



Vy över Högalidområdet i Töcksfors

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för

## HÖGALID

TÖCKSFORS TÄTORT, ÅRJÄNGS KOMMUN  
Värmlands län

Oktober 2008

### HANDLINGAR

#### Antagandehandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Geoteknisk utredning
- Bullerutredning
- Utlåtande efter utställning

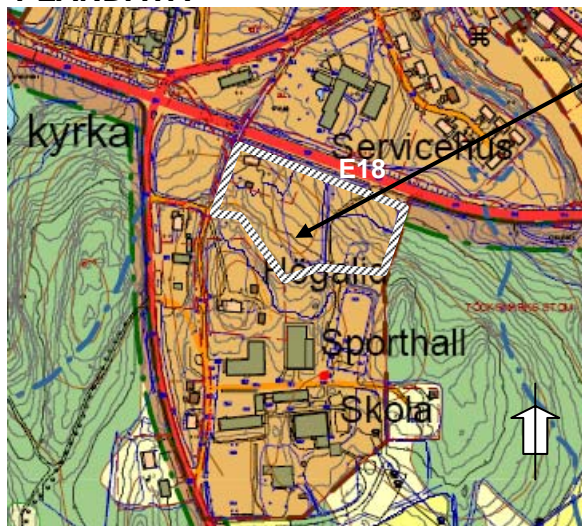
## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen upprättas för att möjliggöra ny bebyggelse av små enbostadshus för seniorboende med närhet till befintligt äldreboende i Töcksfors.

## PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN

Sammantaget bedöms detaljplanen vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3 kap. Miljöbalken.

## PLANDATA



### PLANOMRÅDE

#### Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om E 18, nära skolan i Töcksfors.

#### Areal

Planområdet omfattar ca 15 000 m<sup>2</sup>

#### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Årjängs kommun

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

#### Översiktsplan för Årjängs kommun

I fördjupad översiktsplan för Töcksfors tätort, antagen 1990-06-20, ingår Högalid i utbyggnadsområde för bostäder.

#### Detaljplaner

För området gäller detaljplan för HÖGALID, antagen av Kommunfullmäktige 1978-04-27. Området utgör parkmark.

#### Program för planområdet

Program upprättas inte för denna detaljplan.

#### Riksintressen

E 18, som ligger norr om planområdet, är av riksintresse. Detaljplanen bedöms inte påtagligt skada natur och kulturvärden enligt Miljöbalken kap 3:6 och 4:2.

#### Miljöbedömning

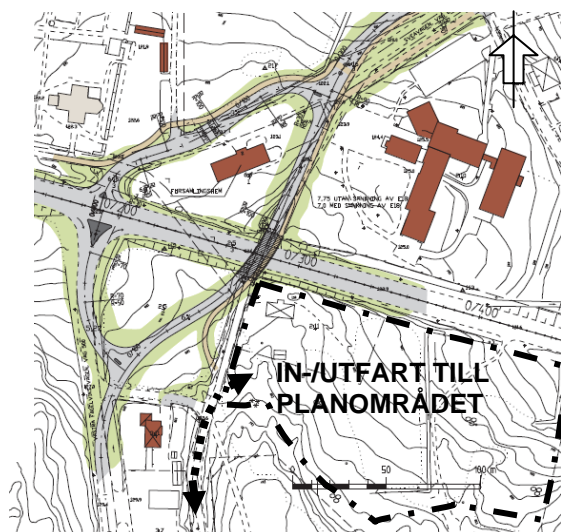
Alla planer som kan antas ha en betydande miljöpåverkan skall miljöbedömas enligt Miljöbalken kap 6:11. Kommunen har bedömt planförslaget och funnit att den ändring av gällande förhållanden som planen medför inte medför någon betydande miljöpåverkan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Planområdet är beläget norr om skolan i Töcksfors med goda utblickar mot Töcksfors centrum. Det råder stor efterfrågan på "seniorbostäder" i Töcksfors och alternativet med mindre enbostadshus och tillhörande uthus, har bedömts vara den mest attraktiva boendeformen. De nya husen får uppföras i en våning och placeringen kommer att anpassas i terrängen så att varje hus kan få utsikt och ett eget ostört område på tomten. I slutningen ner mot E18, mellan kvartersmarken och vägen, finns ett ca 40 m brett naturområde med lövträdsvegetation. Naturområdet utgör ett viktigt skydd mot vägen. En gemensamhetsläggning kommer att bildas för natur- och parkmark inom planområdet. På parkområde anordnas gångstigar, samlingsplats med sittbänkar och boulevplan.

Den, enligt utarbetad förstudie planerade ombyggnaden av korsningen mellan Lv 500 (Fågelviksvägen) och E18, ligger väster om planområdet.

I planförslaget har hänsyn tagits till den planerade ombyggnaden när det gäller angöring och utfart, som avses ske söderut via befintlig gata (Skolgatan) och ansluta till till Lv 500, Fågelviksvägen, söder om skolan.



Utdrag ur förstudie, WSP Samhällsbyggnad

### Mark och vegetation



Marken sluttar flackt mot öster och utgörs av f.d. åker- och gårdsmark i anslutning till befintlig byggnad. Vegetationen består av gräs och sly med inslag av olika lövträd, mest björk.

### Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena inom området är goda enligt utförd geoteknisk undersökning.

### Markradon

Enligt markradonmätning, utförd i juni 2008, utgörs området av lågradonmark. Inga byggnadstekniska åtgärder erfordras ur skyddssynpunkt.

### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar eller byggnadsminnen finns inom området.

## **Bebyggelseområden**

### Bostäder



Inom planområdet finns idag ett förfallet f.d. bostadshus som i gällande plan ligger på parkmark. Huset, ett av ortens äldsta, avses att renoveras, men endast för att användas som en gemensam samlingslokal för de boende i området.

Närmaste bostadshus utanför planområdet ligger vid Skolvägen.

### Offentlig service

Post, bank, bibliotek, skola, barn- och äldreomsorg finns i Töcksfors tätort.

### Kommersiell service

Dagligvarubutiker, restauranger, fackhandel, bank och post finns i Töcksfors tätort.

### Tillgänglighet

Området är inte särskilt kuperat. Det ligger i anslutning till asfalterad gångväg mot Töcksfors centrum. Tillgängligheten blir god och bostadshusens standard anpassas för personer med rörelsehinder.

### **Skyddsrum**

Planområdet ligger inte inom område där skyldighet att bygga skyddsrum föreligger.

### **Gator och trafik**

In- och utfart till området sker via lokalgatan Skolvägen. Inom planområdet finns en gårdsgata där trafik sker på fotgängarnas villkor.

### Kollektivtrafik

Bussförbindelse till/från Årjäng, Oslo, Karlstad och Stockholm, finns i centrala Töcksfors.

### Gång- och cykelvägar

Gång- och cykelväg, som via en bro över E 18 leder in till Töcksfors centrum, finns i anslutning till planområdet. Säkerheten för gående är god.

### Parkering

Parkering kan ske på kvartersmark.

### **Störningar**

#### Buller

E 18 ligger norr om planområdet och skyltad hastighet genom tätorten förbi området är 70 km/tim. Avståndet från vägmitt till kvartersmark varierar mellan 35-50 m och vissa störningar från trafiken kan förekomma. Störningarna elimineras till viss del, eftersom vägen på en sträcka av ca 50 m går i skärning, 4-5 m lägre än planområdet.

För att ytterligare minska risken för bullerstörningar, skall genom planbestämmelse, en 2,5-3 m hög vall anordnas på naturmark i anslutning till kvartersmark och ett bullerplank anordnas i plangränsen mot E18. Befintlig trädridå på naturmark mellan väg och bebyggelse kan kompletteras med ytterligare trädplantering.

Fasader och fönster på nya bostadshus skall utföras så att ekvivalentnivån inomhus, enligt antagna riktvärden för bostadsbebyggelse, inte överstiger 30 dBA. Uteplatser placerade på södra sidan av husen innebär en tystare och mera ostörd utemiljö.

Befintligt hus, som ligger ca 15 m från väg, får enligt planbestämmelse, inte användas för bostadsändamål.

### Farligt gods

Enligt den riskanalys som utfördes i samband med planläggning på Lindudden i Töcksfors, uppskattas andelen tung trafik som passerar planområdet österut på E18, år 2015 uppgå till 830 per årsmedeldygn, varav ca 4 procent är trafik med farligt gods som till större delen utgörs av brandfarliga vätskor (ADR-klass 3). Enligt Vägverkets prognoser för trafiktillväxt, beräknas andelen tung trafik som passerar området österut år 2020 uppgå till 1112 per årsmedeldygn.

Eftersom planområdet är högt beläget, ca 4-5 m ovanför E18 och ca 50 m går i skärning, föreligger ingen risk för fordon att vid avåkning kunna hamna i planområdet. Risken för en olycka med farligt gods på vägsträckan förbi planområdet är liten.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten och avlopp

Anslutning av vatten och avlopp kan ske till det befintliga va-ledningsnätet i Töcksfors.

#### EI

Fortum AB ansvarar för eldistributionen inom området.

#### Värme

Uppvärmning sker med egen anläggning.

#### Avfall

Sophämtning sker enligt nuvarande kommunala rutiner. Kommunal återvinningsstation finns i Töcksfors.

### **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Genomförandetiden är fem år. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte har kunnat förutses vid planläggningen.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

Planområdets förutsättningar och de förändringar som planens genomförande innebär, har redovisats i denna planbeskrivning. Förändringarna bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med resurser som avses i Plan- och Bygglagen. Planen bedöms inte påverkas av eller ge upphov till störningar i form av buller eller annat.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av PLANTJÄNST, Ullabrith Andersson. Medverkande tjänsteman från kommunen är plan- och lovingenjör Lars Jonehög samt kommunarkitekt Lasse Westerberg.

## ANTAGANDEHANDLING

### Detaljplan för **HÖGALID**

TÖCKSFORS TÄTORT, ÅRJÄNGS KOMMUN  
Värmlands län

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### Tidplan

Samråd: April 2008  
Utställning: Aug-sept 2008  
Antagande: Nov 2008

#### Planens antagande

Antagande sker i kommunfullmäktige.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från det datum den har vunnit laga kraft.

#### Huvudmannaskap

Detaljplanen har enskilt huvudmannaskap.

#### Ansvarsfördelning

Exploatören (köparen) till det aktuella planområdet ansvarar helt för planens genomförande inom fastigheten.

För allmänna va-ledningar ansvarar Årjängs kommun.

Elnätet ägs av Fortum AB.

Anläggningar för telekommunikation tillhör Telia AB/Skanova AB.

### MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN

All mark inom planområdet ägs idag av Årjängs kommun. I samband med planläggningen kommer marken att säljas till exploatören.

### FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR m m

#### Fastighetsbildning

Nya fastigheter ska bildas. Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildning och förrättning för gemensamhetsanläggningar inom planområdet.

#### Ekonomiska frågor

Exploateringen sker i enskild regi och bekostas av exploatören. Kommunens kostnader för detaljplanen består i upprättande av anslutningspunkt för va-ledningar.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av Plantjänst, Ullabrith Andersson.

Medverkande tjänsteman från kommunen är plan- och lovingenjör Lars Jonehög samt kommunarkitekt Lasse Westerberg.



## Detaljplan

# HÖGALID, Töcksfors

Årjängs kommun  
Värmlands län

## UTLÅTANDE efter utställning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden 15 augusti -12 september 2008. Under utställningstiden har yttrande inkommit från Kommunstyrelsens arbetsutskott samt från Länsstyrelsen.

**Kommunstyrelsens arbetsutskott** tillstyrker detaljplanen i beslut 2008-09-09.

**Länsstyrelsen** framför i yttrande 2008-09-12 följande:

### Riksintressen

E18 är av riksintresse enligt MB 3:8. Om krav på hastighetsbegränsning eller andra restriktioner kan komma att ställas för att minska bullerpåverkan, kan detta påverka vägens funktion negativt och riksintresset kan då påtagligt komma att skadas.

### **Kommunens kommentar och ställningstagande**

*Planförslaget innebär inget krav på hastighetssänkning eller andra restriktioner för E18 i anslutning till planområdet som därmed kan skada riksintresset.*

### Hälsa och säkerhet

I samrådsskedet har ställts krav på bullerutredning som visar att gällande riktvärden inte överskrids samt en riskanalys avseende farligt gods på E18 som visar att riksnivån för de boende blir godtagbar. Planhandlingarna har kompletterats med krav på bullerplank och en vall för att förhindra att fordon hamnar inom planområdet vid avåkning, men Länsstyrelsen anser dock att detta är ett allt för vagt konstaterande. Innan motsatsen har konstaterats i en bullerutredning och en riskanalys, bedömer Länsstyrelsen att planerad bostadsbebyggelse blir olämplig med avseende på den risk- och störningspåverkan som området idag är belastat med, även med hänsyn tagen till de bullerdämpande åtgärder som planen föreslår.

### **Kommunens kommentar och ställningstagande**

*Planförslaget har kompletterats med en utredning om buller och risker som visar att inga gränsvärden kommer att överskridas. Risk att vid avåkning hamna i planområdet föreligger inte, då området är högt beläget, ca 4-5 m ovanför vägen. Högsta tillåtna hastighet på E18 förbi planområdet idag är 70 km/tim och dessa faktorer sammantaget innebär att risk för olycka med farligt gods är liten.*

### Övrigt

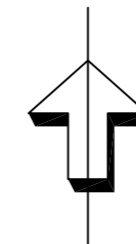
Planredovisningen måste överensstämma med den förstudie som Vägverket utarbetat för korsningen vid kyrkan när det gäller illustrerad in- och utfart till planområdet.

#### **Kommunens kommentar och ställningstagande**

*På planförslaget har befintliga vägar illustrerats, men in- och utfart till planområdet kommer att ske söderut på Skolvägen, förbi skolområdet och ansluta till Fågelviksvägen söder om skolan. In- och utfarten kommer således inte strida mot den utarbetade förstudien för korsningen.*

De synpunkter som inkommit under utställningstiden har i allt väsentligt beaktats och därmed föreslås att detaljplanen överlämnas till Kommunfullmäktige för antagande.

Tommy Johansson  
Plan- och lovingenjör



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.  
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Plangräns ritad 3 m utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

- |            |                                |
|------------|--------------------------------|
| GÄRDSSGATA | Trafik på fotgängarnas villkor |
| GC-VÄG     | Gång- och cykelväg             |
| NATUR      | Naturområde                    |
| PARK       | Anlagd park                    |

### Kvartersmark

- |   |               |
|---|---------------|
| B | Bostäder      |
| C | Samlingslokal |

## BEGRENSNINGAR AV MARKENS ANVÄNDNING

- Marken får inte bebyggas
- g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän körtrafik
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

## MARKENS ANORDNANDE

- Körbar utfart får inte anordnas.

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

### Utformning

- Högsta antal våningar

### Byggnadsteknik

- Fasad skall dämpa minst 30 dBA

### Störningsskydd

- Bullerplank skall anordnas till en höjd av 1,8 meter
- Bullervall skall anordnas till en höjd av 2,5-3m

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

### Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

## DETALJPLAN

# HÖGALID

## Töcksfors tätort

Årjängs kommun  
Värmlands län

Upprättad datum  
Oktober 2008

Planförfattare  
PLANTJÄNST Ullabrith Andersson

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling

### BESLUTSDATUM

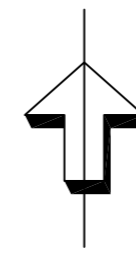
Samråd

Utställning

Antagande

Laga kraft

Rev datum



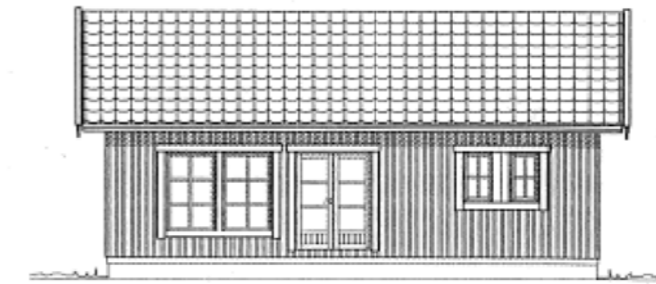
## ILLUSTRATIONSKARTA



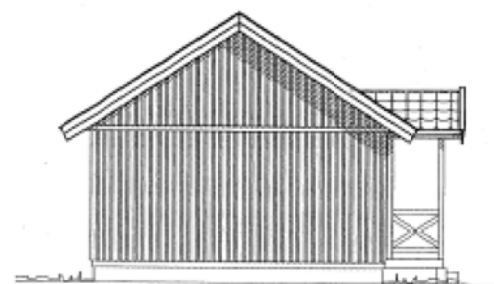
FASAD 1



FASAD 2








FASAD 3



FASAD 4

Planerad hustyp, ca 60 m<sup>2</sup>

-  Bostadshus resp. uthus
-  Träd resp. häck
-  Bilväg inom området
-  Promenadväg
-  Boulebana

### DETALJPLAN HÖGALID Töcksfors tätort

Årjängs kommun  
Värmlands län

Upprättad datum  
Oktober 2008

Planförfattare  
PLANTJÄNST Ullabrith Andersson

Skala 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 m

- Skisshandling
- Samrådshandling
- Utställningshandling
- Antagandehandling

BESLUTSDATUM

Samråd

Utställning

Antagande

Laga kraft

Rev datum