Antagandehandling
Mars 2023

Dnr: KS 2021-56

Antagen: 2023-02-15
Laga kraft: 2023-03-10

P L A N B E S K R I V N I N G

Detaljplan för fastighet Bjursnäs 5:1 m.fl. (Bergfästet)

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

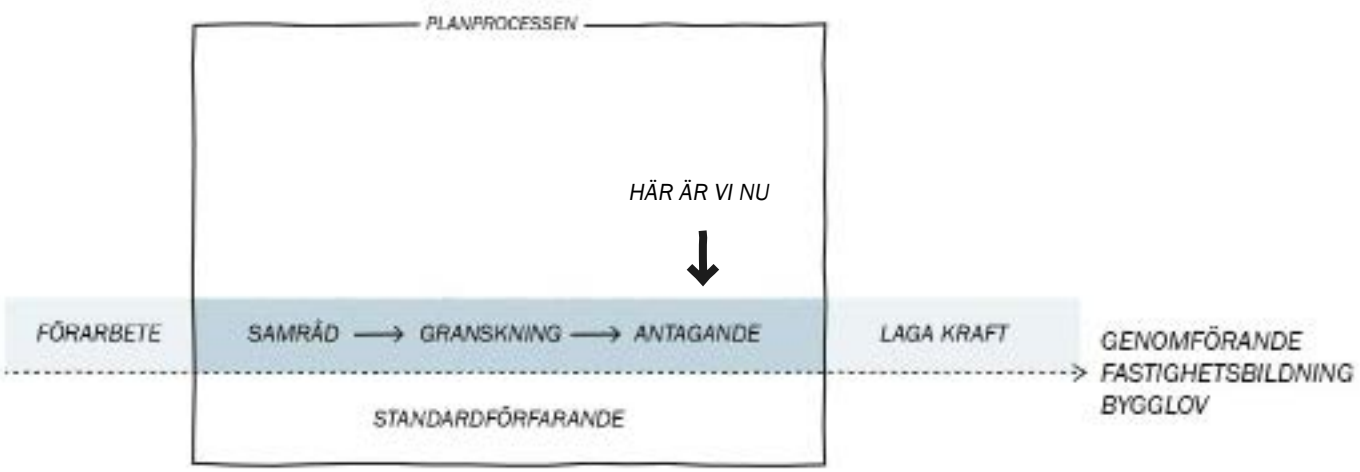
En detaljplan regleras genom Plan- och bygglagen (PBL) och är ett juridiskt bindande dokument. En detaljplan syftar till att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Den reglerar vad såväl enskilda som myndigheter får och inte får använda marken och vattnet till inom ett område. Detaljplanen styr hur marken får användas (t ex för bostäder, industri, handel, kontor, park…), husstorlek, hushöjd, avstånd från hus till tomtgräns och rättigheter att dra fram ledningar eller gångvägar över annans mark.

En detaljplan gäller tills dess att den upphävs eller ersätts av en ny.

PROCESSEN

En planprocess kan genomföras i olika förfaranden. I huvudsak används tre förfaranden vid upprättande av en detaljplan: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande.

I arbetet med att ta fram ett förslag till detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande enligt PBL kap 5 § 7 tillämpas. Planprocessen inleds med ett **samråd.** Kommunen samråder planförslaget med sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. När planförslaget har bearbetats och justerats efter inkomna synpunkter ställs planförslaget ut för **granskning**. Granskningen är ytterligare ett tillfälle då sakägare, kommunala instanser och förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. kan lämna synpunkter på planförslaget. Efter granskningen kan mindre justeringar göras innan planen skickas vidare för **antagande,** detta sker genom beslut i Kommunfullmäktige, i vissa fall kan beslutet delegeras till Kommunstyrelsen. Beslutet om att anta en detaljplan kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet vinner detaljplanen **laga kraft** tre veckor efter att beslut om antagande tillkännagivits.



DETALJPLAN FÖR FASTIGHET BJURSNÄS 5:1 (BERG-FÄSTET)

Handlingar

Planhandlingarna består av:
- Plankarta i skala 1:1000 (A3)
- Planbeskrivning (denna handling)
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Förundersökning av förorenad mark och grundvatten
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Bakgrund

I gällande detaljplan regleras fastigheten Bjursnäs 5:1 med markanvändningen C, vilket innefattar all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I ändamålet centrum ingår butiker, service, kontor, bio m.m. Fastighetsägaren har inkommit med en önskan att få omvandla delar av byggnaden på fastigheten till bostäder. Något som inte faller inom ramen för gällande markanvändning, utan detaljplanen behöver ändras för att skapa möjlighet till bostäder innan bygglov kan ges.

Kommunstyrelsen gav Samhällsbyggnad Sydnärke i uppdrag 2021-02-24 att möjliggöra för markanvändningarna centrum och bostäder.

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att:

- Möjliggöra för bostäder och centrum. Detta för att kunna tillskapa flera möjligheter för att kunna utveckla fastigheten i framtiden.

Planprocessen

Denna detaljplan följer ett standardförfarande enligt PBL 2010:900.

Miljöbedömning

Enligt plan-och bygglagen (PBL) kap 4. 34 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En bedömning om betydande miljöpåverkan har upprättats för att se om planen medför betydande miljöpåverkan eller inte.

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning, med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning, kommer därför inte upprättats enligt kraven i PBL 4 kap. 34 §.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § PBL ska miljökvalitetsnormer, utifrån föreskrifter i 5 kap. miljöbalken, följas vid planläggning. Planförslaget bedöms inte medföra några betydande förändringar som kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids.

Planområdet ligger söder om grundvattenförekomster Olshammaråsen, Laxåområdet norra. Vattenförekomsten bedöms uppnå god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status.

Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på grundvattenförekomsten. I VISS (Vatteninformationssystem Sverige) framgår att väg 205 är det som medför risk för negativ påverkan på grundvattenförekomsten som sträcker sig längs med denna väg. Planförslaget bedöms inte medföra negativ påverkan på grundvattenförekomsten då planområdet redan är bebyggt och byggrätten endast ger möjlighet till mindre tillbyggnader. Anmälan eller tillstånd kan behövas vid åtgärder eller användning av produkter som kan medföra miljöpåverkan.

Planområdet ligger på del av Olshammarsåsens grundvattenmagasin med låg uttagsmöjlighet, under 1 l/s. I VISS har grundvattenförekomsten som berörs av miljökvalitetsnormer begränsats till den del av grundvattenförekomsten med högre uttagsmöjlighet, 5-25 l/s, som finns norr om planområdet. Öster om planområdet sträcker sig vattendraget Laxån som har en sträckning på 12 km. Vattendraget uppnår otillfredställande ekologisk status, ej god kemisk status samt är av naturlig tillkomst. Påverkanskällor som medför betydande påverkan för vattendraget är förorenade områden, reningsverk, atmosfärisk deposition, vattenkraft samt förändrad konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Planförslaget bedöms inte medföra betydande negativ påverkan på vattendraget eller de påverkanskällor som idag medför negativ påverkan. Planområdet är redan bebyggt och det skapas endast möjlighet för mindre tillbyggnad. Planförslaget regleras omhändertagande av dagvatten vilket förhindrar att förorenat dagvatten rinner mot Laxån.

Förenlighet med miljöbalken

Planområdet tar i anspråk planlagd mark för centrumändamål som är använd för olika verksamheter, bland annat biograf. Med fastighetens centrala läge innebär det att området med lätthet kan tillgodogöra sig befintlig service, infrastruktur samt kollektivtrafik. Att utveckla fastigheten till att kunna omvandlas delvis till bostäder bedöms genomförandet av denna detaljplan kunna bidra till en hållbar utveckling av Laxå tätort utifrån ekonomisk-, ekologisk- och social aspekt. Detaljplanen möjliggör att en befintlig exploaterad fastighet kan bidra till utvecklingen av Laxå ur flera perspektiv, ur bostadsperspektiv och kommersiell service kan fortskrida

Vidare bedöms förslaget vara förenligt med miljöbalkens 3 kap. avseende god hushållning av marken. Kommunen anser att frågan om avvägning gentemot väsentliga samhällsintressen gjordes i Laxå kommuns översiktsplan som blev antagen, 2015 och att bedömning som då gjordes var att planområdet är lämplig att tas i anspråk för bland annat bostadsbyggelse.

PLANDATA

Läge och omfattning
Direkt öster om planområdet finns Röforsvägen som leder in mot torget där nod i samhället är. Vidare är kyrkogården direkt norr om fastigheten och öster om fastigheten finns Laxån och Midsommarberget. I söder och väster finns det bostäder och i olika former. Vidare är E20 belägen 150 meter söder om planområdet.

Markägoförhållanden
Planområdet består endast utav tre fastigheter Bjursnäs 5:1 som ägs privat samt de två fastigheter Bjursnäs 4:1 och Bjursnäs 1:3 som ägs av Laxå kommun

Kartbild som visar planområdets läge.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen
Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Översiktsplan för Laxå kommun
I gällande översiktsplan för Laxå kommun som antogs 2015 är planområdet inte utmarkerat. Planförslaget bedöms överensstämma med intentioner i översiktsplanen.

Gällande stadsplan, föreslagen detaljplanegräns markerad med röd streckad linje.

Detaljplaner

I planområdet gäller följande detaljplan:

- *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för området kring torget m.m.* Planområdet omfattas i sin helhet av en detaljplan. Den medger att marken får användas för centrumändamål i två våningar. Vad som avses med centrumändamål är inte närmare specificerat. Utförbud finns längs Röforsvägen och Tivedsvägen.
- Planområdet omfattar även en meter in i detaljplanen Detaljplan: Tivedsvägen mellan orrstigen och röforsvägen, laxå tätort 1860-P99/3. Detta gäller hela södra gränsen för planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig bebyggelse
Fastigheten Bjursnäs 5:1 är idag bebyggd för centrumändamål, men idag finns redan lägenheter inom fastigheten. Byggnaden har genom tiderna används för till exempel biograf och kontor. Byggnationen som finns i närområdet är av varierad karaktär. Den består av både flerbostadshus och verksamheter i en till två våningar.

Kulturhistoriskt värdefull miljö
Det finns inget utpekat värdefullt ur ett kulturhistoriskt perspektiv att ta hänsyn till i eller runt planområdet.

Natur
Planområdet omfattas inte av några värden för natur eller rekreation, utan är hårdgjort till största delen. Viss grönyta finns kvar i form av gräsmatta.

Geotekniska förhållanden
Enligt SGU:s (Sveriges geologiska institut) jordartskarta består planområdet av postglacial finsand. Det föreligger ingen risk för ras och skred inom eller i angränsning till planområdet.

Fornlämningar
Inga fornlämningar finns inom eller i närheten av planområdet.

Förorenade områden
Enligt Länsstyrelsernas sammanställning av potentiellt förorenade områden förekommer det ett par verksamheter inom närområdet. Framför allt är det två drivmedelsstationer och en verkstads som ska ha använt klorerade lösningsmedel. Enligt utförd förundersökning (Structor Miljöteknik AB, 2022-06-10) så bedöms sannolikheten för att spridning av drivmedelsrester samt klorerade lösningsmedel ska ha skett till Bjursnäs 5:1, i den utsträckning att det skulle kunna innebära hälsorisker för de framtida boende som mycket låg.

Direkt norr om Bjursnäs 5:1 ligger en kyrkogård. Enligt rapporten Dräneringsvatten från begravningsplatser som är utgiven av Svenskt Vatten 2014 (författare P-A Camper, WSP) så är sannolikheten för utlakning av förorenande ämnen från kyrkogårdar mycket låg.

Direkt väster om Bjursnäs 5:1 ligger Nerikes Brandkårs anläggning, på fastigheten Bjursnäs 1:268. Det har på senare år generellt påvisats perflourerade ämnen (PFASämnen) kring brandstationer i Sverige. Detta beror på att PFAS används i brandssläckningsskum. Det är inte sannolikt att släckövningar har utförts på platsen men möjligt att brandbilar med skumrester på sig stått uppställda och eventuellt även tvättats på Bjursnäs 1:268. Då större delen av Bjursnäs 1:268 är asfalterad antas eventuella PFAS föroreningar främst runnit av mot dagvattensystemet men det finns även ytor där vatten kan infiltrera. Av denna anledning har en översiktlig miljöteknisk markundersökning utförts på fastigheten där PFAS-ämnen detekterades i ytlig jord.

P

BERGSKYRKAN

Strandskydd

Hela fastigheten berörs av strandskyddet från Laxån som finns strax öster om fastigheten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Trafik och störningar

Planområdet angränsar till flertalet vägar. Röforsvägen ligger direkt öst om planområdet. Vägen leder till torget och är en av huvudlederna för att ta sig till tågstationen. Vidare finns Tivedsvägen direkt söder om fastigheten. Den leder vidare mot bostadsområden.

E20 går rakt igenom Laxå tätort med en sänkt hastighet på 60 km/h. I höjd med planområdet cirka 150 meter söder om planområdet är det en rondell på E20 som leder in på Röforsvägen vilket sänker hastigheten ytterligare.

Planbestämmelser

GATA$_1$

Gata$_1$huvudgata - är med i planområdet för att kunna reglera utfartsförbudet. Därav är det en meter allmän plats för att säkerställa att utfartsförbudet kan regleras korrekt. Allmän plats förblir kommunal och ingen tidigare kvartersmark hamnar inom denna yta.

B

Bostäder - Denna markanvänding anges för att kunna utveckla fastigheten och möjliggöra för bostäder.

C

Centrum - Bestämmelsen finn smed i detaljplanen för att göra det möjligt att använda fastigheten för centrumändamål i ett bredare perspektiv såsom handel, kontor, möteslokal eller liknande.

Utfartsförbud - Regleras för att rikta bort utfarter kring korsningen.

e_1

Största byggnadsarea är 50 % av fastighetsarean inom använingsområdet - För att reglera att det finns yta för potentiellt grönområde.

Prickmark - Reglerar att byggnation inte hamnar för nära vägarna. Prickmarken är tillbakadragen på platsen byggnationen finns idag. Detta för att hålla befintlig bebyggelse planenlig.

0,0

Nockhöjd - är satt för att kunna möjliggöra befintlig bebyggelse. Intentionen är att det ska vara två våningar.

Generell bullerbestämmelse - Om bullernivåerna överstiger 60 dBA ekvivalent nivå gäller: Minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22:00 och 06:00 vid fasad. För en bostad om högst 35 kvadratmeter boarea gäller istället att bullret inte ska överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. För att inomhusnivåer ska klaras krävs det att fasad, fönster samt eventuella ventiler utformas så att tillräcklig ljudisolering erhålls. Hänsyn ska tas till både ekvivalent- och maximal ljudnivå och de värde som kräver högst fasadreduktion styr valet av konstruktion. Beträffande innergårdar med eventuella uteplatser finns goda möjligheter att skapa en miljö där ljudnivåerna följer gällande riktlinjer.

Generell bullerbestämmelse - Minst en uteplats som anordnas i anslutning till bostadsbyggnad ska anordnas eller utformas på så sätt att 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids vid uteplatsen, samt så att 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids med mer än 10 dBA maximalljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06:00 och 22:00.

Generell dagvattenbestämmelse - Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten genom avledning till grönytor eller fördörjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet

Bild 1. Visar infarten längs Röforsgatan, Bild 2. visar baksidan av befintlig byggnad. Bild 3. visar västra kanten av planområdet. Bild 4 visar infarten till längs Röforsgatan

FÖRÄNDRINGAR

Planens huvuddrag och planerad bebyggelse

Planprocessen är inledd för att möjliggöra för bostäder- och centrumändamål. Detta för att kunna tillskapa flera möjligheter för att kunna utveckla fastigheten i framtiden med olika användningar. Befintlig användning av fastigheten fastställs genom att centrumändamål fortsatt finns kvar som i underliggande detaljplan. Men tillägget att bostadsändamål tillförs och gör det möjlig för bostäder inom planområdet.

Befintlig byggnad föreslås kvarstå, men kunna utvecklas och omvandlas till bostäder också. Byggnaden är inte utpekad för några kulturhistoriska värden och planförslaget medger att fastigheten kan bebyggas med flerbostadshus.

Natur

Planförslaget bedöms inte medföra någon påverkan på naturvärden, utan skapar endast möjlighet för fastigheten att kvarstå.

Föroreningar
Utifrån uppmätta halter av PFAS från grönytan på Bjursnäs 5:1, bedöms det inte finnas risk för människors hälsa. Påträffad förorening bedöms således inte utgöra ett hinder för detaljplan, omställning till bostäder.

Om man vid exploatering stöter på föroreningar på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön gäller upplysningskyldigheten enligt 10 kap. 11 § miljöbalken.

Trafik
Inom planområdet finns det en mindre del allmän plats. Det är befintlig gata som finns med inom planområdet. Den allmänna platsen är med för att kunna reglera utfartsförbud från kvartersmarken. Utfartsförbud sätts mot Röforsvägen förutom en mindre del av nordöstra delen av fastigheten. Vidare så regleras det på samma sätt mot Tivedsvägen. Detta görs för att minimera utfarterna på Röforsvägen och vid korsningen

Detta är i enlighet med hur det fungerar på platsen idag.

Parkeringar
Parkering ska ske inom fastigheten. Idag finns parkeringar på fastighetens västra sida. Det finns utrymme att anlägga fler beroende på hur många bostäder som byggs/ omvandlas.

Buller
Fastigheten är belägen vid Röforsvägen som är en vältrafikerad väg samt Tivedsvägen. Det finns ingen trafikmätning på vägarna idag. Avstämning har utförts mot Boverkets dokument ”Hur mycket bullrar vägtrafiken”.

Då ÅDT saknas för både Röforsvägen och Tivedsvägen har antalet fordon uppskattats. Då Röforsvägen leder in till största delen av all komersiell service, torg, och kollektivtrafik bedöms antalet fordon på vägen kunna överstiga det uppskattade värdet. På grund av läget regleras planområdet med en utformningsbestämmelse om buller i enlighet med de riktvärden som anges i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader (se lista med bestämmelser).

Röforsvägen
ÅDT: Uppskattad 2000
Hastighet: 50 km/h
Avstånd mellan vägmitt och byggrätt: ca 10 meter.

Resultatet av beräkningarna med hjälp av tabellen från rapporten ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” visar att ekvivalent ljudnivå ska ha sjunkit till under 50 dBA efter 10 meter.

Tivedsvägen
ÅDT: Uppskattad 1000
Hastighet: 50 km/h
Avstånd mellan vägmitt och byggrätt: ca 8 meter.

Enligt tabellen har en väg med hastighetsbegränsning 50 km/h och 1000 ÅDT inte en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA.

E20 (rondell nord, avsnittsdel 9440131)
ÅDT: 5000
Hastighet: 60 km/h
Avstånd mellan vägmitt och byggrätt: ca 150 meter.

Enligt tabellen har en väg med hastighetsbegränsning 60 km/h och 5000 ÅDT inte en högre ekvivalent ljudnivå än 55 dBA. Avståndet till E20 gör att det inte bedöms att finnas någon bullerproblematik.

Strandskydd

Hela fastigheten faller inom strandskyddet för ån som finns öster om planområdet. Skäl för upphävande är i enlighet med 7 kap. 18 § 1 Miljöbalken. Således får strandskyddet upphävas om det ”redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”. Hela fastigheten är exploaterad med både byggnad och större delen av fastigheten är hårdgjord. Det finns inget som stödjer eller utvecklar biologiska mångfalden längs ån eller bidrar till allmänhetens tillgänglighet till ån.

Geotekniska förhållanden

Det råder ingen risk för ras och skred inom eller i närheten till planområdet. Planområdet bedöms därmed lämpligt att bebygga utifrån de geotekniska förusättningarna.

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintliga el- och teleledningar.

Avfall

Avfallshantering sker via Sydnärkes kommunalförbund med en gemensam sophantering på fastigheten.

Dagvatten

Dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ska fördröjas på den enskilda fastigheten genom avledning till grönytor eller fördörjningsmagasin innan det avleds till det kommunala ledningsnätet

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/ byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exempelvis brandvattenreservoarer.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Konsekvenser av planens genomförande
I gällande detaljplan är planområdet planlagd för centrumändamål och kommer utvecklas till att bostäder får anordnas på fastigheten. Således är det ingen yta som privatiseras ytterligare, utan befintlig exploaterad fastigheten kvarstår men utvecklas och kan bli mer flexibel i sin användning.

Planförslaget öppnar upp för en mer funktionsblandad fastighet och kan tillföra att det skapas mer livfulla gaturum. Då bostäder kan annordnas ställs det högre bullerkrav på fastigheten för att uppnå riktvärdena i Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

För att få utfartsförbud har allmän plats tagits med utanför Bjursnäs 5:1. Vidare så regleras utfartförbuden annorlunda än vad det är i gällande detaljplan. Detta görs för att reglera hur det faktiskt används idag. En del av utfartsförbudet behålls.

Organisatoriska frågor
Samhällsbyggnad Sydnärke ansvarar för planarbetet på uppdrag av Laxå kommun.

Ekonomiska frågor
Planen bekostas i sin helhet av Laxå kommun.

Tidplan
Planen hanteras med standard planförfarande.

Samråd: Sommar 2021
Granskning: Vår 2022
Antagande: Vinter 2022/23
Laga kraft: Vinter 2022/23

Genomförandetid
Genomförandetiden är fem (5) år från det att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ändras eller upphävs planen under genomförandetiden har fastighetsägare som berörs rätt till ersättning för den skada denne åsamkas. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen med dess byggrätter att gälla men ändras eller upphävs planen efter genomförandetidens utgång finns det ingen rätt till ersättning för de byggrätter som eventuellt går förlorade.

Huvudmannaskap
Kommunen är huvudman för allmän plats. Fastighetsägaren ansvarar för kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor
Inga fastighetsrättsliga konsekvenser bedöms ske som vid ett genomförande av detaljplanen.

Ledningar
Finns mindre spillvattenledning i västra kanten av planområdet.

MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planhandlingarna har upprättats av Samhällsbyggnad Sydnärke.

Samhällsbyggnad
Sydnärke

ASKERSUND – LAXÅ – LEKEBERG

Torun Andersson	Fredrik Idevall
Planarkitekt	Samhällsbyggnadschef