

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Agen 21:13 m.fl. (Pekås)

Degerfors kommun

Örebro län

Antagen av KF 2026-06-15 § 82

LAGA KRAFT 2026-07-15

Beställare

COOP VÄRMLAND

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

Storgatan 26c
671 31 Arvika

Tel: 0707- 83 12 04

SBK 
VÄRMLAND AB

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Beskrivning av detaljplanen del 1	5
Hela detaljplanen	5
Befintligt	6
Allmän plats	6
Kvartersmark	7
Planeringsförutsättningar	11
Kommunala	11
Regionala	14
Riksintressen	14
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	14
Miljökvalitetsnormer	14
Mellankommunala intressen	15
Miljö	15
Hälsa och säkerhet	18
Geotekniska förhållanden	19
Hydrologiska förhållanden	20
Kulturmiljö	20
Fysisk miljö	20
Sociala	24
Teknik	24
Service	25
Trafik	25
Genomförandefrågor	31
Mark- och utrymmesförvärv	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	33
Organisatoriska frågor	33
Kulturvärden	34
Prövning enligt annan lagstiftning	34
Beskrivning av detaljplanen del 2	35
Ärendeinformation	35

Val av förfarande.....	35
Genomförandetid	35
Planeringsunderlag.....	36
Regionala	36
Kommunala	36
Utredningar	36
Konsekvenser.....	37
Natur.....	37
Fastigheter och rättigheter	37
Miljö.....	38
Miljökvalitetsnormer	38
Sociala.....	38
Trafik	38
Motiv till detaljplanens regleringar	40
Motiv till reglering	40

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet är att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, samt möjliggöra förbindelse för gång- och cykeltrafikanter.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN DEL 1

Hela detaljplanen

Planområdet ligger på en höjdrygg som löper genom Degerfors från sydväst till nordost.

Planområdets högsta nivå är i norr med ca +122.50. I södra delen av planområdet är marknivån ca +121.30.

Planområdet omfattar del av fastigheterna Degerfors Agen 1:1, 21:13, 22:3 och 22:4.

Området består idag huvudsakligen av en gräsyta samt ett antal garagelängor inom fastighetens nordvästra del. Området är sedan tidigare planlagt för bostäder och har även varit bebyggt med bostäder fram till början av 2000-talet då flerbostadshusen revs. Källarvåningar från flerbostadshusen finns kvar under marknivå.

Coop Värmland (Pekås) vill uppföra en ny dagligvarubutik på fastigheten Agen 21:13. Detta då det inte finns utrymme att bygga ut befintlig byggnad eller markrådighet till densamma. Den nya butiken föreslås bli ca 1450 kvm med ca 80 parkeringsplatser och två in- och utfarter planeras från Skolgatan. När kommunen medger varutransporter på en lokalgata behöver säkerheten för oskyddade trafikanter säkerställas. I samband med planering av handel ska därmed förbindelse för gång- och cykeltrafikanter prövas.

Översiktsplan

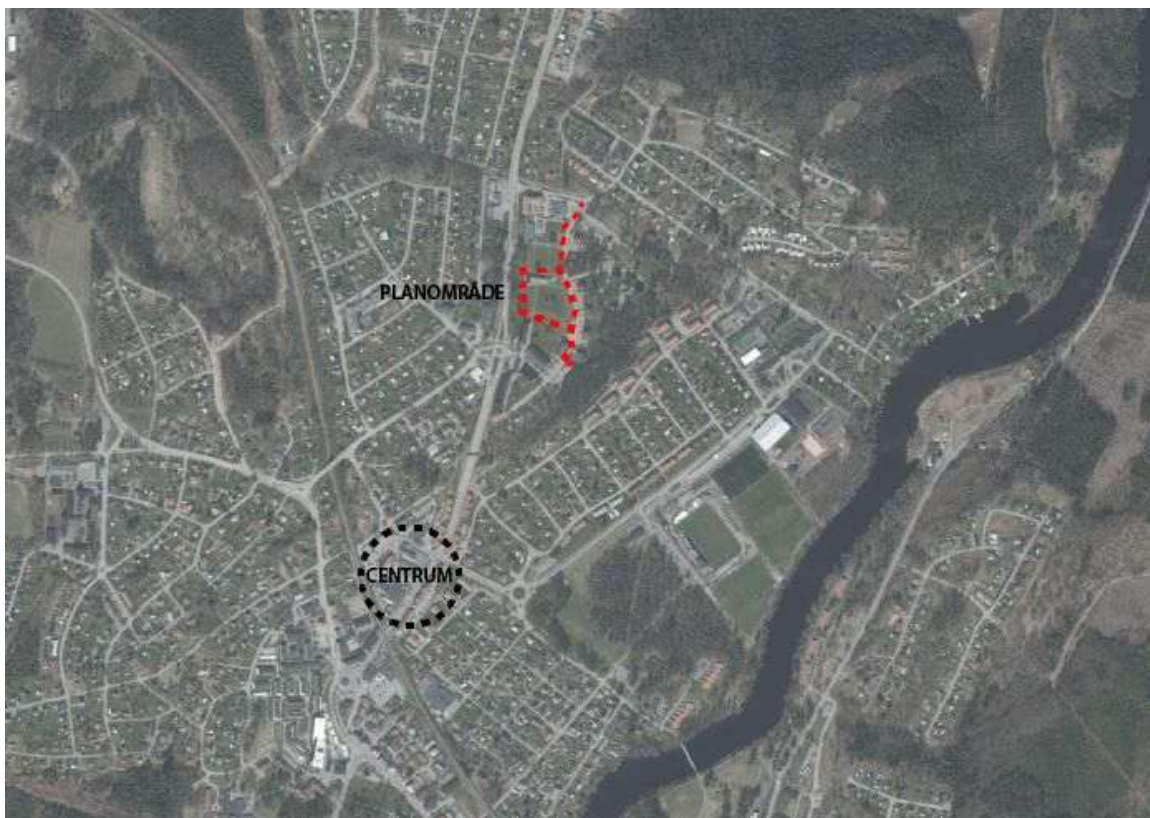
Gällande översiktsplan för Degerfors kommun är antagen 2016. I kapitel 5 (näringsliv, handel och besöksnäring) uttrycks kommunens inriktning vad gäller handel inom kommunen: *Fokus ska läggas på att koncentrera den befintliga och tillkommande handeln i centrum.*

Några riktlinjer i översiktsplanen som berör handel i Degerfors är:

- Fortsatt satsning på handel i ett förtätat centrum.
- Nya aktörer ska ges utrymme att etablera sig.
- Att behålla större dagligvarubutiker i centrum är viktigt och prioriterat.

Aktuellt planförslag med syfte att möjliggöra nybyggnad av butik i ett läge ca 600 m från centrum (Medborgarplatsen) strider mot inriktningen i översiktsplanen.

Planprocessen måste ske enligt utökat förfarande (5 kap. 7 § plan- och bygglagen) med kungörelse och antagande av kommunfullmäktige eftersom förslaget inte är förenligt med översiktsplanen.



Figur 1: Karta som markerar planområdets ungefärliga belägenhet (rödmarkering).

Befintligt

Intill planområdet sträcker sig Skolgatan, Ängsvägen och Nya Brogatan. Gatan är en viktig koppling för trygga och säkra trafikerörelser mellan bostadsområdet och servicepunkter som skola och handel. Genom en utveckling av handel i området föreslås åtgärder på intilliggande gatunät, däribland en gång- och cykelväg längs områdets plangräns.

Parkkaraktären i området kring Skolgatan och Agen är en viktig aspekt att värna utifrån kulturmiljöhänsyn. Väster och norr om planområdet finns grönytor som tillsammans bidrar till att skapa denna karaktär. Då planområdet åter kommer att bebyggas föreslås därmed reglering som säkerställer att vegetation fortsatt finns mot öster och söder.

Servicebyggnad för fibernät kommer fortsatt finnas i området.

Parkeringsyta i sydost kommer fortsatt finnas i området.

Allmän plats

Gata

Längs den västra sidan av Skolgatan föreslås utbyggnad av en gång- och cykelväg, vilket innebär att gatan som helhet behöver breddas. (En trimningsåtgärd till följd av trafikutredning som beskrivs under kapitel "Planeringsföresattningar" rubriken "Trafik".) För att säkerställa erforderligt utrymme för planerad gång- och cykelväg på den västra sidan av Skolgatan (då aktuell sträcka är planlagd för bostäder och handel i gällande planer) föreslås att en del av Agen 1:1, 21:13, 22:3 och 22:4 längs Skolgatan upplåts som gatumark (**GATA**).

Förutsättningarna är att lastbilar ska kunna mötas utmed hela Skolgatan fram till Pekås och att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig längs gatan på ett säkert sätt.

Gatumarken som föreslås i denna detaljplan varierar i bredd mellan ca 0,5–3 meter från planområdesgräns in mot planområdet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Kvartersmark

Detaljhandel

Inom planområdet föreslås en ny byggnad för dagligvaruhandel uppföras inom användningsområde för detaljhandel (**H**). Den nya butiken ska ersätta befintlig verksamhet (Pekås) strax norr om planområdet.

Butiken föreslås bli ca 1450 kvm med entré från väster, tillhörande ca 80 parkeringsplatser och två in- och utfarter mot Skolgatan. In-/utfarter till planområdet har placerats så att störande ljus inte ska påverka direkt mot bostadshus öster om Skolgatan.

För att möjliggöra avsedd byggnad samt ge viss flexibilitet i byggrätt föreslås att största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet (**e₁**) samt att högsta nockhöjd är 8 meter (**h₁**). Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**). Den tunga trafik som genereras av verksamheten såsom varuleveranser och gods ska använda den norra infarten för angöring av lastning/lossning. Lastzon föreslås nedsänkt i marken på byggnadens östra sida för bästa angöring.

Befintliga garage på fastigheten avser rivas och ersättas av markparkering och körytor. Degerforsbyggen kommer säga upp garagehyresavtalen vid försäljning av fastigheten.

För att värna parkkaraktären runt byggnader i området, som är ett viktigt karaktärsdrag enligt kommunens kulturmiljöprogram, föreslås egenskapsområden mot öster med reglering att tomt ska utformas med vegetation (**f₁**) och egenskapsområde mot söder med reglering att tomt ska utformas med vegetation och gång- och cykelbana får anordnas (**f₂**). Båda dessa bestämmelser kombineras med bestämmelse om att marken får inte förses med byggnad (**ö₁**). Med vegetation avses buskar och/eller träd. Omfattningen av vegetation regleras inte i planen utan förordas utföras i enlighet med övriga grönytor i området. Företrädesvis behålls även gräsyta, men det regleras inte i planen. Då det finns kvarvarande källarplan under mark behöver placering och val av vegetation studeras utifrån förutsättningarna till plantering och bildande av rotsystem.

För att skapa förutsättningar för den dagvattenhantering som föreslås enligt dagvattenutredningen (torrdamm eller annan motsvarande lösning) föreslås det östra egenskapsområdet även omfattas av bestämmelse att marken ska vara genomsläpplig (**b₁**). Därmed kan den östra delen av planområdet uppfylla funktion av dagvattenfördröjning samtidigt som den har parkkaraktär. Höjdsättningen på tomten och byggnader ska utföras på ett sätt som medför att flöden kan avledas på ett säkert sätt. Förslagsvis lutas så många ytor som möjligt (takyta och tomtmark) mot den föreslagna torrdammen i grönytan öster om handelsbyggnaden.

Byggnadens utformning föreslås ske med en medvetenhet om omkringliggande bebyggelse. Handelsbyggnad avser uppföras i ett plan, vilket illustreras i 3D- modell av Mondo arkitekter. Ventilationsfläkt föreslås i första hand med placering på tak och att utblås riktas mot norr för att motverka buller.

Genom användningsområdet passerar fjärrvärme- och elledningar som föreslås ligga kvar i befintligt läge varpå planen föreslår markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1).

Markreservat

Ett markreservat för allmännyttiga ändamål begränsar användningen av området där sådan bestämmelse gäller. I denna detaljplan blir det aktuellt för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1).

Syftet med bestämmelsen är att ett markområde reserveras så att det inte tas i anspråk på ett sätt som hindrar att det kan användas för den allmännyttiga anläggningen och att en rättighet bildas där.

Kommunen får till exempel inte lämna bygglov för en åtgärd som hindrar att det bildas en rättighet på ett område med markreservat.

Själva planbestämmelsen om markreservat ger ingen rätt att använda området för avsett ändamål. Markreservatet möjliggör dock att en rättighet kan bildas på den avsedda platsen om övriga förutsättningar är uppfyllda. Prövning av bildande av rättighet genomförs genom lantmäteriförrättning.

Om markreservatet avser en allmän ledning (eller en allmän trafikanläggning) på mark som ska användas för enskilt byggande är den som ska vara huvudman för anläggningen skyldig att förvärva nyttjanderätt eller annan särskild rätt i den omfattning som behövs för ändamålet, om fastighetsägaren begär det.



Figur 2: Planillustration, av Mondo arkitekter 2026-01-16. Bifogas även till planhandlingarna som Bilaga 1.



Figur 3: 3D-modell över den nya handelsbyggnaden, vy från väster (Mondo arkitekter 2025).



Figur 4: 3D-modell över den nya handelsbyggnaden och den norra infarten, vy från nordöst (Mondo arkitekter 2025).

Bostäder

I planens södra del

I södra delen av planområdet föreslås mark för bostadsändamål **(B)**.

Denna mark föreslås kunna regleras till nedom liggande fastigheterna (Agen 21:15 och 21:16) för ytterligare tomtmark tillhörande bostäderna och på så vis möjliggöra för rådighet över ytterligare mark mellan bostäderna och handelsområdet. Inom planområdets sydöstra del finns en parkeringsyta som nyttjas av närliggande bostadsområde men marken tillhör fastigheten Agen 21:13. Här föreslås fortsatt behovet av parkering för bostäder kunna tillgodoses. Ytan som föreslås för detta har anpassats till att det ska vara möjligt att anordna dubbelsidig parkering, vilket översiktligt bedöms kunna ge ca 20 parkeringsplatser. Säker in- och utfart föreslås kunna anordnas i söder, men prövas i samband med bygglov.

Användningsområdet är indelat i tre egenskapsområden. Inom den västra delen föreslås bestämmelse om att marken får inte förseras med byggnad (**Ö₁**). Samma reglering föreslås även inom området för parkering i den östra delen. Här föreslås även en yta med reglering att marken får endast förseras med carport, cykelgarage och andra anläggningar än byggnader (**Ö₂**). Detta för att carport endast ska vara möjligt inom (den från gatan sett) inre delen av marken för parkering för att fortsatt ha god sikt mot området från Skolgatan. Andra anläggningar innefattar bilparkering och skulle även kunna inrymma ev. laddstolpar.

Intilliggande garage föreslås rivas.

Om bostadsområdet ska avgränsas mot handelsområdet förordar kommunen att detta görs genom vegetation såsom en häck. Detta då en häck som avskiljande element kan vara både gränsmarkerande och förhöja intrycket av den gestaltade miljön och stadsbilden.

I planens norra del

Längs Skolgatan föreslås en markremsa på ca 700 kvm för bostäder (**B**) med bestämmelse om att marken får inte förseras med byggnad (**Ö₁**). Detta för anpassning till stadsbilden och fortsatt säkerställa en god utformning av bostadsmarken genom att ordna en obebyggd yta intill vägen för parkeringsmöjlighet inom tomtmark samtidigt som en indragen placering av bebyggelse mot gata ger bättre siktförhållanden och överblick längs gatan.



Figur 5: Skiss över mark som kan regleras till intilliggande fastighet Agen 21:15 (rödmarkering) och Agen 21:16 (blåmarkering).

Fibernätstation

I norr föreslås yta för teknisk anläggning för fibernätstation (**E₁**) för fortsatt nyttjande där Degerfors stadsnät har servisbyggnad och ledningar idag. Ytan för markanvändning är ca 130 kvm och för marken föreslås att högsta nockhöjd är 6 meter (**h₂**).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Gällande översiktsplan för Degerfors kommun är antagen 2016. I kapitel 5 (näringsliv, handel och besöksnäring) uttrycks kommunens inriktning vad gäller handel inom kommunen: *Fokus ska läggas på att koncentrera den befintliga och tillkommande handeln i centrum.*

Några riktlinjer i översiktsplanen som berör handel i Degerfors är:

- Fortsatt satsning på handel i ett förtätat centrum.
- Nya aktörer ska ges utrymme att etablera sig.
- Att behålla större dagligvarubutiker i centrum är viktigt och prioriterat.

Aktuellt planförslag med syfte att möjliggöra nybyggnad av butik i ett läge ca 600 m från centrum (Medborgarplatsen) strider mot inriktningen i översiktsplanen. Generellt gäller att detalj-planering bör ha stöd i översiktsplanen då denna är antagen efter en demokratisk process. Ett avsteg från översiktsplanens inriktning kan vara möjligt men måste motiveras.

I dagsläget innebär förslaget inte etablering av ny handel utanför centrum då det är en befintlig butik i området som flyttar ca 150 m närmare centrum. Den fastighet som lämnas är dock planlagd för handel vilket innebär att en ny handelsverksamhet kan etableras i detta läge.

Konsekvenserna av att medge en ny dagligvaru-butik i detta läge kan förväntas bli att en ny dagligvarubutik i centrum blir osannolik inom över-skådlig tid eftersom kundunderlaget i Degerfors bedöms vara för litet för ytterligare en dagligvarubutik. Den positiva utveckling som en förtätning av centrum skulle kunna innebära för centrumhandeln torde utebli.

Enligt uppgift från Coop Värmland/Pekås finns inte möjlighet att vidareutveckla Pekåsbutiken i befintligt läge. Eftersom butiken går bra och är uppskattad av kunderna önskar man satsa på en utveckling i Degerfors. Man har utrett olika alternativ och landat i att en nybyggnad av butik i aktuellt läge är det som är genomförbart.

För invånarna i Degerfors bedöms det som viktigt att det finns minst två likvärdiga dagligvarubutiker för att främja valfrihet och sund konkurrens. Kommunen har under lång tid arbetat för handel i centrum men resultatet har varit klen. För att möjliggöra Pekås satsning och därigenom förhoppningsvis hejda det sjunkande handelsindex (andelen degerforsbor som handlar på hemmaplan) för dagligvaror bedöms att ett avsteg från översiktsplanens riktlinjer är rimligt.

Detaljplan

Planområdet omfattas av följande gällande planer;

"Detaljplan för Karlskogavägen- söder" som vann laga kraft 1990, anger för berörda delar (i norra delen av aktuellt planområde) markanvändning handel och gata. Att gällande detaljplan i delar ersätts av denna detaljplan innebär att en kil av handelsmark reglerad för parkering ersätts av gatumark.

"Detaljplan för Agen 22:4 m. fl (Skolgatan)" som vann laga kraft 2011 anger bostäder, anlagd park samt gång-, cykel och mopedväg. Att gällande detaljplan i delar ersätts av denna detaljplan innebär att delar av bostadsmarken ersätts av gatumark, att bostadsmark som får bebyggas minskas något,

samt att markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar ändras samt tillkommer längs gatan. Det innebär också att en mycket liten del park samt gång-, cykel- och mopedväg ersätts av gatumark.

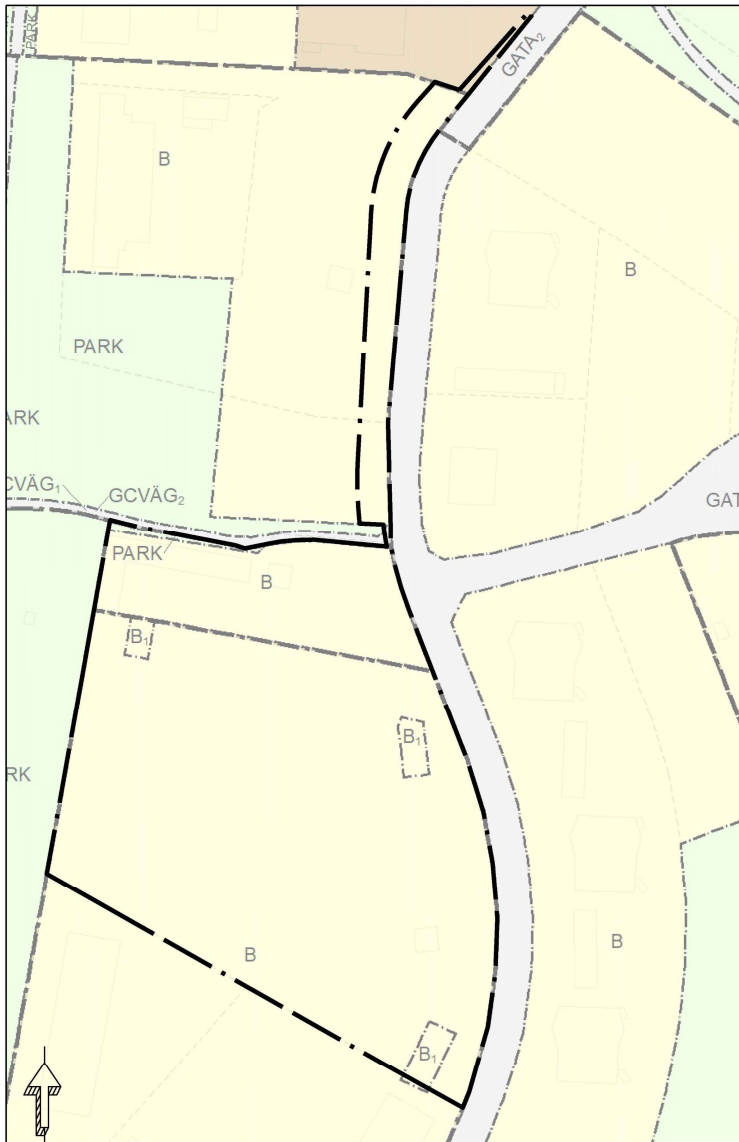
"Detaljplan för delar av Agen 1:1 och 21:13" som vann laga kraft 1994 anger markanvändning bostäder och parkområde. Att gällande detaljplan i sin helhet ersätts av denna detaljplan innebär att en liten remsa parkmark övergår till handel, samt att bostadsmark övergår till handel och gatumark.

"Stadsplan för del av Degerfors köping (kv. Videt och Alen)" som beslutades 1958 anger område för bostadsändamål. Att gällande detaljplan i delar ersätts av denna detaljplan innebär att delar av bostadsmarken ersätts av gatumark och handel.

Tomtindelningsbestämmelser

Tomtindelningsbestämmelser (18-DEG-359) finns för fastigheterna Agen 21:13, Agen 21:15 och Agen 21:16 som innebär att kvarteret indelas i tre tomter med en angiven areal. För den mark som berörs av tomtindelningsbestämmelser och omfattas av denna detaljplan dvs Agen 21:13 kommer tomtindelningsbestämmelserna ersättas av de nya planbestämmelserna och därmed upphöra att gälla.

För fastigheterna Agen 21:15 och Agen 21:16 (som inte omfattas av denna detaljplan) kommer tomtindelningsbestämmelserna fortsatt gälla tills dess att de upphävs. För att denna detaljplan ska kunna genomföras avseende förslaget att överlåta mark (från Agen 21:13) till dessa fastigheter (Agen 21:15 och Agen 21:16) arbetar kommunen parallellt med ärendet ("Ändring av detaljplan för Agen 21:15 och 21:16") att upphäva även dessa tomtindelningsbestämmelser. När båda planerna vunnit laga kraft upphävs tomtindelningen 18-DEG-359 i sin helhet.



Figur 6: Bilden visar ett utdrag av gällande markanvändning i området. Planområdesgräns för aktuell detaljplan är markerad i svart.

Kulturmiljöprogram

Kulturmiljöprogram för Degerfors kommun antogs av kommunfullmäktige

12 juni 2023. Kulturmiljöprogrammet visar vilka byggnader och miljöer inom kommunen som bedöms vara kulturhistoriskt värdefulla. Degerfors tätort har delats in i olika stadsdelar, där Agen utgör en sådan stadsdel. Agen beskrivs bland annat utgöra en del av den expansion av Degerfors som skedde vid tiden för stadsplanen från 1941 och präglas av de nya ideal som rådde med torg, vägar och offentliga platser.

I kulturmiljöprogrammet pekas "Slingan och Skolgatan" ut som en särskilt värdefull miljö. Området består av flerbostadshus med tidstypisk karaktär för välfärdsbyggandet.

Ett av de viktiga karaktärsdragen som listas är byggnadernas placering i park med rekommendation att värna parkkaraktären runt byggnaderna.

Regionala

Regional utvecklingsstrategi

I region Örebro län finns en regional utvecklingsstrategi för perioden 2022–2030 där långsiktigt strategiskt viktiga områden lyfts. Aktuell detaljplan bedöms ligga i linje med det prioriterade området för näringsliv och entreprenörskap.

ÅVS

Trafikverket har gjort en ÅVS (Åtgärdsvalsstudie) "*Framkomlighet väg 205 genom Degerfors*" TRV 2022/12 890. Syftet är att Degerfors kommun, Trafikverket och Region Örebro län ska komma överens om lämpliga åtgärder på väg 205 genom Degerfors för att minska vägens barriäreffekt och negativa konsekvenser.

Rekommenderade åtgärder i ÅVS:en innebär inte att de kommer genomföras utan behöver både gå igenom en prioritering och säkerställa en finansiering innan det kan bli verklighet.

Resultatet redogör för flera rekommenderade åtgärder på kort, medel och lång sikt. Bland åtgärderna lyfts bland annat att på medellång sikt bygga om korsningen Karlskogavägen/Ängsvägen/väg 205 med ansvarig Trafikverket och kommunen.

Riksintressen

Detaljplanen berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget bedöms inte påverka mark som omfattas av hushållningsbestämmelserna enligt miljöbalkens 3. kap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 och som syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Regeringen har beslutat om miljökvalitetsnormer (MKN), det vill säga gränser för hur stor mängd föroreningar det får finnas i utomhusluften, och kommunen har skyldighet att kontrollera att normerna inte överskrids.

Sedan ett par år har kommunerna i Örebro- och Värmlands län deltagit i ett samverkansprojekt för kontroll av luftkvalitet, där IVL Svenska Miljöinstitutet AB varit sakkunnig. De beräkningar och mätningar som hittills gjorts för tätorten Degerfors ligger under gällande miljökvalitetsnormer (årsmedelvärde).

Planförslaget medger detaljhandel som genererar trafik och därmed luftutsläpp. Etablering av handel bedöms medföra ökade trafikhöjningar i jämförelse med gällande markanvändning (bostäder).

Exploatören ska dock ersätta befintlig livsmedelsbutik (belägen strax norrut), vilket gör att ökningen av trafikrörelser i området inte bedöms vara betydande. Detaljplanen bedöms inte medföra påverkan på MKN för luftkvalitet.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Ytvattenförekomst

Letälven är recipient för dagvattnet från Degerfors. Dagvattnet från planområdet avleds i dagsläget i dagvattenledningar till vattenförekomsten *Letälven mellan Möckeln och damm vid Mo*.

Vattenförekomsten har bedömts vara kraftigt modifierad, varför den även bedöms med ekologisk potential i stället för endast ekologisk status. I dagsläget har den ekologiska potentialen bedömts som otillfredsställande och det behövs ett antal åtgärder på bland annat dammanläggningar och vattendragets morfologi för att förbättra potentialen.

Fysikalisk-kemiska kvalitetsfaktorer för ekologisk status, t ex status för näringsämnen, förorening och zink, visar hög och/eller god status.

Den kemiska statusen uppnår ej god med anledning av kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Gränsvärden överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten.

Grundvattenförekomst

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten *”Letälvsåsen, Degerforsområde Södra”*.

Grundvattenförekomsten har statusklassning god kemisk status och god kvantitativ status

Buller

MKN 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.

Mellankommunala intressen

Detaljplanen bedöms inte beröra några mellankommunala intressen.

Miljö

Marken inom planområdet omfattas (utöver byggnader och hårdgjorda ytor) huvudsakligen av gräsytor och enstaka träd. Två större björkar finns centralt inom fastigheten Agen 21:13 där handelsområde föreslås och dessa kommer att avverkas vid ett genomförande av planen. Träden uppnår varken ålder eller dimensioner för att klassas som särskilt skyddsvärda. Bohål saknas.

Förorenad mark

På fastigheten Agen 22:4 finns en markering för potentiellt förorenat område. Detta avser Degerfors pressverkstad, en verkstadsindustri utan halogenerade lösningsmedel. Denna prövades i detaljplan D109 (1862-P75) med laga kraft 2011. Verksamheten som har förekommit är stansning och pressning av brickor och andra detaljer. Verksamheten pågick inomhus i en del av ett rivet flerbostadshus och betraktas inte som en miljöfarlig verksamhet. Det bedöms inte angeläget att genomföra undersökningar. Den del av Agen 22:4 som ingår i aktuellt planområde omfattar endast möjlighet till

gång- och cykelväg inom gatuområde samt del av kvartersmark för bostäder för att mark som inte får bebyggas fortfarande ska vara 6 m brett vilket inte innebär någon förändring i markanvändningen.

Det bedöms inte vara motiverat att genomföra en översiktlig miljöteknisk markundersökning eftersom området endast varit bebyggt med flerbostadshus tidigare och indikationer om att det skulle vara förorenat saknas.

De utfyllnadsmassor som finns i de rivna husens källargrunder består av ren betong och tegel enligt anmälan om miljöfarlig verksamhet behandlad av miljönämnden 2001-10-30 § 73. Fraktion på materialet är inte större än 20 cm. Inget miljöskadligt materialet har använts, inte heller lättbetong.

Dagvatten

Området ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten.

Dämningsverket AB har tagit fram en dagvattenutredning som underlag för detaljplanen (2025-09-12) i syfte är att undersöka vilka konsekvenser det nya planförslaget kommer att ha på dagvattenavrinningen, samt om området är lämpligt att bygga om utifrån ett dagvattenperspektiv med förslag till hantering av dagvatten och bedömning av påverkan på MKN. Utredningen utreder även översiktligt skyfallssituationen i området och planens påverkan på omgivningen vid 100-årsregn.

Länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering av området som visar att det inte finns några signifikanta instängda lågpunkter inom eller nedströms planområdet. Utifrån SGU:s kartering visas att marken i området generellt sett har hög genomsläpplighet och gynnsamma förutsättningar för infiltration.

Grundvatten

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten "Letälvsåsen, Degerforsområde Södra".

Länsstyrelsen har bedömt att grundvattenmagasinet är en porakvifär bestående av sand- och grus samt att det finns utmärkta eller ovanligt goda uttagsmöjligheter i grundvattenmagasinet bästa del.

Grundvattennivån ligger lägre än +118 (enligt geotekniskt utlåtande från 1989 över Agen 22:2 som ligger ca 120 meter norr om planområdet).

Beräkningar av fördröjningsvolym

I dagvattenutredningen beskrivs att eftersom 10-årsregnet är det som VA-huvudmannen är ansvarig att fördröja utifrån juridisk praxis är det 10-årsregnet som bedöms vara dimensionerande för fördröjningen i planområdet (och därmed varit utgångspunkten för beräkning av fördröjningsvolym). Beräkningarna i dagvattenutredningen visar att total erforderlig fördröjning är ca 38 m³ (med metodiken beskriven i P110) för att fördröja ett framtida 10-årsregn till samma nivå som i dagsläget.

Beräkningar (se dagvattenutredningen för närmare beskrivning) har även gjorts för avrinning av skyfall (100-årsregn). Skillnaden i avrunnen volym vid 100-årsregn (vid jämförelse av ursprunglig situation och framtida situation) bedöms vara 54 m³, dvs något större än 10-årsregnet.

Dagvattenhantering

Förslaget i dagvattenutredningen, som är ett av flera möjliga förslag, är utformat som följande:

- Dagvatten ska i första hand infiltreras, antingen i en föreslagen torrdamm, eller via perkolationsledningar och perforerade brunnar.
- I förslaget har det antagits att oljeavskiljare kommer att krävas.

- För att prioritera infiltration över avledning till det allmänna ledningsnätet föreslås en perforerad nedstigningsbrunn efter oljeavskiljaren som i första hand avleder vatten till perkulationsrör och i andra hand avleder dagvatten till det allmänna ledningsnätet.

Det bedöms finnas goda möjligheter att dimensionera torrdammen för ett 100-årsregn och fördröja 54 m³ utan större ingrepp i marken, varpå detta rekommenderas i dagvattenutredningen.

En befintlig fjärrvärmeledning behöver korsas vid dagvattenledningsservisen.

För att säkerställa att det inte tillskapas nya instängda lågpunkter inom detaljplaneområdet bör höjdsättningen vid genomförandet utföras på ett sätt som medför att flöden kan avledas på ett säkert sätt. Förslagsvis lutas så många ytor som möjligt mot den föreslagna torrdammen i grönytan öster om Pekås.

Mark som planläggs för bostäder innebär ingen förändring mot nuläge och gällande markanvändning avseende dagvattenhantering. Dagvatten inom gång- och cykelväg (gatumark) föreslås avledas till befintlig dagvattenanläggning i gata.

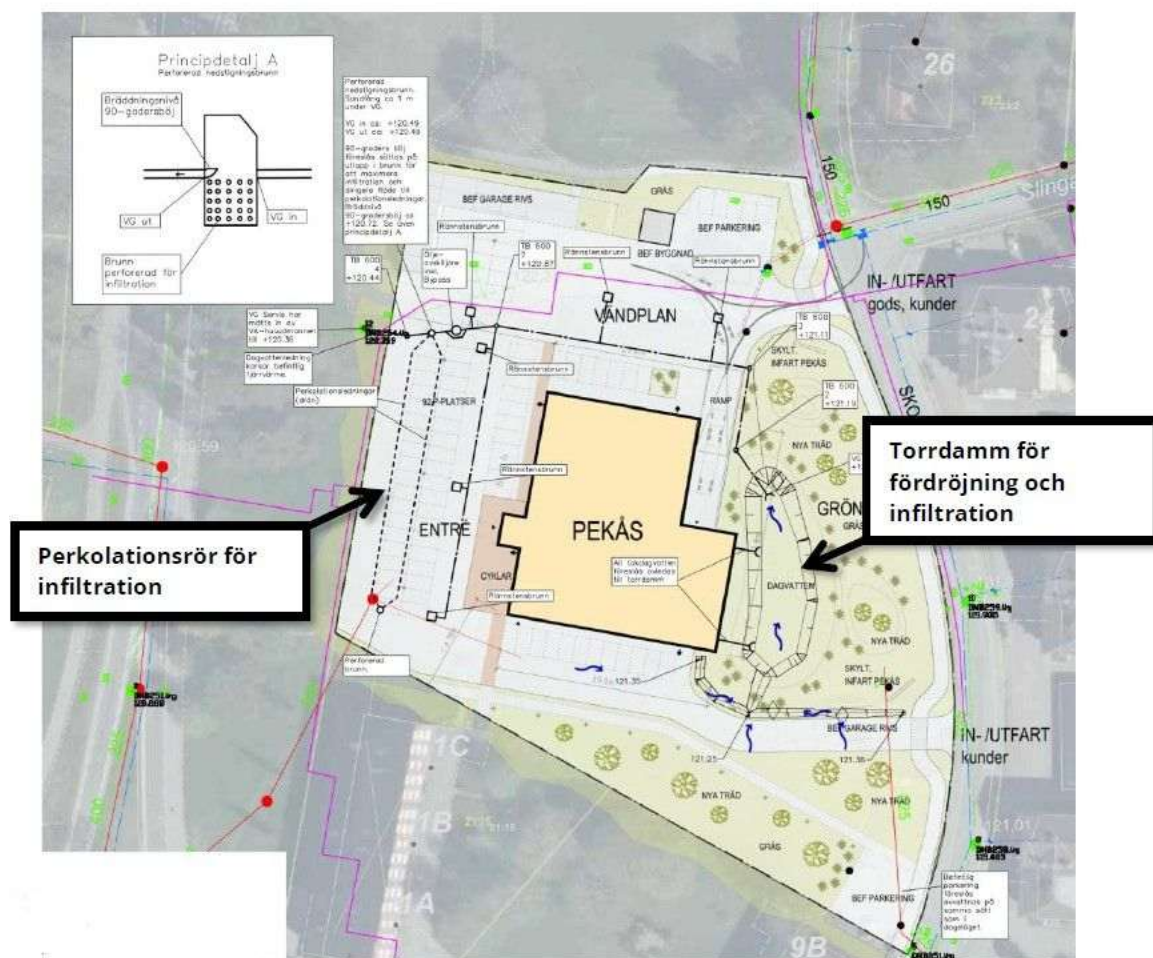
Föroreningsberäkningar

Föroreningsberäkningar har gjorts i StormTac Web med schablonvärden för föroreningsläckage. Schablonberäkningarna visar att samtliga av de studerade halterna [µg/l] minskar efter rening. Beräkningarna visar vidare att framtida föroreningsbelastning [kg/år], inkl. rening minskar för samtliga ämnen förutom fosfor (P). I realiteten sker emellertid sannolikt en större rening än så eftersom det mesta av vattnet bedöms kunna infiltreras. Recipienten har inte heller någon problematik avseende näringsämnen i dagsläget. Ökningen ligger även inom StormTac:s (modelleringsprogram) felmarginal.

Sammantaget är de beräknade halterna efter rening för de två olika dagvattenhanteringsförslagen rimliga sett till de olika regionala gränsvärdena. Eftersom det inte finns någon övergödningsproblematik i recipienten bedöms den ringa ökningen av halterna i näringsämnet fosfor (P) inte öka risken för en försämring av recipientens ekologiska status. Denna ringa ökning av årlig mängd fosfor bedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden eftersom den ekologiska statusen i dagsläget främst beror på vandringshinder i vattendraget.

Den kemiska statusen beror på kvicksilver (Hg) samt PBDE. Planområdet bedöms bidra med försumbara mängder kvicksilver (Hg) med resultatet att området enskilt inte heller bedöms påverka befintlig kemisk status MKN eller möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden.

Den sammantagna bedömningen är således att detaljplanen enskilt inte negativt kan påverka befintlig status för MKN i recipienten, eller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden och att detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv.



Figur 7: Bilden visar översiktligt förslag till dagvattenhantering inom detaljplanen, ur dagvattenutredningen (Dämningsverket 2025).

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Inga omkringliggande verksamheter förekommer som bedöms ge upphov till omgivningsbuller. Planerad verksamhet bedöms inte vara av sådan art att ljudnivåer över gränsvärden är aktuellt, och där tillhörande trafikbuller reduceras av att hastigheten på omkringliggande gator är låg.

Risk för olyckor

På fastigheten Agen 16:14 som ligger ca 130 från planområdet finns en bensinstation. Mellan planområdet och bensinstationen finns en genomfartsväg (väg 205) och bostäder. Verksamheten bedöms inte riskera att påverka planområdet negativt.

Väg 205 (Karlskogavägen) är rekommenderad sekundär väg för farligt gods som passerar planområdet med en hastighetsgräns på 50km/h. Utifrån vägledning av Länsstyrelsen i Stockholms län (*Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*) framgår att länsstyrelsen anser att det, för de flesta sekundära transportleder, behöver finnas ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter mellan vägen och markanvändning handel (H).

Planområdet är beläget över 30 meter från närmaste körbanekant på väg 205, samt ligger på något högre marknivå. Bedömningen är att ytterligare riskanalys därmed inte krävs i detta skede.

Risk för översvämning

Det föreligger ingen översvämningsrisk från närliggande vattendrag.

I dagvattenutredningen (Dämningsverket 2025) har en grov skyfallsbedömning tagits fram för 100-årsregn. Resultatet visar att planområdet inte kommer att ge någon påverkan på nedströms liggande områden.

Risk för ras, skred eller erosion

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25000-1:100000) omfattas planområdet av grundlager av isälvsediment och utgör fastmark.

Planområdet har tidigare under längre tid varit bebyggd med fyra flerbostadshus i tre våningar, samt komplementbyggnader. Källarvåningarna på tidigare flerbostadshus finns kvar under marknivå.

Utifrån ovan och utförd undersökning av närliggande mark (se rubriken *Geotekniska förhållanden*) bedöms risk för instabilitet i mark vara liten.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25000-1:100000) omfattas planområdet av grundlager av isälvsediment och utgör fastmark.

För fastigheten Agen 22:2 (kv. Sälgen) belägen strax norr om planområdet (och som enligt SGU: jordartskarta har liknande markförhållanden) gjordes en geoteknisk undersökning av VIAK 1988. Del av denna mark var utfylld, men i den nordvästra delen förekom ingen fyllning. De naturliga jordlagren utgjordes inom den västra delen av max 3 meter fast torrskorpelera, som vilade på friktionsjord, huvudsakligen sand. Inom östra delen vilade fyllningen direkt på sanden eller på tunt lager av fast lera på sand. Stopp vid trycksonderingen erhöles på djup varierande mellan 2,8 och 9,8 meter. Inom provtagningsdjupet, max 4 meter i en borrhålspunkt, förekom inget vatten. Under rekommendationer för grundläggning av avsedd byggnad (4 våningar utan källare) kan grundläggning ske direkt i mark.

Med hänsyn till utförd undersökning av närliggande mark, samt att planområdet tidigare under längre tid varit bebyggd med fyra flerbostadshus i tre våningar och komplementbyggnader bedöms marken ha förutsättningar för att kunna bygga avsedd handelsbyggnad. (Källarvåningarna på tidigare flerbostadshus finns kvar under marknivå.) I samband med projektering ska geoteknisk bedömning ske för mer utförlig beskrivning av grundläggning.



Figur 8: Bilden visar utdrag ur historiskt flygfoto ca 1975 med bostadsbebyggelse på fastighet (gulmarkering) Agen 21:13, källa Lantmäteriet.

Hydrologiska förhållanden

I dagvattenutredningen (Dämningsverket 2025) beskrivs att länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering av området som visar att det inte finns några signifikanta instängda lågpunkter inom eller nedströms planområdet. Planområdet ligger längs ett stråk som är på den högsta nivån i den lokala terrängen och det är således inga signifikanta dagvattenflöden som leds in till planområdet från omgivande mark. Planområdet ligger ovanpå en vattendelare där ytligt vatten antingen avleds västerut, söderut eller åt öster. Utifrån SGU:s kartering visas att marken i området generellt sett har hög genomsläpplighet och gynnsamma förutsättningar för infiltration.

Kulturmiljö

Se beskrivning av miljön under rubrik *Kommunala- Kulturmiljöprogram*.

Inga kulturhistoriskt viktiga lämningar eller byggnader finns inom området.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölag (1988:950). Skulle fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas i samband med exploatering eller andra arbeten skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i ett bostadskvarter i tätorten. I början av 1950-talet bebyggdes fastigheten (planområdet) med fyra flerbostadshus i tre våningar. Femtio år senare revs dessa hus och området iordningställdes med gräsytor. Inom planområdet finns nu kvar en garagelänga i norr intill en mindre

byggnad tillhörande Degerfors stadsnät. I sydöstra delen av planområdet finns mindre garage. Österut och söderut finns i huvudsak flerbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Norrut finns förutom flerbostadshus även gruppboende och exploatörens befintliga handelsbyggnad (Pekås). Den dominerande skalan på närliggande bostadsbebyggelse är i huvudsak 3 våningar.



Figur 9: Bilden visar garagelänga, samt byggnad för Degerfors stadsnät i norra delen av planområdet.



Figur 10: Bilden visar planområdets grönyta, vy mot öster.



Figur 11: Bilden visar flerbostadshus söder om planområdet.



Figur 12: Bilden visar flerbostadshus med komplementbyggnad öster om planområdet längs Skolgatan.

Sociala

Området består idag huvudsakligen av en grönyta som kan nyttjas av barn och unga för exempelvis lek och spontanidrott vilket kommer försvinna, dock finns flera grönytor i området.

Norr om planområdet sträcker sig en gång- och cykelväg som korsar Skolgatan och leder vidare till en skola öster om planområdet. Det är viktigt att säkerställa trygga vägövergångar och att säkerställa låg hastighet på Skolgatan för att reducera riskerna för olyckor.

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet idag vilket även bedöms finnas efter ett plangenomförande.

En utveckling av området enligt planförslaget kan stimulera näringslivet i kommunen och ge upphov till fler arbetstillfällen, samt utökad kommersiell service.

Teknik

Planområdet är beläget i tätorten och här finns teknisk infrastruktur.

El

Degerfors Energi AB är nätagare i Degerfors tätort. Längs norra gränsen av 21:13 korsar elledningar (högsänkning och matarledning). Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar har lagts ut i planen.

I planområdets nordvästra del finns servisledning från nätstation till garagelängan. Garagelängan avser rivas och servisledningen är inte tillräckligt stark för att ansluta handelsområdet. Planområdet föreslås istället anslutas till elnätet via ny ledning från transformatorstationen intill.

I planområdets sydöstra del korsar matarledning över föreslagen markanvändning för bostäder (**B**). Denna ledning föreslås flyttas till allmän platsmark för fullständigt nyttjande av kvartersmarken. Degerfors Energi ansvarar för utförande och kostnader. Ledningen föreslås flyttas när planen fått laga kraft.

Fiber

Inom den norra delen av planområdet finns servisbyggnad tillhörande Degerfors stadsnät (del av Degerfors Energi AB). Byggnaden och fiberledning norrut säkerställs i planen genom användningsområde för fibernätstation (**E₁**).

Planområdets bebyggelse föreslås kunna anslutas till fibernätet.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledning korsar planområdets kvartersmark för handel i öst-västlig riktning, samt bostäder i nord-sydlig riktning. Bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (totalt ca 6 meter bredd) har lagts ut i planen (**U₁**).

Planområdets bebyggelse föreslås kunna ansluta till fjärrvärmenätet.

Dricksvatten-, spill- och dagvatten

Planområdet ingår i kommunalt verksamhetsområde för dricks-, spill- och dagvatten. Det innebär att det är kommunen som tillhandahåller tjänster för vatten och avlopp. Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren

ansvarar för att det dagvatten som inte kan infiltrera i marken på den egna fastigheten avvattnas till den förbindelsepunkt som verksamhetsområdets huvudman har anvisat.

Det finns två distributionsledningar för spillvatten som sträcker sig in i planområdet i sydväst och sydost. Dessa serviser finns för avsikt att avveckla enligt förmedlad uppgift från VA-enheten via Dämningsverket.

Kapacitet finns för planområdets anslutning till kommunens ledningsnät och anslutningspunkter kommer anvisas.

Service

Planområdet är beläget i Degerfors tätort ca 600 meter norr om Medborgarplatsen.

Medborgarplatsen är ett centralt beläget torg där Degerfors kommunkontor, biblioteket, Folkets hus och större delen av centrumbebyggelsen ligger.

Strax norr om planområdet finns befintlig Pekåsbutik (exploatören) som säljer livsmedel.

Planförslaget innebär en flytt och utbyggnad av befintlig butiksverksamhet i området.

Trafik

Planområdet nås från statlig väg 205/243 (Karlskogavägen) via Nya Brogatan eller Ängsvägen till Skolgatan.

Väg 205

I höjd med planområdet har väg 205 en hastighetsgräns på 50 km/h. Enligt NVDB gjordes en mätning år 2021 på 7503 ÅDT (årsmedelsdygnstrafik) samtliga fordon på väg 205. Mätår 2017 som refereras till i en till planen framtagna trafikutredning (VAP 2025) visade 7700 ÅDT med 4-5% andel tung trafik. Vägbredden är ca 9 meter.

Väg 205 är utpekad i FPV (funktionellt prioriterat vägnät) som en kompletterande regionalt viktig väg och har en särskild betydelse för framkomligheten för genomfartstrafik-, regional- och lokal trafik för denna del av regionen. Vägen är också utpekad som rekommenderad sekundärväg för farligt gods.

Nya Brogatan

De lokala vägarna i anslutning till planområdet är kommunala och samtliga är reglerade med 30 km/h. Trafikmätningar har nyligen genomförts på dessa. Nya Brogatan har ett ÅDT på 1 600 med cirka 5% andel tung trafik. Mot väg 205 ansluter Nya brogatan i en trevägskorsning, typ-C med vänstersvängkörfält från 205:an norrifrån. Korsningen är försedd med refug både på primär och sekundär väg.

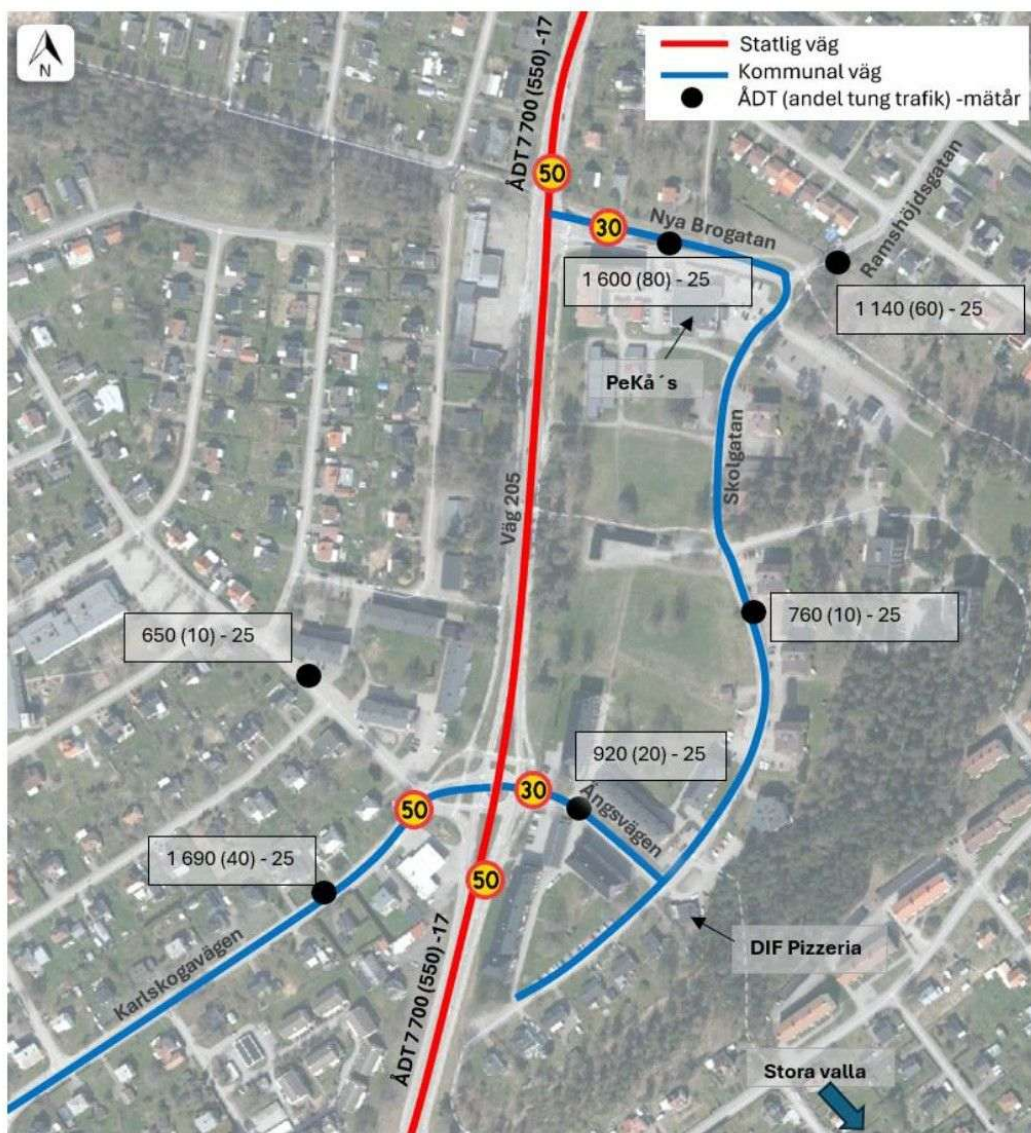
Skolgatan

Skolgatan är reglerad med 30 km/h och har en snittbredd på 6 meter. Mot Nya Brogatan är Skolgatan reglerad med väjningsplikt. Från Nya Brogatan och Ramhöjdsgatan (mot bostadsområdet) klingar trafiken av och ÅDT utmed Skolgatan ligger på cirka 760 med 1 % andel tung trafik.

Ängsvägen

Ängsvägen som ansluter mot väg 205 i söder med koppling till Skolgatan är reglerad med 30 km/h. Vägbredden är cirka 7 meter och är försedd med trottoarkanter utmed båda sidorna. Uppmätt ÅDT är cirka 900 med 2% andel tung trafik. Ängsvägen ansluter mot väg 205 i en fyrvägs korsning, typ C. Utformningen påminner dock mycket om en cirkulationsplats då en rondellyta är placerad i

korsningens mitt. Ängsvägen och Karlskogavägen är reglerade med väjning medans väg 205 är den primära vägen igenom korsningen.



Figur 13: Kartan visar väghållare, hastighetsgräns samt ÅDT (Årsdygnstrafik), ur trafikutredning (VAP 2025).

Trafikutredning

Som underlag för beskrivning av trafik och bedömning av trafikallstring har en trafikutredning tagits fram av VAP "PM- Trafikutredning Pekås" (2025-08-29).

Trafik som idag angör Pekås trafikerar i huvudsak via Nya Brogatan.

Totalt bedöms ny butiksverksamhet generera cirka 650 fordonsrörelser. (Beräkningen baseras på nyckeltal 500 bilresor/1000 m2 och dygn.)

Pekås genererar redan idag en viss andel trafik, vilket bedöms motsvara cirka 350 trafikrörelser, därmed har den andelen räknats bort från beräkningsunderlagets totala trafikallstringsresultat. Totalt tillkommande trafikallstring bedöms blir cirka 300 trafikrörelser. (Utredningen har inte räknat upp trafiken med Trafikverkets basprognos. Detta grundas på områdets karaktär, lokalisering samt

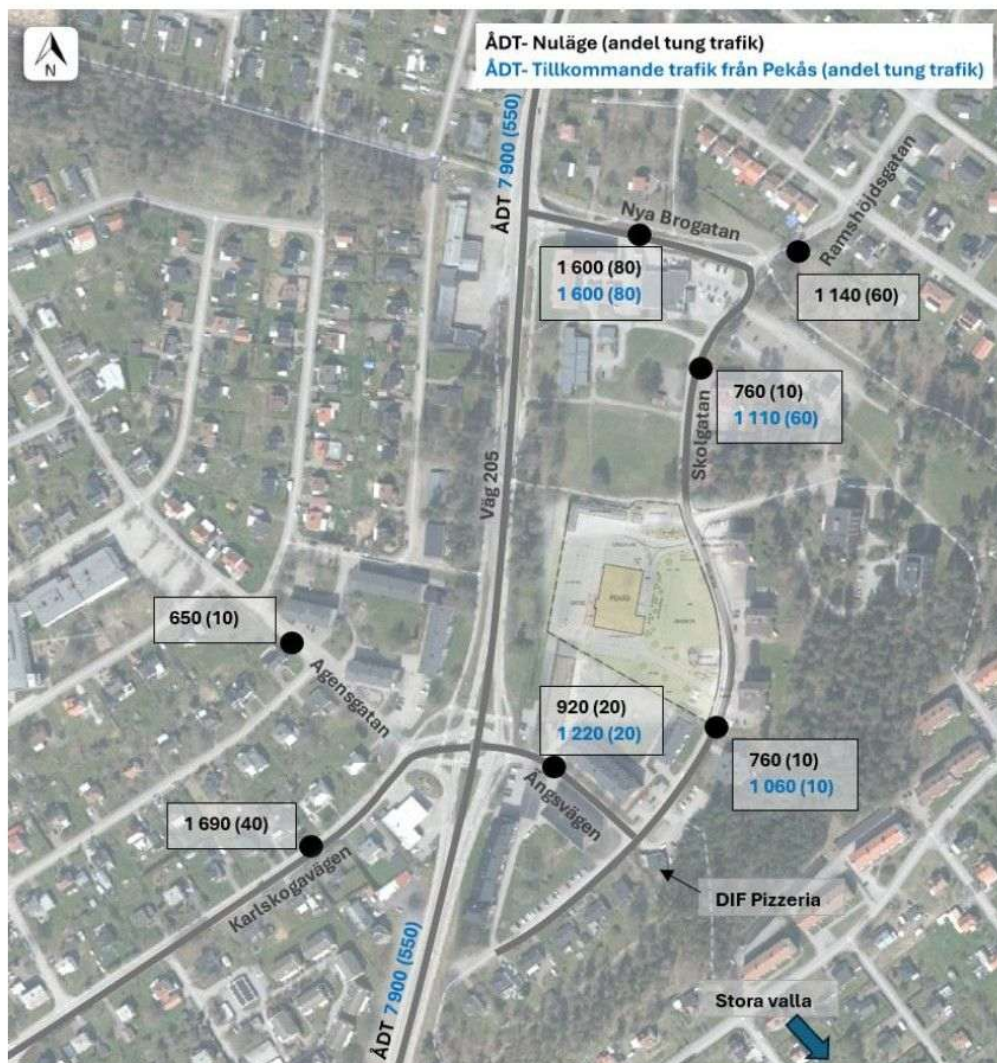
historiska trafikutveckling. För att beräkna trafiken har därför all nytillkommande trafikallsträng från utredningsområdet ackumulerats till befintliga trafiksiffror.)

Ny butik hamnar mitt på sträckan av Skolgatan vilket innebär att det är ungefär lika långt till den norra utfarten (Nya Brogatan) mot väg 205 som till den södra (Ängsvägen). Därmed bedöms fordonstrafik med målpunkt Pekås få en bra spridning i området.

Bedömningen är att trafiken utmed Nya Brogatan blir oförändrad. (Då har utredningen inte tagit höjd för eventuellt ny verksamhet i Pekås gamla butiksytta.)

Norra delen av Skolgatan fram till nya Pekås får en trafikökning om cirka 350 trafikrörelser varav 76 utgörs av varutransporter. Varutransporterna inkluderar alla varutransporter även medeltunga och små sådana (ex. Instabox). Skolgatan söderut via Ängsvägen bedöms få en trafikökning på cirka 300 fordonsrörelser, ökningen består enbart av personbilar.

Ny in- och utfart för varutransporter är placerat i norra delen av fastigheten vilket medför att den typen av transporter naturligt kan styras via Nya Brogatan. Den anslutningsväg som varutransporterna trafikerar redan idag. In-/utfarter till planområdet har placerats så att störande ljus inte ska påverka direkt mot bostadshus öster om Skolgatan.



Figur 14: Tabellen visar nulägestrafik samt hur trafiken faller ut med tillkommande trafikallsträng, ur trafikutredning (VAP 2025).

Vägutformning

I trafikutredningen har fyra alternativ till vägutformning studerats för en förbättrad trafikanslutning till området.

Alternativ 1- Cirkulationsplats väg 205/Ängsvägen/Karlskogavägen.

Åtgärden innebär att nuvarande fyrvägs korsning, väg 205/Ängsvägen/Karlskogavägen (korsningstyp C) byggs om till en enfältig cirkulationsplats (korsningstyp D).

I detta alternativ har även studerats cirkulationsplats med fem anslutningar samt att cirkulationsplatsen förskjuts i västlig riktning för att möjliggöra ett femte ben in mot Pekås.

Alternativ 2- Cirkulationsplats väg 205/Nya Brogatan

Åtgärden innebär att nuvarande trevägs korsning (korsningstyp C) byggs om till en enfältig cirkulationsplats (korsningstyp D).

Alternativ 3- Ny anslutning

Alternativet innebär att en ny anslutning tillkommer mellan norra och södra utfarten mot väg 205.

Alternativ 4- Trimningsåtgärder

Åtgärderna som beskrivs i alternativ 4 innefattar trimningsåtgärder utmed Skolgatan samt Ängsvägen och kan med fördel tillämpas i samtliga övriga förslag (alternativ 1-3). Syftet är att öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter och öka tydligheten i vägrummet samt styra godstransporter att fortsättningsvis angöra via Nya Brogatan.

Slutsats i utredningen är rekommendation att gå vidare med åtgärdsförslag 1, 2 och 4.

I nuläget avser kommunen jobba med trimningsåtgärder och på längre sikt kan alternativ 1 (cirkulationsplats) komma att aktualiseras.

En de trimningsåtgärder som föreslås är en ny GC-väg utmed Skolgatans västra sida. Planförslaget möjliggör för detta genom gatumark (**GATA**) som möjliggör en breddning av gatuansläggningen så gång- och cykelväg kan anordnas på den västra sidan av Skolgatan.



Figur 15: Kartbilden visar alternativ 4- trimningsåtgärder utmed Skolgatan och Ängsvägen, ur trafikutredning (VAP 2025).

Gång- och cykel

GC-vägar finns utmed båda sidor av väg 205 med en viss förgrening på anslutande vägar mot bostads- och grönområden samt Stora valla.

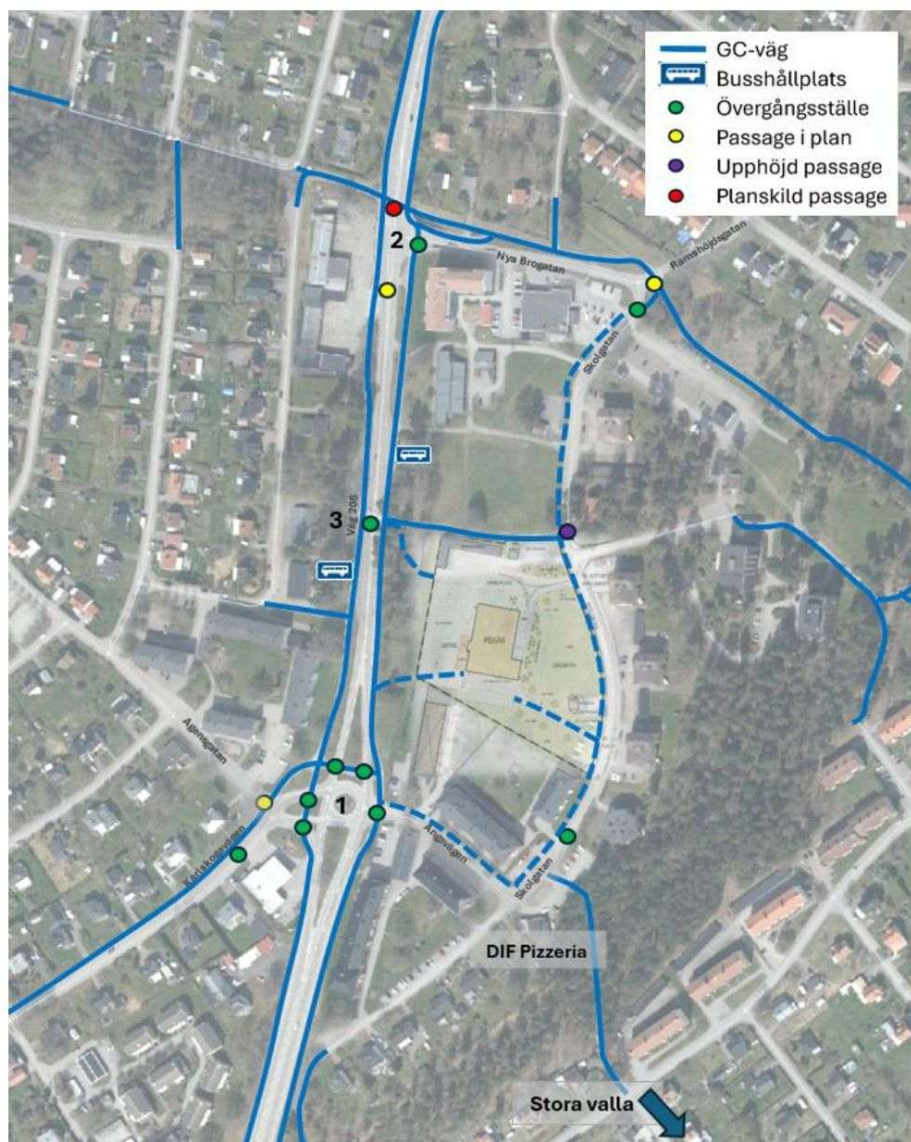
Utmed Nya Brogatan löper en separat GC-väg med planskild koppling under väg 205 mot västra delen av Degerfors.

Norr om planområdet passerar en gång- och cykelväg. Övergångsställe finns för väg 205 i höjd med denna (och som i genomförd Åtgärdsvalsstudie (ÅVS) för väg 205 har identifierats som en osäker plats med bristande trafiksäkerhet).

Utmed Skolgatan och Ängsvägen saknas GC-väg, dock finns det trottoarkanter för gående. På Skolgatan finns det två övergångsställen utplacerade i norr och söder. Övergångsstället i norr är upphöjt.

I den ÅVS som gjordes för väg 205 har förslag till åtgärder tagits fram som syftar till att göra korsningarna mer trafiksäkra.

Gång- och cykelväg föreslås till följd av planförslaget kunna anläggas på den västra sidan av Skolgatan. (Se tidigare "Beskrivning av detaljplanen del 1".)



Figur 16: Karta visar befintliga gång- och cykelvägar, passager m.m, ur trafikutredning (VAP 2025).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed väg 205 där linje 502 och 593 angör.

Linje 502 trafikerar mellan Karlskoga och Degerfors Järnvägsstation på vardagar med generös turtäthet. På helgerna går det ungefär en buss i timmen.

Linje 593 trafikerar mellan Karlskoga, Degerfors och Laxå med sju avgångar per dag måndag till fredag.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheten Agen 21:13 ägs av Degerforsbyggen AB. Exploatören (Coop Värmland) avser förvärva huvuddelen av den nuvarande fastigheten Agen 21:13. Övriga fastighetsrättsliga förändringar som föreslås till följd av planen beskrivs under rubriken "Förändrad fastighetsindelning".

Mark som föreslås för allmän plats (**GATA**) ska överlåtas till Degerfors kommun.

Inlösen

Detaljplanen omfattar allmän plats (**GATA**) med kommunalt huvudmannaskap och allmän kvartersmark- fibernätstation (**E₁**).

Enligt 6 kap. 13§ PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller annat än enskilt bebyggande, om markens eller utrymmets användning för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå.

Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för eller annat än enskilt byggande enligt PBL 14 kap. 14§.

Mark avsedd för allmän kvartersmark- fibernät avses i första hand upplåtas genom servitut eller ledningsrätt.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

För att fastighetsbilden ska stämma bättre överens med markanvändningen i området föreslås att Agen 21:13 avgränsas mot den gång- och cykelväg som passerar mellan Karlskogavägen och Skolgatan norr om Agen 21:13. Det innebär att del av fastigheten Agen 21:13 föreslås överlåtas till Agen 1:1 samtidigt som del av Agen 1:1 föreslås överlåtas till Agen 21:13. Se illustration över marköverlåtelse.

Den del av Agen 21:13 som föreslås för allmän plats (**GATA**) föreslås övergå till kommunens fastighet Agen 1:1. Den del av Agen 22:3 och Agen 22:4 som föreslås för allmän plats **GATA** föreslås övergå till kommunens fastighet Agen 1:1. Se illustration över marköverlåtelse.

Mark som föreslås för bostadsändamål i södra delen av detaljplanen avser kunna regleras till Agen 21:15 och 21:16. Förslagsvis fördelas marken enligt en förlängning av befintlig fastighetsgräns mellan 21:15 och 21:16. För att genomföra dessa fastighetsregleringar (för Agen 21:15 och Agen 21:16) behöver gällande tomtindelningsbestämmelser upphävas. Kommunen ska genomföra sådant upphävande av återstående tomtindelningsbestämmelser (18-DEG-359).

Förslagsvis utförs samtliga fastighetsregleringar vid samma förrättning som initieras och bekostas av exploatör.

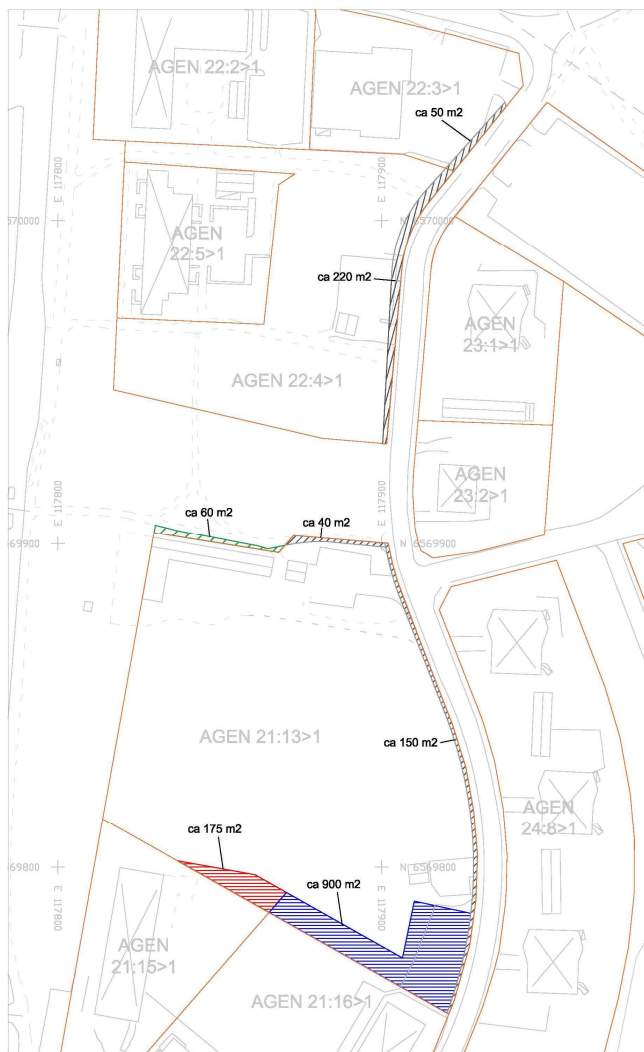
Rättigheter

Planområdet omfattar inga befintliga rättigheter.

Hysesavtal förekommer för garageplatser, vilka avser sägas upp vid ett plangenomförande.

Inom planen föreslås markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar där rättighet kan bildas på den avsedda platsen om övriga förutsättningar är uppfyllda. Prövning av bildande av rättighet genomförs genom lantmäteriförrättning men initieras och bekostas av ledningsägaren.

I planens nordöstra del har ett område avsatts för E₁-fibernetstation. Kvartersmark för fibernetstation ska i första hand upplåtas med avtalsservitut till aktuell nätägare (f.n. Degerfors stadsnät). Om detta inte är möjligt upplåts marken med ledningsrätt. Marken avser inte lösas in av Degerfors kommun.



Figur 17: Bilden visar fastigheter i orange. Mark som föreslås övergå till annan fastighet redovisas med skrafferad yta. Svart skrafferad yta föreslås övergå till Agen 1:1. Grön skrafferad yta föreslås övergå till Agen 21:13. Röd skrafferad yta föreslås övergå till Agen 21:15. Blå skrafferad yta föreslås övergå till Agen 21:16.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Dagvattenanläggning ska utföras av fastighetsägare innan avledning till kommunal anslutningspunkt. Se beskrivning under "Planeringsförutsättningar- Dagvatten". Oljeavskiljare ska installeras.

Utbyggnad allmän plats

För utbyggnad av allmän plats ansvarar Degerfors kommun. Skolgatan ska förses med en gång- och cykelväg på gatans västra sida.

Tidplan som föreslås är byggstart för exploatören hösten 2026. Ombyggnad av gata föreslås ske så snart genomförandet av handelsområdet är klart.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ingår i VA-verksamhetsområde och ska kopplas på det kommunala dricksvatten- och spillvattenledningsnätet. Anslutningspunkt kommer anvisas. Planområdet föreslås anslutas under hösten 2026.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Fastighetsreglering initieras och bekostas av exploatör.

Avsikten är att exploatören ska genomföra kvartersmark för detaljhandel (**H**) med de ekonomiska åtgärder som krävs såsom markarbeten, byggnadsverk, dagvattenanläggningar etc. bekostar och ansvarar exploatören för.

Kvartersmark för bostäder i söder (**B**) avser överlåtas utan kostnad till fastigheterna Agen 21:15 och 21:16 och genomföras av respektive fastighetsägare.

Allmän kvartersmark för fibernätstation (**E₁**) avser inte lösas in av Degerfors kommun. Ansökan och kostnad för bildandet av rättighet belastar ledningsägaren, vilket bedöms bli aktuellt för fjärrvärmeledning samt fibernätets byggnad och ledningar.

Degerfors kommun genomför och bekostar allmän plats (**GATA**).

Planavgift

Exploatör bekostar planarbetet. Planavgift kommer därmed inte att tas ut i samband med bygglovsprövning.

Inlösen

Allmän platsmark som berör fastigheten Agen 21:13 ska överlåtas till kommunen utan ersättning. Kostnader för inlösen av allmän platsmark som berör övriga fastigheter inom detaljplanen förväntas belasta kommunen.

Drift av allmän plats

Degerfors kommun kommer ansvara för drift av allmän plats.

Drift av vatten och avlopp

Degerfors kommun kommer ansvara för drift av kommunal dricksvatten- och spillvattenanläggning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslogs

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	KSAU 2024-04-16
Samråd	Hösten 2025
Granskning	Vintern 2026
Antagande KF	Våren 2026
Laga kraft	Våren 2026

Kulturvärden

Ett plangenomförande bedöms inte medföra ingrepp i kulturvärden.

Prövning enligt annan lagstiftning

Ett plangenomförande bedöms inte medföra prövning enligt annan lagstiftning.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN DEL 2

Ärendeinformation

Kommunens namn: Degerfors kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för del av Agen 21:13 m.fl. (Pekås)

Kommunens diarienummer för detaljplanen: KS 64-2024

Hänvisning till beslutsprotokollet: KF 2026-06-15 § 82

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-04-16

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2026-07-15

Val av förfarande

Detaljplanen tas fram med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 5 kap.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

PLANERINGSUNDERLAG

Regionala

- Åtgärdsvalsstudie: Framkomlighet väg 205 genom Degerfors, Trafikverket 2022/12 890

Kommunala

- Grundkarta, upprättad 2025-05-25 rev. 2026-01-14
- Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2025-11-04
- Kulturmiljöprogram Degerfors kommun, antagen 2023-06-12
- Översiktsplan för Degerfors kommun, laga kraft 2016-10-20
- Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan (fattades i samband med beslut om samråd, KSAU 2025-11-18 §139)

Utredningar

- Dagvattenutredning Degerfors Ager 21:13, Dämningsverket 2025-09-12
- PM Trafikutredning Pekås, Degerfors kommun Örebro län, VAP 2025-08-29
- Trafikutredning Pekås GC-väg och breddning av Skolgatan, VAP 2025-05-23
- Geotekniskt utlåtande- Planerat bostadshus kv Sälgen Degerfors, VIAK 1988-04-29
- Geoteknisk undersökning borrhplan och sektioner- Planerat bostadshus kv Sälgen Degerfors, VIAK 1988-04-29

KONSEKVENSER

Natur

Grönområde

Ett av de viktiga karaktärsdragen som listas för detta område i kommunens kulturmiljöprogram avser byggnaders placering i park med rekommendation att värna parkkaraktären runt byggnaderna. I utformningen av planförslaget föreslås därmed egenskapsområden mot öster och söder med reglering att tomt ska utformas med vegetation. Med vegetation avses buskar och/eller träd. Omfattningen av vegetation regleras inte i planen utan förordas utföras i enlighet med övriga grönytor i området. Företrädesvis behålls även gräsyta, men det regleras inte i planen. Då det finns kvarvarande källarplan under mark behöver placering och val av vegetation studeras utifrån förutsättningarna till plantering och bildande av rotsystem.

Två större björkar kommer att avverkas vid ett genomförande av planen. Dessa bedöms inte ha sådana biologiska värden att de betraktas som särskilt skyddsvärda. Inte heller andra åtgärder som planeras bedöms vara sådana som behöver samrådats enligt miljöbalken.

Fastigheter och rättigheter

Ett plangenomförande innebär att exploatören förvärvar fastigheten Agen 21:13.

För att fastighetsbilden ska stämma bättre överens med markanvändningen i området föreslås att Agen 21:13 avgränsas mot den gång- och cykelväg som passerar mellan Karlskogavägen och Skolgatan norr om Agen 21:13. Det innebär att del av fastigheten Agen 21:13 föreslås överlåtas till Agen 1:1 samtidigt som del av Agen 1:1 föreslås överlåtas till Agen 21:13.

Den del av Agen 21:13 som föreslås för allmän plats GATA föreslås övergå till kommunens fastighet Agen 1:1. Den del av Agen 22:3 och Agen 22:4 som föreslås för allmän plats GATA föreslås övergå till kommunens fastighet Agen 1:1.

Mark som föreslås för bostadsändamål i södra delen av detaljplanen avser kunna regleras till Agen 21:15 och 21:16. För att denna del av detaljplanen ska kunna genomföras ska gällande tomtindelningsbestämmelser (18-DEG-359) upphävas. Kommunen arbetar parallellt med ärendet ("Ändring av detaljplan för Agen 21:15 och 21:16") för att upphäva även dessa tomtindelningsbestämmelser. När båda planerna vunnit laga kraft upphävs tomtindelningen 18-DEG-359 i sin helhet.

Se illustration under "*Genomförandefrågor- Fastighetsrättsliga frågor*".

Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in mark för allmän plats (gata) och allmän kvartersmark (fibernet). Kvartersmark för fibernet avser inte lösas in av Degerfors kommun utan ska i första hand upplåtas med avtalsservitut till aktuell nätägare (f.n. Degerfors stadsnät). Om detta inte är möjligt upplåts marken med ledningsrätt.

Hysesavtal förekommer för garageplatser, vilka avser sägas upp vid ett plangenomförande.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Detaljplanen bedöms inte antas medföra betydande miljöpåverkan. Omständigheter som talar emot en betydande miljöpåverkan är utifrån genomförd checklista (separat dokument) att förändringen samt störningar till följd av föreslagen markanvändning i området inte bedöms vara betydande.

Dagvatten

Detaljplaneområdet har bedömts vara lämpligt att bebygga ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv. Inom ett verksamhetsområde för dagvatten ansvarar den enskilde fastighetsägaren för sin fastighet och för avvattningen av det dagvatten som uppkommer inom fastigheten. Planförslaget innebär att fastighetsägaren till Aven 21:13 ska tillse att fördröjning och rening av dagvatten enligt utförda beräkningar (se dagvattenutredning) kan genomföras. Då planförslaget har beräknats innebära en ökning av hårdgjord yta jämfört med tidigare bebyggelse är rekommenderad total fördröjningsvolym inom detaljplanen ca 54 m³ (dimensionerat för 100- årsregn). Förslag på fördröjning i torrdamm, samt infiltration i befintliga marklager, har tagits fram. Mark som planläggs för bostäder innebär ingen förändring mot nuläge avseende dagvattenhantering. Dagvatten inom gång- och cykelväg (gatumark) föreslås avledas till befintlig dagvattenanläggning i gata.

Föreslagen dagvattenhantering är endast exempel på hur en framtida hantering av dagvattnet kan utföras. Vid senare projekteringsskede behöver således samtliga volymer och flöden räknas om förutsatt att området struktur ändras.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

Området omfattas av gällande detaljplan för bostäder och planförslaget innebär en förändring av markanvändning och andel hårdgjorda ytor. Förslag till hantering av dagvatten säkerställer att området rimligen inte riskerar att påverka MKN eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Sammantaget är de beräknade halterna efter rening för de två olika dagvattenhanteringsförslagen rimliga sett till de andra regionala gränsvärdena. I realiteten kommer sannolikt en majoritet av den årliga dagvattenmängden att infiltreras, vilket innebär att vattnet renas naturligt i marken som agerar som ett filter när dagvattnet perkolerar till grundvattnet.

Bedömningen är att detaljplaneområdet är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten- och skyfallsperspektiv. Det ökade dagvattenflödet kan fördröjas inom planområdet och det är möjligt att genomföra utan riskera att påverka MKN.

Sociala

Området består idag huvudsakligen av en grönyta som kan nyttjas av barn och unga för exempelvis lek och spontanidrott vilket kommer försvinna, dock finns flera grönytor i området varpå konsekvenserna inte bedöms bli betydande. I planen säkerställs även yta för vegetation mot öster och söder.

Trafik

För att skapa en bra trafiksituation i anslutning till planområdet och utmed Skolgatan där trafiken bedöms öka med cirka 300 trafikrörelser (varav 76 utgörs av olika varutransporter) så föreslås olika trafiksäkerhetsåtgärder. Detta för att få ner hastigheten och öka trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter samt skapa homogena gång- och cykelstråk. Gång- och cykelväg föreslås anläggas längs

den västra sidan av Skolgatan. Utöver det föreslås lokala trafikföreskrifter upprättas med förbud mot tunga fordon från Ängsvägen till Skolgatan (söderifrån).

Skolgatan föreslås utformas så att varutransporter kan mötas på hela sträckan från Nya Brogatan fram till den nya butiken. I själva korsningen mellan Nya Brogatan och Skolgatan är dock inte möte möjligt.

Ny in- och utfart för varutransporter är placerat i norra delen av fastigheten vilket medför att den typen av transporter naturligt kan styras via Nya Brogatan (den angöringsväg som varutransporterna trafikerar redan idag). In-/utfarter till planområdet har placerats så att störande ljus inte ska påverka direkt mot bostadshus öster om Skolgatan.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Användning av mark och vatten

GATA- Gata

Markanvändningen regleras för att säkerställa infrastruktur i området och möjliggöra för gång- och cykelväg längs Skolgatan. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik samt möjliggöra förbindelse för gång- och cykeltrafikanter genom att skapa förutsättningar för en mer trafiksäker utformning av gata vid genererad ökning av trafik, samt av att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap.5§).

B- Bostäder

Markanvändningen regleras för att möjliggöra ytterligare tomtmark till intilliggande bostäder samt för att fortsatt säkerställa en god utformning av området. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik samt möjliggöra förbindelse för gång- och cykeltrafikanter genom att kunna avyttra mark för gata och för avskärmning mot handelstomt, för att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder (PBL 2 kap. 3§)

E₁- Fibernätstation

Markanvändningen regleras för att befintlig byggnad och anläggning ska kunna finnas kvar på platsen. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, där ett säkerställande av viktig samhällsfunktion i området är en förutsättning för etablering av detaljhandeln, samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

H- Detaljhandel

Markanvändningen regleras för att möjliggöra för viss kommersiell service i området. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, samt hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service (PBL 2 kap. 7§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

ö₁- Marken får inte föreses med byggnad (inom H)

Regleringen görs för att hindra att bebyggelse placeras inom del av tomten. Detta bidrar till att planens syfte, att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, uppnås genom att styra bebyggelse till en ändamålsenlig del av marken. Detta motiveras av att främja en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark (PBL 2 kap. 3§) och att bebyggelse placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen (PBL 2 kap. 6§).

ö₁- Marken får inte föreses med byggnad (inom B)

Regleringen görs för att hindra att bebyggelse placeras på marken. Detta bidrar till att planens syfte, att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik samt möjliggöra förbindelse för gång- och cykeltrafikanter, uppnås genom att styra bebyggelse till en ändamålsenlig del av marken. Detta motiveras av att främja en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark (PBL 2 kap. 3§) och att bebyggelse placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen (PBL 2 kap. 6§).

ö₂- Marken får endast förses med carport, cykelgarage och andra anläggningar än byggnader.

Regleringen görs för att styra placering av byggnadsverk. Detta bidrar till att planens syfte, att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, uppnås genom att styra bebyggelse till en ändamålsenlig del av marken. Detta motiveras av att främja en ändamålsenlig struktur och en långsiktigt god hushållning med mark (PBL 2 kap. 3§) och att bebyggelse placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen (PBL 2 kap. 6§).

h₁- Högsta nockhöjd är 8 meter

Regleringar kring höjd på byggnadsverk görs för att möjliggöra en ändamålsenlig höjd på avsedd bebyggelse. Detta bidrar till planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, vilket motiveras av att bebyggelse utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar (PBL 2 kap. 6§).

h₂- Högsta nockhöjd är 6 meter

Regleringar kring höjd på byggnadsverk görs för att möjliggöra en ändamålsenlig höjd på avsedd bebyggelse. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, där ett säkerställande av viktig samhällsfunktion i området är en förutsättning för etablering av detaljhandeln, samt att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).

p₁- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Regleringen görs för att säkerställa att utformningen av fastigheten sker med hänsyn till stadsbilden och förhållande till fastighetsgräns. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, samt att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

f₁- Tomt ska utformas med vegetation

Regleringen görs för att värna parkkaraktären i området. Detta bidrar till planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik genom att mark som inte avser bebyggelse anordnas med intresset av en helhetsverkan och att bebyggelse placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen (PBL 2 kap. 6§).

f₂- Tomt ska utformas med vegetation. Gång- och cykelbana får anordnas

Regleringen görs för att värna parkkaraktären i området och möjliggöra för gångförbindelse på tomten. Detta bidrar till planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik samt möjliggöra förbindelse för gång- och cykeltrafikanter genom att mark som inte avser bebyggelse

anordnas med intresset av en helhetsverkan och att bebyggelse placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och natur- och kulturvärdena på platsen (PBL 2 kap. 6§).

b₁- Marken ska vara genomsläpplig

Regleringen görs för att marken ska hantera dagvattenavledning genom möjlighet till infiltration. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik genom att säkerställa ytor för hantering av dagvatten som kan genereras vid avsedd exploatering, samt att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp (PBL 2 kap. 5§) samt med hänsyn till natur- och kulturvärden och miljö- och klimataspekter främja en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap. 3§).

e₁- Största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean inom användningsområdet

Regleringen görs för att säkerställa att utnyttjande av fastigheten sker med hänsyn till stadsbilden och skapa en god bebyggd miljö. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik, samt att bebyggelse ska placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stadsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Avgränsas via sekundär egenskapsgräns

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Regleringen görs för att säkerställa mark där allmännyttig infrastruktur kan finnas i området. Detta bidrar till att planens syfte att möjliggöra nybyggnad av en dagligvarubutik uppnås genom att styra byggnadsverk till en ändamålsenlig del av marken samt motiveras av att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt (PBL 2 kap. 5§).