

Detaljplan för fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10, Vansbro kommun, Dalarnas län



PLANBESKRIVNING

Upprättandedatum:	2025-10-24
Antagen av:	KF § 211
Antagandedatum:	2025-12-15
Diarienummer:	KS 2022-01486
Laga kraft	2026-01-14

Innehåll

DETALJPLANENS SYFTE	4
Syfte.....	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Planprocessen	4
Planhandlingar	5
Utredningar	5
Plandata	6
Hela detaljplanen	6
Genomförandetid	6
Befintligt	6
Allmänplats.....	7
Kvartersmark.....	7
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
Motiv till reglering	9
Användning inom kvartersmark.....	9
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Genomförandetid	11
Mark- och utrymmesförvärv.....	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Förändrad fastighetsindelning	11
Pågående lantmäteriförrättningar	11
Rättigheter	11
Tekniska frågor	12
Utbyggnad av vatten och avlopp.....	12
Postutlämning	12
Ekonomiska frågor.....	12
Organisatoriska frågor	13
Prövning enligt annan lagstiftning	13
PLANERINGSUNDERLAG	14
Kommunala	14
Detaljplan	14
Grundkarta	15
Översiktsplan	15
Undersökning enligt 5 kapitlet 11a § plan- och bygglagen (2010:900).....	16
Miljökonsekvensbeskrivning	16
Utredningar	16
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	17
Plandata	17
Kommunala planeringsförutsättningar	17
Planbesked	17
Riksentressen.....	17
Kulturmiljövård	17
Kommunikationer	18
Totalförsvaret.....	18
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken (1998:808)	18
Miljökvalitetsnormer	18
Luft.....	18
Vatten	18
Buller.....	19
Miljö.....	19

Dagvatten	19
Hälsa och säkerhet	19
Buller	19
Farligt gods	20
Förorenad mark.....	20
Radon	22
Risk för översvämning	23
<i>Olyckor, brand och explosion</i>	26
Geotekniska förhållanden	26
Kulturmiljö	27
Bebyggelseområden.....	27
Sociala frågor.....	28
Barnperspektiv	28
Tillgänglighet.....	29
Jämställdhet.....	29
Service	29
Trafik	29
Teknik	31
Vatten och spillvatten.....	31
El, tele och bredband	31
Fjärrvärme	31
Avfall	31
KONSEKVENSER.....	32
Rättigheter	32
Fastigheter	32
Riksintresse.....	32
Försvarsmaktens lågflygningsområde.....	34
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken (1998:808).....	35
Miljö kvalitetsnormer.....	35
Miljö.....	35
Miljökonsekvensbeskrivning	35
Dagvatten	35
Hälsa och säkerhet	36
Beräkning av omgivningsbuller	36
Översvämning.....	36
Skyfall	36
Radon	36
Olyckor.....	36
Ras, skred och erosion	37
Natur	37
Landskapsbilden	37
Sociala frågor.....	39
Barnperspektiv	39
Jämställdhet.....	39
Tillgänglighet.....	39
Trafik.....	39
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	40

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter för nya bostäder i form av flerbostadshus i fyra våningar, med möjlighet till centrumändamål, i centrala Vansbro.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planprocessen

Planprocessen är en prövning där ett områdes lämplighet för ett ändamål utreds och där de som berörs av förslaget ges möjlighet till insyn och påverkan i form av yttrande vid flera tillfällen.

Planprocessen regleras i plan- och bygglagen (2010:900). En detaljplan reglerar markanvändningen som utformningen av bebyggelse, vägar och grönstruktur för ett område. När detaljplanen får laga kraft är den ett juridiskt bindande dokument för efterföljande beslut såsom bygglov.

Om planen inte är av betydande intresse för allmänheten, inte strider mot kommunens översiktsplan och inte kan medföra en betydande miljöpåverkan får planen tas fram enligt standardförfarande. I annat fall ska ett utökat förfarande tillämpas.

Planen hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och följer den process som beskrivs i bilden nedan.

Samrådet är ett första tillfälle för berörda parter till insyn och påverkan. Efter samrådsskedet bearbetas planförslaget genom att inkomna synpunkter sammanställs i en samrådsredogörelse där synpunkterna tas i beaktning och planförslaget eventuellt justeras/kompletteras. Därefter ställs förslaget ut till granskning. Inför granskning ska kommunen underrätta berörda av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet.

Alla sakägare har rätt att lämna synpunkter under planprocessen. Dessa synpunkter måste inkomma senast under granskningsskedet, i annat fall förloras rätten att överklaga planen i ett senare skede. Efter granskningstiden sammanställer kommunen de synpunkter som kommit in och tar ställning till dem i ett granskningsutlåtande. Om inga större förändringar genomförs antas planen i kommunfullmäktige. Tre veckor efter antagandebeslutet får planen laga kraft.

Laga kraft 2026-01-14



Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser, daterad 2024-08-27 och reviderad 2025-08-20, 2025-10-24
- Planbeskrivning inklusive genomförandefrågor, daterad 2025-10-24
- Grundkarta, utdrag från primärkartan, daterad 2025-05-13
- Fastighetsförteckning, daterad 2023-10-31, uppdaterad 2025-05-15
- Granskningsutlåtande (från granskning 1), daterad 2025-05-20
- Bilaga 1 - Undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2022-09-29, reviderad 2025-05-20, 2025-10-24
- Granskningsutlåtande (från granskning 2), daterad 2025-10-24

Utredningar

- PM Översiktlig Miljöteknisk undersökning, KV Bagaren, Tyréns Sverige AB, daterad 2023-01-23
- Skuggstudie, Sweco Sverige AB, daterad 2024-03-07
- Tjänsteutlåtande komplementbyggnad Bagaren 10, Plan- och byggenheten Vansbro kommun, daterad 2024-02-01
- PM Erforderlig fördröjningsvolym av dagvatten inom kvarteret Bagaren Vansbro Kommun, Sweco Sverige AB, daterad 2025-05-08

Plandata

Hela detaljplanen

Detaljplanen omfattar tre fastigheter i centrala Vansbro; Bagaren 1, 9 och 10 och har en sammanlagd areal på cirka 3 000 kvadratmeter. Fastigheterna ägs av Vansbro kommun och avses bebyggas med flerbostadshus.

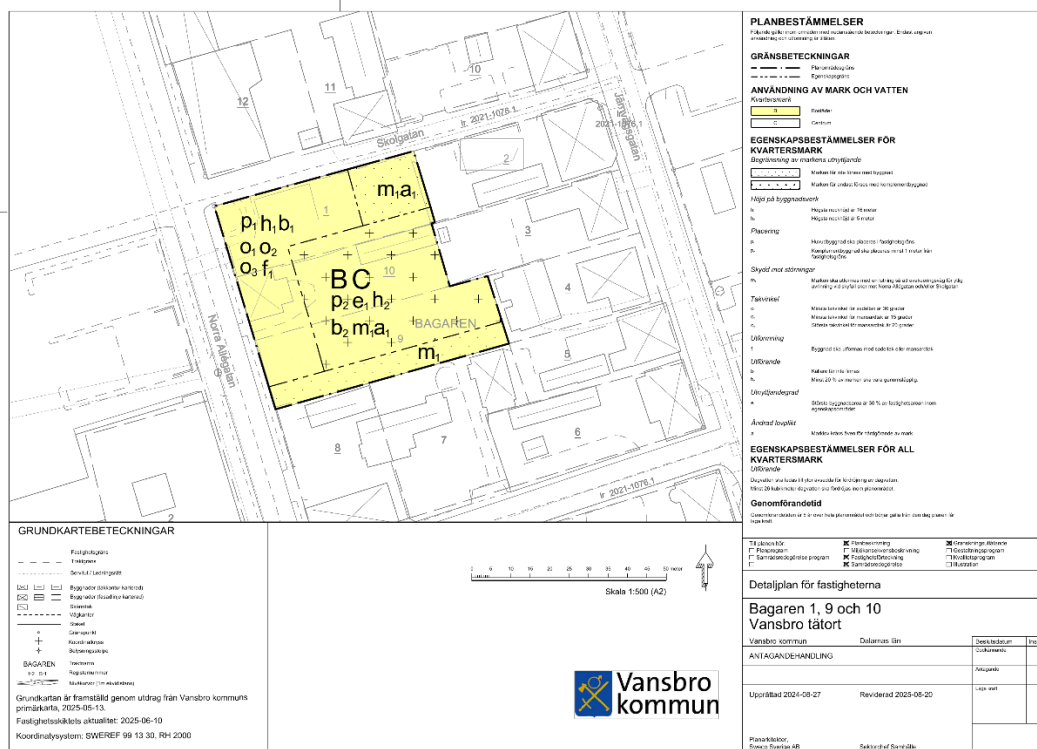


Bild 1: En bild över plankartan

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

Befintligt

Planområdet ligger i de centrala delarna av Vansbro tätort och omfattar tre fastigheter; Bagaren 1, 9 och 10. Planområdet omfattar en areal om cirka 3 000 kvadratmeter. Samtliga tre fastigheter ägs av Vansbro kommun. På Bagaren 10 finns idag ett enfamiljshus i två våningar med tillhörande utemiljö och komplementbyggnad. Båda byggnaderna har giltigt rivningslov 2023-02-02 (9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL) och rivning av komplementbyggnaden påbörjades i februari 2025 och rivning av byggnaderna planeras att rivas under hösten 2025. I den norra delen, på Bagaren 1, finns ett mindre parkområde samt parkering. Även Bagaren 9 används idag för parkering.

Utanför planområdet i väster löper Norra Allégatan i nord-sydlig riktning och en större parkering invid Medborgarhuset. Norr om planområdet löper Skolgatan i väst-östlig riktning med blandad bebyggelse i en till tre våningar med både flerbostadshus och verksamhetslokaler. Öster och söder om planområdet är det blandad bebyggelse i

två till tre våningar med flerbostadshus och verksamhetslokaler.



Bild 2: Ortofoto, där planområdet är markerat med blåvit linje.

Allmänplats

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Kvartersmark

Bebyggelse

Kvartersmark inom planområdet medger bostads- och centrumändamål.

Detaljplanens byggrätt avgränsas av prickmark och korsmark. Huvudbyggnad för bostads- och centrumändamål får uppföras med en högsta nockhöjd om 16 meter för att möjliggöra byggnation i upp till fyra våningar.

För att anpassa ny bebyggelse till Vansbros bebyggelsestruktur regleras takutformning och största och minsta takvinkel.

Med hjälp av korsmark säkerställs en innergårdskaraktär. Endast 30 procent av ytan inom egenskapsområdet för korsmarken får bebyggas med komplementbyggnader så som garage och förråd, med en högsta nockhöjd om 5 meter. Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Teknisk försörjning

Planområdet kommer fortsatt att vara anslutet till det kommunalt vatten-, avlopps- och dagvattennät.

Planförslaget reglerar att minst 26 kubikmeter dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Dagvatten ska ledas till ytor avsedda för fördröjning av dagvatten och fördröjas innan det ansluter till det kommunala dagvattennätet, bestämmelserna gäller inom all kvartersmark.

Vidare ska 20 procent av innergården vara genomsläpplig för att möjliggöra en viss del naturlig infiltration av dagvatten.

Översvämning

För att säkerställa att ny byggnad inte tar skada vid höga flöden från Vanån får källare inte finnas.

För att säkerställa att inga instängda områden skapas har reglering om att marken ska utformas med en lutning så att evakueringsväg för ytlig avrinning vid skyfall sker mot Norra Allégatan och/eller Skolgatan, bestämmelsen gäller inom all kvartersmark.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten alternativt med parkeringsavtal.

Angöring

Planområdet kan angöras både från Skolgatan och från Norra Allégatan.

Längst i söder löper en sex meter bred remsa med prickmark för att säkra framtida servitut som ger Bagaren 4, 5 och 7 rätt att nyttja utfart via Bagaren 9.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och i andra kapitlet plan- och bygglagen.

Användning inom kvartersmark

B – Bostäder: Syftet med bestämmelsen är att skapa förutsättningar för utveckling av bostäder inom fastigheterna i form av flerbostadshus.

C – Centrum: Syftet med bestämmelsen är att skapa en flexibel användning inom fastigheterna som ligger i centrala Vansbro tätort. Användningen centrum möjliggör bland annat butiker, bibliotek, restaurang, samlingslokal och hantverk.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

h₁ – Högsta nockhöjd är 16 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på tillkommande bebyggelse till 16 meter, vilket motsvarar fyra våningar så att den harmonierar i skala med befintlig bebyggelse.

h₂ – Högsta nockhöjd är 5 meter. Syftet med bestämmelsen är att reglera höjden på komplementbyggnader till 5 meter, vilket motsvarar höjden på tidigare komplementbyggnad inom aktuellt planområde.

o₁ – Minsta takvinkel är 30 grader för sadeltak. Syftet med bestämmelsen är att reglera för sadeltak som ska ha en minsta takvinkel av minst 30 grader för att harmoniera med omgivande bebyggelse.

o₂ – Minsta takvinkel är 15 grader för mansardtak. Syftet med bestämmelsen är att motverka platta tak för att harmonisera med befintlig bebyggelse och samtidigt klara snöbelastning.

o₃ – Största takvinkel är 70 grader för mansardtak. Syftet med bestämmelsen är att reglera största vinkeln för mansardtak och harmonisera med befintlig bebyggelse.

f₁ – Byggnad ska utformas med sadeltak eller mansardtak. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tak på huvudbyggnad utformas med antingen sadeltak eller mansardtak.

b₁ – Källare får inte finnas. Syftet med bestämmelsen är att minimera konsekvenser av översvämning i samband med skyfall och höga flöden.

b₂ – Minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa infiltration av dagvatten inom kvartersmarken.

m₁ – Marken ska utformas med en lutning så att evakueringsväg för ytlig avrinning vid skyfall sker mot Norra Allégatan och/eller Skolgatan. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ytlig avrinning av skyfallsvatten för att inte skada nya och befintliga byggnader inom och kring planområdet.

e₁ – Största byggnadsarea är 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnadsarea för komplementbyggnader för att säkerställa tillräcklig yta för att anordna uteplatser, parkering och grönytor.

a₁ – Marklov krävs även för hårdgörande av mark. - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens genomsläpplighet inte understiger 20% genom åtgärder som annars inte varit marklovspliktiga.

p₁ – Huvudbyggnad ska placeras i fastighetsgräns. - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att ny bebyggelse placeras i fastighetsgräns mot gata. Utifrån riksintresset för kulturmiljö så är det av största vikt att ny bebyggelse placeras mot gata.

p₂ – Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns. - Syftet med bestämmelsen är att säkerställa skötsel av komplementbyggnaders fasader.

Korsmark – Marken får endast försees med komplementbyggnader. Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra garage, miljöhus eller andra komplementbyggnader inom området samt styra karaktären på området så att huvudbyggnader uppförs mot Norra Allégatan och Skolgatan.

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad. Syftet med bestämmelsen är att säkra en byggnadsfri köryta för Bagaren 4, 5 och 7 enligt gällande plan. Vidare är syftet att begränsa byggrätten så att erforderlig parkering och utfart mot Skolgatan kan anordnas.

Egenskapsbestämmelser som gäller inom all kvartersmark

Dagvatten ska ledas till ytor avsedda för fördröjning av dagvatten. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten leds till fördröjningsyta/ytor för dagvatten inom planområdet.

Minst 26 kubikmeter dagvatten ska fördröjas inom planområdet. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att dagvatten ska fördröjas innan det kopplas på det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag då detaljplanen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

Före genomförandetidens utgång, får detaljplanen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandefrågor redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år från den dag då planen får laga kraft. Genomförandetiden ger en skälig tid för en utbyggnad av området.

Före genomförandetidens utgång, det vill säga både innan genomförande tiden börjar gälla och under genomförandetiden, får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

Mark- och utrymmesförvärv

Vansbro kommun avser att sälja fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10 efter att detaljplanen får laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Det finns möjlighet till sammanslagning av fastigheter inom planområdet om exploatör önskar, men det är inget som regleras i detaljplanen.

Fastighetsägaren (i detta fall Kommunen) ansöker om och bekostar upprättande av avtalsservitut i samband med lantmäteriförrättning där fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10 slås samman, alternativt senast innan fastigheten Bagaren 9 ingår i en försäljning.

Pågående lantmäteriförrättningar

Det finns inga pågående lantmäteriförrättningar inom aktuellt planområde.

Rättigheter

Fastigheten Bagaren 1 belastas av ledningsrätt för fjärrvärme. Rättighetens utbredning ska ändras och ledningsrätten ska endast gälla fram till fastighetsgräns för Bagaren 1. Ombildning av ledningsrätten kan med fördel ske i samband med lantmäteriförrättning där Bagaren 1, 9 och 10 slås ihop till en fastighet.

För att säkerställa utfart över fastigheten Bagaren 9 för intilliggande fastigheterna Bagaren 4, 5 och 7 ska ett avtalsservitut upprättas. Där ges fastigheterna Bagaren 4, 5 och 7 rätt att använda utfarten på Bagaren 9. Avtalsservitutet ska upprättas innan detaljplanen antas eller i samband med lantmäteriförrättning där fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10 slås samman alternativt senast innan fastigheten Bagaren 9 ingår i en försäljning.

Avtalsservitutet ska följa reglerna i Jordabalken.

Tekniska frågor

Utbyggnad av vatten och avlopp

I samband med detaljplanens genomförande kommer anslutning ske till anvisad punkt till det kommunala nätet för vatten, avlopp och dagvatten. Anslutningsavgift tas ut enligt fastställd kommunal gällande taxa.

Postutlämning

I samband med att flerfamiljshus byggs inom området ska posthantering lösas genom fastighetsbox på entréplan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Detaljplanen bekostas av kommunen och byggrätten kan ge en samhällsvinst i form av utveckling av bostäder och centrumverksamhet inom aktuellt planområde. Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar.

Kommunen

Fastigheterna planläggs som kvartersmark för bostäder och centrumändamål. Framtida intäkter avseende markförsäljning ska täcka kostnaderna såsom framtagande av detaljplan.

Kommunen ansvarar för att upprätta avtalsservitut. Avtalsservitutet ska säkerställa rätt till utfart där fastigheterna Bagaren 4, 5 och 7 får köra över fastigheten Bagaren 9 likt dagens utfartslösning.

Exploatör

Detaljplanen bedöms vara ekonomiskt genomförbar. Fastighetsägaren (Kommunen) initierar och bekostar lantmäteriförrättning och ombildning av befintlig ledningsrätt för fjärrvärme.

Exploatör erlärer köpeskilling till kommunen avseende förvärv av mark.

Exploatören ansvarar för bygglovsavgifter, kompletterande utredningar, projektering och byggnationer samt drift och underhåll inom kvartersmark.

I samband med exploatering av området kommer anslutningspunkten för fjärrvärme att flyttas ut från fastigheten och förläggas inom allmän plats, fastighetsägare/exploatör initierar och bekostar flytt av ledningar (i samråd med ledningsägaren).

Planavgift

Kostnaderna för detaljplanens framtagande bekostas av kommunen. Framtida intäkter avseende markförsäljning ska täcka kostnaderna såsom framtagande av detaljplan.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	hösten 2023
Granskning	våren 2024
Granskning 2	sommar 2025
Antagande i KF	höst 2025
Laga kraft	tre veckor efter antagandebeslutet är anslaget på kommunens anslagstavla

Tidsplanen förutsätter att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

Prövning enligt annan lagstiftning

Upprättande av avtalsservitut för rätt till tillfatsväg till förmån för Bagaren 4,5 och 7 som belastar Bagaren 9 kommer att prövas enligt Fastighetsbildningslagen.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Planområdet omfattas av *Detaljplan för KV Bagaren, Vansbro kommun*, laga kraft 2015-03-09. Detaljplanen reglerar på fastigheten Bagaren 1 parkmark, på fastigheten Bagaren 10, bostäder och marken får endast bebyggas med uthus och garage. Fastigheten Bagaren 9 bostäder, handel och kontor. Vidare ska marken vara tillgänglig för utfart för angränsande fastigheter samt område med mark som inte får bebyggas. I den västra delen av fastigheten finns ett område planlagt som parkmark. Verksamheter får heller inte vara störande för omgivningen. Ett plank skall ordnas till en höjd av minst 2,5 meter.

Gemensamma planbestämmelser inom området för bostäder, handel och kontor är högst två våningar med en högsta byggnadshöjd på 7,6 meter. För uthus och garage är högsta byggnadshöjden fyra meter. Högsta tillåtna taklutningen är 30 grader. Vind får ej inredas. Utan hinder får teknikutrymme anordnas på vind och källare ej anordnas, dock får befintliga källare bibehållas. Värdefull miljö i enlighet med varsamhetsbestämmelser som finns i plan och bygglagens 2 kapitel 6 § 3:e stycket samt 8 kapitlet 17 §.

När förslag till detaljplan får laga kraft, upphör befintlig detaljplan att gälla inom nu aktuellt planområdet, men fortsätter gälla i övrigt.

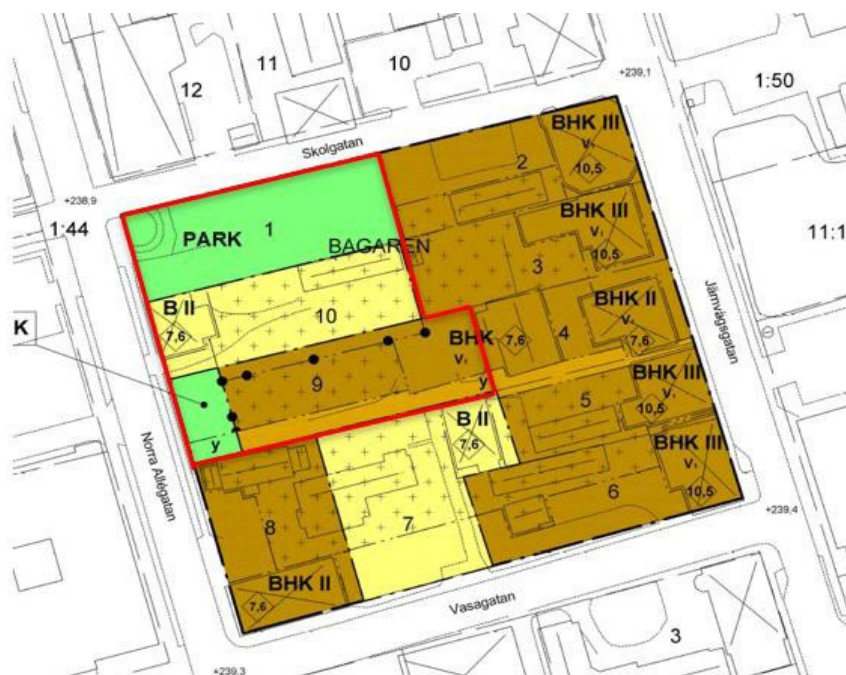


Bild 3: Utklipp ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat med röd linje och ersätts med nu aktuellt detaljplaneförslag.

Grundkarta

En grundkarta är upprättad för planområdet, daterad 2025-05-13 i plansystem SWEREF 99 13 30 och höjdsystem RH 2000.

Översiktsplan

I översiktsplan för Vansbro kommun, antagen 2011 och aktualitetsprövad 2016, ska nya bostäder som flerfamiljshus placeras i Vansbro centrum. Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till platsens kulturhistoriska värden och särskild hänsyn skall tas till riksintresseområdet vid Järnvägsgatan. I områden som riskeras att översvämmas ska de aspekterna beaktas och inga nya byggnader ska byggas inom område som riskerar att översvämmas inom ett 100 – årsflöde.

Enligt den fördjupade kartan som finns över Vansbro samhälle är området utpekad för service.

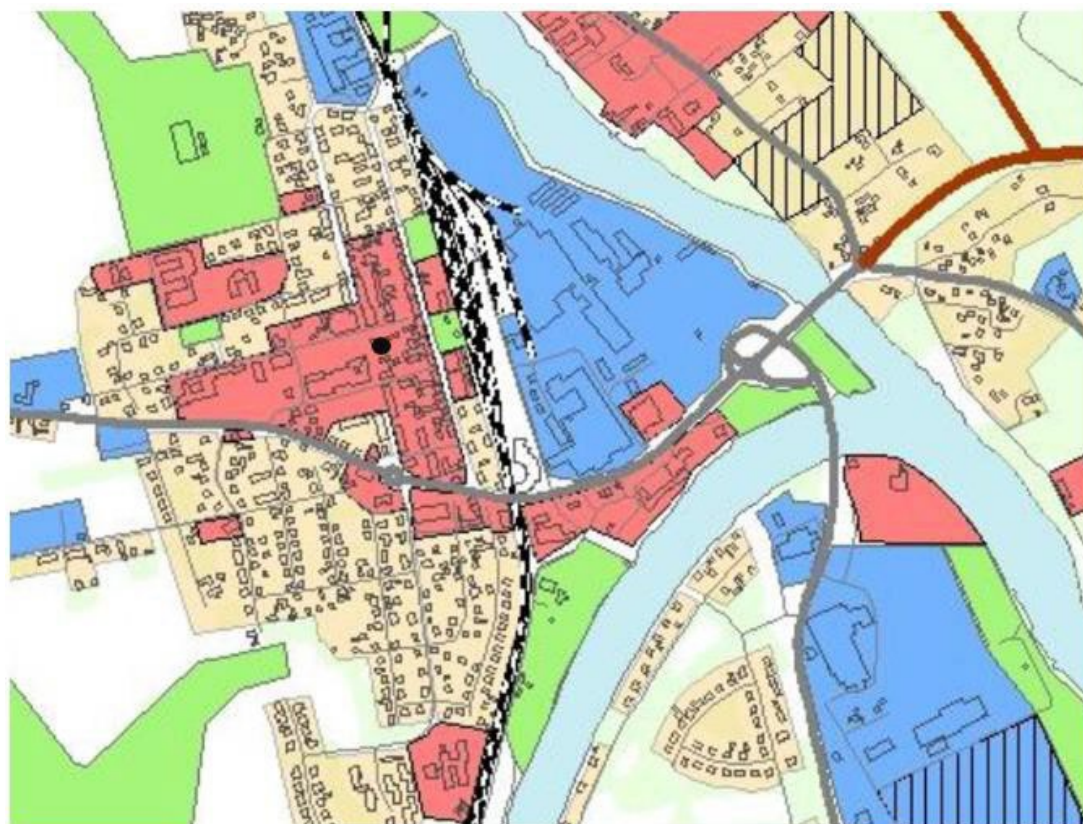


Bild 4: Utklipp ur gällande översiktsplan. Planområdet är markerat med en svart prick.

Undersökning enligt 5 kapitlet 11a § plan- och bygglagen (2010:900)

Enligt 5 kapitlet 11a § plan- och bygglagen och 6 kapitlet 3 § miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller program göra en miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller en ändring kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och program. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanearbetet.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Utredningar

Miljöteknisk undersökning

En översiktlig miljöteknisk undersökning togs fram 2023-01-23 av Tyréns Sverige AB i samband med framtagandet av detaljplanen. Utredningen beskrivs vidare under rubriken *Planeringsförutsättningar, Hälsa och säkerhet, Förorenad mark*.

Skuggstudie

En skuggstudie som visar på den nya bebyggelsens påverkan på intilliggande bebyggelse har tagits fram. Den finns redovisad som bilaga till planhandlingarna.

Tjänsteutlåtande gällande komplementbyggnad

Plan- och byggenheten på Vansbro kommun har tagit fram ett tjänsteutlåtande för komplementbyggnaden gällande byggnadens skick på fastigheten Bagaren 10, daterad 2024-02-01. Slutsatserna av tjänsteutlåtandet finns redovisat under *konsekvenser, riksintresse*.

PM Erforderlig fördröjningsvolym av dagvatten inom kvarteret Bagaren, Vansbro Kommun

En utredning av fördröjningsbehov för dagvatten för fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10 genomfördes av Sweco Sverige AB 2025-05-15. Utredningen beskrivs vidare under rubriken *Planeringsförutsättningar*.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Plandata

Planområdet ligger centralt i Vansbro tätort och omfattar tre fastigheter (Bagaren 1, 9 och 10). Inom planområdet finns i dag ett enfamiljshus i två våningar med tillhörande utemiljö och komplementbyggnad, byggnaderna planeras att rivas under hösten 2025. I den norra delen på fastigheten Bagaren 1 finns ett mindre parkområde och parkering. Även Bagaren 9 används idag för parkering.

Utanför planområdet i väster löper Norra Allégatan i nord-sydlig riktning och en större parkering invid Medborgarhuset. Norr om planområdet löper Skolgatan i väst-östlig riktning samt blandad bebyggelse i en till tre våningar med både flerfamiljshus och verksamhetslokaler. Öster om planområdet är det blandad bebyggelse i två till tre våningar med flerbostadshus och verksamhetslokaler och lika så söder om planområdet. Planområdet omfattar en areal av cirka 3 000 kvadratmeter.

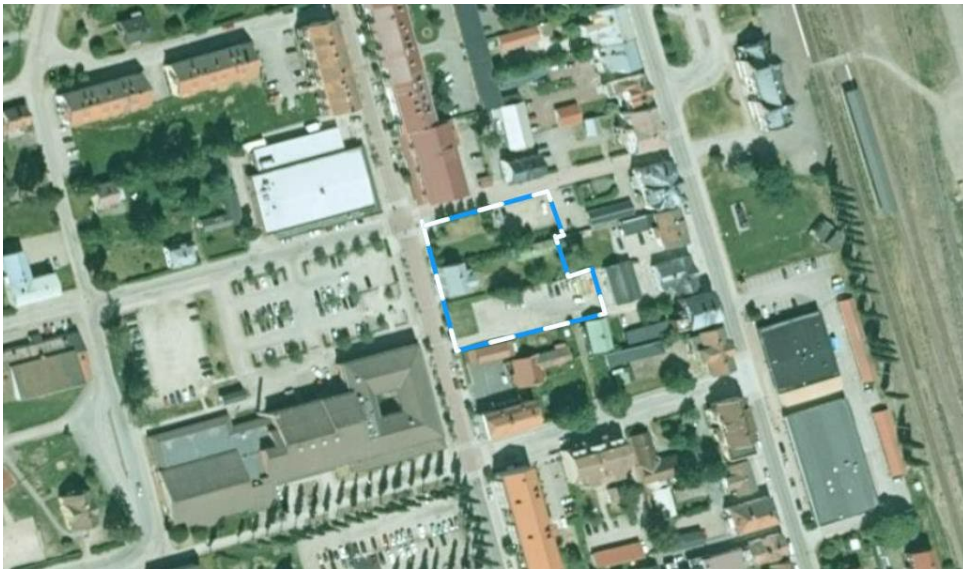


Bild 5: Ortofoto över centrala Vansbro, där planområdet är markerat med blåvit linje.

Kommunala planeringsförutsättningar

Planbesked

Kommunstyrelsen beslutade den 25 oktober 2022, §175 KS 2022–01486 att ge positivt planbesked för upprättande av en ny detaljplan för fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Järnvägsgatan. I gällande översiktsplan beskrivs riksintresset enligt följande: ”De äldsta delarna av samhället utgörs av området kring järnvägen i Vansbro. Vansbro är ett karaktäristiskt stationssamhälle, där järnvägsområdet med byggnader och stationshus bär en relativt enhetlig och ursprunglig prägel som påminner om den stora betydelse järnvägen har spelat för sågverksindustrin. Järnvägsgatan med sin bebyggelse och

affärer kompletterar helhetsmiljön kring järnvägen och speglar samhällets framväxt och utveckling. På västra sidan var vid uppförandet fasaden mot gatan och stationen det viktigaste. Gårdsmiljön var enklare med olika material och fasader.

Kommunikationer

Planområdet ligger cirka 200 meter norr om Europaväg 16/ riksväg 66 som är av riksintresse för kommunikationer.

Totalförsvaret

Detaljplanen omfattas av riksintresse för Försvarets militära del, lågflygningssområde med påverkansområde och påverkansområde väderradar.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken (1998:808)

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen, så som riksintresset för kulturmiljövård som planområdet omfattas av. Planförslaget bedöms inte föranleda en negativ påverkan på riksintresset eller hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt 5 kapitlet 1 § miljöbalken får regeringen för vissa geografiska områden eller för hela landet meddela föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt, om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa och miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människor eller miljö (miljö kvalitetsnormer).

Enligt 2 kapitlet 10 § plan- och bygglagen ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande. Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vilken miljö belastning människan och naturen tål utifrån de ekonomiska och tekniska förhållandena på platsen. Miljö kvalitetsnormer avser både utsläpp till luften och till vattnet mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag. Det finns miljö kvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller.

Luft

För att skydda människors hälsa finns miljö kvalitetsnormer för utomhusluft som anger hur höga halter av olika föroreningar som maximalt tillåts.

Miljö kvalitetsnormer finns bland annat för partiklar PM10 i utomhusluft (inhalering av partiklar med en diameter mindre än 10 mikrometer). Partiklarna uppstår vid förbränning men också vid slitage av bromsar, vägbanor och däck. Vanliga källor är vägtrafiken, energiproduktion (bland annat vedeldning) samt industrier.

Vatten

Genomförandet av vattenförvaltningen, som är det svenska genomförandet av EU:s vattendirektiv, innebär att Sveriges vattenmyndigheter ska kartlägga och analysera alla vatten, fastställa mål/ kvalitetskrav och upprätta åtgärdsprogram för vattenmiljöerna i Sverige samt övervaka dem. Miljö kvalitetsnormerna anger de kvalitetskrav som kommer att gälla för vattenmiljöerna. Målet är att alla vatten (yt-,

kust- och grundvatten) ska nå minst god status under perioden 2015 – 2027.

Miljö kvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala; hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig, medan kemisk ytvattenstatus har två klasser; god eller uppnår ej god. Grundvattnets kemiska och kvantitativa status klassas som god eller otillfredsställande.

Planområdet ligger cirka 460 meter väster om Vanån som omfattas av miljö kvalitetsnorm för ytvatten/sjö. Enligt VISS (Vatteninformationssystem) är kvalitetskravet god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Vattenförekomsten har måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status på grund av att kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE) bedöms vara högre än tillåtna nivåer i vattendraget.

Planområdet ligger cirka 450 meter söder om grundvattenförekomsten N Vansbro som omfattas av miljö kvalitetsnorm för grundvatten. Enligt VISS är grundvattenförekomstens kvalitetskrav för kemisk och kvantitativ status god. Grundvattenförekomsten bedöms uppnå god kemisk status och ha god kvantitativ status.

Buller

Miljö kvalitetsnorm för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. Normen följs när strävan är att undvika skadliga effekter på människors hälsa av omgivningsbuller. Det är kommuner och myndigheter som ansvar för att miljö kvalitetsnormer följs. Detta fråntar dock inte olika verksamhetsutövare att genom sin egenkontroll sträva efter att begränsa bullerstörningar. Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige.

Miljö

Dagvatten

Längs med Norra Allégatan och Skolgatan finns kommunalt dagvattensystem. Inom planområdet infiltreras dagvatten naturligt via grönytor. Hårdgörningsgraden för planområdet är idag cirka 50 procent.

Hälsa och säkerhet

Buller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader enligt lydelsen efter den 1 juli 2017, innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömning av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt vid planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Följande riktvärden gäller:

- 60 dBA (decibel) maximal dygnsekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om ljudnivån ändå överskrider bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70

dBa maximal ljudnivå inte överskrids mellan klockan 22:00 och 06:00 vid fasaden.

- 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till byggnaden. Om maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan klockan 06:00 och 22:00.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om bullret vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör en skyddad sida uppnås där bullret uppgår till högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå, och maximal ljudnivå mellan klockan 22:00 och 06:00 uppgår till högst 70 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och som minst hälften av bostadsrummen är vända mot.

Som ovan gäller även högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA ekvivalent maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Enligt Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) bör den ekvivalenta ljudnivån inte överskrida 30 dBA och den maximala ljudnivån inte överskrida 45 dBA i bostadsrum.

Farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon väg som omfattas av rekommendation för farligt gods.

Europaväg 16/ riksväg 66 som är utpekad som rekommenderad väg för farligt gods och som löper genom Vansbro ligger cirka 200 meter söder om planområdet.

Järnvägen ligger cirka 100 meter öster om planområdet. Enligt länsstyrelsen i Dalarnas riktlinje ”Farligt gods, riskhantering i fysisk planering” kan det krävas säkerhetshöjande åtgärder om bebyggelse planeras inom riskhanteringsområde om 150 meter från transportled för farligt gods. Därför görs en bedömning kring detta under rubriken konsekvenser, olyckor. När det gäller att bedöma skyddsavstånd för förändrad markanvändning nära transportled för farligt gods, är en viktig utgångspunkt den planerade verksamhetens känslighet. Principen för riskhänsyn är att de mest känsliga verksamheterna ska placeras på längst avstånd från transportleden i fråga.

Förorenad mark

Enligt länsstyrelsens EBH-karta (Efterbehandling av förorenade områden) finns tre identifierade förorenade områden i närheten av aktuellt planområde. På fastigheten Bagaren 8 är den förorenade verksamheten en bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkeri.

På fastigheten Cykeln 1 är det ytbehandling av metaller elektrolytiska/ kemiska processer (primär) och verkstadsindustri med halogenade lösningsmedel (sekundär). På fastigheten Boktryckaren 3 är det grafisk industri.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning för kvarteret Bagaren har genomförts, daterad 2023-01-23. Undersökningen omfattade installation av grundvattenrör och provtagning av grundvatten samt provtagning av porgas i mark inom fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10.



Bild 6: Utklipp ur dokument för miljöteknisk undersökning med planritning med provtagningspunkter.

Två grundvattenrör installerades och provtagning av porgas i mark genomfördes i tre punkter, se bild 6 ovan.

Enligt den miljötekniska undersökningen har uppmätta halter av metaller, oljekolväten, PAH och lösningsmedel i grundvatten bedömts generellt som låga. I grundvattenrör 22T01GV påvisades låga halter av klorerande lösningsmedel och AXO.

Vidare beskrivs det att lösningsmedel oftast sprids neråt i jordlagren under grundvattenytan och kan också ansamlas mot berg. De påvisade halterna av lösningsmedel i grundvattenrör 22T01GV, bild 6, bedöms kunna härröra från tidigare verksamhet med ytbehandling med trikloreten på fastigheten Cykeln 1. En spridning av föroreningar från fastigheten Cykeln 1 till planområdet kan därmed inte uteslutas men spridningen bedöms vara begränsad. Övriga verksamheter som identifierats inom fastigheterna Bagaren 8 och Boktryckaren 2 är mindre sannolikt en källa då de bedöms finnas nedströms planområdet.

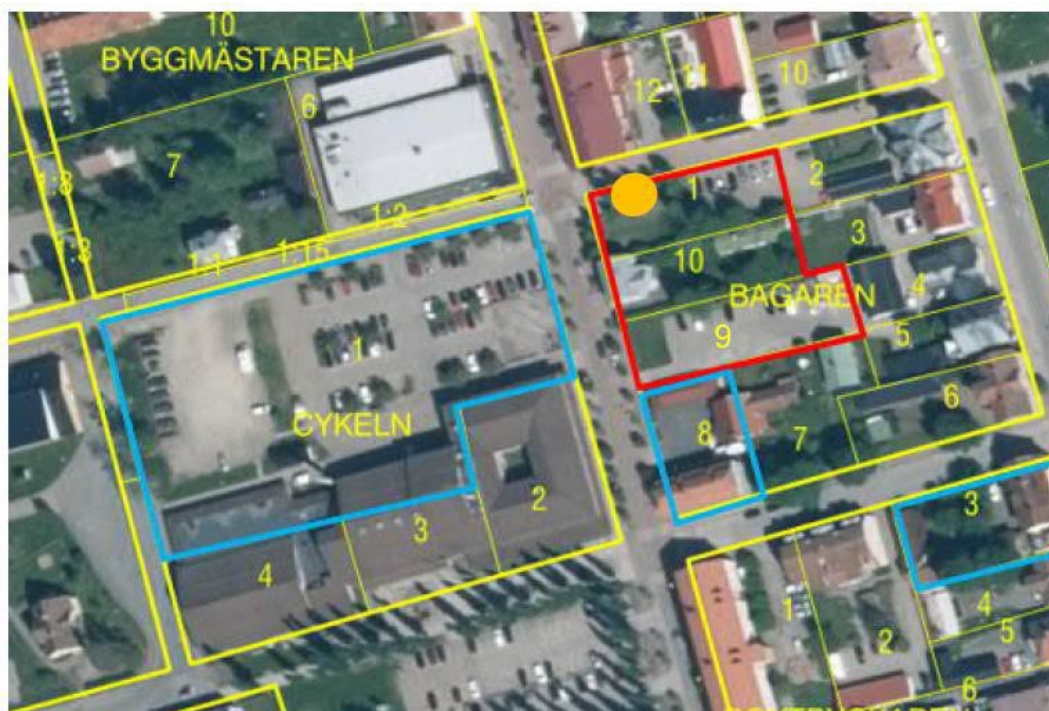


Bild 7: Utklipp ur dokument för miljöteknisk undersökning med markerat läge för grundvattenrör inom fastigheten Bagaren 1 där spår av lösningsmedel uppmättes i grundvattnet.

Förekomsten av lösningsmedel bedöms enligt undersökningen som mycket liten utifrån uppmätta halter. Det fanns ingen förekomst av klorerande lösningsmedel i porgas i mark i punkt 22T03P, i nära anslutning till grundvattenrör 22T01GV, vilket undersökningen menar på att förekomsten är mycket liten. De låga uppmätta halterna i grundvatten bedöms inte innebära någon risk för skada på människa och miljö.

Slutsatserna från undersökningen är att det inte sker någon betydande spridning av föroreningar från potentiellt förorenande verksamheter i närområdet till aktuellt planområde. Föroreningssituationen inom fastigheterna Bagaren 1, 9 och 10 bedöms inte vara begränsande för planläggning. Inga åtgärder kopplat till miljö- och hälsorisker eller ytterligare utredningar bedöms vara motiverande utifrån resultatet av undersökningen. Den översiktliga miljötekniska undersökningen går att läsa i sin helhet som bilaga till planhandlingarna.

Radon

Radon är en osynlig och luktfri gas som bildas när det radioaktiva grundämnet radium sönderfaller. När gasen i sin tur sönderfaller bildas så kallade radondöttrar, som är radioaktiva metallatomer. Radondöttrar fastnar på damm som vi andas in och kommer på så sätt ner i luftrör och lungor. Radon kan orsaka lungcancer.

Radon finns överallt, i marken, i luften och vattnet. Radon i bostäder kan komma från tre olika källor:

- Marken under och runt huset
- Byggnadsmaterialet
- Vattnet som används i hushållet

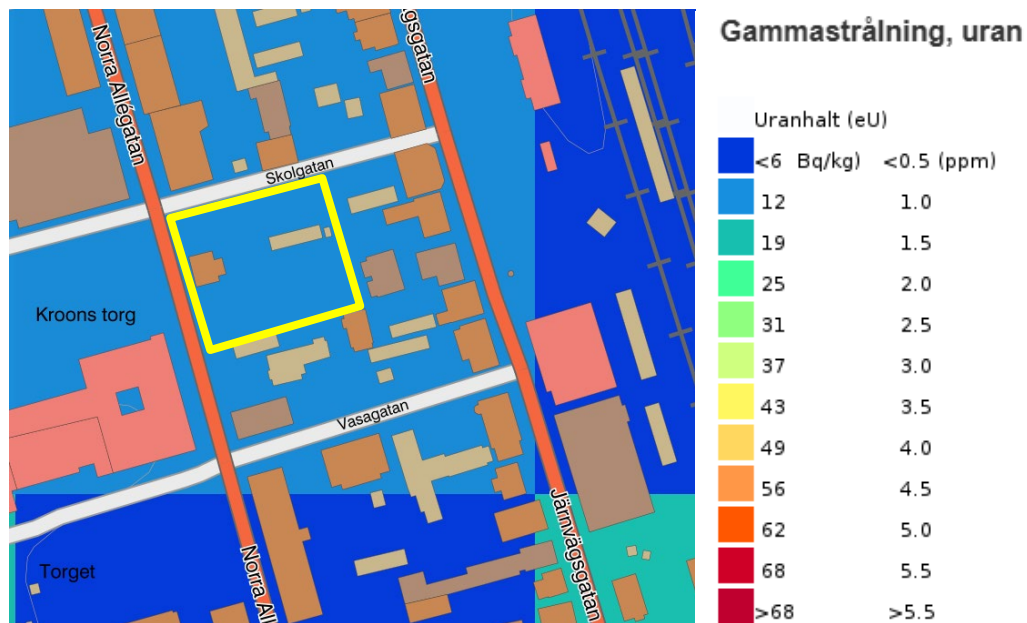


Bild 8: Utklipp ur SGU:s kartvisare för uranstrålning. Planområdets ungefärliga läge markerat med gul linje. Planområdet ligger inom mark med låg radonhalt. (SGU kartvisare-uranstrålning)

Risk för översvämning

Antalet skyfall kommer sannolikt att öka de närmaste åren utifrån pågående klimatförändringar. Länsstyrelsernas rekommendationer för planering av ny bebyggelse kan sammanfattas i fyra punkter:

- Ny bebyggelse planeras så att den inte tar skada eller orsakar skada vid en översvämning från minst ett 100-års regn (regnvolymer för ett så kallat 100-års regn varierar på regnets varaktighet. SMHI definierar skyfall som ett regn med minst 50 millimeter per timme eller 1 millimeter i minuten).
- Risken för översvämning från ett 100-års regn bedöms i detaljplan och eventuella skyddsåtgärder ska säkerställas.
- Bebyggelse som bedöms som samhällsviktig verksamhet ges en högre säkerhetsnivå och planeras så att funktioner kan upprätthållas vid en översvämning.
- Framkomligheten till och från planområdet bedöms och ska vid behov säkerställas.



Bild 9: Utklipp från MSB's översvämningsportal, 100-årsflöde flöde. Planområdet är markerat med rödlinje.

Enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) ligger planområdet inte inom översvämningsområde för 100- eller 200-årsflöde. Dock bedöms planområdet påverkas av översvämning i samband med ett högsta flöde.

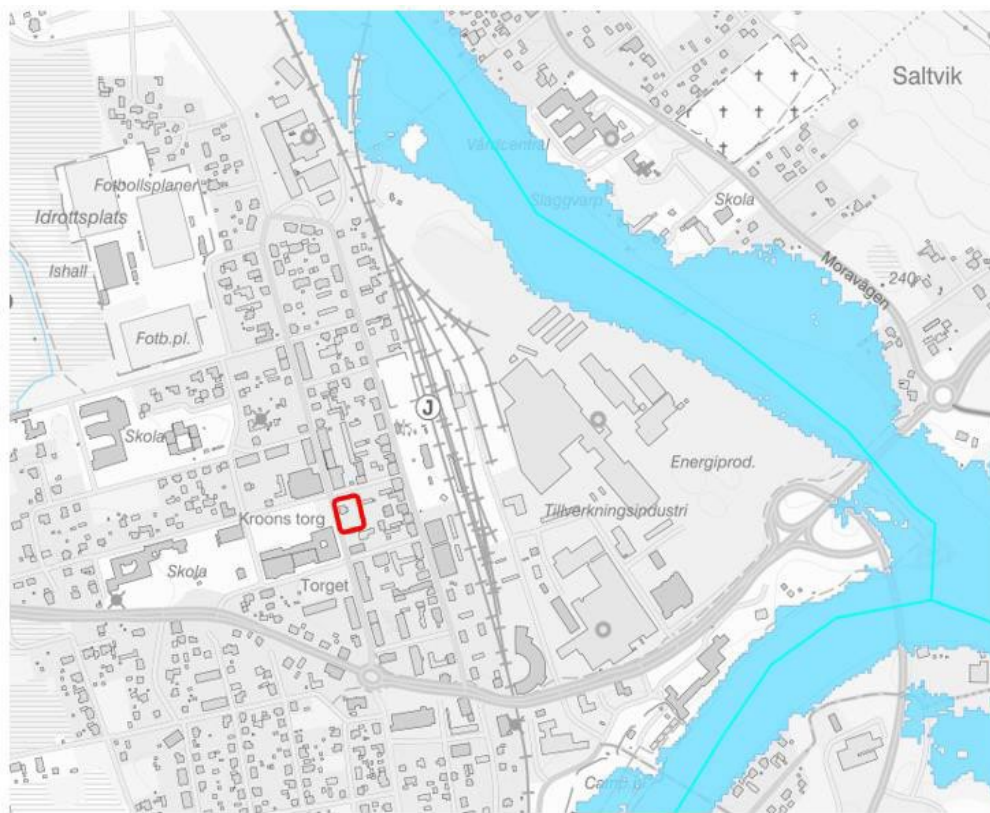


Bild 10: Utklipp från MSB's översvämningsportal, 200-årsflöde flöde. Planområdet är markerat med rödlinje.

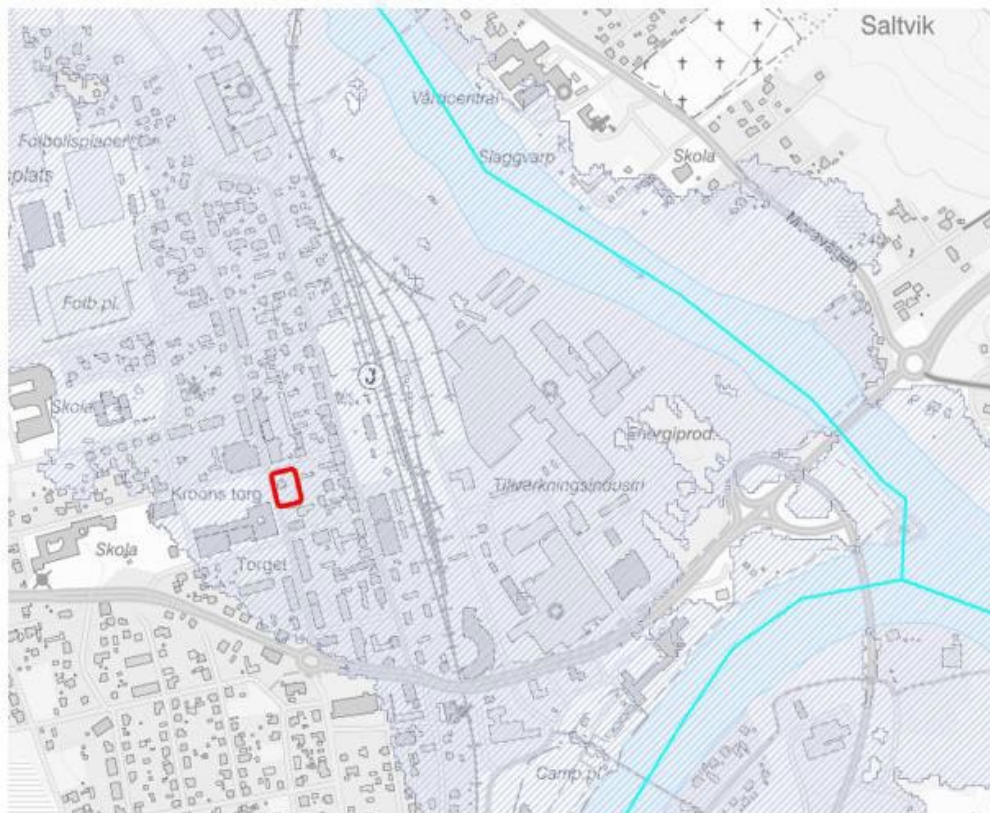


Bild 11: Utklipp från MSB's översvämningsportal, högsta flöde. Planområdet är markerat med röd linje.

Åren 1979 till 1982 byggdes den så kallade Norlinvallen för att skydda de centrala delarna av Vansbro från inflöde av vatten från Vanån. Vallen byggdes för att skydda vid nivåer upp till +238,9 meter (RH70). Vid en inmätning av vallen visade det sig att den hade en lägsta nivå av 238,68 meter (RH70). Därefter har ytterligare diskussioner förts om ytterligare invallningsåtgärder vilka också genomfördes 2019.

Sweco AB upprättade på uppdrag av Vansbro kommun en teknisk beskrivning för planerad skyddsvall, daterad 2015-10-07, reviderad 2015-11-09, för ny skyddsvall utmed Vanån och en höjning av befintlig vall (Norlinvallen) för att klara översvämning upp till vattennivån +239,6 meter vilket minst motsvarar ett 200-års flöde. Skyddsvallen dimensionerades för att skydda bebyggelse mot ett flöde på +239,82 meter, det vill säga ett 200 – årsflöde med en viss marginal.

Olyckor, brand och explosion

Närmaste räddningstjänst finns cirka 10 minuter från planområdet. Det finns brandpostsystem i närområdet, dock saknas uppgifter om kapacitet för närmast brandpost till aktuellt planområde.

Geotekniska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består marken inom planområdet av glacial grovsilt, finsand. Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms heller inte vara nödvändig. Marken inom planområdet är sedan tidigare bebyggd och hårdgjord. Vansbro kommun bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål.



Bild 12: Utklipp från SGU's jordartskarta, planområdet är markerat med röd linje.

Kulturmiljö

Planområdet omfattas inte av några kända fornminnen eller fornlämningar. Om fornlämningar skulle påträffas i samband med till exempel markarbeten inom planområdet ska arbetet omedelbart avbrytas och enligt 2 kapitlet 10 § kulturmiljölagen (SFS 1988:950) ska Länsstyrelsen i Dalarna kontaktas.

Planområdet omfattas inte heller av några byggnadsminnen. Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljö, Järnvägsgränd som finns redovisat under rubriker *planeringsförutsättningar, riksintressen och konsekvenser riksintresse*.

Bebyggelseområden

På Bagaren 10 finns idag ett enfamiljshus i två våningar med tillhörande komplementbyggnad. Byggnaderna är uppförda med träfasad och plåttak. Det finns ett giltigt rivningslov 2023-02-02 (9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL) och rivning av komplementbyggnaden påbörjades i februari 2025. Rivning av enfamiljshuset är planerat till hösten 2025.

Norr om planområdet finns blandad bebyggelse i en till tre våningar med både flerfamiljshus och verksamhetslokaler. Öster och söder om planområdet finns blandad bebyggelse i två till tre våningar med flerfamiljshus och verksamhetslokaler. Byggnaderna är uppförda med varierade fasadmaterier som tegel, puts och trä.



Bild 13: Bild tagen på fastigheten Bagaren 10.



Bild 14: Bild tagen från fastigheten Bagaren 10.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Den 1 januari 2020 blev barnkonventionen svensk lag. Konventionen syftar till att säkerställa alla barns mänskliga rättigheter. Lagen innebär att inför varje beslut som får konsekvenser för barn ska en bedömning av vad som är barns bästa göras (artikel 3). Om det finns mer än ett alternativ ska den lösning väljas som bäst tillgodoser barns bästa. Bedömningen av vad som är barns bästa ska baseras på bland annat beprövad erfarenhet, forskning och nationella riktlinjer, men även på barns egna åsikter. Barnkonventionen innefattar även krav på barns delaktighet och inflytande i de beslut som får konsekvenser för barn (artikel 12) samt krav på att inga barn får diskrimineras på grund av till exempel funktionshinder eller språkkunskaper (artikel 2). Därutöver har enligt barnkonventionen, barn även rätt till bland annat goda förutsättningar för en optimal utveckling, en trygg och säker uppväxt, utbildning, vila och lek.

Tillgänglighet

Krav på tillgänglighet regleras i plan- och bygglagen, PBL samt i plan- och byggförordningen, PBF och förtydligas bland annat genom Boverkets byggregler, BBR.

Syftet med regleringarna är att människor ska ha möjlighet att delta i samhället på lika villkor, oavsett om personer har full rörlighet eller nedsatt rörelseförmåga/ orienteringsförmåga. Tillgänglighetskravet gäller byggnader och vissa bygglovspliktiga anläggningar och finns som utformningskrav, tomtkrav och tekniska egenskapskrav. Det är byggherren som ansvarar för att reglerna i plan- och bygglagen, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler följs.

Jämställdhet

Alla ska ha lika bra förutsättningar att ta sig till och från arbete, hämta och lämna barn på förskola och skola, att handla, möjligheter till aktiviteter, möjligheter för ett boende för hela livet.

Service

Planområdet ligger i de centrala delarna av Vansbro tätort där såväl kommersiell som offentlig service finns. Det finns två grundskolor, Parkskolan årskurs F-3 och Smedbergsskolan årskurs 4 – 9. Centralt i Vansbro finns förskolan Mossebo. Hälsocentral och äldreboende finns öster om planområdet i området Saltvik som ligger på andra sidan av Vanån. Den kommersiella servicen finns till stor del i de centrala delarna av Vansbro längs med Norra Allégatan och Järnvägsgatan. Detaljplanen bidrar till ett ökat serviceunderlag i Vansbro då det skapas möjligheter för ytterligare bostäder i området. Planen kan genom att även möjliggöra för centrumändamål bidra med ytterligare service och handel i centrala Vansbro.

Trafik

Planområdet ligger precis öster om Norra Allégatan som löper i nordsydlig riktning och Skolgatan som angränsar norr om planområdet och löper i väst-östlig riktning. Inom planområdet finns det parkering på alla tre fastigheterna och precis öster om planområdet på Kroons torg finns en större parkering. Längs med Norra Allégatan finns en separerad gång- och cykelväg.

Cirka 100 meter öster om planområdet, längs med Järnvägsgatan ligger resecentrum. Kollektivtrafiken i Vansbro sker via busstrafik.



Bild 15: Bild tagen invid planområdet mot Norra Allégatan



Bild 16: Bilden är tagen från Norra Allégatan mot fastigheten Bagaren 9

Teknik

Vatten och spillvatten

Planområdet är idag anslutet till kommunalt vatten- och spillvattensystem samt dagvattensystem. Ny bebyggelse inom området kommer även den att anslutas till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät samt dagvattensystem.

El, tele och bredband

Ellevio är nätägare och ansvarig för elledningar i området.

Tillkommande bebyggelse kan även anslutas till Vansbro Stadsnät när det gäller fiber.

Fjärrvärme

Fjärrvärmeledningar finns dragna till fastigheten Bagaren 1. I samband med detaljplanens genomförande ska befintlig anslutningspunkt flyttas till allmän platsmark och därefter kan ny bebyggelse anslutas till befintligt fjärrvärmesystem.

Avfall

Avfall ska hanteras enligt Vansbro kommuns föreskrifter om avfallshantering. Den närmaste återvinningscentralen (Bäckdalen) ligger cirka 4,5 kilometer väster om planområdet och den närmaste återvinningsstationen finns cirka 120 meter väster om planområdet vid Kroons torg.

Från 2027 gäller nya regler om fastighetsnära insamling som innebär att insamling av förpackningar (glas, papper, plast och metall) ska lösas inom den egna fastigheten.

Handboken från Avfall Sverige, handbok för avfallsutrymmen – *Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*, beskriver både utformning av avfallsutrymmen samt framkomlighet för insamlingsfordon och personal samt arbetsmiljö för hur hämtning av avfall ska ske. Bland annat ska avstånd från sopbilens uppställningsplats till avfallsutrymme vara så kort som möjligt och inte överstiga 10 meter. Andra viktiga aspekter vid utformning och lokalisering av avfallsutrymme är tillgänglighet, säkerhet och trygghet för personal och andra trafikanter samt arbetsmiljö för chaufförer som hämtar avfallet.

KONSEKVENSER

Rättigheter

För att säkerställa utfart över fastigheten Bagaren 9 för intilliggande fastigheterna Bagaren 4, 5 och 7 kommer ett avtalsservitut att upprättas mellan fastigheterna. Där ges fastigheterna Bagaren 4, 5 och 7 rätt att använda utfarten på Bagaren 9.

Ledningsrättens utbredning ska ändras och ledningsrätten ska endast gälla fram till fastighetsgräns för Bagaren 1. Ombildning av ledningsrätten sker via lantmäteriförrättning (och kan med fördel göras i samband med vid sammanslagning av Bagaren 1, 9 och 10). I samband med exploatering av området kommer anslutningspunkten för fjärrvärme att flyttas ut från fastigheten och förläggas inom allmän plats. Exploatör initierar och bekostar flytt av ledningar. Framtida exploatering kommer att kunna ansluta till fjärrvärmenätet vid ny anvisad anslutningspunkt.

Fastigheter

I samband med detaljplanens genomförande kommer inga förändringar gällande fastighetsindelning att ske. Det finns dock möjlighet, om fastighetsägaren så önskar, till sammanslagning av de tre fastigheterna till en fastighet i framtiden.

Riksintresse

Planområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård, Järnvägsgatan. Hänsyn har tagits till riksintresset och den omkringliggande bebyggelsen. Tillkommande bebyggelse kommer att placeras mot Norra Allégatan och Skolgatan för att skapa en innergårdsmiljö som är tydlig på flera platser inom riksintresseområdet.

En av Vansbro tätorts stora kvaliteter är de välbevarade kulturmiljöerna. Den omgivande bebyggelsen, främst på Järnvägsgatan har mycket varierande takformer och fasadutformning. Sammanhållande struktur för befintlig bebyggelse är att de är placerade mot gata med två våningar och med inredd vind.

Detaljplanens syfte är att utveckla kvarteret Bagaren och förtäta Vansbro centrum. Kommunen har arbetat med bestämmelser kring bebyggelsens utformning och uttryck och vägt olika intressen mot varandra, som kulturmiljöintressen, behovet av bostäder, byggnadsekonomi och ortens utveckling. Höjder och takutformningar har studerats i 3D-modell och sektionsskisser.

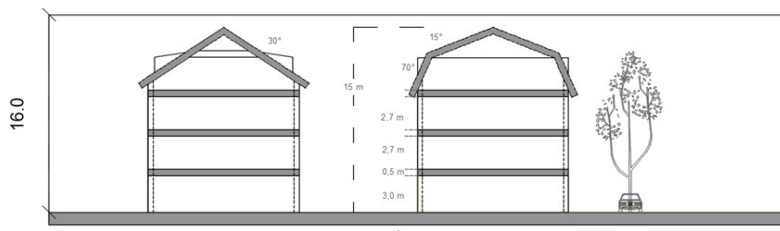


Bild 17: Tankbara sektioner för ny bebyggelse. Illustrationen visar på ett exempel med sadeltak och ett med mansardtak. Exempelen visar på vanligt förekommande mått och ger en nockhöjd på 15 meter. Beroende på vad det nedre planet kommer att användas till, finns möjlighet att lägga en högre sockel och ändå klara föreslagen nockhöjd.



Bild 18: Illustration från 3D-modell

Kommunen gör bedömningen att en byggnad ut mot Norra Allégatan skulle kunna bestå av fyra våningar. Uttrycken i omgivande bebyggelse och stadslandskap har en något större skala och modernare uttryck än Järnvägsgatan. De visuella sambanden med bebyggelsen på Järnvägsgatan är begränsad. Man kommer inte kunna se huset härifrån, förutom i korsningen med Skolgatan.

Ny bebyggelse föreslås begränsas i höjd med en bestämmelse om högsta nockhöjd på 16 meter. En bestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak eller mansardtak begränsar tillsammans med bestämmelser för takvinkel.

Det finns ett giltigt rivningslov för byggnaderna inom Bagaren 10, 2023-02-02 (9 kap. 34 § plan- och bygglagen, PBL), och kommunen påbörjade rivningen i enighet med lovet i februari 2025. Vansbro kommun har i rivningslovet gjort bedömningen att byggnaderna på fastigheten Bagaren 10 ska rivas.

Kommunens plan- och byggenhet har i ett tjänsteutlåtande redovisat komplementbyggnadens skick. I utlåtandet framgår följande:

Vid platsbesök konstaterades att insidan av plåttaket var belagt med kondensfukt som frusit till is. Kondensfukten har genom åren lett till att takstolar blivit fuktskadade. Plåttaket uppvisade också rost runt ett antal spikskallar vilket medfört lokalt kraftiga fuktskador på både takstolar och bjälklag mellan bottenvåning och vind.

Fasaden i trä var generellt i dåligt skick och uppvisade rötskador. Bärande trästomme uppvisade viss fuktpåverkan och var klen byggd utifrån dagens konstruktionsregler. Murade väggar uppvisade sprickor där man kunde se rakt igenom, murbruk som vittrade sönder. Byggnadens trägolv var bitvis murket med hål. Betonggolvet uppvisade sprickor och sättningar. Dörrar och fönster bedömdes var i generellt dåligt skick.

Genom att riva och bygga en ny komplementbyggnad kommer den att uppfylla de krav som ställs i Plan- och bygglagen samt Boverkets Byggregler. Detaljplanen bedöms inte påverka riksintresset för kulturmiljövård negativt.



Bild 19: Bild tagen på komplementbyggnaden på Bagaren 10.

Försvarmaktens lågflygningsområde

Detaljplanen bedöms inte påverka Försvarmaktens lågflygningsområde negativt.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kapitlet miljöbalken (1998:808)

Miljöbalkens 3 kapitel innehåller grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden som är av betydelse för vissa allmänna intressen. Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård, Järnvägsgatan. Eventuella konsekvenser för riksintresset finns beskrivet ovan.

Miljö kvalitetsnormer

Detaljplanen bedöms inte påverka förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormer för vare sig luft eller vatten. Mer om miljö kvalitetsnormer går att läsa under *Planeringsförutsättningar*.

Miljö

En undersökning har upprättats utifrån kriterierna som finns i miljöbedömningsförordningen (2017:966). Nedan redovisas en sammanställning av vad undersökningen konstaterade.

Ett genomförande av planen:

- Detaljplanen bedöms inte påverka riksintressen för Försvarmakten eller kulturmiljövård negativt.
- Genomförandet av planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa.
- Detaljplanen bedöms inte påverka miljö kvalitetsnormer negativt.

Länsstyrelsen har tagit del av undersökningen och inkom den 24 oktober 2022 med ett yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Dock behöver planen säkerställa att tillkommande bebyggelse anpassas väl till de kulturvärden som riksintresse för kulturmiljö Järnvägsgatan representerar. En *Översiktlig miljöteknisk markundersökning* har genomförts 2023-01-23 som visar på att förekomsten av föroreningar är mycket liten utifrån uppmätta halter och bedöms inte vara begränsande för planläggning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Kommunen gör bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

Dagvatten

Planområdet kommer fortsatt att vara anslutet till kommunalt dagvattensystem.

Med planbestämmelse om andel hårdgjord yta i kombination med fördröjning av dagvatten inom planområdet kommer belastningen på dagvattennätet inte öka sett utifrån dagens situation.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet påverkas av buller från Norra Allégatan och Skolgatan som angränsar till planområdet. Det finns inget uppmätt ÅDT (årsdygnstrafik) för dessa vägar men trafikmängden bedöms som låg. Järnvägen som ligger cirka 100 meter öster om planområdet och trafikeras med 2–3 tåg/ vardagsmedeldygn. Europaväg 16/ riksväg 66 som ligger cirka 200 meter från planområdet har en hastighetsbegränsning på 40 kilometer/ timmen och har ett uppmätt ÅDT på totalt 3000 fordon och ÅDT tunga fordon på 229.

Utifrån angränsande vägars antagna låga trafikmängd och järnvägens låga ÅDT gör kommunen bedömningen att det inte behöver upprättas någon bullerutredning för området. Bullernivåerna kommer klaras i samband med exploatering.

Planområdet bedöms utifrån en översiktlig beräkning i Boverkets ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” att ligga under 55 dBA för bebyggelse inom planområdet. Någon vidare utredning av bullernivåerna inom planområdet bedöms därför inte som nödvändigt. Bullernivåerna kommer klaras i samband med exploatering.

Översvämning

Planområdet ligger enligt MSB (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) inom ett område som påverkas av ett högsta flöde från Vanån. För att minimera riskerna för konsekvenser i samband med översvämning från Vanån kommer inga källare på tillkommande bebyggelse att tillåtas.

Skyfall

Med planbestämmelse om att marken ska utformas med en lutning så att evakueringsväg för ytlig avrinning vid skyfall sker mot Norra Allégatan och/eller Skolgatan säkerställs att inga instängda områden skapas.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med låg radonmark.

Vid bygglovsprövning finns möjlighet att ställa krav på att nya byggnader och ombyggnationer ska utföras radonsäkert med god ventilation, om det finns misstanke om att det eventuellt skulle kunna förekomma höga radonvärden.

Olyckor

I text nedan redovisas avstånd till riskkällan som används för att bedöma skyddsavstånd. Det görs utifrån avstånd från närmare än 30 meter till över 150 meter beroende på verksamhetens känslighet. Utifrån länsstyrelsen i Dalarnas vägledning framgår det att planerad bebyggelse ligger inom två kategorier (se tabell nedan). Det generella riskavståndet från väg och järnväg, avseende farligt gods, är cirka 150 meter. Europaväg 16 ligger mer än 200 meter från planområdet och utgör ingen risk. Järnvägen ligger mindre än 150 meter från planområdet. Kommunen gör dock bedömningen att ingen riskanalys eller skyddsåtgärder krävs för planerad bebyggelse som planeras att uppföras i upp till fyra våningar. Kommunen gör bedömningen utifrån att risken för olyckor bedöms som tillfredsställande låg och annan bebyggelse ligger mellan riskkällan och den planerade bebyggelsen.

NÄRMRE ÄN 30 METER	30-70 METER	70-150 METER	ÖVER 150 METER
Odlingar	Bilservice	Bostäder i högst 2 plan	Bostäder i mer än 2 plan
Trafikytor	Industrier	Mindre samlingslokaler	Vård
Ytparkeringar	Mindre handel	Handel	Kontor i flera plan
Friluftsområden	Tekniska anläggningar	Mindre kontor (inte hotell)	Hotell
	Övrig parkering	Kultur- och idrottsanläggningar utan betydande åskådarplats	Skolor
	Lager		Större samlingslokaler
			Kultur- och idrottsanläggningar med betydande åskådarplats

Bild 20: Zonindelningen från Länsstyrelsen i Dalarnas vägledning. Markanvändning som normalt kan planeras utan särskild riskhantering. Avstånden gäller från väggkant.

Ras, skred och erosion

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts och bedöms heller inte som nödvändigt inom ramen för detaljplanearbetet. Vansbro kommun bedömer att marken är lämplig för sitt ändamål. Grundläggningsfrågor hänvisas till bygglovs- och projekteringskedet.

Natur

Landskapsbilden

Ett genomförande av planen kommer att påverka stadsbilden. Omkringliggande bebyggelse är i varierad höjd mellan en och tre våningar. Tillkommande bebyggelse kan uppföras i upp till fyra våningar vilket kommer att skapa skillnader genom varierad byggnadshöjd i området. Dock kommer det att ge förutsättningar för att skapa en god innerskärsmiljö i området som också är en del av riksintresset för kulturmiljö, Järnväggsgatan.



Bild 21: Illustration från 3D – modell, vy från Skolgatan



Bild 22: Illustration från 3D – modell, vy från Norra Allégatan



Bild 23: Illustration från 3D – modell, vy från innergården.

Sociala frågor

Barnperspektiv

Detaljplanen berör barn och unga som antingen besöker eller som kan komma att flytta till området i framtiden. Längs med båda sidor av Norra Allégatan finns det en separerad gång- och cykelväg som barn och unga kan gå och cykla längs med. Längs med Skolgatan saknas det gång- och cykelväg, dock är det en gata med låg trafikmängd och gatan är avstängd för trafik ut mot Järnvägsgatan, vilket gör att gatan bedöms som säker. I och med områdets centrala läge finns möjligheter till aktiviteter i närområdet för barn och unga som till exempel fotbollsplaner, ishall, aktivitetspark och skidspår men även ytor för spontan lek. I samband med gestaltning av planområdet är det viktigt att ta hänsyn till barns och ungas behov och skapa möjligheter till spontan lek.

Jämställdhet

Aktuellt planområde ligger i de centrala delarna av Vansbro tätort med resecentrum cirka 100 meter öster om planområdet, vilket gör det möjligt för människor att nå planområdet med olika färdmedel. Det kommer fortsatt att finnas parkeringsmöjligheter när området är färdigbyggt.

I och med områdets centrala läge finns kommersiell service i närheten och likaså offentlig service med undantag för hälsocentral som finns i området Saltvik.

Tillgänglighet

Planområdet kommer att bebyggas med flerfamiljshus upp till fyra våningar. Ny bebyggelse ska uppfylla kraven för tillgänglighet vid bostäder. Tillgänglighetsfrågor hanteras därför i samband med bygglovsprövning.

Trafik

Trafik och gator bedöms inte påverkas negativt i samband med detaljplanens genomförande. Norra Allégatan och Skolgatan har idag en låg trafikmängd och bedöms få en marginell ökning, vilket inte kommer att leda till några problem för vare sig fordonstrafik eller gång- och cykeltrafikanter. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. I samband med bygglovsprövning ska antalet parkeringar inom området fastslås.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Sektorchef Sektor Samhälle

Projektsamordnare Sektor Samhälle

Handlingarna är framtagna av planarkitekter på Sweco AB på uppdrag av Vansbro kommun.

Sektor Samhälle

Per-Erik Nilsson

Sektor Samhälle