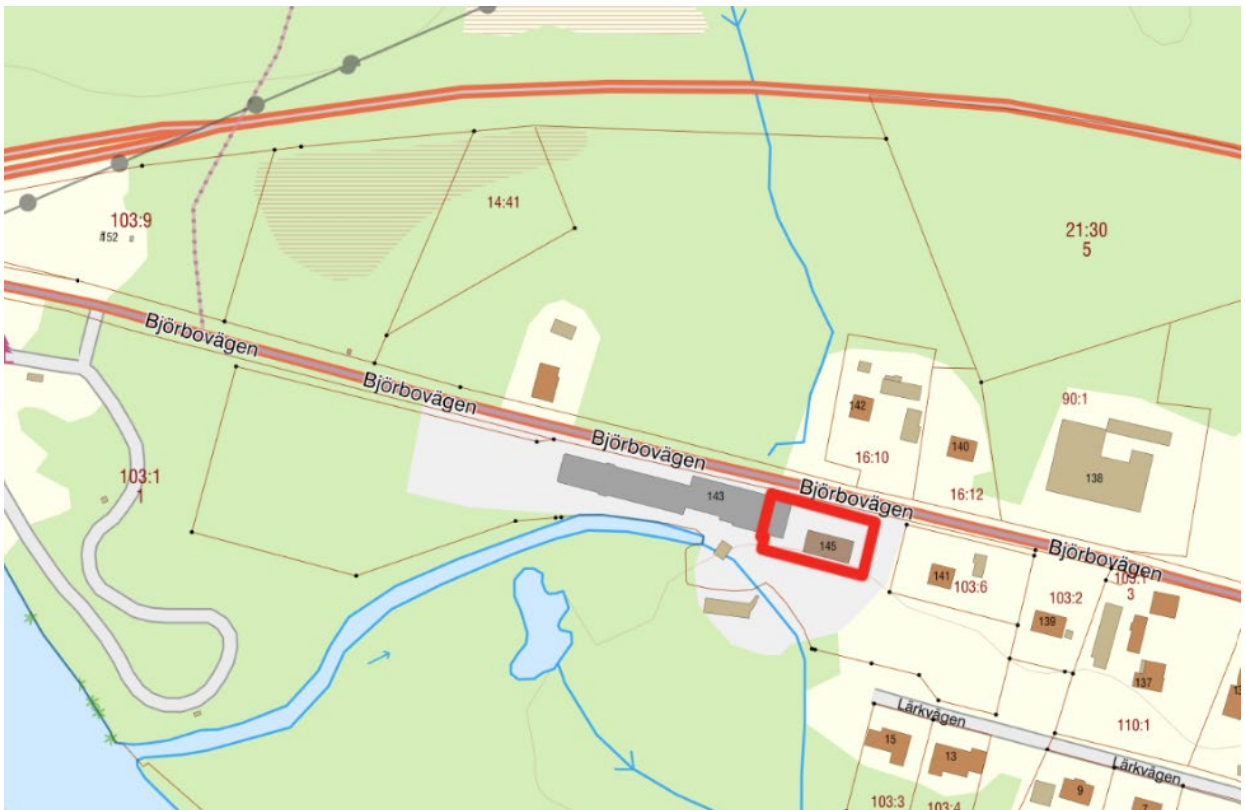


Planbeskrivning

Ändring av detaljplan för Fänforsen Björbo (Åkerströms)

Björbo

Gagnefs kommun



1 INLEDNING

Detaljplaneändringen hanteras med begränsat standardförfarande.

När planförslaget berör en åtgärd av mindre betydelse och samrådskretsen är liten kan standardförfarandet begränsas så att förslaget godkänns under samrådet. Det är då inte nödvändigt att genomföra en granskning av planförslaget utan detaljplanen kan antas direkt efter samrådet.

Begränsat förfarande



Figur 1 Planprocessen för begränsat förfarande, boverket.se

En ändring av en detaljplan kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Det finns i lagen ingen uttalad gräns för vad som kan göras inom ramen för ändring. Ändringen ska dock uppfylla plan- och bygglagens, PBL, krav på tydlighet och rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen. Det är kommunen som avgör om det är lämpligt att använda sig av ändring av detaljplan i ett enskilt fall.

1.1 BAKGRUND

Fastighetsägaren till Björbo 103:5, Allgon AB, vill expandera sin verksamhet och behöver ändra detaljplanen för att kunna möjliggöra bygglov för en rationell utbyggnad av redan befintlig och etablerad verksamhet. Allgon AB har sökt planbesked och fick positivt beslut i KSAu den 2026-02-03. Planavtal har tecknats 2026-02-06.

Kommunen har bedömt utifrån presenterat behov av ändringar och med hänsyn till sakägarkretsens storlek att planen kan hanteras med begränsat standardförfarande enligt processflöde i figur 1.

1.2 SYFTE OCH MOTIV TILL ÄNDRING

Planändringen syftar till att öka fastighetens (Björbo 103:5) byggrätt och medge en högre byggnadshöjd för att matcha dagens standard och tekniska lösningar för exempelvis lagerhållning och leveranser.

Området är redan ianspråktaget av sökanden och behovet för deras verksamhet kan inte tillgodoses på annan del av fastigheten på ett rationellt sätt. Gällande detaljplan från 1989 präglas av precisa byggrätter som försvårar en utveckling av befintlig verksamhet. Med bakgrund av detta behöver detaljplanen ändras för att kunna medge en mer ändamålsenlig utbyggnadsmöjlighet för verksamheten.

1.3 UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

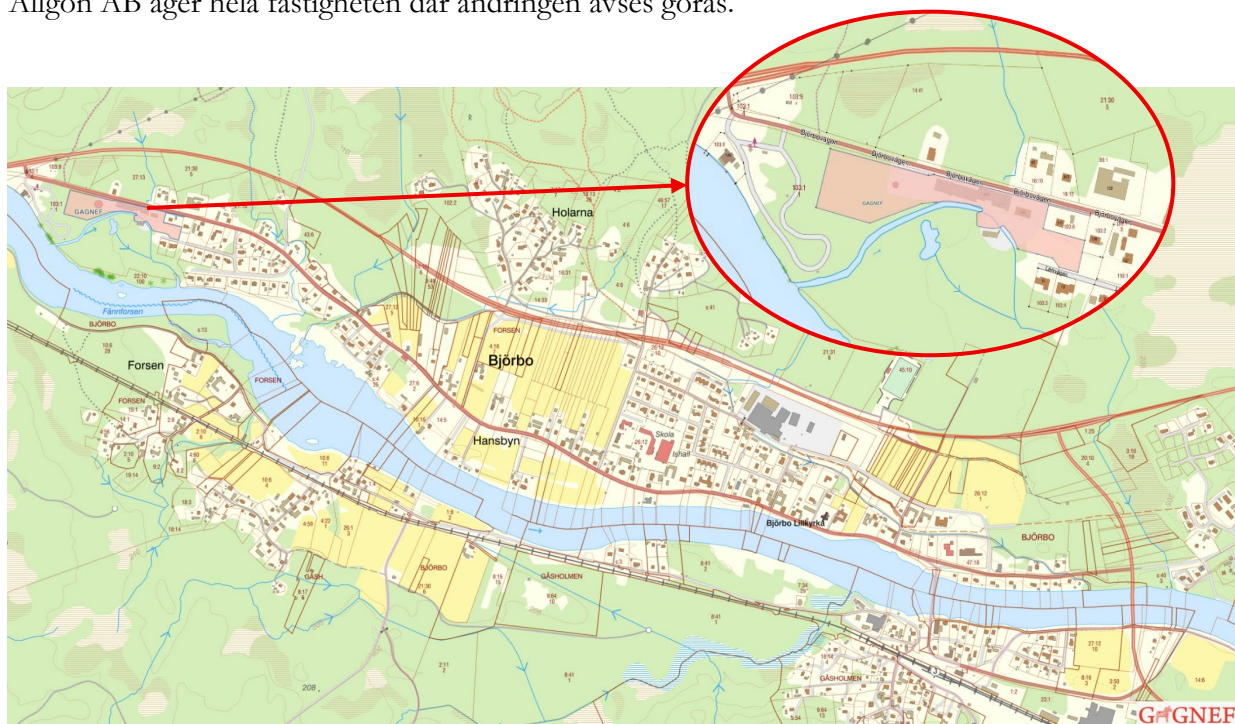
I enlighet med bestämmelserna i 6 kap. miljöbalken (MB) ska kommunen undersöka om en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen har bedömt att denna ändring inte medför betydande miljöpåverkan. Skälet är att denna planändring inte

innebär någon större förändring av markanvändningen utan tillför komplettering och modernisering av tidigare bestämmelser. Planändringen bedöms inte tillföra störningar eller innebära att fler utsätts för befintliga störningar från omgivningen. Ändringen bedöms inte heller påverka möjligheten att följa miljölagstiftningen eller miljökvalitetsnormer.

2 PLANDATA, FÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVESNER

2.1 LÄGE OCH MARKÄGANDE

Planområdet är beläget i västra delen av Björbo samhälle, mellan Björbovägen och Västerdalälven. Allgon AB äger hela fastigheten där ändringen avses göras.



Figur 2 Orienteringskarta över var i byn Björbo aktuell fastighet ligger

2.2 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan för planområdet är "Översiktsplan 2040" från 2022. Ändringen av detaljplan bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

2.3 DETALJPLANER

Gällande detaljplan för området är D19891026 Fänforsen Björbo, med lagakraftsdatum 1989-10-26. Syftet med gällande plan är att ge byggrätt till Åkerströms industri (numer en del av Allgon AB) samt att reservera området vid fänforsen som naturrastplats. Dessutom ger planen byggrätt för bostäder, nordost om kanalen.

Den tänkta planändringen berör enbart den byggrätt som syftar till Åkerströms industri.



Figur 3 Utklipp från gällande plan med föreslagen plangräns för ändringen i rött.

2.4 RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

2.5 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP MB

Mark- och vattenområden ska enligt MB:s hushållningsbestämmelser användas för det ändamål som bedöms mest lämpligt. Området är redan ianspråktaget för ändamålet.

Kommunens bedömning är att ett genomförande av detaljplanen inte strider mot hushållningsbestämmelserna i kap. 3 och 4 MB.

2.6 FÖRORENAD MARK

Nu aktuell planändring omfattar mark med pågående verksamhet, i enlighet med gällande plan. Planändringen avser främst modernisera användningsbestämmelserna och utöka bygggrätten. Inga känsligare markanvändningar tillförs området. Därmed kommer risken för exponering inte att förändras genom planändringen. Frågan blir därför i första hand en utförandefråga. Det kan finnas föroreningar inom området vilket bevakas genom tillsyn som kommunen bedriver gentemot respektive verksamhet.

Planändringen möjliggör utökning av byggnader inom tillverkning av elektroniska artiklar genom borttagande av bestämmelse om prickad mark (mark som inte får bebyggas).

Nu aktuell planändring bedöms inte medföra risk för försämring av föroreningssituationen inom planområdet eller ökad risk för spridning av föroreningar. Även om behov av undersökning, anmälan om efterbehandling och sanering kan bli aktuellt vid byggnation inom ändringsområdet, bedöms planändringen som lämplig då tidigare undersökningar och åtgärder visat att område är, eller går att göra, lämpligt för bebyggelse.

2.7 STRANDSKYDD

Strandskyddet för området är upphävt sedan gällande plan D19891026 vann laga kraft 1989-10-26.

2.8 MILJÖKVALITETSNORMER

2.8.1 LUFT

Miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM10 och PM2,5) samt ozon enligt kapitel 5 MB. Kommunal planering ska utföras på så vis att gällande miljökvalitetsnormer inte överskrids. Värdena för Björbos tätort med omgivande bebyggelse ligger generellt klart under kraven i miljökvalitetsnorm. Planändringens bidrag till områdets biltrafik bedöms som begränsad.

Planändringen bedöms inte påverka möjligheterna att fortsatt uppfylla miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

2.8.2 VATTEN

Miljökvalitetsnormer för vatten finns i kapitel 5 MB. Planområdet avrinner söderut mot Västerdalälven för att sedan nå Dalälven och så småningom Bottenhavet. Planområdet ligger inom avrinningsområde för vattenförekomsten Västerdalälven. Enligt VISS (vatteninformationssystem i Sverige) har Västerdalälven måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Miljökvalitetsnormer som ska uppnås för vattenförekomsten 2027 är god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus med undantag av kvicksilver och bromerad difenyleter. Bakgrunden till den måttliga ekologiska statusen är framför allt morfologisk påverkan av dammar och vattenkraft.

Ett genomförande av planändringen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten och vattenkvaliteten bedöms inte försämrats.

2.8.3 OMGIVNINGSBULLER

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare, vilket Gagnefs kommun inte uppnår. Dock ska strävan oavsett vara att begränsa buller, vilket styrs av bland annat hänsynsreglerna i miljöbalken. Det ska eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.

Planen bedöms inte medföra, eller påverkas av, omgivningsbuller över gällande riktvärden.

2.9 RISK FÖR OLYCKOR

Ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande ökning av störande verksamhet eller trafik varför behovet av riskhänsyn inte ändras. Riskhantering inom respektive användning hanteras inom ramen för lovgivning och tillsyn.

Europaväg 16 (E16) som ligger ca 180 meter norr om planområdet är rekommenderad primär transportled för farligt gods.

2.10 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Enligt översvämningsportalen (MSB) når vattnet vid högsta beräknade flöde i Västerdalälven strax upp till planområdet. Vattennivån vid högsta beräknade flöde som är i närheten av planområdet når upp till ca +210 (RH2000). Vid ett 200-årsflöde kommer dock vattnet inte att nå området och inte heller vid det 100-årsflöde. Generellt sätt bör marken inom fastigheter höjdsättas så att skyfall avrinner till diken och att inga lågpunkter skapas intill byggnader eller viktig infrastruktur.

2.11 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken i planområdet är till stor del redan bebyggt men sluttar svagt mot söder och består huvudsakligen av friktionsmaterial (Morän), generellt bedöms inga stabilitetsproblem föreligga inom planområdet.

2.12 DAGVATTEN

Den naturliga topografin inom området bör bevaras så att dagvattenflödet, även efter genomförande av planen fortsatt rinner mot biflödet till Västerdalälven. Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås utgöras av gräsdiken och stenkistor lokalt inom den egna fastigheten där dikets funktion är att samla upp dagvatten, men även fungera som en försedimentering innan dagvatten avleds vidare till recipient. Jordartsförhållandena inom planområdet innebär att genomsläppligheten generellt är hög och infiltrationsmöjligheterna för dagvatten är mycket goda.

2.13 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

2.14 NATUR OCH VEGETATION

Planområdet består till stor del av redan bebyggd mark blandad med asfalterade ytor samt en mindre del gräsbeklädd mark. Hela planområdet är planlagt som industri och kontor.

2.15 FYSISK MILJÖ OCH SERVICE

Planområdet är idag till stor del bebyggt med verksamhetslokaler och kontor för kommersiell service.

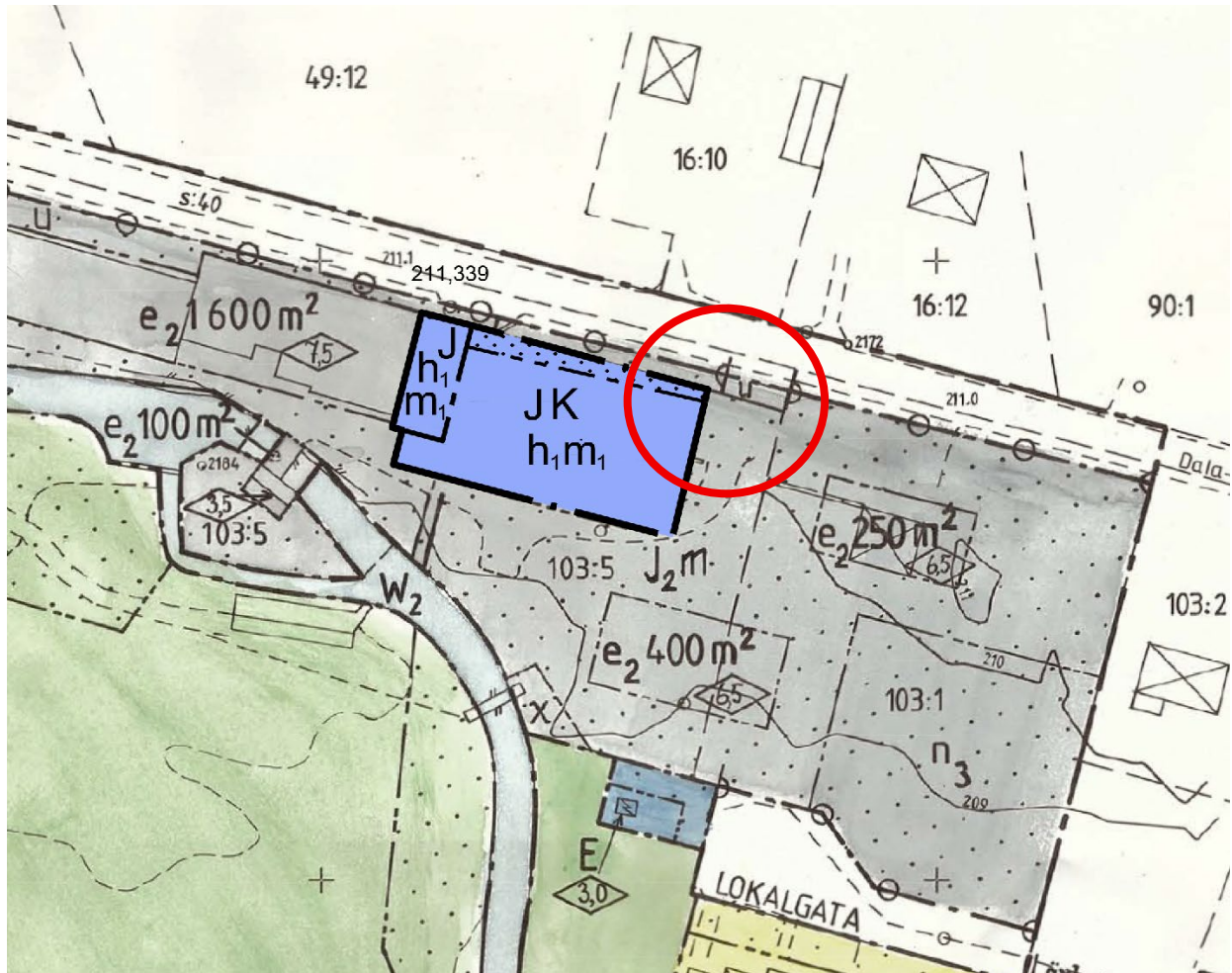
2.16 TEKNISK FÖRSÖRJNING

Fastigheten Björbo 103:5 är idag ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Hela planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. De nya etableringarna inom planområdet kommer att anslutas till kommunens nät för vatten och avlopp.

2.17 GATOR OCH TRAFIK

Planområdet ansluts från den statliga vägen, Väg 567 (Björbovägen). Enligt nationella vägdatabasen (NVDB) har Björbovägen en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) kring 400 fordon.

Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms inte leda till ökade trafikflöden. I gällande plan (D19891026) från 1989 regleras in- och utfart med ett utfartsförbud mot Björbovägen med en öppning (se figur 4). Utfartsförbudet kommer vara kvar i sitt utförande och ändringsförslaget angränsar inte mot Björbovägen. Den nya byggrätten har också anpassats efter befintlig plans tänkta in- och utfart. Byggrätten placeras med två meters indrag väster ut från öppningen i utfartsförbudet så det inte kommer att påverka angöring till befintlig väg.



Figur 4 Utklipp från ändringsförslaget med en markering kring in- och utfart

3 FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Planändringen reglerar byggrätten genom att dels tillåta större yta för byggnation i och med borttagande av prickad mark (mark som inte får bebyggas), dels en högre medgiven byggnadshöjd för att bättre matcha dagens tekniska utformning av exempelvis lagerhissar.

På grund av tekniska begränsningar och gällande plans utförande med mycket prickad mark, visas ändringen genom en solid blå färg för användningsområdena J_1 och J_2 i gällande plan med beteckningarna **J (Industri)** och **JK (Industri och Kontor)** för att matcha dagens sätt att utforma en användningsbestämmelse. Användningsbestämmelserna är desamma för planområdet och ändras inte i och med ändringsförslaget.

Ändringsförslagets syfte är enbart att reglera egenskapsbestämmelser i form av prickad mark och höjdsättning. Bestämmelsen m_1 är inte heller ändrad utan är densamma som i gällande plan men inkluderas för tydlighetens skull.



Figur 5 Utklipp från plankarta till ändringen av detaljplan.

3.1 MOTIV TILL PLANÄNDRINGENS REGLERING

3.1.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J – Industri

K – Kontor

Regleringarna är egentligen ingen ändring utifrån redan gällande detaljplan, utan en planteknisk komponent för att göra planändringen tydligt i och med borttagandet av tidigare prickad mark.

3.1.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER INOM KVARTERSMARK

Höjd på byggnadsverk

h_1 – högsta nockhöjd är 14 meter över angivet nollplan: För att möjliggöra en ändamålsenlig och långsiktig utveckling av industriområdet införs en planbestämmelse som reglerar högsta nockhöjd till 14 meter över angivet nollplan.

Angivet nollplan motsvarar havets medelnivå och utgår från marknivån vid befintlig byggnads marknivå där fasaden vetter mot Björbovägen. Inmätt byggnad är belägen på +211,339 meter över havet, vilket innebär att byggnader kan uppföras med en faktisk nockhöjd på 14 meter över befintlig inmätt marknivå.

Syftet med att reglera nockhöjd är att skapa flexibilitet för verksamhetens nuvarande och framtida behov. Industriell verksamhet kan över tid förändras och kräva byggnader med andra höjder eller

tekniska installationer. Genom att ange nockhöjd ges förutsättningar för en ändamålsenlig utveckling utan att ny detaljplan behöver upprättas.

Inmätt plushöjd är mätt i höjdsystemet RH2000.

prickmark – Marken får inte förses med byggnad: Marken får inte förses med byggnad, 6,5 meter från gata, för att säkerställa att byggnader inte inverkar på framkomligheten, snöhantering och trafiksäkerhet. Den prickade marken är en förlängning på redan befintlig prickad och u-mark för att öka avståndet mellan ny bebyggelse och Björbovägen.

m₁ – Verksamheten får inte vara störande för omgivningen: Regleringen är egentligen ingen ändring utifrån redan gällande detaljplan, utan en planteknisk komponent för att göra ändringsförslaget tydligt i och med borttagandet av tidigare prickad mark. I gällande plan anges följande *"Med hänsyn till intilliggande bostäder och naturrastplats får verksamheten inom industriområdet inte vara störande för omgivningen"*, vilket inte har ändrats.

4 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

4.1 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planområdet utgörs av fastigheten Björbo 103:5. Planändringen innebär ingen fastighetsrättslig förändring av fastigheten.

4.2 ORGANISATORISKA FRÅGOR

4.2.1 TIDSPLAN

Tillsammans med sökanden har en tidsplan upprättats i enlighet med förfarandet som d bedrivs med. Tidsplanen anger en ram om antagande och laga kraft av planändringen under år 2026.

4.2.2 HUVUDMANNASKAP

I och med att ändringen är liten och endast avser kvartersmark och inte innehåller någon allmän platsmark, reglerar detaljplanen inte något huvudmannaskap.

4.2.3 GENOMFÖRANDETID

Planens genomförandetid är 60 månader (5 år) och gäller från och med det datum planen får laga kraft.

4.3 TEKNISKA OCH EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen samt dess genomförande bekostas av exploatören. Positivt planbesked har lämnats av kommunstyrelsens allmänna utskott och ett planavtal har upprättats mellan sökande och Gagnefs kommun.

Eftersom planområdet är avgränsat till inom sökandes fastighet kommer inget genomförande- eller exploateringsavtal träffas då det är upp till fastighetsägaren tillika sökanden att i sin tur söka erforderliga lov för eventuella åtgärder i enlighet med planens nya reglering.