

**Detaljplan för Svanen,
Grossbol 1:104, Svanen 8 och Svanen 17**

Upprättad 2023-06-26

Planbeskrivning

Antagande

Handlingar

Tillhörande planhandlingar

- Plankarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar

- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Geoteknik, Detaljplan för Svanen, Loxia group, 2023-04-27, rev. 2024-03-18
- PM Geoteknik, Detaljplan för Grossbol 1:104, Loxia group, 2024-05-22

Handlingar som gjorts i tidigare planarbete

- PM Geoteknik, Sweco, 2015-12-16

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.

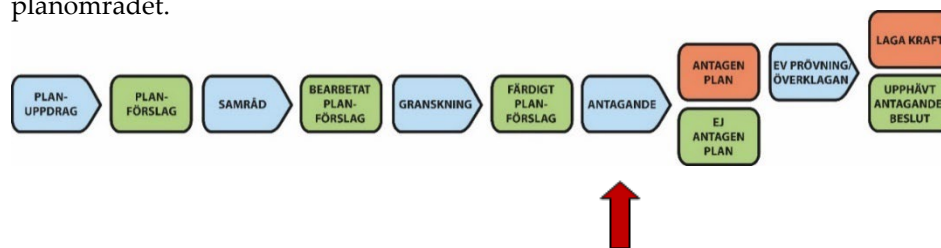
Berörda kan påverka detaljplanen

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 och 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.



Här är vi nu

Innehåll

Handlingar.....	2
Tillhörande planhandlingar	2
Övriga handlingar	2
Handlingar som gjorts i tidigare planarbete.....	2
Vad är en detaljplan och hur tas den fram?	3
Berörda kan påverka detaljplanen	3
Inledning.....	6
Syfte och huvuddrag	6
Konsekvenser av planens genomförande	6
Plandata	7
Läge	7
Areal	8
Ingående fastigheter	8
Markägoförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden.....	8
Översiktliga planer	8
Detaljplaner	8
Kulturmiljöprogram för Värmland	9
Program för planområdet.....	9
Avvägning enligt miljöbalken.....	9
Markens lämplighet.....	9
Värdefulla områden	10
Riksintressen	10
Miljökvalitetsnormer	10
Skydd av områden.....	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	12
Förutsättningar och förändringar.....	13
Natur	13
Områdesbeskrivning.....	19
Bebyggelse och utformning.....	22
Service	26
Friytor.....	26
Trafik	27
Störningar	29
Teknisk försörjning.....	32

Organisatoriska frågor	34
Planförfarande.....	34
Tidsplan	34
Genomförandetid	34
Huvudmannaskap för allmän plats	34
Ansvarsfördelning.....	34
Avtal	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Allmänt	35
Fastighetskonsekvenser	35
Ekonomiska frågor	35
Tekniska frågor	35
Övriga medverkande	36

Inledning

Bakgrunden till planläggningen är dels kommunens förändrade ambitioner om den framtida markanvändningen för fastigheten Svanen 8 samt ett önskemål från den privata fastighetsägaren av Grossbol 1:104 att se över begränsningen av fastighetens nyttjanderätt. Vid det tillfälle då den gällande detaljplanen antogs gick NKLJ-banan (Nordvärmland-Klarälvens järnvägars bana) cirka 25 meter väster om Grossbol 1:104. Järnvägen har sedan dess avvecklats och rivits upp varför begränsningen av markens nyttjande genom prickmark bedöms som obefogad i sin nuvarande omfattning.

Fastigheten Svanen 8 har med sitt centrumnära läge goda förutsättningar att utvecklas för att möta kommunens mål om årlig befolkningsökning. Genom att kunna erbjuda attraktiva och tillgängliga bostäder i centrala Forshaga för de målgrupper som värdesätter bostadsnära service stimuleras flyttkedjor inom kommunen. Det kan möjliggöra för fler unga att komma in på bostadsmarknaden och möjliggöra för inflyttning från andra kommuner.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att bekräfta nuvarande markanvändning för del av fastigheten Svanen 8 samtidigt som planberedskapen höjs för att möta ett framtida behov av fler centrumnära bostäder. Detta uppnås genom att ta bort korsmarken och tillåta en högre bostadsbyggnad i upp till fyra våningar där befintligt tvåvåningshus står idag.

Planen syftar även till att inom fastigheten Grossbol 1:104 tillåta en mer ändamålsenlig markanvändning som bättre tar hänsyn till de förändrade planeringsförutsättningarna på platsen. Detta uppnås genom att ta bort prickmark som täcker stora delar av fastigheten. På så vis ges befintliga komplementbyggnader planstöd samtidigt som viss ytterligare ut- och tillbyggnad möjliggörs.

Bebyggelsens skala begränsas för att anpassas till befintlig höjdskala på platsen.

Detaljplanen säkerställer även att riktlinjer för buller uppfylls.

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2021:788). 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 kort sikt bedöms vara mycket begränsade med hänsyn till att ett plangenomförande i första hand innebär att befintlig markanvändning bekräftas i plan, det vill säga att de byggnader som står på platsen idag ges planstöd. I samband med att en ny detaljplan tas fram är ambitionen emellertid att ha en progressiv framförhållning sett till kommunens framtida bostadsförsörjning. Genom att inom Svanen 8 tillåta högre bostadsbebyggelse där flerbostadshus står idag skapas en planberedskap för framtida behov av fler centrumnära bostäder.

Förutsättningarna för boendemiljöer som lever upp till god bebyggd miljö bedöms vara goda inom planområdet. Möjligheten till hållbara färdvägar från platsen är god, och platsen lever också upp till krav och mål gällande säkerhet och hälsa. Vidare finns förutsättningar för en god vardagsmiljö med gårdsytor som kan rymma både ekologiska och sociala värden samt en byggnad som kan bidra med upplevelser från gatan.

Planen medger även en utökad byggrätt inom Grossbol 1:104 och fastigheten kan därmed komma att byggas ut med ytterligare komplementbyggnader och/eller utbyggnad av bostadshuset. En sådan utveckling innebär att större delar av fastigheten kan komma att hårdgöras vilket bedöms få viss effekt för markens förmåga att infiltrera dagvatten. En begränsning av nyttjandegraden införs i detaljplanen för att karaktären med grönska och öppenhet ska kunna bibehållas, och så att möjligheten till infiltration fortsatt kan vara god. Bedömningen görs att fastigheten har goda förutsättningar att lokalt omhänderta dagvatten och fastigheten är anslutningen till det kommunala dagvattensystemet.

Detaljplanens genomförande bedöms få en mycket begränsad påverkan på stadsbilden. Skalan är anpassad till omgivande byggnader och bebyggelsen kommer inte få någon framträdande roll i stadsbilden.

Den något högre skala som ändå möjliggörs inom Svanen 8 bedöms som en positiv förtätning som bidrar till ett bättre marknyttjande utan några tydliga konsekvenser på närmiljön. Förtätningen kan, om än i begränsad skala, bidra till ökat underlag för service i Forshaga. Mer folk på platsen och ökat underlag för service främjar för mer stadsliv och en mer levande tätort.

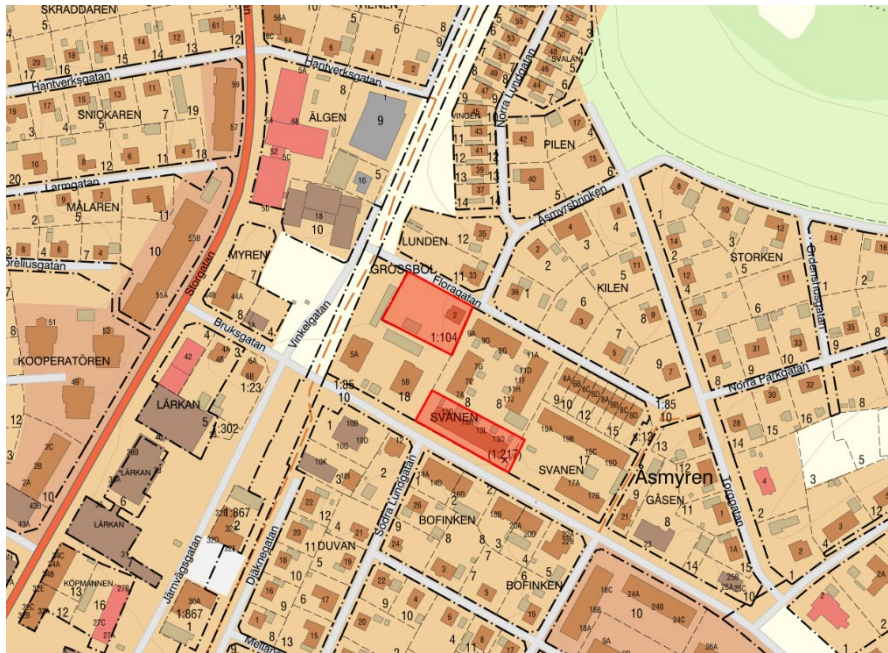
Sammantaget bedöms ett plangenomförande innebära övervägande positiva effekter. På kort sikt ges befintlig bebyggelse planstöd. På medellång sikt ges fastighetsägarna möjlighet att utveckla bebyggelsen på sina fastigheter. På lång sikt innebär planläggningen en möjlighet att utveckla bostadsbeståndet centralt i orten för att möta det strategiska målet om 50 nya kommuninvånare per år. Planen ger möjlighet till effektivt marknyttjande, i ett centralt läge nära service och kollektivtrafik.

Plandata

Läge

Planområdet är uppdelat i två delar och beläget i centrala Forshaga.

Den nordliga delen av planområdet består av fastigheten Grossbol 1:104 och det sydliga området består av delar av Svanen 8 och 17. Kvarteret Svanen, där planområdet är beläget, avgränsas i söder av Bruksgatan och i norr av Floragatan.



Karta över centrala Forshaga med planområdet illustrerat

Areal

Planområdet omfattar sammantaget cirka 4 000 kvadratmeter fördelat på två ungefär lika stora områden.

Ingående fastigheter

Grossbol 1:104, del av Svanen 8 och del av Svanen 17.

Markägoförhållanden

Marken inom Grossbol 1:104 är privatägd medan marken inom Svanen 8 och 17 ägs av Forshagabostäder.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, Översiktsplan 2040, antogs av kommunfullmäktige 2022-04-05.

Markanvändningskartan i Forshaga kommuns översiktsplan pekar ut centrala Forshaga som stadsbygd vilket avser områden med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär där bostäder ingår eller kan ingå i framtiden. Avsikten med områden som pekats ut som stadsbygd är främst att utveckla bostadsbeståndet genom förtätning av såväl flerfamiljshus, radhus och villor.

Planförslaget bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas idag av tre gällande detaljplaner/stadsplaner. För fastigheterna Grossbol 1:104 och del av Svanen 17 gäller *Stadsplan för del av kvarteret SVANEN mm* som antogs år 1974. Detaljplanen anger användningen Bostäder (B) för den berörda delen och rymmer mycket prickmark, mark som inte får bebyggas. Delar av detaljplanen gjordes om 1978, *Förslag till ändring av stadsplan för del av Kvarteret Svanen m.m.* Aktuellt

planområde berör till huvuddelen det område som fanns med i planen 1978, en mindre del berör ett område som fortfarande finns med i planen från 1974.

Den del av Svanen 17 som ingår i planområdet utgör yta avsedd för parkering och har försetts med prickmark, mark som inte får bebyggas. Planens (inklusive ändringens) genomförandetid har gått ut.

För den del av planområdet som ryms inom fastigheten Svanen 8 gäller *Detaljplan för Svanen och Myren* som antogs år 2013. Marken där befintlig bostadsbyggnad står är planlagd som korsmark och är avsedd för parkering. Planens genomförandetid löpte ut 2023-04-19.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat den äldre delen av Forshaga tätort som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela planområdet ingår i denna miljö.

Program för planområdet

Bedömningen har 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 god hushållning.

Den aktuella planläggningen innebär i första hand att nuvarande markanvändning ges planstöd genom att bestämmelser om begränsning av markens nyttjande tas bort i viss utsträckning. Grossbol 1:104 får viss utökad byggrätt i och med detta.

Planen ska även bidra till en ökad planberedskap för fler centrumnära bostäder genom att tillåta för en högre bostadsbebyggelse, upp till fyra våningar hög, på den plats där ett flerbostadshus i två våningar står idag.

Bedömning har gjorts att marken är stabil och att byggnader kan uppföras genom platta på mark alternativt pålning.

Förtätning av centrumnära bostadsområden medför en mer effektiv markanvändning. Etableringen bedöms därmed vara av allmänt intresse och 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. 2–6 §§ miljöbalken. Vidare omfattas inte planområdet av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.



Klarälvsbanan

Planområdet ligger däremot i närheten av Klarälvsbanan som är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Planområdet ligger cirka 30 meter öster om Klarälvsbanan i bebyggd miljö. Bedömningen görs därför att den föreslagna planläggningen inte påtagligt kommer att försvåra tillkomsten till eller nyttjandet av riksintresset.

Miljökvalitetsnormer

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

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Planändringen möjliggör för en framtida bostadsutveckling vilket även kan antas medföra att antalet trafikrörelser till och från området ökar.

Planområdet ligger emellertid centralt i Forshaga med god tillgång till såväl kommunal som kommersiell service och med frekventa avgångar för kollektivtrafiken. Förutsättningarna för att områdets boende ska kunna ha ett lågt bilberoende anses med bakgrund i detta som goda.

Den förväntade trafikökning bedöms därmed inte bidra med ökade luftföroreningar i sådan omfattning att det kan antas få betydelse för miljökvalitetsnormerna för utomhusluft i Forshaga tätort.

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.



Kartbilden illustrerar hur vatten från planområdet (röd prick) samt från övriga Forshaga avrinner mot Klarälven och sen vidare söderut till Vänern

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

Bebyggelsen är ansluten till de kommunala ledningsnäten och ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer 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.

Planläggningen bedöms dock inte försämra bullersituationen i området i nämnvärd utsträckning.

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 vattnets

kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Planområdet är beläget över grundvattenförekomsten Forshaga-Deje som enligt VISS-statusklassificering uppnår en god kemisk och kvantitativ status (2024-06-05). Miljö kvalitetsnormen enligt beslutad förvaltningscykel för 2017–2021 anger att god kemisk och kvantitativ status ska uppnås. Miljö kvalitetsnormen uppnås.

Den del av Klarälven som rinner genom Forshaga benämns Klarälven – ns Kvarntorpsån och sträcker sig från norra Forshaga där Kvarntorpsån rinner samman med Klarälven och vidare söderut till Grava. För den här sektionen finns en beslutad miljö kvalitetsnorm för förvaltningscykel 2017–2021 som anger att vattendraget ska uppnå god ekologisk och kemisk ytvattenstatus.

Ytvattenförekomsten klassificeras dock endast med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Den främsta anledningen till att ytvattenförekomsten enbart uppnår måttlig ekologisk status härrör främst till bedömningen av parametern konnektivitet samt flödesförändring i vattendrag som visar dålig respektive otillfredsställande status och anger att vandringshinder finns som hindrar fisk och annan vandringsbenägen fauna att röra sig fritt inom och genom vattenförekomsten.

Ytvattenförekomstens kemiska status uppnår ej god status med avseende på prioriterade ämnen på grund av kvicksilverhalten i fisk. Vattenförekomsten uppnår inte heller god status med avseende på bromerade difenyletrar (PBDE) vilket kopplar till atmosfärisk deposition, något som drabbar alla svenska sjöar och vattendrag.

Området är anslutet till de kommunala ledningsnäten. Dagvattnet omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

Planområdet berörs inte av några sådana områden som avses enligt 7 kap. miljöbalken. Utanför planområdet, längs med Bruksgatan, sträcker sig dock en allé som enligt 7 kap 11§ miljöbalken omfattas av det generella biotopskyddet.

Undersökning om betydande miljö påverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan antas medföra en betydande miljö påverkan 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 miljö påverkan och att genomförandet därmed

inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen konstaterade emellertid att översvämningensrisken inom Grossbol 1:104 behövde ses över i det fortsatta planarbetet vilket har resulterat i att de delar av fastigheten som torde vara mest utsatta har försetts med korsmark, mark som endast får förses med komplementbyggnader.

Undersökningen är avstämmd med Länsstyrelsen vid samråd 2022-03-14.

Förutsättningar och förändringar

Natur och mark

Topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 59,0 och + 60,0 meter (RH 2000).

Vegetation

Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av trädgårdstomt med klippt gräsmatta och ett antal häckar inom och runt Grossbol 1:104. Delar av gräsytan kan komma att bebyggas till följd av ett plangenomförande.

Vegetationen inom den berörda delen av Svanen 8 består av en smalare remsa av klippt gräsyta och ett antal mindre häckar. Detaljplanen reglerar inte platsens vegetation men förväntas på kort sikt behålla sin nuvarande form och omfattning men kan komma att förändras vid ett plangenomförande av ny bostadsbebyggelse.



Vegetation inom Grossbol 1:104



Trädallén intill Svanen 8 och befintliga uteplatser vid gång- och cykelbanan

Stadsbild

Planområdet ligger längs Bruksgatan som historiskt sett har varit en betydelsefull förbindelse mellan den gamla landsvägen, Storgatan, och fabrikerna vid forsen. Detta var före industriledens tillkomst. Flödet av människor som rörde sig här innebar att det även fanns förutsättningar för viss kommersiell verksamhet. Det finns fortfarande kvar spår av det, särskilt i avsnittet närmast Storgatan.



Bruksgatan sett från korsningen Storgatan/Bruksgatan

Fram till 1970-talet behöll gatan till stor del sin karaktär. Efterhand kom dock den småskaliga bebyggelsen att ersättas av flerbostadshus i två till tre våningar och inslaget av butiker minskade. Några av de äldre byggnaderna finns dock kvar, exempelvis hotellet och en mer sammanhållen bebyggelse ner mot bruksområdet.

Bebyggelsen i området har varierade fasadmaterial och kulörer men domineras i närmsta närområdet av träfasader. Bebyggelsen hålls också samman av taken, som huvudsakligen utgörs av sadeltak.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen har i sitt Kulturmiljöprogram för Värmland från 1989 uppmärksammat Forshaga tätort som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Planområdet ligger i den miljö som definierats men byggnaden har inga utpekade kulturmiljövärden.



Flerbostadsbebyggelse längs Bruksgatan

På senare tid har fastigheten Svanen 18 bebyggts med två punkthus i fyra våningar som tillsammans innehåller 32 lägenheter. Den typen av högre bebyggelse är en del av en urban förtättningsprocess i centrala Forshaga där högre flerbostadsbebyggelse ska ge möjlighet för fler att få tillgång till den centrumnära servicen.



Flerbostadshus inom Svanen 18

Naturmiljö / Biotop- och artskydd

Strax söder om planområdet, längs Bruksgatan, finns en allé. Alléer omfattas av generellt biotopskydd enligt 7 kap. 11§ miljöbalken. Inom biotopskyddsområden får det inte bedrivas verksamhet eller vidtas andra åtgärder som kan skada naturmiljön. Länsstyrelsen kan medge dispens om särskilda skäl föreligger.



Del av allén längs Bruksgatan. Röd linje illustrerar planområdesgräns

Då planområdet redan är ianspråktaget och bebyggt samt med hänsyn till att allén ligger utanför planområdet görs bedömningen att ett plangenomförande inte kommer att påverka de biotopskyddade träden.

Det förekommer inom eller i anslutning till planområdet i övrigt inga skyddsvärda djur- eller trädarter enligt artdatabanken.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Två PM kring geoteknik har tagits fram (Detaljplan för Svanen 2023, Loxia group, rev. 2024 samt Detaljplan för Grossbol 1:104, Loxia group, 2024) för att bedöma planområdets stabilitetsförhållanden, grundläggningsförhållanden och behov av kompletteringar. Som underlag i bedömningen har även två geotekniska PM utförda av Sweco infrastructure använts (2010-12-09 samt 2015-12-06). Dessa tidigare PM har tagits fram i samband med planläggning och exploatering i anslutning till planområdet.

Enligt SGU:s jorddjupskarta uppgår jorddjupet inom området till stora delar till 30 – 50 meter. Jordarten är grovsilt-finsand. Vid Swecos undersökning 2015 noterades en fri vattenyta på 3,7 till 4,2 m djup under markytan. Grundvattennivån i området förväntas dock variera med årstid och nederbördsförhållanden.

Bedömningen i framtagna PM är att jorden i området är att betrakta som stabil.

Gällande grundläggning för det södra området (Svanen 17) så kan både plattgrundläggning och pålning vara fungerande grundläggningssätt. Sweco har i sin undersökning bedömt en fyravåningsbyggnad med ett marktryck på 40 kPa. Denna last har bedömts ge en sättning på maximalt 6 cm, förutsatt att lasterna sprids jämnt över plattan och att grundläggning sker på en nivå i anslutning till befintlig markyta. Utifrån att marken redan är belastad med en tvåvåningsbyggnad kan dock sättningarna förväntas vara lägre, ungefär 3 cm (Loxia group 2023, rev 2024). De sättningar som blir bedöms också utvecklas jämnt med tanke på de homogena tekniska förhållandena och den beräknade sättningen er ej av sådan storlek att den

bedöms föranleda problem. Slutsatsen är att förutsättningarna för plattgrundläggning bedöms som mycket goda.

Med tanke på att de geologiska förhållandena inom området och den planerade utformningen av området bedöms ingen ytterligare information krävas i form av kompletterande undersökningar i detta skede.

Bedömningen är att stabilitetsförhållandena visar att totalstabiliteten inom området är god, dock behöver dimensionering av enskilda plattor ske och plattstorleken anpassas för att erhålla ett acceptabelt grundtryck. Detta behöver studeras vidare när utformningen av byggnaden är fastställd.

Ett alternativ till grundläggning på platta är pålgrundläggning. Om detta alternativ väljs behöver pålarna installeras med en metod som ger små vibrationer och liten risk för massundanträngning hos jorden.

För den norra delen av planområdet (Grossbol 1:104), där en utbyggnad kan bli aktuell, bedöms också att stabilitetsförhållandena är goda och att ingen kompletterande undersökning krävs i detta skede. Marken är också väldigt flack inom fastigheten. Om utbyggnad blir aktuellt framförs dock att en rörelsefog ska utföras i grundplattan som tillåter en viss mindre rörelse inbördes mellan byggnaderna.

Markradon

I samband med Swecos geotekniska PM gjordes även en markradonundersökning där marken konstaterades utgöra ett så kallat lågriskområde för markradon.

Förekomsten av markradon kan dock variera mycket inom små geografiska områden och någon mätning av radonhalten i markluften inom planområdet har inte gjorts. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.

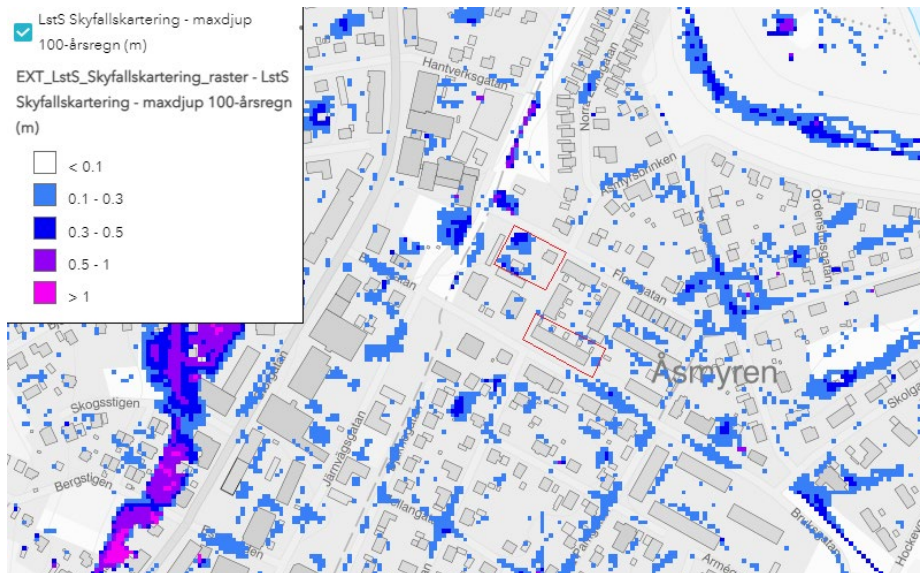
Förorenade områden

Det aktuella området är ett befintligt bostadsområde och det finns inga uppgifter om 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

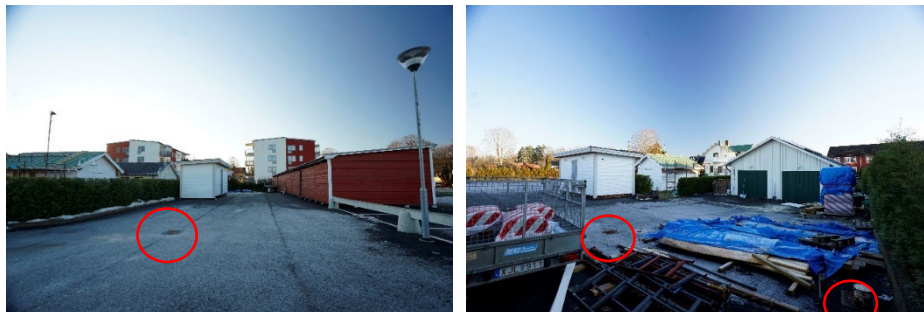
Inom delar av planområdet finns det enligt Länsstyrelsens översiktliga skyfallskartering lågpunkter som vid ett 100-årsregns skulle få stående vatten till uppskattningsvis 0,3–0,5 meter.



Länsstyrelsens skyfallskartering, röda linjer illustrerar planområdesgräns

Främst berörs uppfarten och en komplementbyggnad till den enskilda bostadsfastigheten Grossbol 1:104. Inom fastigheten finns idag tre brunnar, varav en brunn som är i funktion inom respektive lågpunkt, vilka skyfallskarteringen inte tar hänsyn till. Dessa brunnar bedöms få viss inverkan på mängden stående vatten och åtminstone bedöms förutsättningarna att hantera dagvatten som mycket tillfredsställande.

Dagvattenledningarna som brunnarna leder till är emellertid inte dimensionerade att hantera så stora mängder vatten som ett skyfall medför.



Därmed kan de lågpunkter som har identifierats inom planområdet trots allt antas vara utsatta för översvämningssituationer i någon omfattning. Med hänsyn till skyfallssituationen och de lågområden som finns inom Grossbol 1:104 tillåts inte huvudbyggnader inom fastighetens västra delar.

Dagvattenbrunnar inom Grossbol 1:104

Fastigheten Grossbol 1:104 är redan bebyggd och ett plangenomförande ämnar främst till att ge planstöd åt befintliga komplementbyggnader. Komplementbyggnaden som idag, genom ett tidsbegränsat bygglov, är uppställd på den asfalterade ytan riskerar enligt länsstyrelsens skyfallskartering att utsättas för viss översvämningssituationer vid ett 100-årsregn. Visst naturligt fall bort från byggnaden bedöms dock finnas vilket framgår av ovanstående bild.

Med hänsyn till rådande översvämningsproblematik blir funktionen av befintligt dagvattensystem särskilt viktig att bibehålla, och det är också viktigt att dagvatten kan infiltreras inom fastigheten. Av den anledningen och med hänsyn till placeringen av dagvattenbrunnarna såväl som närheten till intilliggande fastighetsgränser bedöms den asfalterade ytan vara svår att bebygga så som den är höjdsatt och fungerar idag.

Översvämningsproblematiken är begränsad i sin omfattning men om byggnation eller förändringar av marknivå ska ske inom området behöver höjdsättning och nya byggnader planeras med hänsyn till risken för stående vatten inom området och utredningar som säkerställer lämpliga lösningar kan behöva tas fram i samband med bygglov/byggnation/större förändring av marknivåer. Brunnar som finns inom området är viktiga att bibehålla för att inte risken för översvämmning ska öka. Om områdena kring brunnarna påverkas så behöver det beaktas att det fortsatt behöver finnas utrymme för att komma runt och slamsuga brunnarna.

Grundvattennivåerna i området ligger relativt nära marknivåerna och källare bedöms därmed inte lämpligt inom området, något som också regleras i detaljplanen.

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, det vill säga länsstyrelsen.

Områdesbeskrivning

Inom planområdet

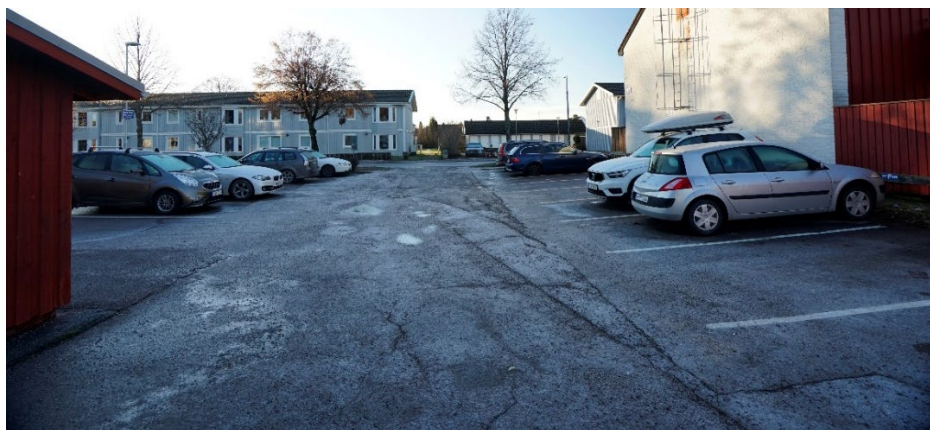
Planområdet är avsett för bostadsändamål och består idag dels av en enskild bostadsfastighet, Grossbol 1:104, med ingående enbostadshus och tillhörande bostadskomplement. Inom Svanen 8 finns flerbostadshus som ägs och förvaltas av det kommunala bostadsbolaget FABO.

Flerbostadshuset huseras idag av gymnasieungdomar från Forshagaakademien.



Befintligt flerbostadshus inom Svanen 8

Den del av Svanen 17 som också ingår i planområdet utgör idag delvis infart och parkering för bostadsbebyggelsen inom Svanen 8.



Befintlig parkering inom Svanen 8

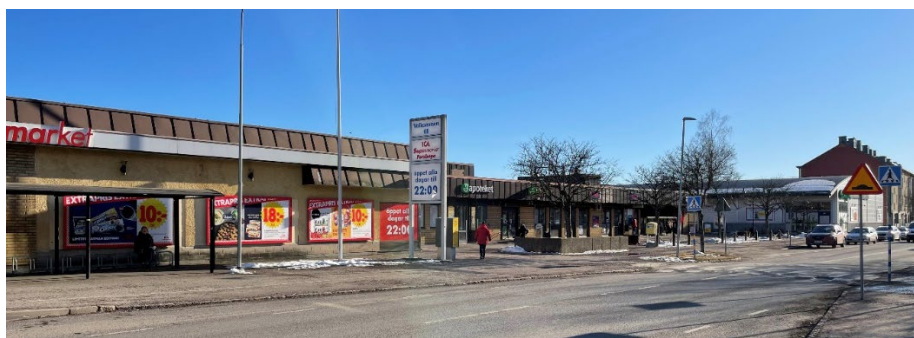
Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsboendestäder och liknande, 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.

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

Utom planområdet

Utanför planområdet finns idag en blandning av centrumnära bostäder och diverse butiks- och kontorslokaler. Cirka 200 meter söder om planområdet ligger centrumkärnan där centrumhandeln är koncentrerad. Längs Bruksgatan dominerar flerbostadshusen medan inslaget av butiker är större längs Järnvägsgatan och Storgatan.



Butiker och torg längs Storgatan



Bostadsbebyggelse och restaurang intill Bruksgatan

Direkt norr om planområdet ligger Folkets hus som är sammanbyggt med kommunhuset. Intill Folkets hus finns en större parkeringsplats som nyttjas av många. I övrigt omges planområdet i stort av villakvarter såväl i norr som i söder.



Folkets hus med tillhörande parkering



Del av större villakvarter söder om planområdet



Flerbostadshus inom grannfastigheten Svanen 18

Bebyggelse och utformning

Inom planområdet

Grossbol 1:104

Skala

Inom Grossbol 1:104 gäller att huvudbyggnaden får uppföras till en nockhöjd på 10,0 meter vilket ungefär motsvarar nockhöjden på befintligt bostadshus. För komplementbyggnader gäller att de får uppföras till en nockhöjd på maximalt 5,0 meter, vilket även det bekräftar höjden som befintlig komplementbyggnad har. 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.



Bebyggelse inom Grossbol 1:104

Exploateringsgrad och placering

Inom Grossbol 1:104 har syftet med planläggningen varit att omvärdera den restriktiva byggrätten utifrån de planeringsförutsättningar som råder idag. Resultatet har blivit att byggrätten utökats i söder för att kunna byggas ut i denna riktning. Övrig del av fastigheten, bortsett från området närmast gatan, kan bebyggas med komplementbyggnader.

Motivet till att planområdets västra del endast får förses med komplementbyggnader är att lågområden för vatten finns inom detta område och att det är olämpligt med huvudbyggnad i sådana områden. En alternativ höjdsättning skulle kunna möjliggöra för alternativ placering av huvudbyggnaden men motiv saknas att flytta byggnaden och avsikten är endast att kunna möjliggöra för en utbyggnad.

I nära anslutning till angränsande fastighet bedöms det också olämpligt med huvudbyggnad, detta med hänsyn till framför allt insyn, men till viss del även skuggning och stadsbild. Ett avstånd på cirka tre meter från fastighetsgräns regleras. Detta avstånd motsvarar placering av befintlig byggnad men med en halvmeters flexibilitet för att möjliggöra vissa fasadändringar.

Området närmast gatan får inte bebyggas på grund av trafiksäkerheten, att utfart ska kunna ordnas med god sikt. Motivet är även stadsbilden, en placering för nära gatan skulle avvika från hur övriga byggnader längs Floragatan förhåller sig till gatan. En placering i befintligt läge ger ett ordnat intryck och en sammanhängande karaktär.

Komplementbyggnader kan placeras som närmast en meter från angränsande fastigheter. Motivet till denna begränsning är att

fastighetsägaren ska kunna röra sig runt byggnaderna för att sköta om dem utan att vistas på andras fastigheter.

Detaljplanen säkerställer också att fastighetens nordvästra hörn ska finnas tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område.

Svanen 8

Placering och utformning

Idag finns en tvåvåningsbyggnad med röda fasader och sadeltak inom planområdet.



Befintligt tvåvåningshus inom Svanen 8

Detaljplanen möjliggör för en ny högre byggnad än idag, men den regleras till att uppföras som lamell för att bibehålla den struktur som finns längs gatan idag och värna den gamla Bruksgatans karaktär. En långsgående byggnad ger också en skyddad innergård och en tydlig uppdelning mellan den offentliga och privata miljön. Avståndet säkrar också ett betryggande avstånd mot gatan och alléträden samt skyddar de ledningar som finns där. Detaljplanen säkerställer också att området ska finnas tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar, ett så kallat u-område.

I marken öster om befintlig byggnad löper servisledningar som inte skyddas i detaljplanen, däremot begränsas marken till att endast kunna bebyggas med komplementbyggnader för att säkra ytor för bilparkering, cykelparkering, miljöhus och dylikt.

För att byggnadens utformning ska samspela med den intilliggande bebyggelsen och områdets karaktär så regleras byggnadens tak till att utföras som sadeltak. Byggnadens fasader regleras till att uppföras med trä eller tegel, för att säkerställa material av god kvalitet som förhåller sig till sin närmiljö, vilket har bedömts viktigt i detta centrala läge i Forshaga.

Ny byggnad bör placeras i egenskapsgräns för att få samma placering mot gatan som intilliggande byggnader österut. Detta ger en ordnad stadsbild, säkra siktförhållandena vid in- och utfart samt en bibehållen karaktär med ett öppet gaturum som kan rymma grönska. Detaljplanen möjliggör dock även för en något mer inskjuten placering.



Illustrationsbild från väster, från cykelbanan, som visar hur byggnaden i skala och placering förhåller sig till intilliggande bebyggelse. Bilden utgör en skalstudie, varför alla befintliga byggnader endast redovisas som vita volymer. Ny föreslagen byggnad redovisas i rosa för att tydligt redovisa vilken byggnad som är den föreslagna.

Skala

För den bostadsbebyggelse som medges inom Svanen 8 anges en högsta nockhöjd på 14,0 meter vilket ska motsvara maximalt fyra våningar. Om ny bebyggelse uppförs med trästomme ryms sannolikt endast tre våningar. Nockhöjden är reglerad för att skalan ska förhålla sig till befintlig skala i området. Höjden möjliggör en högre mer markeffektiv byggnad än idag, som ger bättre hushållning med marken. Byggnaden kommer dock inte dominera stadsbilden utan följer skalan på intilliggande punkthus och skalan tas också ner av de uppvuxna träd som finns i direkt anslutning.

En fyra våningskala är inte främmande på platsen eller i Forshaga utan kan ses som en naturlig vidareutveckling av den byggnadsstruktur och skala som bitvis har vuxit fram i centrala Forshaga över tid.

Komplementbyggnader får maximalt uppföras med 4,0 meters nockhöjd, så att de underordnar sig huvudbyggnaden och inte blir för framträdande i stadsbilden. Inom villafastigheten tillåts komplementbyggnader vara 5,0 meter för att ge planstöd åt de byggnader som idag finns på platsen.

Exploateringsgraden för huvudbyggnaden regleras till maximalt 2000 kvadratmeter, för att säkerställa att byggnaden får en volym som är anpassad till platsen. Bilder på kommande sida visar hur byggnadens utbredning blir om byggnaden byggs i fyra våningar. Byggnaden blir något högre än omgivande hus, undantaget punkthusen, men får, med detta våningsantal, en längd som passar väl in med den måttkedja som finns längs gatan. Motivet till den något högre skalan är att marken nyttjas effektivt och plats sparas till gårdsytor och parkering.

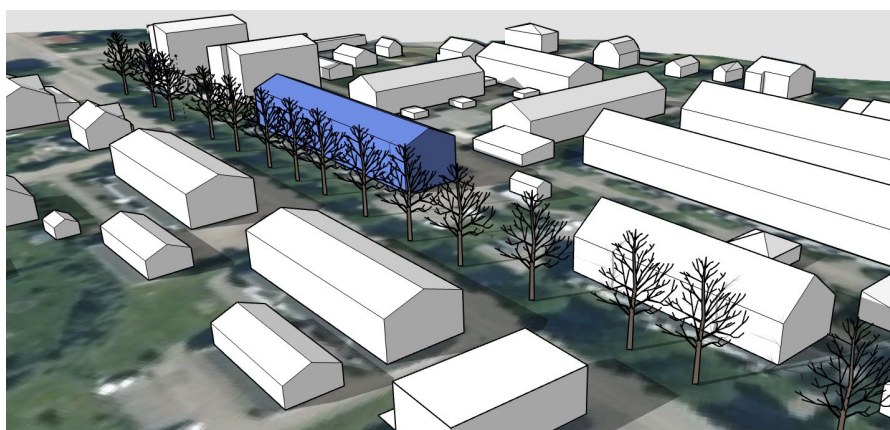


Bilden visar hur byggnadens skala förhåller sig till den omgivande bebyggelsen, utifrån att en fyrvåningsbyggnad byggs. Observera att omgivande bebyggelsers höjder inte är exakta



Bild från norr som visar byggnadens förhållande till de intilliggande byggnaderna

Detaljplanen möjliggör även för en byggnad med samma fotavtryck som befintlig byggnad. Då bruttoarean begränsas till 2000 kvadratmeter kan byggnaden med detta fotavtryck inte byggas i fyra våningar utan maximalt i tre våningar. Bilden nedan visar hur en sådan byggnad skulle förhålla sig till närmiljön.



Bilden visar en trevåningsbyggnad med maximalt fotavtryck, något som också möjliggörs inom detaljplanen. Den möjliga byggnadsvolymen är redovisad i blått för att tydligt visa vilken byggnad som avses

Tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionsnedsättning. Om det är befogat

med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. Området är dock flackt och god tillgänglighet förväntas kunna ordnas inom planområdet.

Service

Det centrumnära läget medger god tillgång till såväl samhällelig som kommersiell service.

Friytor

Rekreation och gårdar

Ett plangenomförande möjliggör för ny byggnation inom Svanen 8 och ämnar huvudsakligen bekräfta befintliga förhållanden inom Grossbol 1:104. Ett plangenomförande kan komma att innebära att större delar av den privata bostadsfastigheten Grossbol 1:104 bebyggs men begränsningen kring hur mycket som får bebyggas säkerställer att det fortsatt finns ytor kvar som kan rymma lek och vistelse.

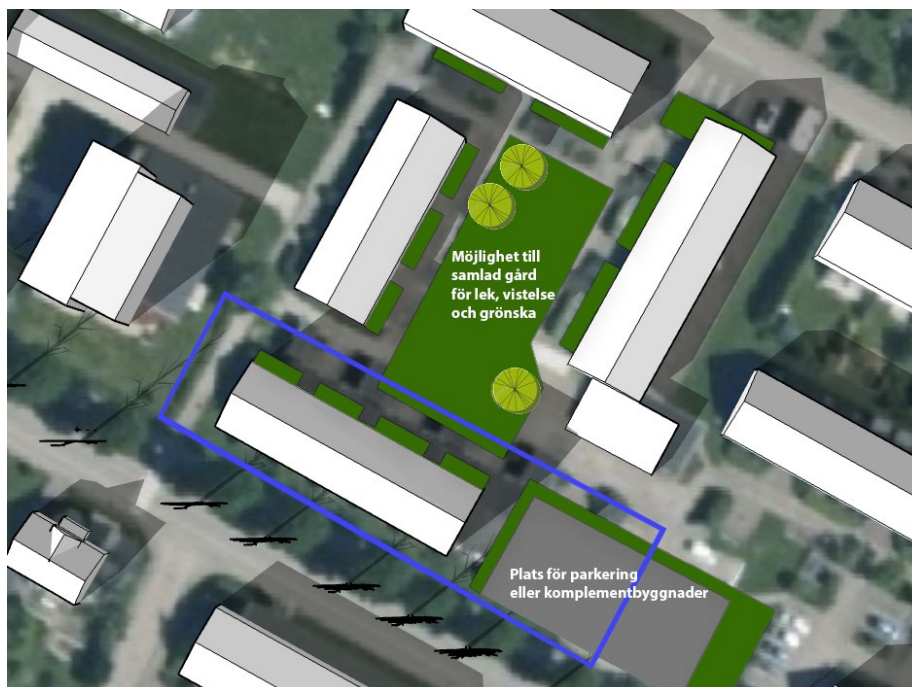
Inom Svanen 8 är ytorna begränsade och det är svårt att rymma både friytor för lek och vistelse samt parkering, inom planområdet, utan att exploateringen blir alltför begränsad. I plan- och bygglagen finns ett uttalat krav att det ska finnas tillräckligt stor friyta lämplig för lek och utevistelse vid bostäder. För att tillgodose kravet på friytor krävs samordning av friytorna inom fastigheten. De ytor som idag är hårdgjorda och rymmer förrådsbyggnader har goda förutsättningar att i stället utformas för grönska, lek och utevistelse. Att kravet på tillräcklig gårdsmiljö tillgodoses kontrolleras också vid bygglov. Gårdsytor nära bostaden är särskilt viktiga för mindre barn som inte har samma möjlighet att röra sig längre sträckor från bostaden.



Bilden visar hur bostadsområdet Svanen 8 ser ut idag. Den asfalterade ytan och förrådsbyggnaden har förutsättningar för att omgestaltas till gårdsyta

Gården behöver rymma ytor för att flera olika aktiviteter ska kunna fortgå samtidigt samt att ytor för flera olika målgrupper ska finnas. Om hela den öppna ytan centralt på fastigheten anläggs som bostadsgård kan en gårdsyta om cirka 1 200 kvadratmeter skapas (se bild nedan).

Bedömningen görs att det finns goda förutsättningar för att skapa en samlad gård med bra ljudmiljö och mikroklimat som kan rymma både möten, lek och annan vistelse.



Bilden visar hur planområdet och intilliggande miljö kan utformas för att tillskapa gårdsytor i anslutning till byggnaden. Del av planområdet finns markerat med blå linje. Bilden utgör dock bara ett förslag och utformning av utemiljöer regleras inte i detaljplanen

Tillgången till tätortsnära rekreation bedöms som god, bland annat genom den grönyta som sträcker sig längs med Klarälvsbanan som sen mynnar ut i Åsmyrsområdet och strövområden längs Klarälven. Därutöver finns friluftsområdet SISU-gården med iordningställda spår- och stigsystem cirka två kilometer nordväst om planområdet.

Tillgång till allmän lekplats finns bland annat i centrum och vid Lärcenter.

Trafik

Biltrafik

Ena delen av planområdet angörs från Bruksgatan och den andra från Floragatan. Bruksgatan trafikeras främst av persontrafik med målpunkt längs vägen. För genomfart nyttjas främst Storgatan och Skivedsleden och godstransporter till industriområdet på Näset nyttjar Industrileden via Skivedsleden.



Viktiga större vägar i Forshaga.

Parkering

För den privata bostadsfastigheten Grossbol 1:104 finns goda parkeringsmöjligheter inom den egna fastigheten.

För flerbostadshuset inom Svanen 8 finns idag ett antal parkeringsplatser intill byggnadens östra kortsida. Med hänsyn till nuvarande upplåtelseform bedöms parkeringsbehovet som väldigt lågt. Ett plangenomförande kan emellertid innebära att fler bostäder uppförs på platsen som inte nödvändigtvis kommer hyras ut till gymnasieungdomar i framtiden vilket skulle kunna ställa krav på fler parkeringsplatser.

Om bostäderna inte byggs som kategoriboende kan efterfrågan på parkering motsvara en parkering per lägenhet. Om exploateringsgraden (2000 bruttoarea) nyttjas maximalt kan över 20 lägenheter (beroende av storlek) rymmas inom planområdet. Om parkeringen byggs som en fyrvåningsbyggnad, vilket är förslaget när ny byggnad ska uppföras så kan minst 16 bilparkeringar rymmas öster om byggnaden. Fastighetsägaren har idag även vakanta parkeringsplatser inom de närliggande fastigheterna Svanen 8, Svanen 17 samt Svanen 18 som kan komplettera dessa parkeringsplatser och tillgodose behovet.



En parkeringsyta kan ordnas öster om föreslagen bostadsbyggnad, bilden visar en princip på hur detta kan ske. Observera att bilden inte är orienterad mot norr

För att projektets klimatavtryck ska begränsas så bör mobilitetslösningar som främjar hållbart resande göras. Detta kan också motivera ett lägre parkeringstal inom planområdet. Parkeringsfrågan hanteras vidare under bygglovsskedet.

Förutom bilparkering behöver utrymme ges för tillgänglig cykelparkering inom planområdet. Utgångspunkten är att väderskyddade cykelparkeringar ska finnas. Detaljplanen möjliggör för komplementbyggnader både öster, väster och norr om huvudbyggnaden, vilket säkrar att skärmtak kan uppföras.



Befintlig parkering inom och intill Svanen 8

Kollektivtrafik

Planområdet ligger centralt i Forshaga tätort med närmsta hållplats för kollektivtrafiken inom 200 meter. Värmlandstrafik trafikerar centrala Forshaga med täta avgångar som går söderut till Karlstad och norrut till Deje.

Varutransporter

I och med det centrumnära läget förekommer viss trafik med varutransporter i planområdets närhet. Däremot möjliggörs ingen sådan verksamhet inom planområdet som kan antas generera varutransporter av betydande omfattning.

Gång- och cykeltrafik

Det centrumnära läget innebär också närhet till samhälllig och kommersiell service inom gångavstånd. Boende inom planområdet har särskilt goda förutsättningar att nyttja cykeln som färdmedel med cykelleden Klarälvsbanan precis intill bostaden. Klarälvsbanan utgör riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6§ miljöbalken och är anlagd på den gamla banvallen där NKLJ-banan sträckte sig tidigare. Klarälvsbanan sträcker sig norrut till Uddeholm och söderut till Karlstad.

Störningar

Buller

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:

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.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Ett plangenomförande innebär i första hand att befintlig markanvändning bekräftas i detaljplanen, det vill säga att de byggnader som står på platsen idag får planstöd. I samband med att en ny detaljplan tas fram är ambitionen emellertid att ha en progressiv framförhållning sett till kommunens framtida bostadsförsörjning. Genom att inom Svanen 8 tillåta högre bostadsbebyggelse skapas en planberedskap för att möta framtida behov av centrumnära bostäder.

Ett plangenomförande kan därmed på lång sikt innebära att ett större antal bostäder förläggs intill Bruksgatan och därmed också att fler människor utsätts för de störningar som fordonstrafiken genererar.

Bullerberäkningar vägtrafik

Då området detaljplanerades senast år 2013 utgick man ifrån trafikbullerberäkningar utförda 2011-05-11 (reviderade 2012-12-06) av WSP Samhällsbyggnad. Beräkningarna baserades på prognosår 2032 då Bruksgatan på den aktuella sträckan beräknades komma att trafikeras av 2438 fordon om dagen beräknat på ett årsmedelvärde. Andelen tung trafik bedömdes komma att bli mycket liten, ungefär 1 procent.

Beräkningarna fastslog att de då gällande riktvärden om 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad riskerade att överskridas för byggnader som placeras närmare än 16 meter från Bruksgatans vägbanemitt. Bestämmelserna om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader har sedan dess reviderats i och med förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Nu gällande riktvärden anger istället att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad ska klaras.

Avståndet mellan befintlig byggnad inom Svanen 8 och vägbanemitt på Bruksgatan är ungefär 15 meter varför bedömningen görs att riktvärdena enligt förordningen (2015:216) inte överskrids inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för att framtida bebyggelse att placeras en meter

närmare gatan vilket inte bedöms få någon större betydelse för den ekvivalenta ljudnivån vid fasad.

Bedömningen görs emellertid att uteplatser behöver placeras på innergården och inte intill Bruksgatan, för att uppnå bullerförordningens riktvärden. Enligt översiktliga beräkningar med Tyréns verktyg Nordic Road Noise uppnås bullerriktvärden först vid ett avstånd på 30 meter från vägen (om inga byggnader finns). Detaljplanen reglerar att byggnaden ska utformas som lamellbyggnad, vilket säkerställer en längsgående byggnad som ger god ljudmiljö på innergården och eventuella uteplatser i detta läge. Förutsättningar för en större samlad gård med god ljudmiljö inom fastigheten Svanen 8 är god, då ljudmiljön på större delen av fastigheten är god (se principalskiss på sidan 26 på var gård kan anläggas).



Vilka bullernivåer som gäller inom området (utan byggnad på platsen) redovisas med gul och grön linje. Förslagen ny byggnad inom Svanen 8 är ritad i grått. Angivna bullervärden har viss felmarginal.

Det bedöms därutöver, med hänsyn till de relativt låga trafikalen, inte föreligga några störningsrisker kopplat till vibrationer.

Sammantaget bedöms störningar genererade av fordonstrafiken kunna hanteras inom ramen för detaljplanen på ett sådant vis att planförslaget inte kan antas medföra negativa effekter på människors hälsa och välbefinnande.

Störande ljus

Ingen del av planområdet bedöms vara utsatt för eller utsätta omgivningen för störande ljus. Bruksgatan och Floragatan löper båda parallellt förbi planområdet på ett sådant vis att passerande trafik inte kan antas ge upphov till den typen av störningar för de boende inom området.

Skuggning

En skuggstudie har gjorts som visar hur den nya planerade bebyggelsen skuggar den egna och intilliggande fastigheter. Bilderna nedan visar

skuggverkan från en fyrvåningsbyggnad under vårdagjämning (21 mars) under tre tider på dygnet (klockan 9, 13 samt 16). De bästa solförhållandena på den tänkta gården blir morgon- och dagtid, men delar av stor del av gården kommer vara solbelyst även eftermiddagen.

Påverkan på övriga fastigheter är mycket begränsad.



Bilden visar skuggförhållandena under vårdagjämning klockan 9, 13 och 16, utifrån scenariot att en fyrvåningsbyggnad byggs.

Farligt gods

Inga av de närliggande vägarna är utpekade transportleder för farligt gods.

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2022-01-31) och från Forshaga kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Skanova
- Forshaga kommun VA, gatubelysning
- Forshaga energi AB
- Kil-Forshaga fibernät

Dricksvatten

Planområdet är anslutet till de kommunala VSD-ledningsnäten (ledningsnät för vatten, spill och dagvatten).

Spillvatten

Planområdet är anslutet till de kommunala VSD-ledningsnäten.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till de kommunala VSD-ledningsnäten, se *Skyfall och höga vattenstånd*. Där utöver klassas marken inom större delarna av centrala Forshaga med så kallad medelhög genomsläpplighet enligt SGUs kartering. Dagvatten kan därmed även förväntas infiltreras till stor del inom och omkring planområdet.



Karta över markens genomsläpplighet. Planområdet ligger inom gult område som klassats med så kallad medelhög genomsläpplighet. Planområdets läge illustreras med röd cirkel och pil i kartan.

Värme

Bostadsbebyggelsen inom Svanen 8 är ansluten till fjärrvärmeledning. Individuell uppvärmning sker för den enskilda fastigheten Grossbol 1:104.

El

Tillgång till Ellevios elledningar finns inom planområdet.

Tele, data

Planområdet är anslutet till Skanova/Telias teleledningar

Markreservat för underjordiska ledningar

Ledningar som bedömts som allmännyttiga underjordiska ledningar skyddas i detaljplanen som u-områden.

Förutom de genomgående ledningarna finns även ett antal servisledningarna inom planområdet.

Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanarbetet.

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.

Ledningsägaren ansvarar för ansökan om ledningsrätt.

Fastighetsägaren bekostar eventuell ansökan om ledningsrättsförrättning.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens krav och riktlinjer kring avfall. Om flerbostadshus uppförs ska avståndet mellan byggnadens entréer och avfallsutrymmen inte överstiga 50 meter.

Kommunens återvinningscentral är Kvarntorps återvinningscentral som ligger mellan Forshaga och Deje längs riksväg 62, cirka fem kilometer norr om Forshaga centrum.

Närmaste återvinningsstation ligger längs Järnvägsgatan cirka 200 meter från planområdet.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om samråd	nov-22
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	dec - jan -22
Beslut om granskning	sep -23
Granskning	okt -23
Antagande	aug -24
Laga kraft	sep -24

Infrastruktur

Planen föranleder inte någon utbyggnad av infrastruktur.

Bebyggelse

Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt.

Fastighetsbildning

Planen föranleder inte några nya fastighetsbildningsåtgärder. Skulle den del av Svanen 8 som omfattas av planen bli föremål för avstyckning så kan så ske med stöd av detaljplanen.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Det förekommer inte någon allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsprövning.

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra
- nybyggnadskarta
- anslutningsledning till kommunens ledningsnät
- utsättning
- uppförande av bebyggelsen.

Ledningsägaren ansvarar för ansökan och bekostar ansökan om ledningsrätt.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter inte att några fastighetsbildningsåtgärder genomförs.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen bygger på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna. Lägesriktigheten hos underlagen har inte kontrollerats i samband med planläggningen.

Om parkeringsbehovet löses inom andra fastigheter behöver dessa säkras långsiktigt.

Fastighetskonsekvenser

Detaljplanens genomförande innebär inga nya eller ändrade fastighetsbildningar.

För Grossbol 1:104 innebär planläggningen en större möjlighet att bygga ut huvudbyggnaden, då byggrätten utökas åt söder. Planläggningen innebär också att befintliga komplementbyggnader inte längre är planstridiga och nya bygglov kan ges för komplementbyggnader. Möjligheten att bygga en längsgående huvudbyggnad längs Floragatan försvinner i och med planläggningen.

För Svanen 8 innebär planläggningen en ny byggrätt, som delvis bekräftar befintliga förhållanden men även ger möjlighet till en högre exploatering inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Genomförandet av detaljplanen innebär inte några direkta kostnader för kommunen.

Planavgift betalas i enlighet med planavtal och tas inte ut vid bygglov.

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 kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har samhällsplanerare och planarkitekt Neda Jafari på Forshaga kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även Axel Lönnqvist medverkat.

Under planarbetet har tidigare även Adam Nilsson, KLARA arkitekter, Nicole Nelson Nyrén, Forshaga kommun samt samordnare Lindha Rothén, Forshaga kommun medverkat.

2024-06-05

Louise Granér

planeringsarkitekt