

Detaljplan för

SÖDERÅSEN



Del av Vansbro 9:3 Vansbro kommun, Dalarnas län

Övriga handlingar:

Plankarta med bestämmelser och grundkarta
Granskningsutlåtande
Fastighetsförteckning
Bullerutredning
Riskutredning
Översiktlig stabilitetsbedömning, geoteknik

Dnr	KS2021/00267
Upprättad	2023-04-24
Godkänd	2023-10-31
Antagen	2023-11-13
Laga kraft	2024-02-08

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.

Innehåll

Inledning.....	5
Syfte och huvuddrag	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
Plandata	6
Läge	6
Areal.....	6
Ingående fastigheter	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner	6
Avvägning enligt miljöbalken	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden.....	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	8
Skydd av områden	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Förutsättningar och förändringar.....	9
Natur	9
Verksamheter.....	11
Bebyggelse	13
Service	15
Friytor	15
Trafik	15
Störningar	16
Teknisk försörjning.....	22
Organisatoriska frågor.....	22
Planförfarande	22
Tidsplan	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap för allmän plats	23
Ansvarsfördelning	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Allmänt	24
Tekniska frågor	24
Utredningar inför bygglovsprövning	24

DP SÖDERÅSEN - ANTAGANDEHANDLING

Markföreningar.....	24
Ekonomiska frågor	24
Övriga medverkande.....	24
Utredningar	25

Inledning

I samband med att verksamheten i Söderåsens äldreboende flyttas till nya lokaler ska nya användningsmöjligheter prövas för befintlig bebyggelse. Förutom vård så ska det bli möjligt att etablera bostäder, förskola och centrumverksamheter.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra en mer flexibel användning för de byggnader som idag inhyser Söderåsens äldreboende. Detta uppnås genom att planlägga för bostäder (B), centrum (C) förskola (S₁) och vård (D). Området närmast järnvägen planläggs som allmän plats natur (NATUR) för att säkerställa att detta område fortsätter vara naturmark och inte påverkas av exploatering eller markbearbetningar.

Bebyggelsens höjd begränsas för att inte bli för dominant på platsen och för att befintlig skala ska bibehållas. Mot bostadsbebyggelsen i norr säkerställs att endast komplementbyggnader får uppföras så att framtida exploatering inte ska påverka omgivande fastigheter negativt av insyn eller skuggning.

Exploateringsgraden regleras för att möjliggöra en utbyggnad om framtida behov finns, men säkerställer samtidigt en utemiljö som ska kunna rymma gård, parkering och andra funktioner. Detaljplanen säkerställer dessutom ytor för allmänna ledningar samt reglerar bebyggelsens placering.

Detaljplanens byggrätter är planerade med hänsyn till risker kopplade till närhet till farligt gods-led samt geotekniska förhållanden. Vidare säkerställer detaljplanen att 50 % av marken ska vara genomsläpplig och en god ljudmiljö om förskola uppförs på platsen.

Strandskydd upphävs inom delar av området.

Planen upprättas med standardplanförfarande 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

Den bredare markanvändningen innebär att de byggnader som finns på platsen kan tillvaratas för att möta nya behov, vilket ger ett effektivt resursutnyttjande.

Beroende på vilka verksamheter som i framtiden kan komma att etablera sig, och i vilken kombination och proportion, så kan trafikbelastningen till och från området komma att öka i någon omfattning. Kommunen bedömer att matarvägen Södra Allégatan och Fågelvägen har kapacitet att trafikförsörja området även vid en etablering av verksamheter med något mer intensiva besöksintervaller.

Barnperspektiv

Detaljplanen möjliggör både förskola och bostäder inom planområdet, vilket innebär att markanvändningar som rymmer vistelsemiljöer och målpunkter för barn kan etableras på platsen.

Planområdet ligger bland samlad bebyggelse med utbyggda gång- och cykelvägar där goda förutsättningar finns för barn att med vuxen eller självständigt tryggt röra sig till och från planområdet.

Detaljplanen ger förutsättningar för bostäder och förskola med god tillgång på trygga och stimulerande vistelseytor. Detta behöver dock studeras vidare i kommande processer om bostäder eller förskola blir aktuellt. Om förskola blir aktuellt bör en samlad gårdsyta om minst 3000 kvadratmeter med både sol, skugga och variation av funktioner eftersträvas.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget söder om Vansbro centrum och ligger inom fastigheten Vansbro 9:3. Planområdet avgränsas i öster av en slänt ned mot Västerdalsbanan, i väster av ett bostadsområde bestående av flerfamiljshus, i söder av en slänt ned mot en enskild bostadsfastighet och i norr dels av matarvägen Södra Allégatan/Fågelvägen samt ett villaområde.

Areal

Planområdets areal är cirka 1,6 hektar.

Ingående fastigheter

Del av Vansbro 9:3

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området ägs av Vansbro kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Vansbro kommun*, antogs av kommunfullmäktige 2011-10-03 och aktualitetsförklarades 2016.

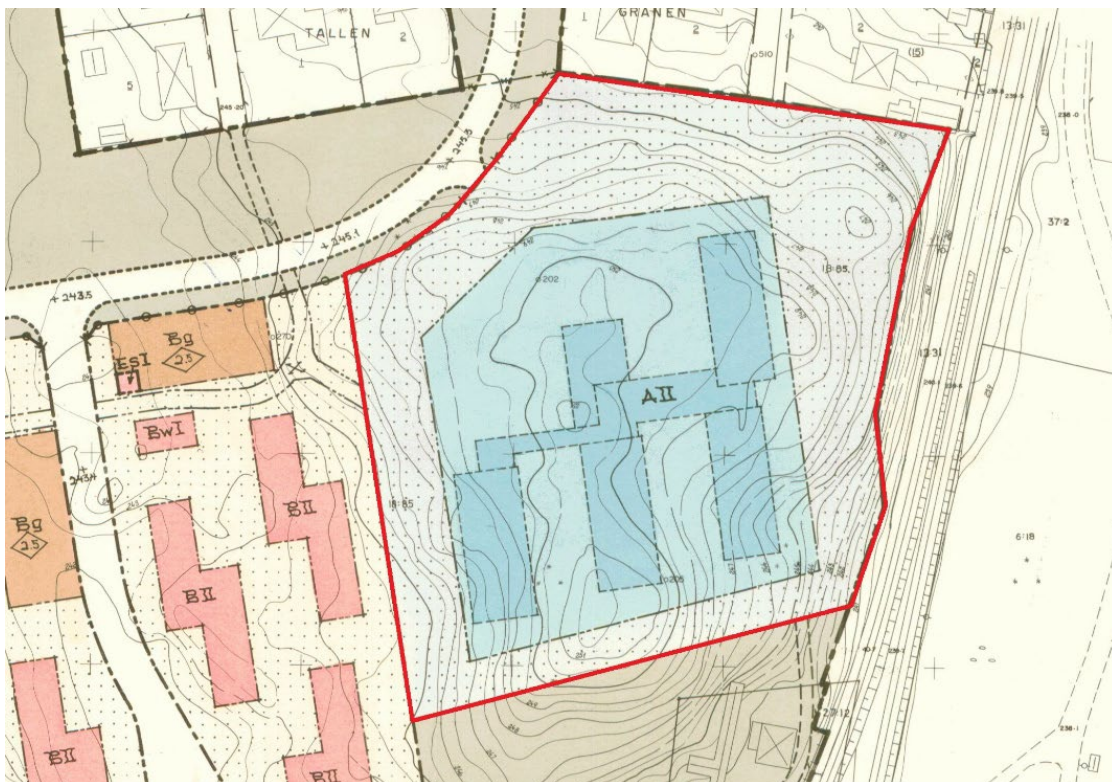
I översiktsplanens fördjupade områdesstudie är planområdet utpekade som område för service. Användningskategorin service används både för områden med kommersiell och samhällelig service samt för de centrala delarna av tätorten där det förekommer en kombination av bostäder och verksamheter. Föreliggande detaljplan bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Förslag till ändring av stadsplan för Söderåsen antagen 1972-07-07*. Planen anger område för allmänt ändamål för den berörda delen.

Planens genomförandetid är utgången.

Beslut om positivt planbesked för ny detaljplan fattades av kommunstyrelsen i Vansbro kommun 2021-04-13.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Planområde markerat med röd linje

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. Företrädare ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Planförslaget innebär att befintliga byggnader inom planområdet kan bevaras och ges en mer flexibel användning för att skapa en bredare planberedskap i kommunen. Planen bedöms i övrigt vara förenliga 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 detaljplanlagt och i anspråk.

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 något område av riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken.

Järnvägen Västerdalsbanan, vilken är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken, angränsar till planområdet. Bedömningen görs dock att den föreslagna planläggningen inte påtagligt kommer att försvåra utnyttjandet av riksintresset då planområdet redan är bebyggt och ianspråktaget för ett äldreboende.

Planområdet ligger även inom område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde, samt inom påverkansområde för väderradar. Båda dessa är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 §. Då inga höga byggnader eller andra höga objekt kommer att möjliggöras inom planområdet görs bedömningen att inte heller utnyttjandet av dessa riksintressen kommer att försvåras påtagligt.

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.

Ett plangenomförande innebär huvudsakligen ändrad användning av befintlig byggnad. Eventuellt ökade mängder avgasutsläpp till följd av ett plangenomförande bedöms som försumbara med hänsyn till att ingen sådan verksamhet tillåts som kan antas alstra trafik i sådana volymer som krävs för att ge upphov till försämrad luftkvalitet i området. Med hänsyn till låga bakgrundnivåer av luftföroreningar och den öppna bebyggelsestrukturen i området bedöms ett plangenomförande inte få någon negativ inverkan på MKN för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Bebyggelsen är ansluten till de kommunala ledningsnäten. Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten att överskridas.

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.

Ett plangenomförande förväntas inte innebära ökade bullernivåer i någon betydande utsträckning. Ljudmiljöerna inom planområdet preciseras under avsnittet *Störningar – buller* på sid 16.

Vattenförvaltning

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

För Västerdalsälven gäller miljökvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2021-12-20.

Västerdalälven har i dag (registerutdrag 2022-04-12) måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Anledningen till att god ekologisk status inte uppnås beror främst på försämrad

konnektivitet till följd av vattenkraftsanläggningar som utgör vandringshinder för vattenlevande organismer.

I dag uppnås inte heller en god kemisk ytvattenstatus. Problemen är främst kopplade till atmosfärisk deposition av miljögifter (kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). Normen är att Västerdalsälven ska uppnå god kemisk status, med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

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

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.

Strandskydd

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

Delar av befintlig bebyggelse ligger redan inom 100 meter från Västerdalälven och omfattas därmed av strandskydd. Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Som skäl för upphävandet anges följande två skäl:

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

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).

Förutsättningar och förändringar

Natur

Topografi

Planområdet är beläget på en ås med branta sluttningar söder- och västerut. Marknivåerna inom planområdet varierar mellan + 244,00 och + 251,00 meter (RH 2000).

Vegetation

Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av täta partier med tall och björk utanför det inhängande området runt om bebyggelsen, särskilt i sydväst. Det finns även inslag av rönn och visst buskage närmare in på bebyggelsen.



Variationsrik vegetation inom planområdet.

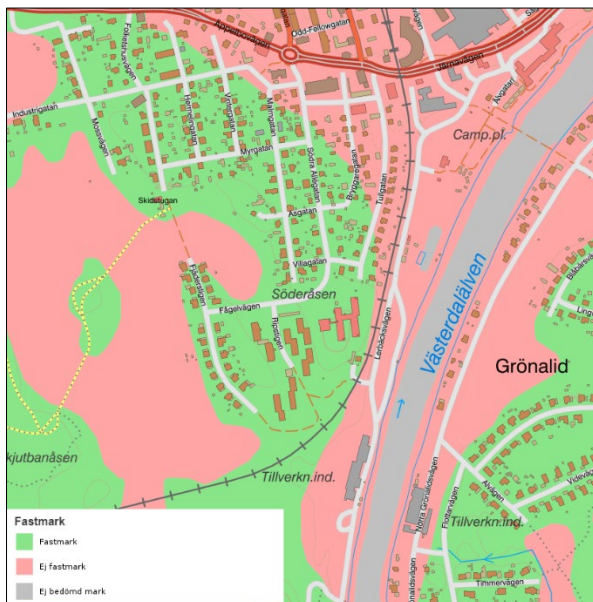
Stadsbild

Ett plangenomförande innebär i huvudsak att befintlig byggnad ges en ändrad användning vilket inte kommer medföra någon förändring av stadsbilden. Viss utökad byggrätt ges dock för att ta höjd för framtida utvecklingsbehov av eventuella verksamhetsetableringar på platsen.

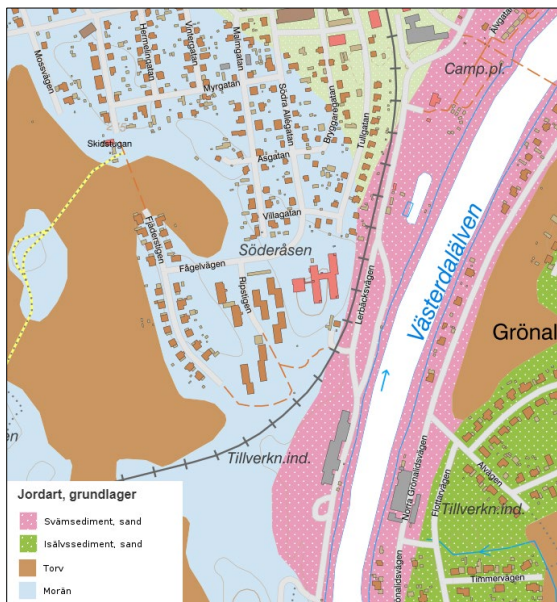
Bestämmelser om högsta nockhöjd införs som i huvudsak överensstämmer med befintlig bebyggelse inom planområdet för att säkerställa att områdets övergripande bebyggelsestruktur bibehålls.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt Sveriges geologiska undersökningars karteringar redovisas marken som fastmark utan förutsättningar för ras eller skred. Jordarten uppges vara morän.



SGUs fastmarkskarta



SGUs jordartskarta

Enligt gällande plan har området undersökts av VIAK (Via et Aqua, numera uppköpt av Sweco) och de geotekniska förutsättningarna redovisas på en karta daterad 1971-03-17. Ingen dokumentation av undersökningen har hittats. Av planbeskrivningen framgår dock att undersökningen konstaterar

att byggrätterna har lokaliserats på mark som ur grundsynpunkt är lämplig att bebygga och att några extraordinära grundläggningsarbeten inte torde erfordras. Sedan dess har planen genomförts och marken bebyggts med den byggnad som står där idag.

Avsikten med detaljplanen är i huvudsak att ändra användning för befintlig byggnad och ger ingen sådan byggrätt som kan antas medföra högre krav på markens geotekniska förhållanden eller stabilitet nu eller i framtiden. Kommunen har tillsammans med sakkunnig geotekniker (PM Detaljplan för Söderåsen, Vansbro Översiktlig stabilitetsbedömning, Sweco, 2023) bedömt att slänten är stabil fem meter från släntrönn och detaljplanen säkerställer med marginal att ingen byggnad uppförs inom detta område.

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

Cirka 200 meter söder om planområdet, i anslutning till Västerdalälven, ligger en mekanisk verkstad vilken identifierats som ett potentiellt förorenat område, id 102 491. Objektet är inte riskklassat. Då planområdet ligger betydligt högre än verkstaden görs bedömningen att risken för att eventuella föroreningar spridit sig till planområdet är mycket liten.

Dagvatten, skyfall och höga vattenstånd

Planområdet ligger högt i förhållande till Västerdalälven och det finns inga lågpunkter inom planområdet. Vid skyfall avleds regnvattnet huvudsakligen genom yttlig avrinning utifrån områdets naturliga höjdsättning. Mindre mängder regnvatten vid skyfall kan avledas i det kommunala dagvattennätet. De stora omgivande vegetationsområdena inom fastigheten samt markens geologiska beskaffenhet gör att regn kan infiltrera/fördröjas inom området innan avledning. Dagvattenledningar finns idag i Fågelvägen.

Genom planbestämmelse säkerställs att hälften av fastighetsarean ska utgöras av genomsläppliga material. Det säkras dels god infiltration inom området, dels en grön karaktär. Om ny exploatering sker kan dock en dagvattenutredning behöva tas fram som kan visa den mest lämpade dagvattenhantering för den aktuella exploateringen. Omgivande fastigheter, som till exempel den intilliggande järnvägen, ska inte påverkas negativt vid en ökning av hårdgjord yta i samband med eventuell exploatering.

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 (länsstyrelsen).

Verksamheter

Inom planområdet

Inom planområdet bedrivs idag äldre vård verksamhet. Ett plangenomförande ämnar förutom att möjliggöra för vård (D) och bostäder (B) dessutom att ge möjlighet för en bredare verksamhetsetablering av den typen som ryms inom användningen centrum (C). Även förskoleverksamhet ska tillåtas genom användningen förskola (S₁).

Med bostadsändamål (B) menas att boende 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, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Därmed ska motsvarande den verksamhet som bedrivs på platsen idag kunna bedrivas även fortsatt.

Upplåtelseform och boendeform regleras inte i detaljplanen.

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 ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård.

Med användningen skola (S) avses alla slags skolor och andra undervisnings- och forskningslokaler. Även idrottshall, matsal, forskningslokaler, bibliotek, personalkontor, skolgård och parkering som hör till skolverksamheten ingår. Användningen har därför preciserats (S₁) i planen för att endast omfatta förskola och därtill hörande komplement.

Markanvändningen vård (D) möjliggörs i första hand för att möjliggöra äldreomsorg och andra typer av vårdboende. Men även sjukvård, tandvård, sjukgymnastik och personalthälsovård är exempel på funktioner som ryms inom markanvändningen.

Utanför planområdet

Planområdet är omgärdat av bostadsområden i form av villakvarter och flerbilshus. Öster om planområdet löper Västerdalsbanan som trafikeras av mycket begränsade mängder godstrafik. På motsatt sida järnvägen och 200 meter söder om planområdet finns en mekanisk verkstad.

Bebyggelse

Inom planområdet

Huvudbyggnaden inom planområdet har huvudsakligen rött fasadtegel och sadeltak i flack lutning. Det finns även en tillbyggnad med fasadmaterial i gul träpanel och taktäckning av svart trapetsplåt.



Befintlig bebyggelse inom planområdet

För bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en nockhöjd på 12,0 meter vilket ungefär ska motsvara nuvarande våningstal för befintlig bebyggelse.

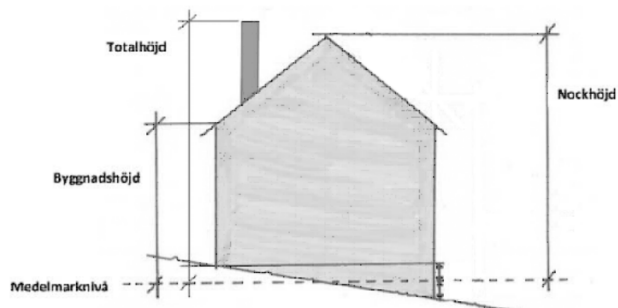


Illustration medelmarknivå

Bestämmelser om höjd på byggnader anges som högsta nockhöjd och ska då marken bitvis är starkt kuperad beräknas utifrån markens medelmarknivå enligt illustrationen ovan. Detta för att göra det möjligt att ta upp stora delar av markens nivåskillnad i grundens konstruktion, eller i

suterrängvåning om terrängen tillåter detta, och på så sätt möjliggörs en bättre anpassning av bebyggelsen till områdets naturliga marknivåer.

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten nockhöjd på 4,0 meter.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area som byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. I planen anges att 3 000 kvadratmeter får bebyggas. Beräknat på planområdets area på 16 350 kvadratmeter innebär det att ungefär 20 procent av fastighetsarean inom användningsområdet får bebyggas. Idag uppskattas att cirka 2 600 kvadratmeter är bebyggt vilket innebär att detaljplanen medger en ökad byggrätt om cirka 400 kvadratmeter i byggnadsarea.

Ut mot intilliggande gata finns en zon om sex meter, så kallad förgårdsmark, som inte får bebyggas. Detta för att säkra siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gatuummet som i stort stämmer med den karaktär som området har i dag.

Längs den östra planområdesgränsen finns en remsa av prickmark för att säkerställa att ingen ny bebyggelse placeras närmare Västerdalbanan än 15 meter i enlighet med det skyddsavstånd som Tyréns riskutredning har slagit fast. Vidare säkerställs att ingen byggnad kan uppföras nära släntkrönet, vilket ger ett ytterligare skyddsavstånd (skyddsavstånd på cirka 25 meter) och en prickmarksområde som är 15–20 meter brett.

I planområdets nordöstra hörn har marken öster om den asfalterade gångbanan prickats helt och hållet med hänsyn till markens kupering, det tillkommande u-området samt riskavståndet från järnvägen.

I den västra planområdesgränsen finns en 15 meters zon med prickmark. Marken har bedömts som olämplig att bebyggas med hänsyn till markens branta lutning samt för att tillgodogöra sig brandskyddsavståndet mot grannfastighetens byggnad som har placerats i fastighetsgräns. Därutöver har bedömningen gjort att det skogsparti som avgränsar de båda fastigheter har ett högt socialt värde inte minst med hänsyn till att planen medger förskoleverksamhet där tillgången till natur och friyor är viktig att beakta.

Mot fastighetsgränsen i norr finns ett område med korsmark, ett område som endast får bebyggas med komplementbyggnader. En bestämmelse om maximal nockhöjd på 4 meter regleras också inom detta område. Området regleras för att säkerställa att ingen högre byggnad placeras nära fastighetsgränsen som riskerar ge insynsproblem eller skuggning. Möjligheten ges dock fortsatt att uppföra skärmtak eller komplementbyggnader, såsom förråd eller garage, inom området.

Även mot söder finns prickmark, som säkerställer att ingen byggnad uppförs i slänten och intill fastighetsgräns. Detaljplanen reglerar samtidigt att plank ska uppföras inom detta område om förskola blir aktuellt på platsen.

I planområdet finns också bestämmelser om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen.

Utom planområdet

Utom planområdet består bebyggelsen huvudsakligen av en- eller tvåplansvillor och flerfamiljshus.

Tillgänglighet

Arbetslokaler eller lokaler som allmänheten har tillträde till samt tillhörande tomter ska vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Då byggnaden ursprungligen uppfördes i syfte att användas som äldreboende har en hög tillgänglighetsstandard för rörelsehindrade genomsyrat utformningen av byggnaden så väl som den fysiska miljön i planområdet i övrigt. Tillgängligheten inom planområdet bedöms således vara god.

Service

I och med planområdets närhet till centrala Vansbro finns god tillgång till såväl samhällelig som kommersiell service.

Friytor

Rekreation

Inom och intill planområdet finns god tillgång till friytor och rekreation i de bevarade skogspartierna som omgärdar planområdet. Syftet med prickmarken i planområdets västra gräns är bland annat att ge visst skydd för dessa värden. Viktigt att notera är att dock planen genom prickmarken enbart säkerställer att bygglovspliktiga byggnader inte får uppföras på platsen. Detaljplanen säkerställer inte hur marken/utemiljön utformas.

Skolgård

Detaljplanen anger bland annat användningsbestämmelsen förskola (S₁) vilket ställer särskilda krav på tillgången till friytor. Som riktvärde i planarbetet har Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet tillämpats. De allmänna råden anger bland annat att friytans placering, storlek och anordnande ska vara ändamålsenligt utformade. För en förskoleverksamhet innebär det bland annat att den ska vara säker, tillgänglig och i nära anslutning till verksamhetens bebyggelse varemellan barnen självständigt ska kunna ta sig.

Vidare anges i det allmänna rådet att kraven på friytan bör tillämpas i "skälig utsträckning" då friytan ska anordnas på en redan bebyggd tomt, vilket är fallet i aktuell detaljplan. Planområdet bedöms dock har gynnsamma förutsättningar att möta de allmänna rådens riktvärden trots att marken redan är bebyggd.

Som referensvärde har 40 kvadratmeter friyta per barn och en minsta sammanlagd friyta på 3000 kvadratmeter varit vägledande under planprocessen. Planen ges en flexibel utformning utan att precisera exakt var respektive verksamhet ska placeras. Förskolan regleras dock till att placeras i planområdets västra del eftersom störst möjlighet finns att skapa samlade och tillgängliga gårdsytor med god ljudmiljö i detta område. Om en förskola etableras inom planområdet så behöver utformning och läge studeras vidare under bygglovsprocessen för att barnen ska få tillgång till en stimulerande och trygg utemiljö som kan främja barns utveckling och hälsa.

Trafik

Biltrafik

Planområdet är väl integrerat i centrala Vansbros trafiknät. Intilliggande gator trafikeras främst av boende i närområdet och besökande/boende/personal på äldreboendet.

Parkering

Tillgången till parkering bedöms som tillfredsställande med hänsyn till planens syfte. Därutöver bedöms det finnas goda förutsättningar att utöka parkeringsytorna om en något mer besöksintensiv verksamhetsetablering skulle bli aktuell på platsen. Såväl planområdet som anslutande transportinfrastruktur bedöms ha kapacitet för en sådan expansion.



Befintlig parkeringsplats inom planområdet

Kollektivtrafik

Planområdets centrumnära läge medför god tillgänglighet till kollektivtrafik för resor till och från området.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningarna att resa hållbart till fots eller cykel är, tack vare planområdets centrala läge, goda. Södra allégatan har separerade gångbanor medan cykling sker i blandtrafik.

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, bland annat 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:

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).

För skolgårdar/förskolegårdar har Boverket inga riktlinjer gällande buller. I skriften *Gör plats för barn och unga* anges dock att det är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalent nivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Naturvårdsverket anger även 70 dBA som maximal ljudnivå för ovan angivna delar av skolområdet. Om en förskola etableras på platsen ska dessa rekommendationer vara vägledande för att barnen ska få en god ljudmiljö i sin vardagsmiljö.

VÄGTRAFIK

Fågelvägen, den gata som ansluter till planområdet, bedöms vara lågt trafikerad med hänsyn till att den utöver planområdet enbart angör ett fåtal andra bostäder, det vill säga att gatan inte nyttjas för genomfartstrafik. Hastighetsbegränsningen på gatan är 40 kilometer i timmen.

Planområdet bedöms därmed inte vara utsatt för några störningar kopplat till vägtrafiken. Ett plan-genomförande bedöms heller inte innebära att trafiken ökar i en sådan omfattning att det får betydelse för trafikbullernivåerna i området.



Fågelvägens anslutning till planområdet

JÄRNVÄGSTRAFIK

Enligt Trafikverket trafikeras Västerdalsbanan på den aktuella sträckan endast av fem godståg om dagen och till år 2040 förväntas 1,8 tåg passera platsen i snitt om dagen.

Bullernivåer vid fasad

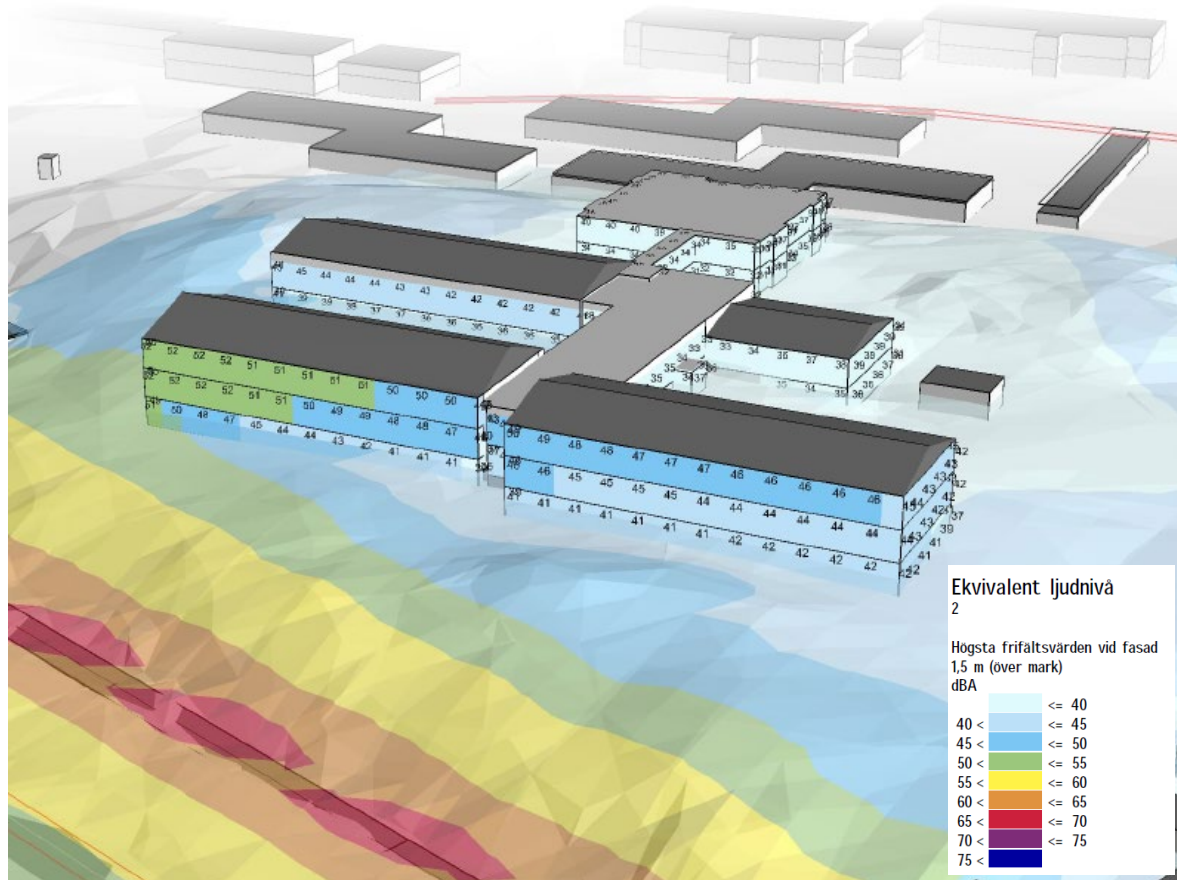
En bullerutredning har tagits fram (Tyréns, 2023) som visar att riktvärden vid fasad erhålls vid hela bygganden och för hela kvartersmarken, vilket innebär att lägenheterna inom området kan utformas utan hänsyn till bullret.

Ekvivalenta bullernivåer utemiljö

De riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer som gäller för uteplatser och skolgård erhålls inom kvartersmarken, med undantag för en begränsad yta närmast järnvägen (se grönt område i bild nedan).



Ekvivalenta bullernivåer, nuläge, vid fasad och utemiljö. Inom hela området klaras riktvärdet vid fasad. Vid grönt område klaras inte riktvärdet för uteplatser och gårdar, men i övriga delar av kvartersmarken (blå områden) uppnås god ljudmiljö.



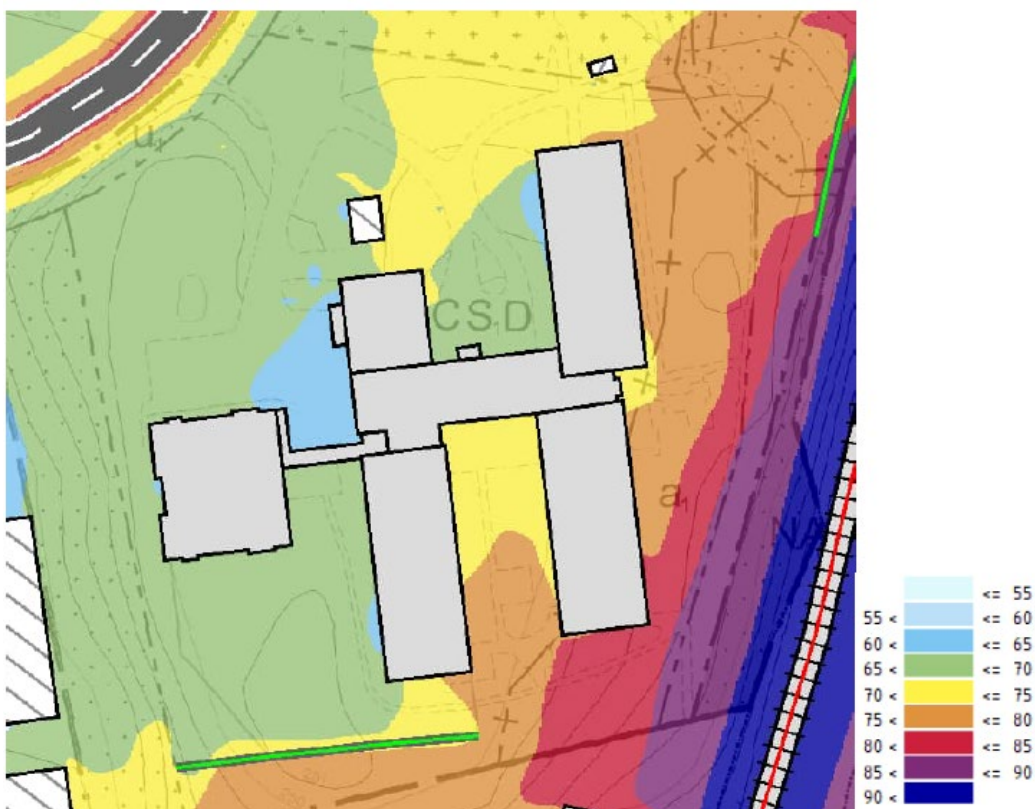
Ekvivalenta bullernivåer, prognos 2040, vid fasad och utemiljö. Bullernivåerna är nästan samma som i nuläge.

Maximala bullernivåer utemiljö

De riktvärden för maxnivåer som gäller för uteplatser, bostadsgårdar och skolgårdar (max 70 dBA) överskrids på de delar som ligger i planområdets östra delar (närmast järnvägen). Eftersom riktvärdena för bostadsgård och uteplatser tillåter vissa överskridanden av maxnivåer så erhålls ändå riktvärdena inom större delen av planområdet (undantaget ett mindre område i sydöst närmast järnvägen). Förutsättningarna för att skapa gemensamma gårdar med goda ljudmiljöer är således mycket goda inom planområdet. Att ingen bostad endast får tillgång till uteplats i det bullerstörda området kontrolleras vidare vid bygglovet.

Beräkningarna visar att maxnivåerna vid nuläge och prognos blir samma och blir som högst mellan 80–85 dBA i planområdets sydöstra del.

För förskolegårdar finns, som tidigare angivet, ingen förordning som ställer krav på ljudmiljön. Däremot så finns rekommendationer från Naturvårdsverket och Boverket som är vägledande. I dessa rekommendationer anges inte, som för bostadsgårdar och uteplatser, att överskridanden av maxnivåerna kan ske. Detaljplanen säkerställer att förskolegården endast kan placeras i detaljplanens västra delar där de bästa ljudmiljöerna finns. För att säkerställa en god ljudmiljö regleras ändå i detaljplanen att ett bullerplank ska uppföras, m₂ – vid uppförande av förskola ska ett bullerplank uppföras till en höjd om 2,2 meter, om förskola blir aktuellt. Motivet är att gällande rekommendationer om buller ska klaras och att ljudmiljön vid barns vistelsemiljöer är viktig. Om trafikflödena längs järnvägen ändras mycket behöver bullersituationen studeras vidare. Vilka bullernivåer som beräknats med bullerplank i söder (och i nordöst) redovisas nedan.



Vilka bullernivåer för maxbuller som beräknats om bullerplank uppförs i sydväst och nordost (gröna linjer) redovisas. Rekommenderade bullervärden för förskola erhålls inom grönt och blått fält. Då överskridandena är få erhålls riktvärdena för bostadsgårdar och uteplatser för hela området, undantaget blått och lila område.



Västerdalsbanan öster om planområdet

Vibrationer

Västerdalsbanan bedöms vara så pass lågt trafikerad att det kan antas att järnvägstrafiken inte ger upphov till vibrationer som överstiger tillämpliga riktvärden.

Elektriska fält och magnetfält

Det finns inga anläggningar eller andra objekt som kan antas generera skadliga elektriska eller magnetiska fält inom eller i anslutning till planområdet.

Farligt gods

Farligt gods får transporteras på alla Sveriges järnvägar och så även på Västerdalsbanan. Därför har en riskutredning tagits fram som biläggs planhandlingarna.

Riskutredningens beräkningar slår fast att samhällsriskerna är låga och att individrisken är inom "as low as reasonably practicable" (ALARP) från ett avstånd på 15 meter från järnvägen vilket innebär att individrisken är tolerabel på ett sådant avstånd för så kallad känslig markanvändning så som förskola och bostäder.

Riskutredningens slutsats är att ett plangenomförande med hänsyn till rådande höjdförhållanden inte kräver några ytterligare riskreducerande åtgärder förutsatt att ett skyddsavstånd på 15 meter upprätthålls mellan tillkommande bebyggelse och järnvägen. Området inom 15 meter från järnvägen är mycket kuperat och har uppvuxna träd. Detta i kombination med riskerna kopplat till farligt gods gör att det inte utgör någon lämplig plats för vare sig byggnader, parkering eller vistelseyta. Detta område utgör därför ingen lämplig miljö för vare sig förskola, bostäder, vård eller centrum och är därför planlagt som *Allmän plats – NATUR*.



Planområdet från öster, med befintlig byggnad och den slänt som avgränsar kvartersmarken med järnvägen



Planområdet från sydväst

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2021-09-16). Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Skanova
- Vansbro kommun

Vatten

Planområdet är anslutet till det kommunala ledningsnätet för drick- spill- och dagvatten.

Värme

Planområdet är anslutet till fjärrvärmenätet.

EI

Planområdet är anslutet till Ellevios ledningsnät.

Tele, data

Fastigheten är ansluten till Telia/Skanovas tele- och dataledningsnät. Dels går en servisledning till befintlig bebyggelse dels går en ledning genom planområdets nordöstra hörn som har bedömts vara genomgående och allmännyttig varför den har försetts med markreservat för underjordiska ledningar, så kallat u-område, i plankartan.

Markreservat för underjordiska ledningar

Ett u-område har satts ut i planområdets nordöstra hörn för Telia/Skanovas teleledning. U-områdets läge är baserat på de ritningsunderlag som ledningsägarna har levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanearbetet. Då detaljplanens u-område utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägare i ett senare skede tvingas att på egen bekostnad flytta ledning, som redovisats i felaktigt läge i underlagen, till läge för beslutad ledningsrätt, dvs. till läge för u-området i plankartan.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral, Bäckdalen ÅVC finns cirka fyra kilometer sydväst om centrala Vansbro.

Närmaste återvinningsstation ligger i centrala Vansbro, korsningen Skolgatan/Kapellgatan cirka en kilometer från planområdet.

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

För avfallshantering gäller generellt att marken ska vara hårdgjord och att det maximala dragavståndet inte bör överstiga 10 meter från hämtningsfordonets uppställningsplats. För flerbostadshus ska avstånd mellan entré och avfallshantering inte överstiga 50 meter.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om samråd	KS maj -22
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juni -22
Beslut om granskning	KS maj -23
Granskning	juni -23
Antagande	KF nov -23
Laga kraft	dec -23

Infrastruktur

Ett plangenomförande förutsätter inte någon ytterligare utbyggnad av infrastrukturen.

Bebyggelse

Ny bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits. I dagsläget finns inga planer på ny bebyggelse men detaljplanen möjliggör för viss utökad bebyggelse (vidare medger detaljplanen att befintlig byggnad kan byggas om, även om det inte är aktuellt idag).

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap för allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- undersökning om betydande miljöpåverkan,
- planarbete,
- planprövning,
- försäljning av erforderlig mark,
- initiering av fastighetsbildning,
- bygglovsprövning.

Köparen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark,
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

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.

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

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Kvartersmarken planläggs för bostäder (B), vård (D) centrum (C), och förskola (S₁). Kommunens ambition är att stycka av och sälja den delen av Vansbro 9:3 som omfattas av kvartersmark. Det innebär att ett område om 15 685 kvadratmeter avyttras Vansbro 9:3. Möjlighet finns att avstycka kvartersmarken till flera fastigheter, detta regleras inte i detaljplanen.

Då kvartersmarken innehåller både kvartersmark som kan betraktas som allmän kvartersmark (förskola) och kvartersmark som är enskild (bostäder, centrumändamål) finns olika inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa allmän kvartersmark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Detta gäller även om marken är bebyggd med byggnader avsedda för enskilda ändamål. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Kommunen behöver beakta detta vid eventuell markförsäljning och vid ny planering av området. I dagsläget finns inga planer på att sälja marken till en privat aktör, och att inlösning skulle bli aktuellt för förskoledelen bedöms som liten.

Tekniska frågor

Utredningar inför bygglovsprövning

Exploatören bekostar de utredningar som är nödvändiga för ny bygglovsprövning. Exempel på utredningar som kan bli aktuella är geoteknisk utredning samt dagvattenutredning.

Markföroreningar

Om markföroreningar påträffas ska dessa rapporteras till tillsynsmyndigheten, som är miljökontoret.

Ekonomiska frågor

Kommunens direkta intäkter blir i form av försäljning av mark, bygglovsavgifter och planavgift.

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

Planavgift kommer att tas ut i samband med bygglov.

Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har sektorchef Per-Erik Nilsson och projektsamordnare Carina Gustafsson Torkar på Vansbro kommun medverkat. Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

Tidigare har även Adam Nilsson, KLARA arkitekter, samt Emma Hogander, Vansbro kommun, deltagit i planarbetet.

Utredningar

Följande utredning har tagits fram för detaljplanen:

- Bullerutredning Söderåsen Vansbro, Tyréns Sverige AB, 2023-03-03
- Ljudutbredningskarta nulägeskarta, Tyréns Sverige AB, 2023-08-17
- Riskutredning för Vansbro 9:3, Tyréns, Sverige AB, 2022-04-25
- PM Detaljplan för Söderåsen, Vansbro, Översiktlig stabilitetsbedömning, Sweco Sverige AB, 2023-09-12

2023-09-08

Louise Granér
planeringsarkitekt

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

