets yttrande gällande granskning av detaljplan för del av Forshaga 1:117 i Forshaga kommun.

Ärende

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende. Trafikverket har i tidigare samrådsskede yttrat sig 2018-03-12 (TRV 2018/19836) och hade då inget att erinra.

Sammantagen bedömning

Trafikverket har inga synpunkter på granskningshandlingarna.

Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida:
www.trafikverket.se/samhallsplanering.

Med vänlig hälsning

William Hedenquist
Biträdande samhällsplanerare

Yttrandet föranleder inga kommentarer.

2018-12-14

Urban Ledin
Miljö- och byggchef