

Detaljplan för

# SOLÅSEN



## Munkfors 9:6 och del av Munkfors 9:35 Munkfors kommun, Värmlands län

### Övriga handlingar:

Plankarta med bestämmelser och grundkarta  
Undersökning om betydande miljöpåverkan  
Fastighetsförteckning  
Samrådsredogörelse  
Granskningsutlåtande (tillkommer efter granskning)

### Bilagor:

*Bullerutredning Munkfors 9:6, 2023-06-07*  
*Riskutredning, Transport av Farligt gods, Munkfors 9:6, Munkfors kommun, 2023-05-08,*  
*PM Geoteknik, Munkfors, Munkfors 9:6, 2024-02-01,*  
*MUR Geoteknik Munkfors, Munkfors 9:6, 2024-02-01.*

Dnr	MBNG/2023:72
Upprättad	2024-02-15
Godkänd	20XX-XX-XX
Antagen	20XX-XX-XX
Laga kraft	20XX-XX-XX

PLANBESKRIVNING

**KLARA**  
arkitekter

# 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 av 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.

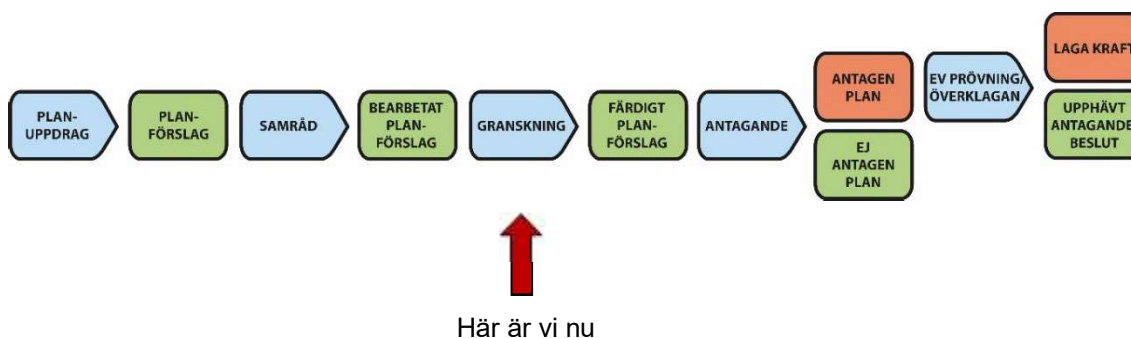
## Berörda kan påverka detaljplanen

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 med hänsyn till 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.



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

# Innehåll

Bakgrund och syfte .....	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
Plandata .....	5
Läge och areal.....	5
Ingående fastigheter .....	5
Markägoförhållanden .....	5
Samrådskrets .....	5
Tidigare ställningstaganden .....	6
Översiktliga planer .....	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.....	7
Program för planområdet .....	7
Avvägning enligt miljöbalken .....	8
Markens lämplighet.....	8
Värdefulla områden .....	8
Riksintressen.....	8
Miljökvalitetsnormer .....	8
Skydd av områden.....	10
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	10
Förutsättningar och förändringar .....	10
Natur .....	10
Verksamheter .....	14
Bebyggelse.....	15
Service .....	17
Friytor .....	18
Trafik .....	18
Störningar.....	19
Teknisk försörjning.....	27
Organisatoriska frågor.....	29
Planförfarande .....	29
Tidsplan.....	29
Genomförandetid .....	29
Huvudmannaskap för allmän plats .....	29
Ansvarsfördelning .....	29
Avtal .....	30
Villkor för startbesked .....	30
Fastighetsrättsliga frågor.....	30
Allmänt .....	30

**DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING**

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare .....	30
Ekonomiska frågor .....	30
Tekniska frågor .....	31
Övriga medverkande.....	31

## Bakgrund och syfte

Kommunen bedriver ett fortlöpande arbete där ambitionen är att fasa ut äldre detaljplaner som är svårtolkade eller som har förlorat sin aktualitet. Det huvudsakliga syftet med planläggningen är därför att ersätta dessa äldre planer med en aktuell detaljplan med bestämmelser enligt Boverkets allmänna råd (2020:6) om planbestämmelser för detaljplan.

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en mer flexibel användning för den byggnad och mark som idag är planlagt som allmänt ändamål. Detta uppnås genom att ändra användningen från allmänt ändamål (A) till bostäder och centrum (BC). Vidare ska planen möjliggöra för en infart till både trygghetsboendet i norr och busstationen norr om området.

Planen upprättas med utökat förfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planens tänkbara effekter på miljön bedöms vara begränsade. En planläggning innebär att fastigheten Munkfors 9:6 som redan är ianspråktagen och bebyggd med ett serviceboende i stället möjliggörs för bostäder centrum, kontor och detaljhandel. Vidare skapas möjligheter att bebygga, och vid behov även stycka av, den södra delen av fastigheten som tidigare var bebyggd med ett ålderdomshem som revs år 2013. Genom att kommunen har en flexibel reserv med byggbar mark i centrum är viktigt när specifika framtida behov uppstår.

Den gällande planen med användningen allmänt ändamål ersätts med en mer aktuell detaljplan med bestämmelser enligt Boverkets allmänna råd (2020:6).

## Plandata

### Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala Munkfors och omfattar cirka en och en halv hektar.

Området avgränsas i öster av riksväg 62, i väster av Tallåsvägen, i söder av Munkfors vårdcentral och i norr av Munkfors resecentrum.

### Ingående fastigheter

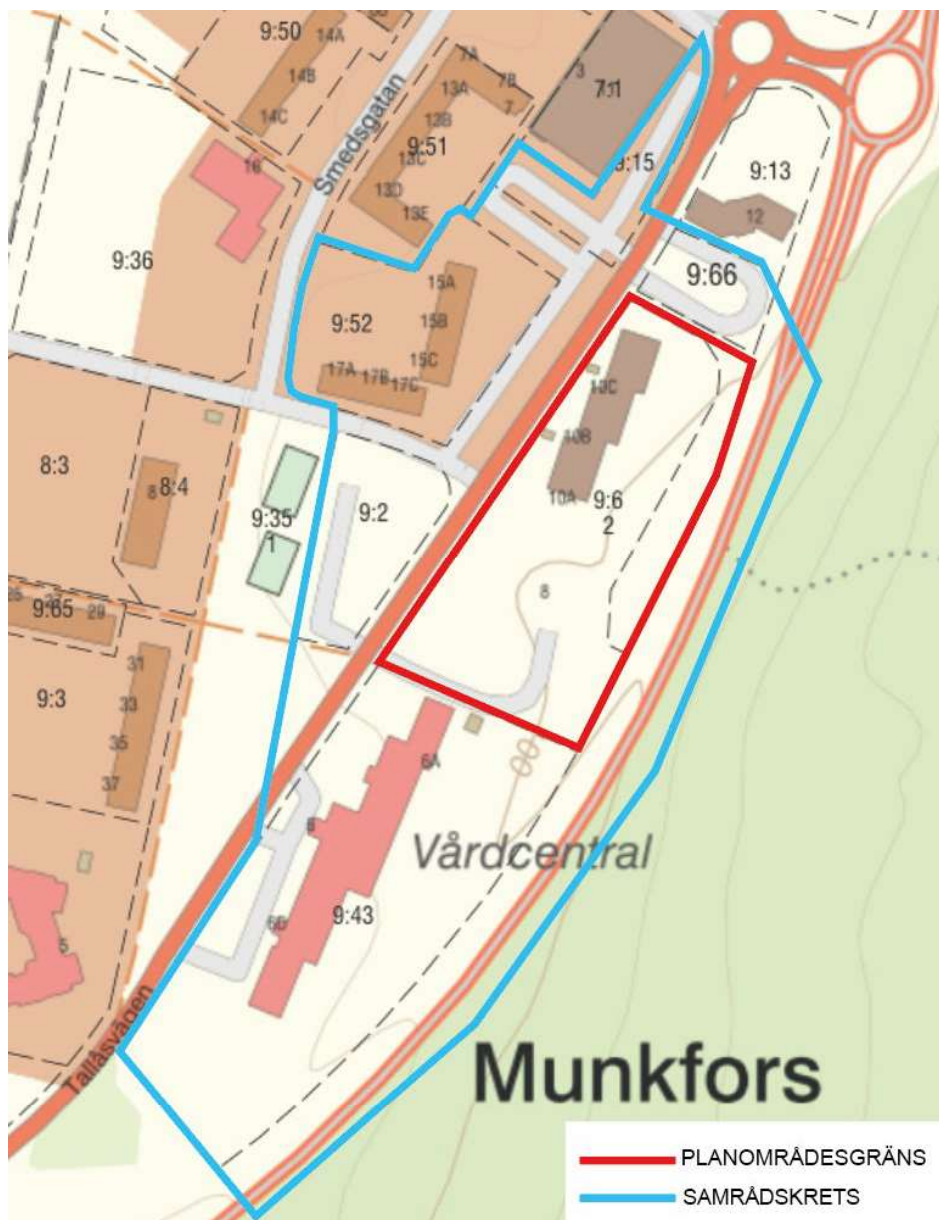
Munkfors 9:6 och del av Munkfors 9:35.

### Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området ägs av Munkfors kommun.

### Samrådsrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådsretsen. För avgränsning av samrådsretsen, se nedanstående karta.



Samrådsrets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2013, antogs av kommunfullmäktige 2013-09-10.

I översiktsplanen är användningen av planområdet inte preciserad. I översiktsplanen framhålls dock att centrum ska planeras för en blandning av bostäder, service och andra verksamheter samt att tillgången till kollektivtrafik skall beaktas vid planering av nya bostadsområden.

Vidare förutspår översiktsplanen en ökad efterfrågan på mindre lägenheter med god tillgänglighet och närhet till centralortens service.

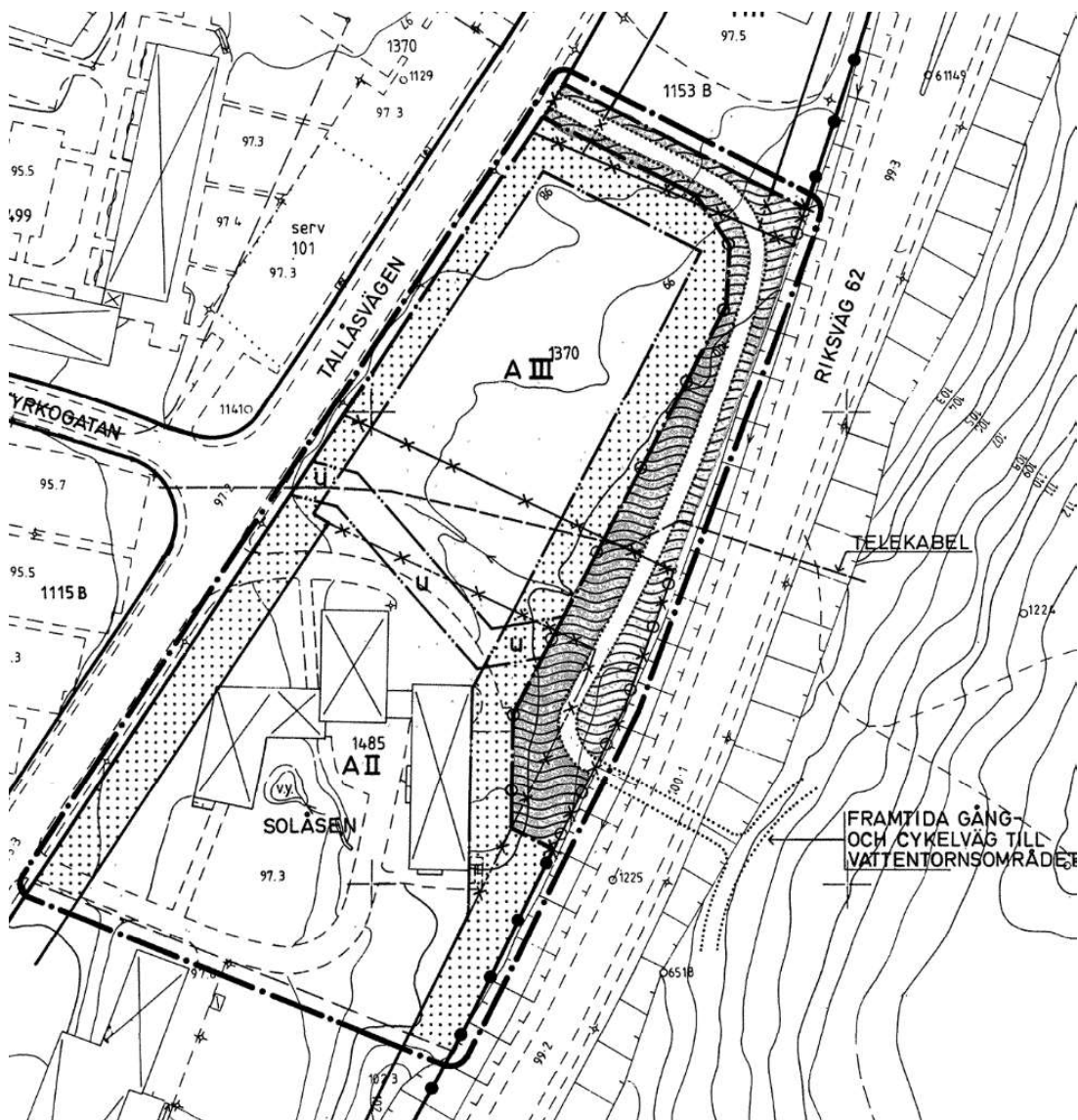
Baserat på ovanstående aspekter överensstämmer planförslaget med översiktsplanens intentioner.

Däremot så står det i översiktsplanen att nybyggnation av bostäder inte rekommenderas inom en zon på 100 meter från riksväg 62. Därmed görs den sammantagna bedömningen att planförslaget inte har stöd i översiktsplanen varför en detaljplaneläggning behöver föregås av ett så kallat utökat förfarande.

## Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

### Detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplanen för del av stadsägan 1370, Munkfors (område för servicelägenheter m m Centrum)*, antagen 1981-06-17



Planen anger *allmänt ändamål* och *park eller plantering* för de berörda delarna. Planens genomförandetid har gått ut.

### Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas. Området är redan detaljplanelagt och ianspråktaget sedan många år.

# 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 god hushållning.

Den aktuella planläggningen innebär att befintlig byggnad får en ny användning med tillhörande parkmiljö. Den föreslagna användningen är anpassad till platsens och byggnadens förutsättningar 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.

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 i anspråk. Området är redan i dag detaljplanelagt och ianspråktaget.

## Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ 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.

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2–8 §§ miljöbalken. Vidare omfattas inte planområdet av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Planområdet ligger inom ett område med särskilt behov av hinderfrihet, ett lågflygningsområde, som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 §. Inom lågflygningsområde behöver Försvarsmakten få in remisser som gäller objekt högre än 20 meter utanför tätort och högre anläggningar än 45 m. I planläggningen är det inte aktuellt med byggnader högre än 20 meter varför planläggningen inte kommer att påverka totalförsvarets intressen.

## 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 mus-selvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

### Utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svavel-dioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Di-mensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

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

I Munkfors 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 mät-resultaten 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 dubb-däcksanvändningen.

Ett plangenomförande innebär att området tillförs bostäder i en viss omfattning vilket kan innebära en viss ökning av biltrafiken. Det centrala läget med närhet till service och kollektivtrafik innebär å andra sidan att behovet biltransporter blir mindre. Under alla omständigheter bedöms inte en eventuell ökning bli av den omfattningen att det påverkar möjligheterna att uppfylla miljö kvalitetsnormerna i någon märkbar omfattning.

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.

De 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.

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Bebyggelsen är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

### **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.

Ett plangenomförande innebär att antalet bostäder ökar, vilket också innebär att trafikmängderna på Tallåsvägen ökar. Den dominerande bullerkällan kommer emellertid fortsatt vara riksväg 62 öster om planområdet, och de ökade trafikmängderna på Tallåsvägen bedöms som försumbara.

### **Vattenförvaltning**

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

För Klarälven ns Enån gäller miljö kvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2021-12-20.

Klarälven ns Enån har i dag (registerutdrag 2023-02-14) otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Anledningen till att god ekologisk status inte uppnås beror främst på parametrarna konnektivitet samt flödesförändring i vattendrag. Dessa parametrar visar på dålig respektive otillfredsställande status och redovisar att vandringshinder finns som hindrar fisk och annan vandringsbenägen fauna att röra sig fritt inom och genom vattenförekomsten. Regleringspåverkan finns, men dess omfattning och påverkan på ekologisk status behöver utredas samt att åtgärder för ökad konnektivitet bör genomföras. Normen är att Klarälven ns Enån ska uppnå god ekologisk status till år 2033.

I dag uppnås inte heller en god kemisk ytvattenstatus. Problemen är främst miljögifter (kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter) kopplade till nedfall från luften. Normen är att Klarälven ns Enån ska uppnå god kemisk status, med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet att renas på ett betryggande sätt innan det når Klarälven ns Enån. Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status.

Spill- och dagvatten kommer att anslutnas till de kommunala ledningsnäten och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för berörda yt- och grundvatten.

Delar av planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Ransäter-Fastnäs vilken både har god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status. Så länge eventuellt förorenat dagvatten tas om hand och inte infiltreras bedöms inte ett plangenomförande påverka grundvattenförekomstens status.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet renas på ett betryggande sätt innan det når Klarälven.

## Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdes-typerna. Planläggningen berör inget sådant område.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen vid samråd 2023-02-07.

Till undersökningen finns ett antal bilagor omfattande trafikbullerutredning och riskbedömning kopplat till farligt gods.

Kunskaperna från gjorda undersökningar/utredningar har inarbetats i planförslaget.

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 97,77 och + 104,27 meter (RH 2000).

Området är högst i öster vid väg 62 och sluttar sedan mot sydväst där det är som lägst.

Ett plangenomförande kan medföra vissa förändringar av markens nivåer för att anpassa marken till kommande bebyggelse.

#### Vegetation

Vegetationen inom planområdet omfattas av en klippt gräsyta och några halvstora björkar. Längs Tallåsvägen står en lönn som är en del av en längre allé som sträcker sig söderut.



Del av raden med lönn inom västra delen av planområdet

### **Landskapsbild / Stadsbild**

Planområdet är en del av det kvarter som avslutar Munkfors centrum mot öster. Öster om kvarteret löper väg 62 och på andra sidan vägen tar skogen vid.

Bebyggelsen i Munkfors centrum präglas av trevånings flerfamiljshus mestadels i rött tegel. Tidigare rivningar medför ett markant inslag av öppna gräsytor och parkeringar som bidrar till en utglesad stadsbild som till viss del kan ge ett intryck av ödslighet.

Planförslaget skapar möjligheter att förtäta centrum med ny bebyggelse.

### **Naturmiljö / Biotop- och artskydd**

Lönnen längs Tallåsvägen utgör en del av en allé. Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Inom biotopskyddsområden får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger. För skydda trädet införs en bestämmelse ( $n_1$ ) om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Enligt artportalen har inga rödlistade observationer gjorts varken inom i eller i närheten av planområdet.

### **Geotekniska förhållanden och stabilitet**

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom hela planområdet av älvsediment främst i form av grovsilt/finsand. Marken räknas inte som fastmark.

Vad gäller den södra delen av planområdet så var denna fram till 2013 bebyggd med ett äldreboende i tre våningar.



Det tidigare ålderdomshemmet år 2010 som revs tre år senare (bild Google Maps)

Delar av bottenplattan från tidigare bebyggelse ligger idag fortfarande kvar i marken idag. Det fanns även en kulvert från äldreboendet som gick mot trygghetsboendet i norr. Bottenplattan från kulverten finns också troligen fortfarande kvar i backen. Den berörda delen av planområdet är även idag utfylld med högre marknivåer än tidigare.

För att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden samt utreda stabilitetsförhållandena har SWECO utfört en geoteknisk undersökning för den södra delen av planområdet, *PM Geoteknik*, daterad 2024-02-01. Till undersökningen hör även en markteknisk undersökningsrapport (MUR), *MUR Geoteknik*, daterad 2024-02-01.

Undersökningar klargör att området utgörs överst av ett tunt lager mulljord. Under mulljorden utgörs jorden av fyllning. Härunder återfinns naturlig lagrad jord av sedimentjord som vilar på fast friktionsjord på berg.

Fyllningen har en uppmätt mäktighet i provtagningshålen på mellan ca 0,5 -3 meter och består av mycket blandade jordmassor som lera, silt, sand, grus samt otjänligt innehåll i form av rester av asfalt, byggmaterial och organiskt material.

Borrpunkter har utförts i läge för den nu rivna byggnaden. Utförda trycksonderingar inom denna sektion har fått stopp vid ca nivå +98 meter. Bottenplattan från tidigare byggnad bedöms ligga kvar vid denna nivå. I en borrpunkt utfördes en slagsondering med svetsad skärkrona för att försöka driva igenom bottenplattan. Sonderingen kunde då drivas ned ytterligare till ca 9,5 meter under marknivån. Sonderingen avslutades utan att stopp erhöles på grund av risk för fastkörning i moränen. Undre gräns när fyllning övergår i naturligt lagrad jord är svårbedömd inom denna sektion då det inte har gått att undersöka igenom fyllningen och bottenplattan med trycksondering.

De naturligt lagrade sedimenten har en mäktighet på mellan ca 1,4 - 4,0 meter och består överst av fast lerig silt som övergår till siltig lera. Översta ca 1-2 metrarna av sedimentjorden utgörs av torrskorpa.

Mäktigheten på lerlagret bedöms vara mellan 0,1 och 2 meter. Lerans odränerade skjuvhållfasthet uppgår enligt empiriskt utvärderad utförd CPT-sondering till ca 25 kPa (okorrigerat värde).

## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

Totalstabiliteten för området är tillfredsställande då marken är relativt plan och det inte återfinns branta slänter eller vattendrag inom området. Måktigheten på lerlagret inom området är dessutom begränsad. Det föreligger ej några omständigheter avseende stabiliteten som ger restriktioner eller begränsningar i detaljplanen.

Utifrån utförda undersökningar inom ramen för detta uppdrag bedöms byggnader upp till tre våningar kunna uppföras med yttlig grundläggning. Befintlig fyllning, byggrester och organiskt material ska schaktas bort i sin helhet under nya konstruktionsdelar innan grundläggningsarbeten. Detta säkerställs i planen genom en villkorsbestämmelse.

### Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

### Förorenade områden

Inom den södra delen av planområdet ligger bottenplattan från tidigare bebyggelse kvar i marken med fyllnadsmassor bestående av bland annat otjänligt material i form av rester av asfalt, byggmaterial och organiskt material där föroreningar inte kan uteslutas. Med tanke på att detta i sin helhet vid byggnation kommer att schaktas bort, görs bedömningen att några hälsorisker kopplat till förorenad mark inte föreligger.

På fastigheten Munkfors 9:13 ca 50 meter norr om planområdet, fanns tidigare en bensinstation. I samband med byggandet av det nya resecentret sanerades platsen till att idag ha den preciserade statusen mindre känslig användning.

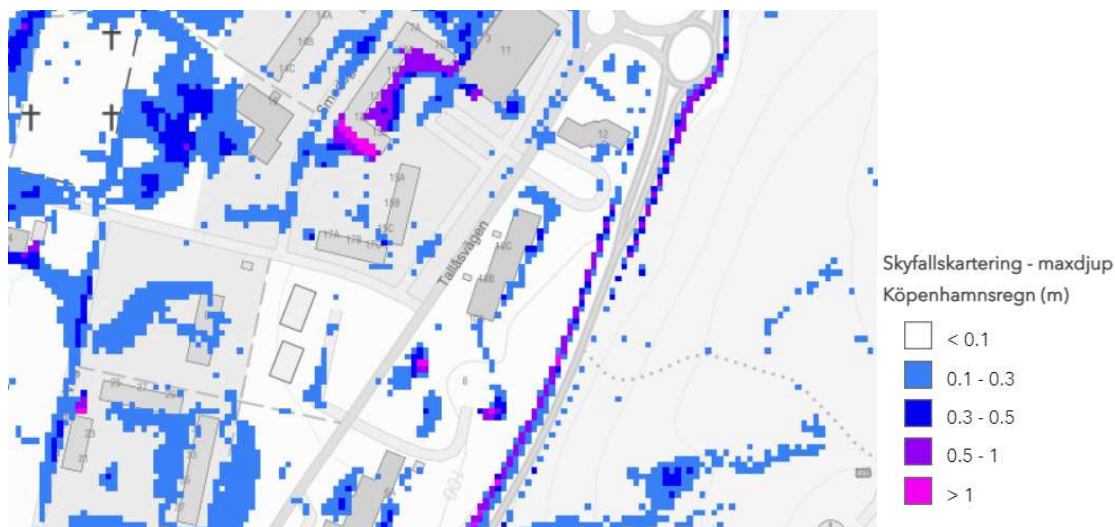
I övrigt finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i anslutning till området som kunnat ge upphov till mark- eller vattenföroreningar.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

### Skyfall och höga vattenstånd

Planområdet berörs inte av höga flöden i vattendrag eller sjöar. Som framgår av MSB:s skyfallskartering kan två lågpunkter i södra delen av planområdet komma att fyllas med vatten upp till över en meter. I övrigt rör det sig om ett antal mindre vattensamlingar med vattendjup på upp till 0,3 meter.

Vid ett 100-årsregn kommer planområdet att vara tillgängligt från riksväg 62 och befintliga byggnader inom planområdet kommer att vara tillgängliga både för boende och för t.ex. räddningstjänstens fordon.



Vattendjup i planområdet vid ett Köpenhamnsregn

Då marken lutar svagt västerut kommer regnmängderna i samband med ett skyfall vid ett plange-nomförande ledas västerut till Tallåsvägen och ansluta till det kommunala ledningsnätet.

Mindre delar av planområdets markytor är idag hårdgjorda. För att bevara möjlighet till infiltration inom planområdet har en bestämmelse om markens genomsläpplighet införts.

### Fornlämningar

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

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

## Verksamheter

### Inom planområdet

Inom planområdet finns idag ett befintligt serviceboende. I den södra delen av planområdet fanns tidigare ett ålderdomshem som revs sommaren 2013.

Planområdet är avsett för bostadsändamål, centrum (BC). Med bostadsändamål (B) menas att bo- endet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bo- stadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begrep- pet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och lik- nande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Med användningen centrum (C) avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning av verksamheter. Med handel undantaget in- går en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exem- pel restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslo- kaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcen- tral, fot- eller hudvård.

## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

Verksamheterna 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 Munkfors vårdcentral och norr om planområdet ligger Munkfors resecentrum, Munkfors Köpcentrum och torget. Väster om planområdet återfinns parkeringsytor.



Vårdcentralen söder om planområdet

## Bebyggelse

### Inom planområdet

Inom planområdet finns idag ett av kommunens serviceboende. Byggnaden utgörs av tre våningsplan med sadeltak bestående av röda takpannor samt med orange/gult fasadtegel.



Byggnaden sedd från söder

## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

Planen bekräftar den befintliga bebyggelsen, samt möjliggör för ny bebyggelse i planområdets södra del.

Bestämmelserna för den befintliga bebyggelsen är i stort anpassade till dagens situation. För huvudbyggnader gäller att de får uppföras till en nockhöjd på 12,5 meter och för komplementbyggnader gäller generellt att de får uppföras till en nockhöjd på 5,0 meter.

För ny bebyggelse för den södra delen av planområdet anges för huvudbyggnader att de får uppföras till en nockhöjd på 9,0 meter och för komplementbyggnader gäller generellt att de får uppföras till en nockhöjd på 5,0 meter.

Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in.

Utnyttjandegraden anges som en största byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea den area som byggnader upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. För användningsområdet anges sammanlagt 2600 kvadratmeter får bebyggas. Nuvarande bebyggelse inom planområdet upptar ca 1300 kvadratmeter. Bestämmelsen om största byggnadsarea i kvadratmeter tillåter således ytterligare 1300 kvadratmeter. Detta motsvarar drygt 20 procent av kvartersmarken.

Ut mot omgivande gator finns en zon om 6,0 meter som inte får bebyggas. Visuellt ger detta en rymd i gaturummet som stort stämmer överens med den karaktär som området har idag. Vidare säkras denna zon siktförhållandena vid in- och utfart till området. De två mindre befintliga förrådsbyggnader närmast Tallåsvägen som hamnar innanför zonen undantas från byggnadsförbudet.



Exempel på utbyggnad av fastigheten som planen möjliggör



### Utom planområdet

Väster om planområdet ligger Munkfors centrum. Bebyggelsen närmast planområdet i väster består av flerbostadshus i trevåningar med tegelröda fasader, uppförda under 1960-talet.



Flerbostadshus i centrum väster om planområdet

### Tillgänglighet

Den övergripande tillgängligheten till planområdet är god både vad gäller biltrafik samt gång- och cykeltrafik. Huvuddelen av område är relativt plant utan större höjdskillnader. I den äldre bebyggelsen finns brister i tillgängligheten vilket kan behöva åtgärdas i samband med ändrad användning.

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall 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

#### Samhällelig

Planområdet ligger i centrala Munkfors med god tillgång till samhällelig service. Bland annat återfinns Munkfors vårdcentral omedelbart söder om planområdet.

#### Kommersiell

Planområdet ligger i centrala Munkfors med god tillgång till kommersiell service. Munkfors köpcentrum och torget nordväst om planområdet, väster om Tallåsvägen.



Munkfors köpcentrum norr om planområdet

## Friytor

### Rekreation

I centrala Munkfors finns gott om öppna ytor och promenadstråk. Till kommunens idrottsplats, Klingevi, med ishall, fotbollsplan och motionsspår är det cirka en och en halv kilometer. Runt Munkfors finns gott om sjöar och stora skogsområden.

### Lek

Lekplats finns ca 150 meter väster om planområdet.

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Tallåsvägen vilken ansluter till riksväg 62 cirka 150 meter norr om planområdet.

Enligt uppgifter från 2018 av Trafikverkets nationella databas, NVDB, trafikeras riksväg 62 av cirka 3740 fordon per dygn. Tallåsvägen trafikeras av 3700 fordon per dygn.

Det finns inga uppgifter om var på Tallåsvägen denna trafikmängd är uppmätt. Siffran 3700 känns relevant för trafiken sträckan mellan Munkfors köpcentrum/resecentrum och norr ut mot Tallbacksvägen. Söder om Munkfors köpcentrum, det vill säga söder om Kyrkogatan finns inga målpunkter förutom vårdcentralen. På Bliavägen, som Tallåsvägen ansluter till i söder, uppgår trafiken enligt NVDB till 1107 fordon ÅDT. På södra delen av Tallåsvägen är alltså 3700 fordon per dygn en omöjlighet.

Om det inte är någon genomgående trafik på Bliavägen skulle trafiken på södra delen av Tallåsvägen söder om vårdcentralen maximalt kunna komma upp till 2214 fordon. Att all trafik på Bliavägen skulle svänga av på Tallåsvägen är osannolikt då ett flertal målpunkter så som till exempel Forsnässkolan med bad och simhall återfinns i Bliavägens förlängning.

En mer rimlig uppskattning av trafiken på Tallåsvägen i höjd med planområdet är runt 1500 fordon per dygn.

Ett plangenomförande bedöms kunna ge ett tillskott på ca 25-35 bostäder. Det centrala läget med närhet till service och kommunikationer gör att varje bostad bedöms generera cirka 3 till 4 trafikrörelser per dygn vilket innebär 75 till 140 nya trafikrörelser per dygn.

Skyltad hastighet på Tallåsvägen och Riksväg 62 är 30 respektive 80 km/tim.



Tallåsvägen

### **Parkering**

Parkering ska lösas inom de egna fastigheterna.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger i anslutning till Munkfors resecentrum med busslinjer mot Karlstad, Sunne och Värnäs (Hagfors, Långflon). Värmlandstrafik ansvarar för busstrafiken.

### **Varutransporter**

All eventuell lastning och lossning ska ske inom de egna fastigheterna.

### **Gång- och cykeltrafik**

300 meter söder om planområdet ansluter Klarälvsbanan där man kan ta sig såväl norrut som söderut genom länet.

## **Störningar**

### **Buller**

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö. En del av miljö kvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.

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

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

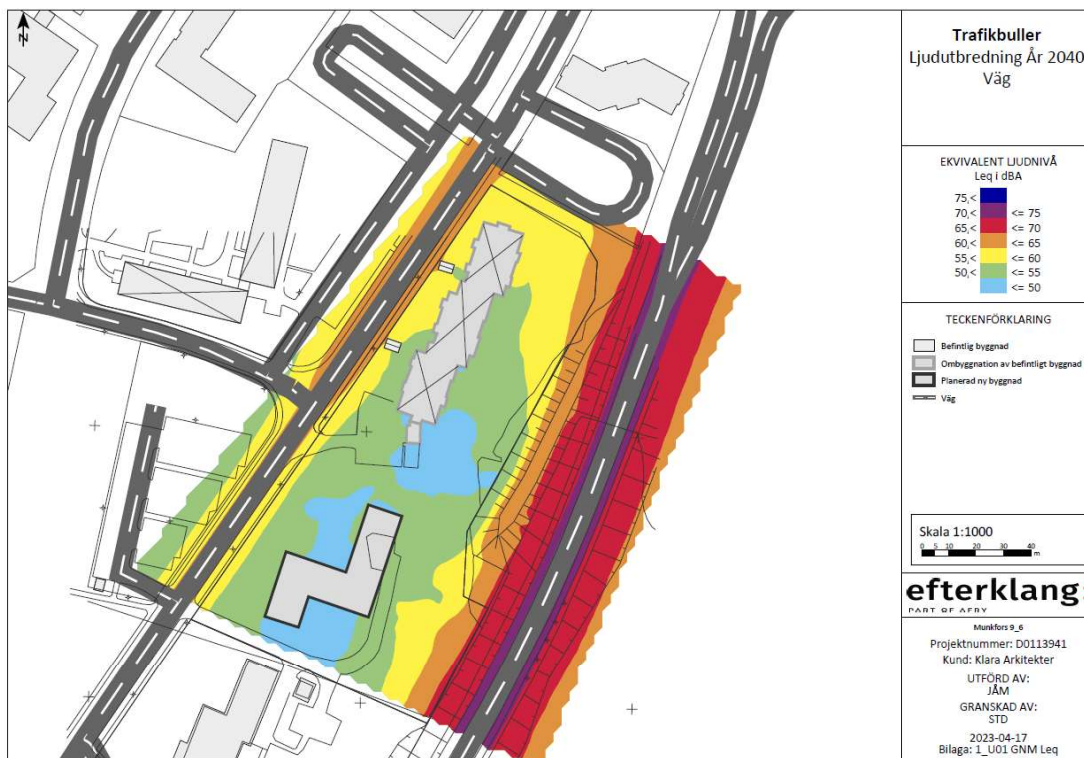
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

### VÄGTRAFIK

Öster om planområdet sträcker sig riksväg 62. På riksvägen samt Tallåsvägen väster om planområdet förekommer trafik som kan påverka planområdet i någon omfattning. Vidare kan även bussfordon från busstationen norr om planområdet påverka. En trafikbullerutredning har därför tagits fram av Efterklang, daterad 2023-06-07.

Utredningen redovisar beräkningar för prognosåret 2040.

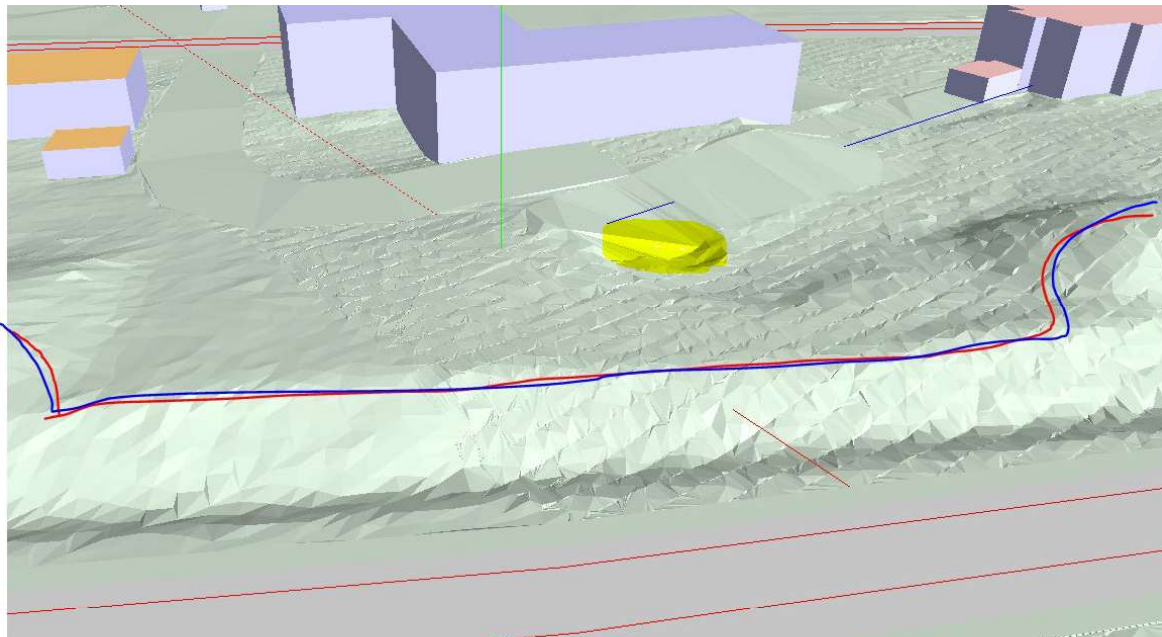


Ekvivalent nivå 1,5 meter över mark

Delar av planområdet skyddas idag av en bullervall som ligger centralt i planområdet utmed riksväg 62. Varför inte större skillnader syns vad gäller ljudnivåerna trots vällen beror på att riksväg 62 ligger lägre än omgivande terräng, vilket ger en skyddande effekt

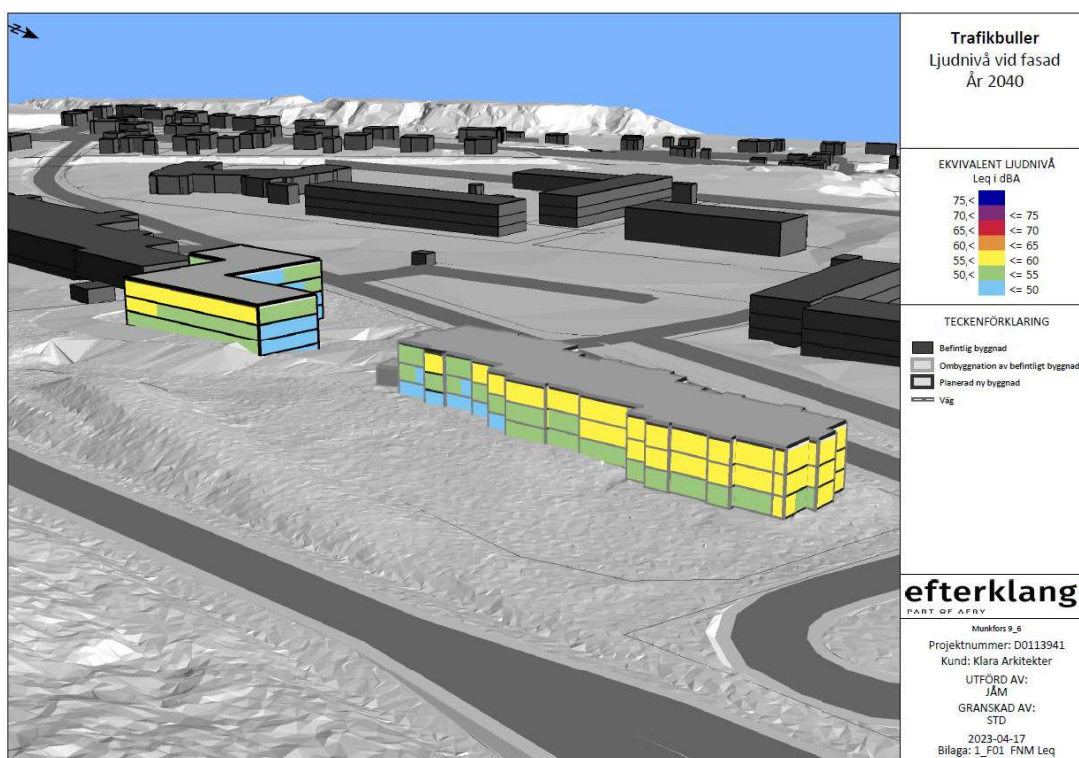
## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

Detta blir särskilt framträdande i den södra delen av planområdet där slänten närmast har en funktion av en bullervall.



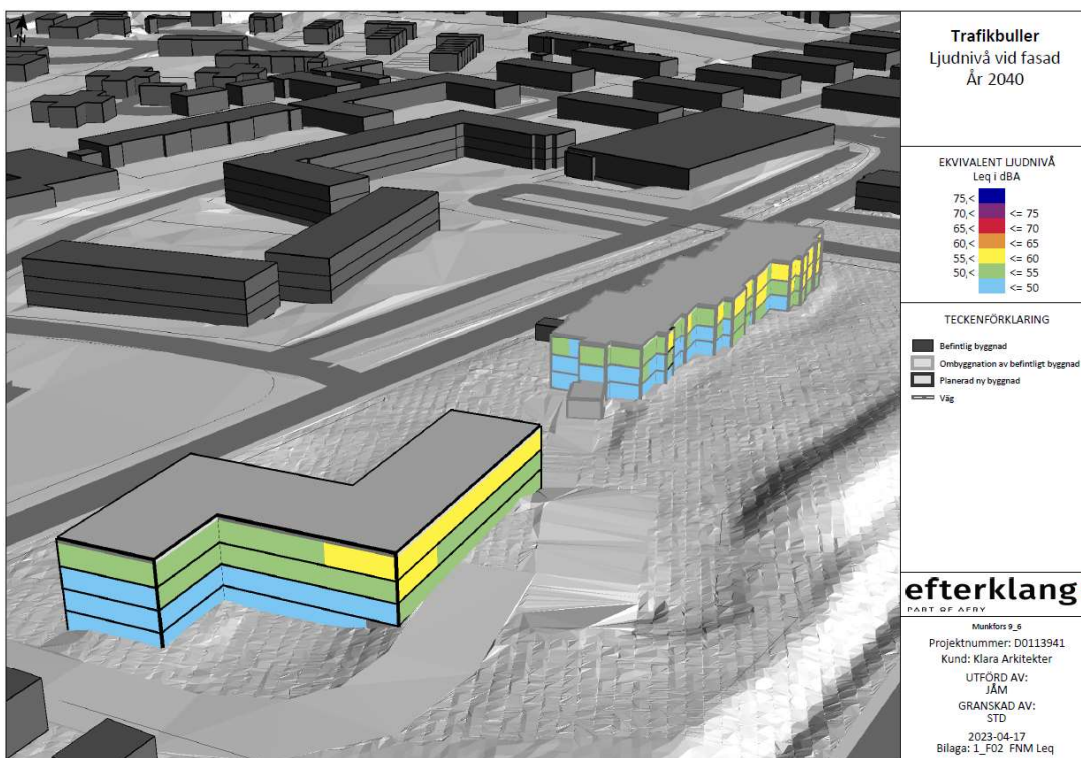
Riksväg 62 ligger lägre än omgivande terräng, vilket ger en skyddande effekt utöver den befintliga bullervallen.

Lokalt inom planområdet finns även mindre höjdskillnader som gör att de bullernivåernas utsträckning ser lite olika ut i förhållande till riksvägen. Se gulmarkerat område ovan.

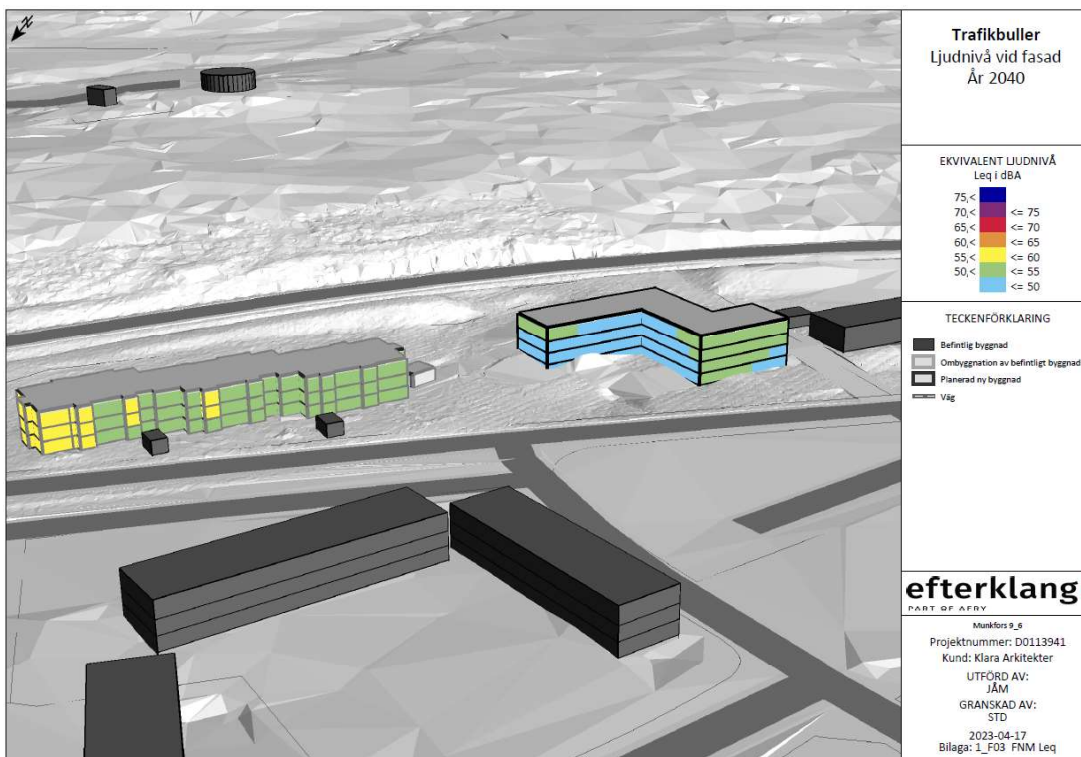


Ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast riksväg 62, sett norrifrån

DP SOLÄSEN - GRANSKNINGSHANDLING

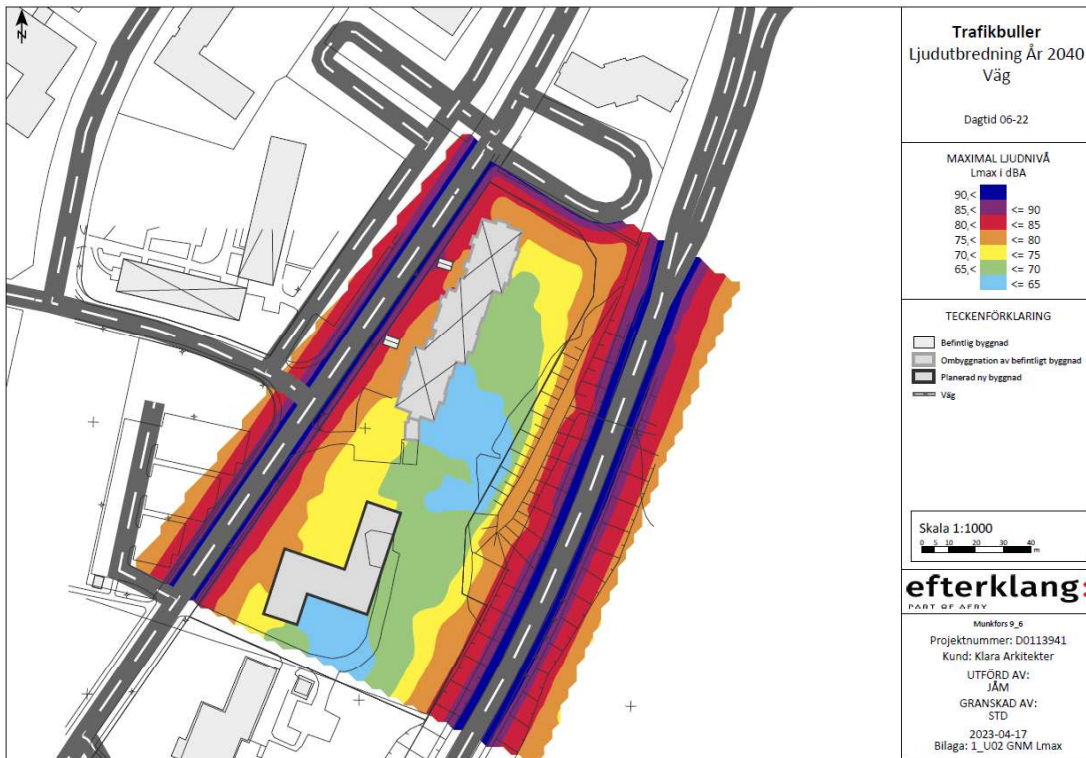


Ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast Riksväg 62, sett söderifrån

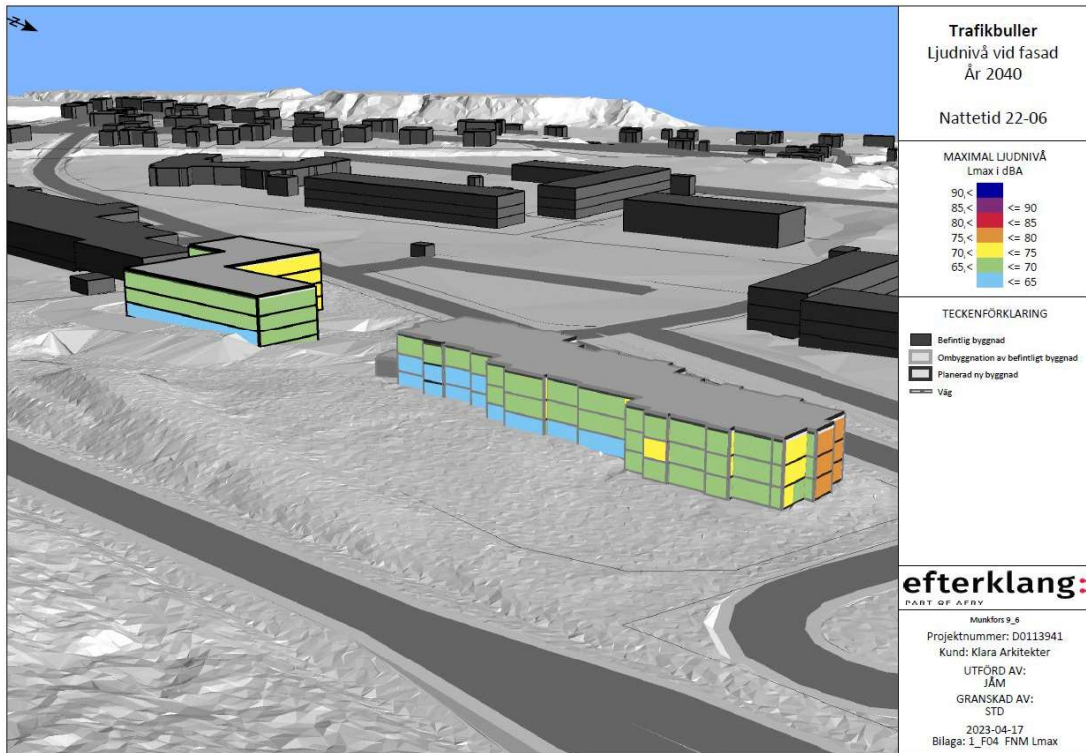


Ekvivalent ljudnivå vid fasad närmast Tallåsvägen

DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

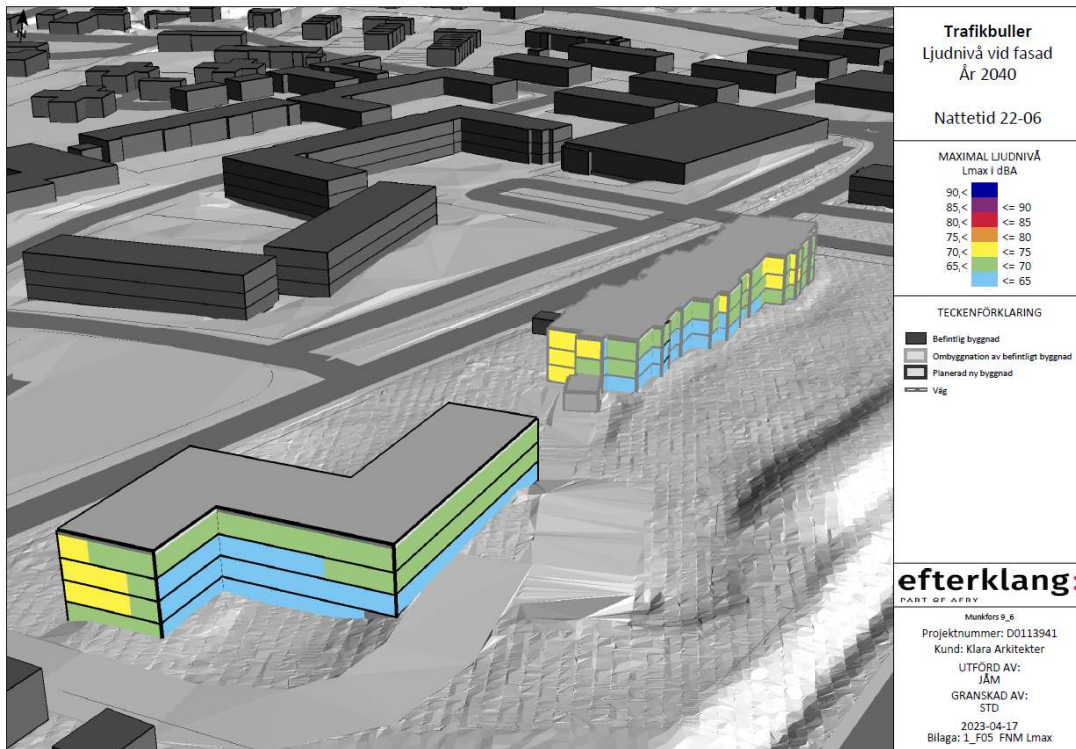


Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark

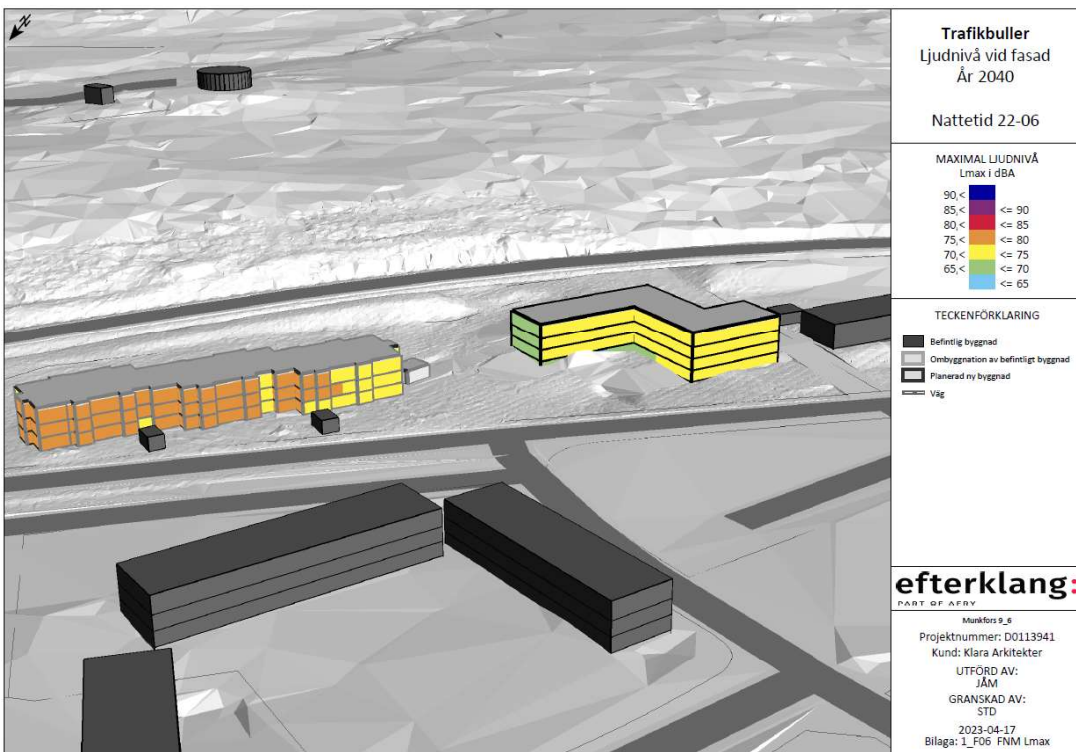


Maximal ljudnivå nattetid vid fasad närmast riksväg 62, sett norrifrån

DP SOLÄSEN - GRANSKNINGSHANDLING



Maximal ljudnivå nattetid vid fasad närmast riksväg 62, sett söderifrån



Maximal ljudnivå nattetid vid fasad närmast Tallåsvägen, sett norrifrån

Den ekvivalenta ljudnivån beräknas ligga under 60 dBA för såväl befintlig som planerad bebyggelse. Vid mest utsatt fasad på den befintliga byggnaden uppgår ekvivalent ljudnivå till 58 dBA. Vid mest utsatt fasad på den planerade bostadsbyggnaden uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 59 dBA. Det innebär att riktvärdet utomhus vid fasad klaras för samtlig bebyggelse inom planområdet.



Vad gäller befintliga uteplatser och balkonger får dessa en ljudnivå över riktvärdet. Detta innebär att minst en gemensam uteplats behöver anordnas i ett bullerskyddat läge. En bestämmelse om detta ( $m_1$ ) har införts i planen. För den befintliga bebyggelsen finns möjlighet att anlägga en gemensam uteplats som klarar riktvärdena i anslutning till byggnaden i sydöst.

För den planerade bebyggelsen finns möjlighet att anlägga en gemensam uteplats precis i södra delen av planområdet. Andra placeringar kan innebära behov av bullerskyddsåtgärder för att klara riktvärdena för uteplats.

### Vibrationer

Så länge beläggningen på Tallåsvägen och Riksväg 62 hålls i gott skick och några farthinder inte anläggs bedöms det inte finnas någon risk för vibrationer inom planområdet.

### Elektriska fält och magnetfält

Det finns inga kraftledningar eller andra källor i närheten av planområdet som bedöms generera elektriska eller magnetiska fält som kan vara skadliga för hälsan.

### Farligt gods

Riksväg 62 är primär transportväg för farligt gods. Den befintliga bebyggelsen ligger som närmast 45 meter från körbanekanten av riksväg 62. Till planen har *DEAP AB* tagit fram en riskutredning, *Riskutredning, Transport av Farligt gods, Munkfors 9:6, Munkfors kommun*, daterad 2023-06-07.



Riksväg 62 i höjd med planområdet

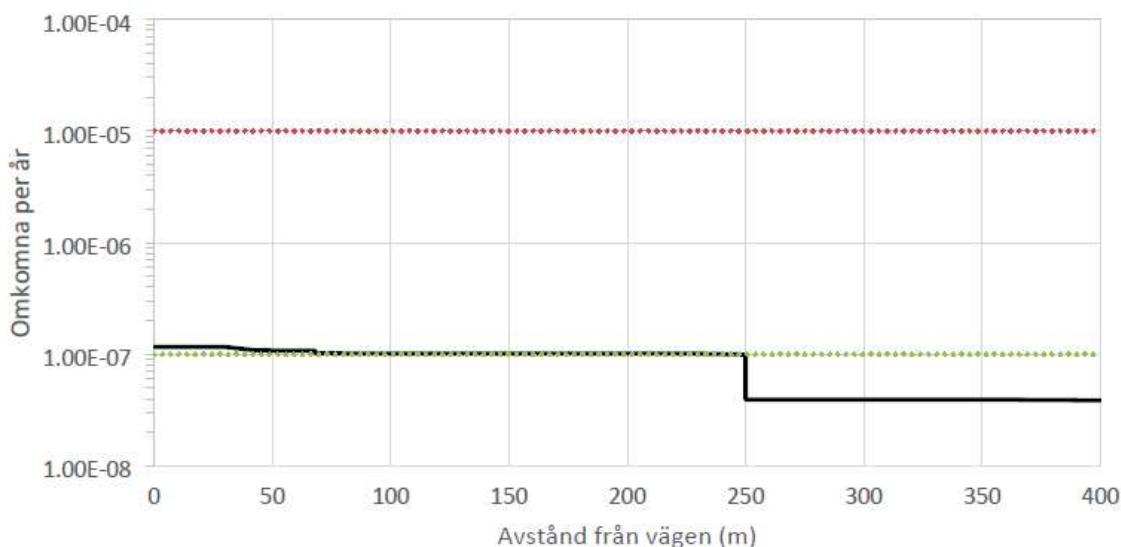
Riskutredningen har gjorts för att utreda vilken risk som personer utsätts för till följd av farligt gods-transporter. Utredningen har utgått ifrån de beskrivningar som finns i Länsstyrelsen Dalarnas riktlinje, vilka hänvisar till rekommendationer från De Norske Veritas (DNV). Även länsstyrelserna i Skåne, Västra Götaland och Stockholms gemensamma riktlinje (RIKTSAM) används för att redogöra huruvida risken är acceptabel eller inte.

I aktuell riskutredning studeras både den risk som såväl individer som samhället utsätts för. För bostadsbebyggelse som placeras närmare än 150 meter från led anses det i båda riktlinjerna vara en acceptabel risknivå för individer om risken för en person att omkomma under ett år uppgår till  $10^{-7}$  per år. För samhällsriskerna används både gränsvärdena för samhällsrisk från DNV och från RIKTSAM:s vägledning.

Konsekvensbedömningar har gjorts med mjukvaran ALOHA och används för att avgöra hur många som potentiellt kommer omkomma till följd av ett utsläpp. Personantalet har baserats på yta och persontätheter. Utfallet redovisas som individrisk och samhällsrisk, och vägs mot definierade riskkriterier.

Kriterierna för samhällsrisk och individrisk delas i ett intervall med en övre och lägre risknivå. Risken ska idealt ligga under den lägre nivån och får inte överstiga den övre nivån. Skulle risken överstiga det övre värdet måste fler åtgärder vidtas för att sänka risknivån i området. Området mellan den övre och undre gränsen kallas för ALARP-området, vilket står för *As low as reasonably practicable*. Risken i området anses tolerabel om nyttan med anläggningen är så pass stor för samhället, och det inte är praktiskt rimligt att införa fler åtgärder.

Aktuell riskutredning visar att individrisken i planområdet är att anse som acceptabel utan åtgärder då individrisken tangerar gränsen för försumbar risk. Individer i området riskerar inte att exponeras för oacceptabla risker, särskilt inte om man jämför mot risken att dö i en arbetsplatsolycka, vilket bedöms skäligt att jämföra med då detta är en riskbild som varje individ lever med dagligen, både i allmänhet och på sin arbetsplats.



ALARP-området är det mellan röd och grön graf. Mörkblå linje visar individrisken

Samhällsrisken hamnar i nedre delen av ALARP-området om man jämför mot DNV:s föreslagna kriterier, vilka hänvisas till i Länsstyrelsen Dalarnas skrift om risker i planprocessen. Jämför man med kriterium i RIKTSAM är samhällsrisken att betrakta som acceptabel och för dessa län hade inga tillkommande krav ställts för planområdet. För befintliga byggnader som bara ska ändra användning från trygghetsboende till vanliga bostäder anses risken vara acceptabel och inga ytterligare åtgärder föreslås för dessa. För tillkommande byggnad rekommenderas ventilationsaggregat vara placerade med tilluftsintag bort från leden och placerat så att byggnaden ger ett skydd mot gasexponering.

Med hänsyn till utredningens konservativa antaganden och beräknade risknivåer bedöms risken vara acceptabel. Utöver placering av friskluftsintag för tillkommande byggnad ställs inga tillkommande åtgärdskrav i utredningen. En bestämmelse om att friskluftsintag ska placeras på en sida av byggnaden som inte vetter mot riksväg 62 införs för den södra oexploaterade delen av planområdet.

Med tanke på de rådande förutsättningarna med befintlig byggnad och den framtagna riskutredningen görs bedömningen de nuvarande förhållandena är drägliga. Detta gör det också rimligt utgå utifrån samma avstånd från körbanan till bebyggelse för den södra delen av planområdet. För den kvartersmark som ligger inom 30 meter från körbanekant gäller att marken ska hållas fri från

bebyggelse. Därför införs en bestämmelse om att marken inte får förses med byggnad. För kvartermarken mellan 30 – 45 meter från körbanekanten införs en bestämmelse om att endast komplementbyggnader får uppföras. Med ovanstående bestämmelser tillsammans med den bestämmelse som föreslås i riskutredningen görs bedömningen att riskerna kopplat till farligt gods är hanterade inom ramen för en acceptabel risknivå.

## Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2023-02-17) och från Munkfors kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio AB
- Munkfors energi AB
- Munkfors kommun, stadsnät
- Munkfors kommun, VA-nät
- Skanova
- Trafikverket

### Dricks-, spill och dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Kapacitet finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

Stora delar av dagvattnet kommer infiltreras inom planområdet. För att säkerställa att infiltration är möjlig införs en bestämmelse om att minst 50 procent inom användningsområdet ska vara genomsläpplig.

### Värme

Planområdet är anslutet till Munkfors energi AB:s fjärrvärmenät. Kapacitet finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

### EI

Ellevio har elledningar in planområdet. Kapacitet finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

### Tele, data

Skanova och Munkfors stadsnät har tele- och fibernät inom planområdet. Större delen av planområdet är anslutna till dessa nät.

### Markreservat för underjordiska ledningar

Nedan visas en schematisk bild av de ledningar inom planområdet som bedömts som genomgående allmännyttiga underjordiska ledningar, dvs. ledningar som kan vara aktuella för markreservat (u-områden) i plankartan.

Förutom de genomgående ledningarna finns även ett antal servisledningar inom planområdet. Dessa redovisas inte nedan och ges inte heller u-områden i planen.

Genom planområdet finns två genomgående teleledningar i öst-västlig riktning samt en fiberledning som löper söderut från befintlig byggnad inom fastigheten som helt eller delvis kan komma att behöva flyttas för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Dessa har inte fått u-områden i plankartan. Eventuell flytt av ledningarna bekostats av den part som initierar åtgärden. Det normala är att ledningsägaren utför arbetet och att planintressenten/exploatören initierar arbetet och står för kostnaderna.

## DP SOLÅSEN - GRANSKNINGSHANDLING

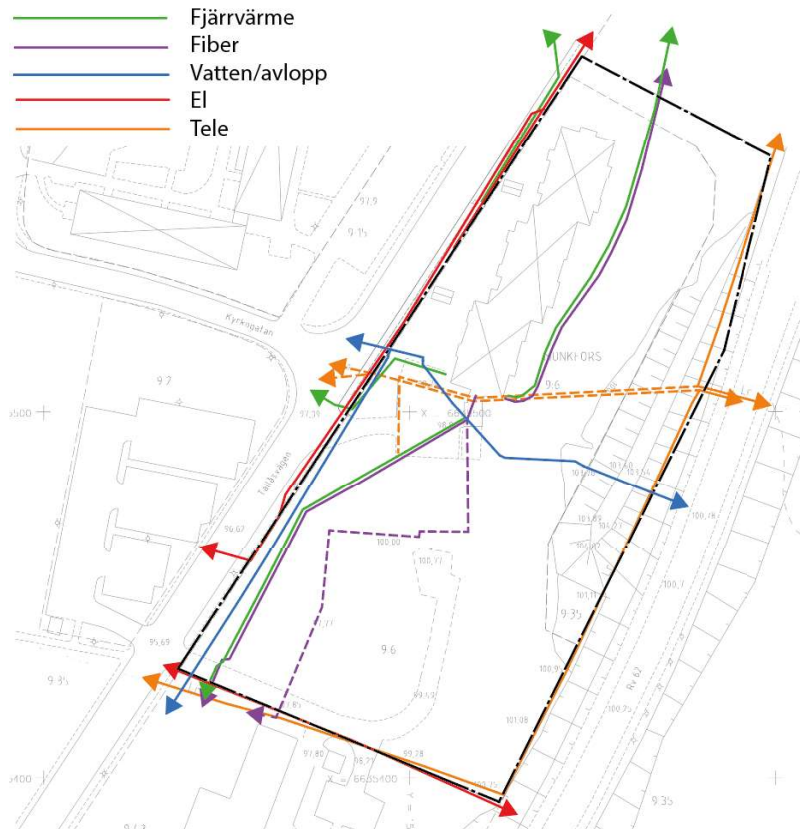
Genomgående allmännyttiga ledningar  
som inte ges u-områden:

- Fiber
- Tele

--- Planområdesgräns

Genomgående allmännyttiga ledningar  
som i planen får u-områden:

- Fjärrvärme
- Fiber
- Vatten/avlopp
- El
- Tele



Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

Övriga ledningar som bedömts vara allmännyttiga genomgående ledningar är förlagda på allmän platsmark eller skyddas av u-områden. Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanearbetet.

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägare i ett senare skede vara tvungna att på egen bekostnad flytta ledning, som redovisats i felaktigt läge i underlagen, till läge för beslutad ledningsrätt, dvs. till läge för u-område i plankartan.

### Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral finns i Ängheden, ca 2,5 kilometer söder om planområdet.

Närmaste återvinningsstation direkt ligger ca 250 meter norr om planområdet.

Verksamhetsutövaren ansvarar för verksamhetsavfall. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

# Organisatoriska frågor

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med s.k. utökat planförfarande.

## Tidsplan

### Planprocessen

Beslut om samråd	MBN sep -23
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	okt -23
Beslut om granskning	mars -23
Granskning	april -24
Godkännande för antagande	MBN maj -24
Antagande	KF juni -24
Laga kraft	juli -24

### Infrastruktur

Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.

### Bebyggelse

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.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.

## Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

## Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- undersökning om betydande miljöpåverkan,
- planarbete,
- planprövning,
- försäljning av erforderlig mark,
- initiering av fastighetsbildning,
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar,
- iordningställande av infrastruktur, och
- bygglovsprövning.

Ev. köpare/byggherre ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark,

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

## Avtal

Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av genomgående allmännyttiga ledningar (el- och teleledningar) tecknas mellan ledningsägare och planintressenten/byggherren.

## Villkor för startbesked

För att säkerställa att befintliga fyllnadsmassor, byggrester och organiskt material i planområdets södra del schaktats bort i sin helhet innan byggnation införs en bestämmelse om villkor för startbesked.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. Bildandet av ledningsrätter bekostas av den part som initierar åtgärden. De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen byggs på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna. Lägesriktigheten hos underlagen har inte kontrollerats i samband med planläggningen.

Kommunen initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnadsregleringar kommer att göras i samband med markförsäljningen eller i exploateringsavtalen.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

### Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Nedan redogörs för vilka huvudsakliga konsekvenser planläggningen innebär för fastigheterna inom området.

Fastighet	Huvudsakliga konsekvenser
Munkfors 9:6	Användningen ändras från <i>Allmänt ändamål</i> (A) till <i>Bostäder</i> och <i>Centrum</i> (BC) och fastigheten tillåts byggas ut för detta ändamål med ytterligare 1300 kvadratmeter i byggnadsarea.
Del av Munkfors 9:35	Den berörda delen planläggs som allmänplatsmark. Den fem meter breda remsa mellan fastigheterna Munkfors 9:6 och Munkfors 9:66 ändras från <i>park eller plantering</i> till gatumark (GATA). Den del närmast riksväg 62 planläggs som naturmark (NATUR).

## Ekonomiska frågor

Munkfors kommun bekostar framtagandet av detaljplanen.

Kommunens direkta intäkter blir i form av eventuell försäljning av mark, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter. Planavgift kommer inte tas ut.

## Tekniska frågor

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

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

En ljudmätning av befintlig byggnad bör göras av aktuell fasad (med befintliga fönster), för att säkerställa att riktvärden inomhus ej överskrids. Hänsyn bör då även tas till lågfrekvent buller från bussar på tomgång vid den närbelägna busstationen.

För ny bebyggelse kan man med lämpliga val av fönster, ytterväggar och uteluftdon erhålla en god ljudmiljö inomhus med stängda fönster. Observera att ljudkraven varierar med fönsterstorleken, rumsstorlek, val av ventilation och ytterväggskonstruktion. Framtagande av ljudkrav kan göras i den fortsatta projekteringen.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

## Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har verksamhetschef service Anna Grenholm på Munkfors kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekterna Louise Granér och Carl Ringqvist medverkat.

2024-02-28

Axel Lönnqvist  
planeringsarkitekt FPR/MSA

**KLARA arkitekter**

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

