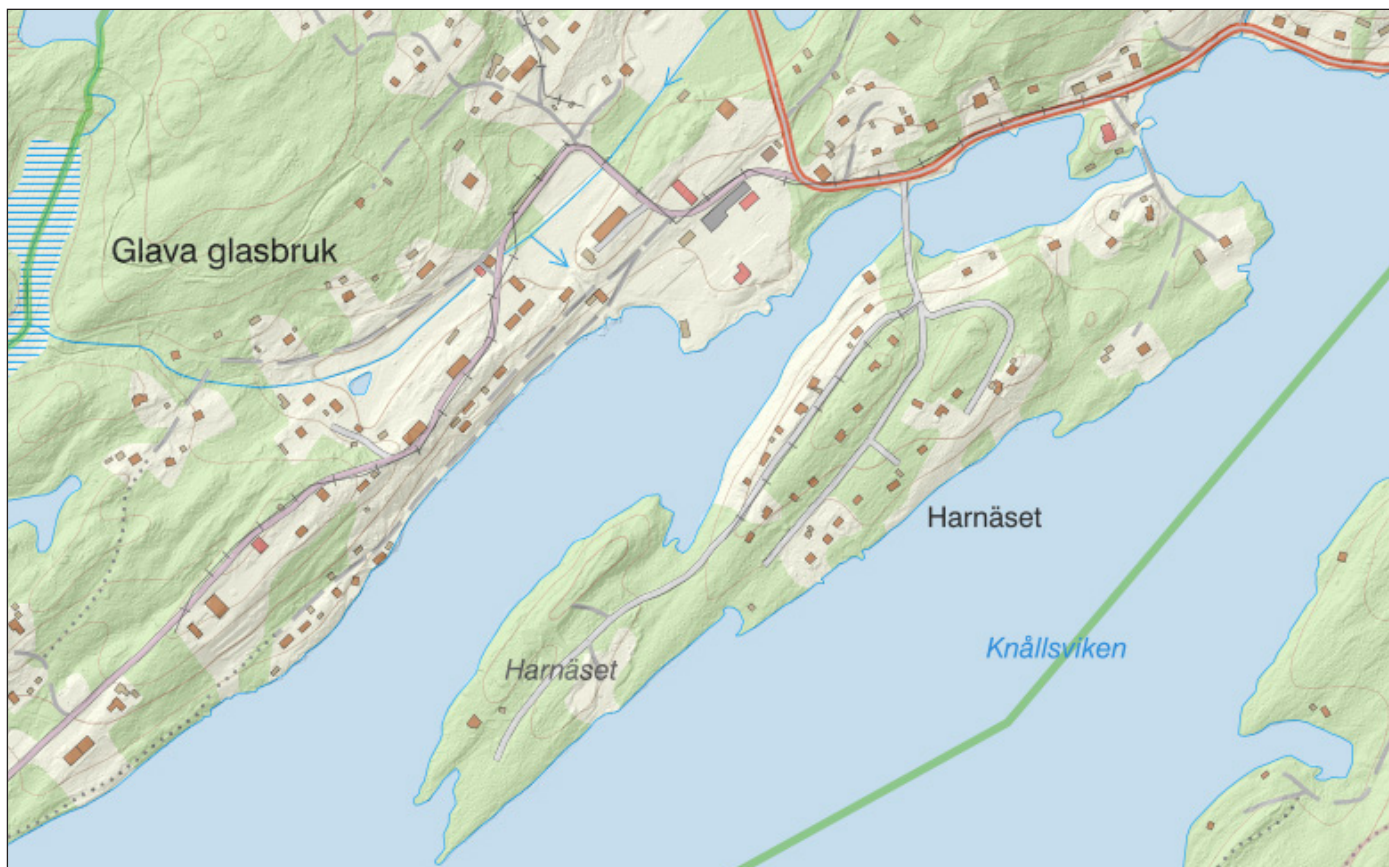


PLANBESKRIVNING



Detaljplan för del av Östra Knåll 1:7

HARNÄSET, GLAVA GLASBRUK

Arvika kommun

Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	7
5. Konsekvenser av planens genomförande	11
6. Genomförandefrågor	11
7. Medverkande tjänstepersoner	12

Beställare

Roland Bodin

Konsult

Daniel Nordholm

Kontakt

SBK Värmland AB

Storgatan 26

671 31 ARVIKA

tel +46 707-83 12 04

daniel@sbkvarmland.se

www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

Önskemål om att upprätta ny detaljplan för delar av fastigheten Östra Knåll 1:7 på Harnäset har inkommit till Arvika kommun.

Efter plansamrådet har inriktningen för planarbetet ändrats med hänsyn till inkomna synpunkter. Från att i samrådsförslaget ha omfattat fyra nya tomter samt utökad småbåtshamn har planförslaget nu begränsats till en ny tomt för bostadsändamål.

Harnäset omfattas sedan tidigare av två detaljplaner samt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS), vilka samtliga berörs av aktuellt planförslag.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten för en avstyckning av en fastighet för bostadsändamål. Denna nya tomt placeras i anslutning till befintlig bebyggelse och gatumark i mellersta delen av Harnäset.

Vidare syftar planens utveckling inom kvartersmark till att bibehålla områdets naturkaraktär med anpassad bebyggelse till tomternas topografi och vegetation med så små ingrepp i marknivå och befintlig vegetation som möjligt.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
4. Inventering av Harnäset, 2012-09-12
5. Okulär besiktning avseende markförhållanden, Sweco 2012-09-25

Efter samrådet har en samrådsredogörelse upprättats som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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 kommunstyrelsen.

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 anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	okt 2020
Samrådsskede	maj/juni 2021
Granskning	sommaren 2022
Antagande	fjärde kvartal 2022
Laga kraft	tidigast fjärde kvartal 2022



Harnäset markerad med röd streckad linje

PLANDATA OCH MARKÄGFÖRHÅLLANDEN

Detaljplanen berör del av Östra Knäll 1:7 som är privatägd. Planområdet omfattar 819 m².

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunledningsutskottet har 2020-10-12 § 148 beslutat att lämna positivt planbesked enligt PBL 5 kap 2, 5 §§.



LIS område för Harnäset och Glava glasbruk.

ÖVERSIKTSPLAN

I Arvika kommuns gällande översiktsplan "Översiktsplan 2007" anges för kommundelen Glava att:

"Kommunen är positiv till privata initiativ till bebyggelse, både boende och verksamheter och för bostäder både enstaka och gruppbebyggelse, utifrån en bedömning om lämplig markanvändning. Kommunen vill stödja sådana initiativ och är positiv till sjönära boende där allmänhetens tillgång till strandområdet säkras."

Harnäset är även utpekad i det tematiska tillägget för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Tre av de fyra föreslagna tomterna är belägna inom LIS område för bostadsbebyggelse. Tomten intill friluftsbadet är beläget i anslutning till LIS området och bedöms inrymmas i intentionerna av LIS utpekandet.

DETALJPLANER

Harnäset omfattas sedan tidigare av en byggnadsplan och en detaljplan.

Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över Harnäset vid Glava glasbruk, 1967.

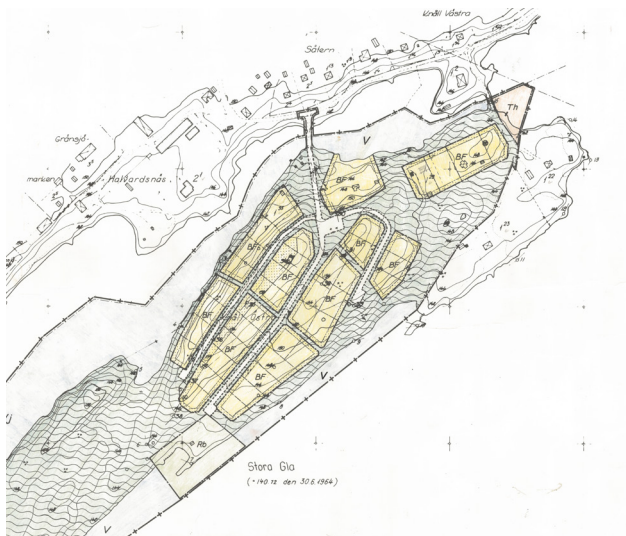
Byggnadsplanen gäller i norra delen av Harnäset och medger bostadsändamål, fristående hus (**BF**), småbåtshamn (**Th**), parkmark och område för friluftsbad (**Rb**). Vidare omfattar byggnadsplanen vägmärk, park och vattenområden.

Byggnadsplanen berörs då det i aktuellt planförslag föreslås bostadsändamål inom del av planlagd parkmark samt en mindre del avsett för område för friluftsbad (**Rb**).

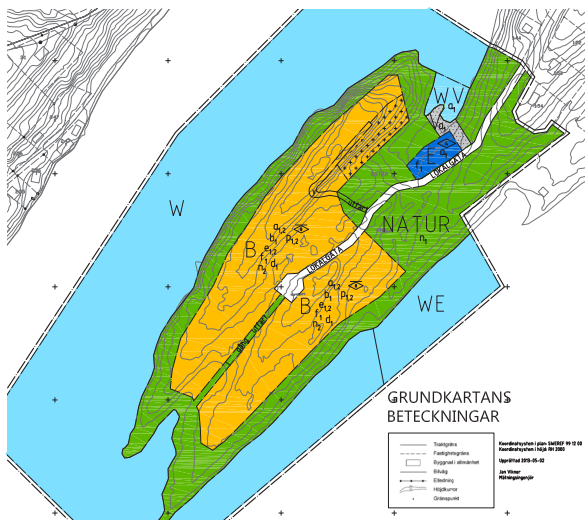
Detaljplan för Södra Harnäset (del av Östra Knäll 1:7) inom Glava Glasbruk, 2013.

Detaljplanen omfattar södra delen av Harnäset och syftar till att ge möjlighet till byggnation av bostäder. Detaljplanen medger även småbåtshamn (WV) och reningsanläggning (E). Vidare reglerar detaljplanen naturmarken och kvartersmarkens karaktär samt byggnaders exploateringsgrad och utformning i syfte att bebyggelsen ska inpassas i den befintliga terrängen. Detaljplanen har kvarvarande genomförandetid.

Detaljplanen berörs inte av planförslaget.



Byggnadsplan för fritidshusbebyggelse över Harnäset vid Glava glasbruk



Detaljplan för Södra Harnäset (del av Östra Knäll 1:7) inom Glava glasbruk

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2021-01-14, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samträtts med länsstyrelsen den 2021-01-27.

Slutatsen är att de sakfrågor som bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är påverkan på:

- Kvartersmarkens påverkan på den fria passagen
- Länsstyrelsen bedömer att det kan krävas en naturvärdesinventering inom den föreslagna kvartersmarken för bostäder.

Vid vidare studier av de föreslagna tomtplatserna med mycket berg i dagen samt ett tunt vegetationsskikt, samt med stöd av tidigare genomförd naturvärdesinventering (2012) bedöms behovet av en ny naturvärdesinventering vara begränsat.

Vid en revidering av planförslaget inför granskningsskedet har även undersökningen uppdaterats, 2022-05-02.

Resultatet av denna uppdatering innebär ingen förändring i ställningstagande om betydande miljöpåverkan utan snarare en begränsad omfattning av utrednings- och planfrågor som behöver belysas.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planförslaget innebär en utökning av en tomt som dels ska möjliggöra en tidsenlig bebyggelse men som också ska anpassas till områdets karaktär.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Harnäset omfattas av riksintresse för naturvård inom

Gillbergaskålen-Stora Gla. Riksintressets värden består av de geologiska värden, sjöarnas limnistiska värden samt odlingslandskap.

Stora Gla beskrivs ha ett extremt klart vatten med ett bestånd av storöring. Förändringar av dämningförhållanden utgör hot för vattenförekomsten och för storöringen är försurning och påverkan på lekälvarna hot.

På Harnäset finns ingen jordbruksmark varav det värdet inte berörs av planförslaget. Vidare beskrivs de geologiska värdena inte vara hotade.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplaneläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Harnäset omfattas inte särskilda bestämmelser enligt 4 kap. MB.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna 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 föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och

PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Planområdet är beläget i Stora Gla som har kvalitetskrav att nå god ekologisk status 2039. Särskilda skäl för förlängd tid är att det inte är tekniskt möjligt att uppnå god ekologisk status till år 2027. Vattenförekomsten påverkas av vattenkraft och ingår i provningsgrupp (HaV 2019). Vattenförekomsten beräknas provas 2035 varav det senare kan bli klart vilka åtgärder som kommer att krävas..

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkad av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. Undantaget dessa finns inga kända ämnen som påverkar sjöns kemiska ytvattenstatus.

I jord på fastland har dock arsenik, kadmium och PAH konstaterats förekomma i en allvarlig föroreningsnivå.

Ekologisk status

Stora Gla har en måttlig ekologisk status där parametern fisk har varit utslagsgivande. Vattenförekomstens konnektivitet bedöms vara dålig vilket påverkar de hydrologiska kvalitetsfaktorerna. Inga andra biologiska eller fysikalisk kemiska kvalitetsfaktorer klassade som visar på försurnings- eller övergödningspåverkan.

Samlad bedömning

Planförslaget bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för Stora Gla uppnås år 2039.

Planförslaget innebär inga större förändringar i området och påverkar heller inte avrinning eller infiltrationsmöjligheterna i sådan utsträckning att detta kan påverka miljökvalitetsnormerna.

MKN för omgivningsbuller

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.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Planområdet berörs av strandskydd varav ett plangenomförande kräver upphävande av strandskyddet. Enligt miljöbalken finns sju särskilda skäl för upphävande varav områden utpekade för landsbygdsutveckling i strandnära lägen utgör ett skäl. Vidare prövning inom LIS-område sker inom ramen för detaljplan.

Planområdet berör områden där strandskyddet redan upphävs. Se vidare under avsnitt ”Strandskydd”.

Planförslaget berör inga andra skyddade områden enligt kap. 7 MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Harnäset är en ö i Stora Gläsa som består av bebyggelse i skogsmark. Skogen består främst av tall med mindre områden av blandskog. Befintlig bebyggelse är inpassad i terrängen vilket gör att landskapsbilden från fastlandet inte har påverkats stort av tidigare utbyggnad.

Hela Harnäset är beläget inom riksintresseområde för naturvård, se sid. 5, men är inte del av naturreservatet för Glaskogen.

Vid framtagandet av detaljplanen för Södra Harnäset, 2013, gjordes en naturvärdesinventering för hela Harnäset där det redovisades områden av visst naturvärde centralt i södra delen samt förekomst av strandlummer längst i söder. Dessa områden berörs ej av planerad utökning av kvartersmark. Tillhörande naturvärdeskarta visar att det finns stigar i anslutning planområdet samt en sandstrand inom område för friluftsbad.

Inom föreslaget område för bostadsändamål består vegetationen av skogsmark med i huvudsak tallskog där inga värden pekats ut i tidigare naturvärdesinventering.

Planförslag

Vid tidigt samråd med länsstyrelsen diskuterades behovet av en ny naturvärdesinventering där länsstyrelsen menade att detta kan komma att krävas. Vid vidare studier av den kvarvarande, föreslagna tomtplatsen med förekomst



Markvegetation inom föreslaget område för bostadsändamål.



Del av naturvärdeskarta, 2012. (B: Båtplats, F: Flackstrand, X: Strandlummer)

av berg i dagen samt ett tunt vegetationsskikt, samt med stöd av tidigare genomförd naturvärdesinventering (2012) bedöms behovet av en ny naturvärdesinventering vara begränsat.

Planförslaget syftar till att utöka bebyggelsen för bostadsändamål (B) på Harnäset varav planförslaget anpassats efter tidigare detaljplaner. Anpassningen och användningen av liknande planbestämmelser görs för att uppnå en enhetlig planering som ska vara lätt att tolka i relation till övriga områden.

Tillkommande bebyggelse ska fortsätta att smälta in i landskapet och minimera påverkan på naturmarken. Tillkommande bebyggelse ska inpassas i naturen på samma sätt som enligt detaljplanen för Södra Harnäset och så även för befintligt, äldre fritidshusområde. Detta hindrar inte nedtagning av enstaka träd eller viss förändring av marken (kräver dock marklov, se nedan), men upplevelsen av naturmark inom tillkommande fastigheter samt inom naturmarken ska kvarstå.

Vidare ska minst 75 % av marken inom tillkommande fastigheter vara genomsläpplig (b₁) vilket regleras för att säkerställa att stora hårdgjorda ytor inte anordnas. Bygg-



Berg i dagen i anslutning till föreslaget område för bostadsändamål

nader ska liksom i södra detaljplanen placeras på tomten med hänsyn till platsens förutsättningar. Utfyllnad och sprängning ska minimeras. Marklov krävs för förändringar av marken $\pm 0,5$ meter via schakt och utfyllnadsarbete (**a**₂). Vidare ska huvudbyggnad och komplementbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p**₁) i syfte att minska påverkan på intilliggande fastigheter samt skapa utrymme för utblickar. Även byggnadernas utformning regleras på samma sätt som i södra detaljplanen där byggnader ska uppföras med fasad av trä- och/eller natursten med färgsättning i jordfärgskulörer (**f**₁) i syfte att anpassa bebyggelsen till områdets landskapsbild. Med jordfärgskulör menas matta kulörer av dov ton. Puts eller tegel rymmer inte inom begreppet natursten.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av ett grundlager av berg med ett ytlager av morän enligt SGUs jordartskarta 1:25 000-1:100 000. Jordtäckten inom hela Harnäset redovisas som grunt med uppmätta djup på 0-2 meter.

Harnäset består av höjdryggar med mindre dalgångar mellan där berg i dagen konstaterats inom alla föreslagna områden för bostadsändamål.

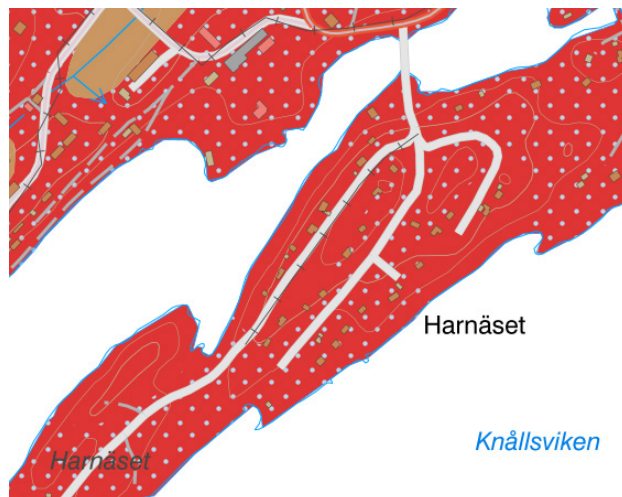
Inom ramen för planarbetet med detaljplan för södra Harnäset gjordes en okulär besiktning avseende markförhållandena i södra delen (Sweco, 2012). Bedömning gjordes att inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna fanns för detaljplanens genomförande.

Risk för ras, skred och erosion

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Planförslag

I enlighet med den okulära besiktningen från 2012 bedöms även nu föreslagna byggnader kunna grundläggas ytligt i fast och ostörd naturligt lagrad jord eller på berg. Grundläggning ska utföras frostfritt och väl-dränerad. All eventuell organisk jord under planerade byggnader ska utskiftas i sin helhet.



Utsnitt ur SGUs jordartskarta 1:25 000-1:100 000.

Förorenad mark

Det finns ingen sedan tidigare känd markanvändning inom området som gör det troligt att misstänka att föroreningar finns.

Vid Glava glasbruk finns en känd förorening, MIFO klass 2. Spridningsmöjligheter bedöms finnas till grund och ytvatten.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Inom ramen för den okulära besiktningen av markförhållandena (Sweco, 2012) utfördes en mätning av gammastrålning från berghällar. Mätningarna visade värden som kan klassas som normalradonmark. Tidigare gjorda vattenanalyser på gemensam vattentäkt har visat på förhöjda radonhalter, dock ej över gränsvärdena.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande. En upplysning om radonsäker utförande införs på plankartan.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar eller andra kulturhistoriska lämningar inom planområdet.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

På nordöstra delen av Harnäset ligger ett par äldre hus byggda kring förra sekelskiftet (1900). Mellersta delen av ön har består av fritidshusbebyggelse från 1960-talet och i söder har ön bebyggts enligt intentionerna i gällande detaljplan.

Inom aktuellt planområde finns ingen bebyggelse, med undantag för reningsverk vilket inte bebyggdes inom område anvisat inom gällande detaljplan.

Planförslag

Planförslaget syftar till att utöka bebyggelse för bostadsändamål (**B**) med en tomt på Harnäset. Då området är beläget invid fritidshusområdet på mellersta delen av ön är det inte lämpligt att tillkommen bebyggelse ska vara av samma storlek som den södra detaljplanen medger. Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad regleras därav till 120 m², och för komplementbyggnad 40 m² (**e**_p). Högsta nockhöjd är 5,5 meter. Högst 30% av byggnadsarean får uppföras till en högsta nockhöjd upp till 7,5 m (**h**_p). Högsta takvinkel är 22 grader. För del av byggnad som får uppföras med en nockhöjd upp till 7,5 m får takvinkeln vara högst 7 grader (**o**_p).

Souterrängvåning och källarvåning får ej anordnas utöver angivna höjder (**b**₂).

Föreslagen bebyggelse ska inpassas i naturen vilket regleras med utformningsbestämmelser, placeringsbestämmelser och marklov, se rubrik *Natur och Kultur*.

Service och arbetsplatser

Närmaste service är belägen i Glava, ca. 7 km från Harnäset. I Glava finns bland annat skola, drivmedelsstation och livsmedelsbutik. Övrig service finns i Arvika, cirka 35 km från Harnäset.

Under sommartid finns vid Glava glasbruk öppna besöksmål som museum och café.

Planförslag

Detaljplanen föreslår ingen ytterligare service men ger en ökad möjlighet till permanentboende vilket kan skapa ett något bättre underlag för befintlig service.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Planförslag

Planområdet bedöms kunna göras tillgängliga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Harnäset är naturskönt beläget med god tillgång till natur och friluftsliv. Stora Gla är en del av Glasskogens naturreservat och riksintresseområde för naturvård och friluftsliv.

Stora delar av Harnäsets strandlinjer är tillgängliga för allmänheten, dock kan vissa platser upplevas privatiserade.

I anslutning till planområdet finns ett område planlagt för friluftsbad där det finns en badplats. Badplatsen är inte kommunal och nyttjas till största del av de boende på ön men även av fastboende och i viss mån av besökare utifrån.

Planförslag

Ett område för bostadsändamål (**B**) föreslås norr om badplatsen delvis inom tidigare planlagt område för friluftsbad. Tillgången till badplatsen bedöms fortsatt som god.

Planförslaget innebär att ett område planlagt för naturmark och en mindre del för friluftsbad delvis övergår till kvartersmark för bostäder (**B**). Förändringen påverkar de närboendes tillgång till skogsmark. Tillgång till strandlinjer, bad, hamn och naturmark bedöms dock finnas kvar i tillfredställande utsträckning. Den föreslagna bostadstomten är som närmast belägen ca 50 meter från badstranden, och kommer inte att inverka negativt på upplevelsen på stranden.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och

i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Planförslag

Strandskyddet föreslås upphävas (**a**₁) inom kvartersmark för bostäder (**B**).

Då nplanområdet tangerar utpekat LIS-område finns särskilt skäl för ett upphävande enligt Miljöbalken 7 kap 18 c §.

Fri passage säkerställs i detaljplanen genom tomtplatsens avgränsning mot strandlinjen, utifrån den lokala tomt- och bebyggelsetraditionen. Längs den södra strandlinjen uppgår passagen till omkring 15 meter. En smalare passage än vad som oftast önskas bedöms här vara tillfredställande baserat på områdets topografi, hur området nyttjas och områdets bebyggelsetradition.

Vidare införs en planbestämmelse som föreskriver att fastighetsgräns mot sydväst och sydost ska tydligt avgränsas av häck eller staket av typen gärdesgård (**f**₂). Detta innebär att den fria passagen mot strandlinjen i söder samt badplatsen i sydväst tydligt markeras i tomtgräns och att det framgår vad som är privat tomtmark och allmänt tillgänglig naturmark.

GATOR OCH TRAFIK

Harnäset nås via två broar från länsväg 646. På Harnäset finns ett gatunät av grusvägar med en bredd av cirka 3 meter som når de tre föreslagna områdena för bostäder. Trafiken inom området består till största del av boende och fritidshusgäster.

Närmaste kollektivtrafik finns vid Glava där Värmlands- trafik har hållplatser.

Planförslag

Föreslagen utbyggnad av kvartersmark för bostäder kan nås via den befintliga vägen i söder.

Trafikökningen bedöms som försumbar och ryms inom befintligt vägnät. Trafikökningen bedöms variera under säsong.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Området är inte utsatt för bullerstörningar. Det buller som alstras i närområde bedöms komma från boendetrafik.

Planförslag

En marginell ökning av trafik kan komma att ske på Harnäset. Ökningen bedöms inte vara betydande och trafikmängden bedöms variera under säsong.

Översvämningsrisk och skyfall

Stora Gla är en reglerad vattenförekomst. Regleringsamplituden är +140,12 till +142,62 (RH2000).

De föreslagna bostadsområdena är belägna på höjder där marken sluttar mot sjön. För det centralt belägna området sluttar marken mot gata och vidare mot småbåtshamnen och friluftsbadet. Inga svackor där vatten riskeras att ansamlas vid skyfall finns inom bostadsområdena.

Planförslag

Det finns ingen risk för översvämnning inom område får bostadsändamål där lägsta nivå på marken är belägen på nivåer strax ovanför +144 meter över havet (RH2000).

Ingen risk bedöms heller finnas för större vattenansamlingar vid skyfall baserat på planområdets topografi samt begränsade areal.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Avloppsledningsnät med ledningar och pumpstationer är utbyggt inom hela södra Harnäset och större delar av det ursprungliga sommarstugeområdet. Inom södra Harnäset är bostadsfastigheterna anslutna till detta nät. De flesta av fastigheterna inom det äldre sommarstugeområdet har egen borrhälsbrunn.

Reningsverket hade tidigare tillstånd att ansluta 12 hushåll vilket har utökats till 25 hushåll. Kapacitet att ansluta föreslagna fastigheter finns.

Planförslag

Föreslagen utbyggnad kan anslutas till avloppsledningsnätet. Detta är också ett krav vilket också säkerställs genom en planbestämmelse (**a**₃).

Dagvatten

Området avvattnas via ytavrinning till Stora Gla. SGUs genomsläpplighetskarta visar en medelhög genomsläpplighet inom hela Harnäset. Inom föreslagna kvartersmark för bostäder finns berg i dagen varav markförhållandena inom aktuellt område har relativt begränsade infiltrationsmöjligheter.

Planförslag

Planbestämmelse förs in på plankartan att 75 % av marken inom tomt ska vara genomsläpplig (**b**₁) i syfte att förhindra större hårdgjorda ytor som försämrar infiltrationsmöjligheterna.

Värme

Värmeförsörjning för ny bostad bör ske med långsiktigt hållbar energilösning.

El, telefon och IT

El- och Fibernät finns utbyggt på större delen av ön. Fiberledningar har mätts in av Arvika kommun och finns till största del inom vägområdet. Fiberskåp finns längs vägen nordväst om planområdet.

Ellevio redovisar elledningar som till största del av belägna inom naturmark, men utanför planområdet. Inmätningar av elledningar har även gjort vilka är samförslagda med fiberledningar längs lokalgatan.

Planförslag

Föreslagen utbyggnad kan anslutas till fibernätet.

Avfallshantering

Insamling av hushållssopor ska ske i enlighet med kommunens avfallsplan.

Sopkärl ska placeras längs lokalgatan som idag trafikeras av kommunens renhållningsbil och inte vid tomtgräns.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär en utökning av bostadsmöjligheter i ett bebyggt naturskönt område vilket i viss omfattning kan stärka serviceunderlaget i Glava.

En utbyggnad av en ny tomt för bostadsändamål föreslås på mark som inte utretts närmare gällande naturvärden. Den tidigare naturvärdesinventeringen som gjordes 2012, samt besök på platsen och tomtens beskaffenhet, indikerar dock att det inte finns några naturvärden inom området.

En utbyggnad kan dock upplevas negativt av närboende som tidigare haft naturmark i anslutning till sin tomt. Planförslaget tar tidigare allmän platsmark och område för friluftsbad i anspråk vilket minskar möjligheterna till närrekreation på ön. Tillgången till, och upplevelsen från, friluftsbadet bedöms inte påverkas.

Planförslaget innebär en marginell ökning av trafik på Harnäset där bostäder mellan bron och den södra vägen påverkas. Då utbyggnaden är liten bedöms nya boende inte orsaka betydande störning.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Utökad marklovsplikt gäller vid förändring av marknivå med +/- 0,5 meter via schakt- eller utfyllnadsarbete (**a**₂). Bestämmelsen gäller inom kvartermark för bostadsändamål (**B**). Bestämmelsen syftar till att vara restriktiv gällande förändring av naturmiljön och allför påtagliga ingrepp.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen får 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.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan Arvika kommun och exploatör. Planavgift tas ej ut i samband med bygglovsavgift.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Planarbete	Exploatör
Upprättande av detaljplan	Exploatör via SBK Värmland AB
Fastighetsreglering	Lantmäteriet
Återställande av väg under byggtid	Husbyggare

Byggnation inom kvartersmark

Exploatör

Ändra del av servitut för friluftsbad

Lantmäteriet

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats. Planens genomförande kräver inga exploateringsavtal eller övriga avtal.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning får ske med stöd av detaljplanen. Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildningen.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Vägarna i området sköts i nuläget av Harnäsens tomtägarförening, som dock ej är någon officiell samfällighetsförening. Om behov i framtiden uppstår av en mer ordnad förvaltning med en officiell samfällighetsförening kan en sådan inrättas genom bildande av en gemensamhetsanläggning i en anläggningsförrättning.

Planområdet berör delar av område för friluftsbad inom *Byggnadsplan för fritidsbebyggelse över Harnäset vid Glava glasbruk, 1967*. För att möjliggöra avstyckning av denna tomt måste det officiellservitut (bildat 1967) för friluftsbadet ändras för berört område. Ändringen görs av Lantmäteriet på initiativ av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens kostnader uppbärs av exploatören. Inga kostnader för Arvika kommun kommer att uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Marielle Nilsson (till och med samråd), planeringsarkitekt Daniel Nordholm i samarbete med Samhällsbyggnad, Arvika kommun.

Arvika

2022-05-24

reviderad inför antagande 2022-11-18

Daniel Nordholm

Planeringsarkitekt FPR/MSA

SBK Värmland AB

