

Akt nr:

1730-P06/8

AU\$1730-P06/8

Upprättade år 2006	Ärendenummer S06822
Ärende Detaljplan för Hökedalens industriområde, Charlottenberg	
Kommun Eda	
Län Värmland	

Till akten hör

...1... band

...56... numrerade sidor

...—... inbunden karta

...2... andra kartor

1730-P06/8

karta plan **S**



**EDA
KOMMUN**

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN VÄRMLANDS LÄN	
2006-07-30	
Dnr	06/822

1730-P06/8



Detaljplan för

HÖKEDALENS INDUSTRIOMRÅDE

CHARLOTTENBERG

ANTAGANDEHANDLING 2006-03-27

LAGA KRAFT 2006-07-05

REGISTRERING

Datum

2006-08-18

Införing i fastighetsregistret
har verkställts.

För Lantmäterimyndigheten

Lisbeth Ollmarinen

**Detaljplan för
Hökedalens industriområde
Charlottenberg
Eda kommun**

Värmlands län

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för småindustri och bilservice. Planen upprättas för att tillskapa en förlängning på verksamhetsområdet vid Södra Tallmon och för att därigenom tillmötesgå efterfrågan på mark för dessa ändamål, samt för att reglera utformningen så att en lämplig stadsbild mot riksvägen erhålls.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta	planbeskrivning
fastighetsförteckning	genomförandebeskrivning
plankarta med planbestämmelser	konsekvensbeskrivning
utställningsutlåtande	

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Inventering av skredriskförhållanden 1987-12-17 (SGI)
Översiktlig geoteknisk undersökning 1993-09-27 (VBB VIAK AB)
Geoteknisk undersökning för ny detaljplan 2004-06-01 (SWECO VBB)
Beräkning av trafikbuller 2004-07-01 (Vägverket Region Väst)
Översiktlig geoteknisk undersökning 2005-10-05 (SWECO VBB)
Nedlagda avfallsupplag och industriområden i Eda kommun 1993-12-09 (AIB)
Analys av markföroreningar 2003-10-06 (ALcontrol Laboratories)

PLANFÖRFATTARE

Plansektionen, Eda kommun genom planarkitekt Ludvig Lundgren.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5. Eftersom en del av planområdet tidigare ingick i detaljplanen för Södra Tallmon, får programsamrådet och ett ordinarie samrådsskede för denna plan anses kunna gälla även för den föreliggande. Planarbetet för *detaljplan för Hökedalens industriområde* har därför inletts med ett andra ordinarie samråd.

TIDPLAN

Godkännande för samråd BN	okt 2005
Samrådsredogörelse	dec 2005
Utställning	feb 2006
Utlåtande och godkännande i BN	mar 2006
Antagande KF	maj 2006
Laga kraft	jun 2006

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för småindustri och bilservice. Planen upprättas för att tillskapa en förlängning på verksamhetsområdet vid Södra Tallmon och för att därigenom tillmötesgå efterfrågan på mark för dessa ändamål, samt för att reglera utformningen så att en lämplig stadsbild mot riksvägen erhålls.

Huvuddrag

Området nås via två nya avfarter från Riksväg 61 i form av ett förskjutet trevägskors. Området väster om vägen (kv. Notan och Slanten) nås också genom den förlängning av Källgatan söderut som påbörjas genom detaljplan för kv. Kronan och Klaven. Kring Källgatan finns ett område avsett för småindustri och bilservice (ej drivmedel).

Området öster om riksvägen (kv. Torven och Mossen) är avsatt för småindustri/transportanläggning, samt bilservice (även bensinstation). Söder om kvartersmarken och ner mot Hökedalsbäcken avsätts mark för natur.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Bestämmelser i miljöbalken

Riksväg 61 utgör riksintresse enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. Riksintresset består i att vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten av eller utnyttjandet av vägen. Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljö kvalitetsmål som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken. Verksamhet inom småindustri kan komma att bli av sådan art att anmälan eller tillstånd krävs.

PLANDATA

Lägesbestämning

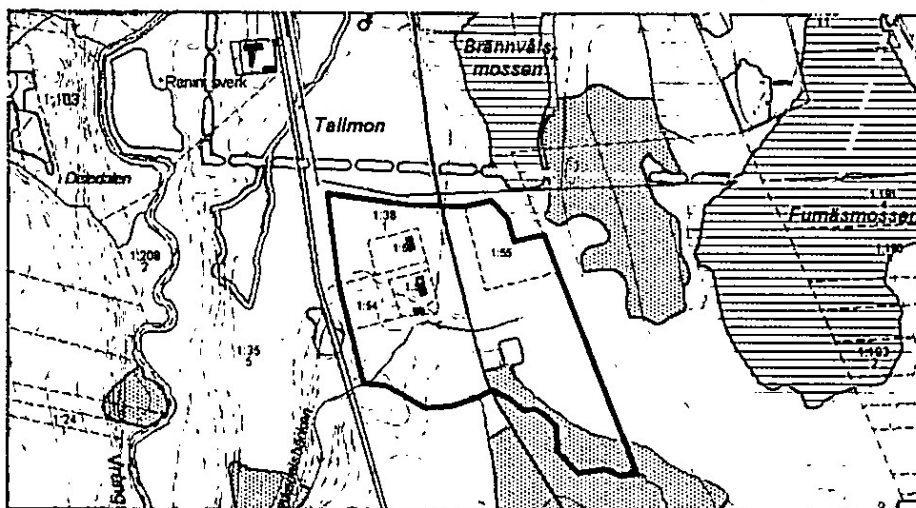
Planområdet är beläget i sydvästra delen av samhället Charlottenberg. Detaljplanen omfattar ett område som i öster, väster och söder gränsar till naturmark samt i norr (väster om riksvägen) till mark avsedd för handel, kontor och småindustri. Planområdet delas i nord-sydlig riktning av riksväg 61, som här ges beteckningen Genomfart.

Areal

Området är ca 27 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän plats.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet ligger inom fastigheten Nolby 1:38 som ägs av Eda kommun. Nolby 1:51 ägs av Loevaas AB. Nolby 1:50 och 1:54 ägs av Koppom maskin AB. Nolby 1:55 ägs av LBC Charlottenberg.



Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas i digital form på en grundkarta, upprättad 2006-01-18. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A0-format och i skala 1:2000 i A2-format. Fastighetsförteckning är upprättad 2006-01-10.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Eda kommuns översiktsplan från 1999 anges det att stor tillgång på mark och kommunikationer för industrin bör beaktas särskilt i den fortsatta planeringen. I översiktsplanen är södra delen av Tallmoområdet utpekad såsom lämpligt för industri. Översiktsplanen anger också att stor tillgång till mark för lokalisering av servicefunktioner och näringsverksamheter med anknytning till gränstrafiken på Rv61 ska beaktas. En omstrukturering av näringslivet från industri till handel pågår i Charlottenberg. Anspråken på utrymme för handel torde i och med detaljplanen för kv. Kronan och Klaven vara tillgodosedda, varför det förefaller mest lämpligt att avsätta Hökedalen för industriändamål. För industriområden är det, generellt sett, önskvärt med minskad lovplikt så att om- och tillbyggnader och mindre nybyggnader kan uppföras utan bygglov.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Ingen detaljplan eller motsvarande finns eller har funnits för området.

Miljökonsekvensbeskrivning

Beslut om att markanvändning enligt planen och genomförandet av den inte innebär sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har fattats av Byggnadsnämnden 2004-01-27 § 4, samt 2006-01-30, då plankonsekvensbeskrivningen (med behovsbedömning) uppdaterats efter genomförda samråd. Planens genomförande kan visserligen medföra negativa effekter på miljön och människors hälsa, men påverkan bedöms inte vara av sådan art att den anses som betydande. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs i dokumentet *Konsekvensbeskrivning*.

Kommunala beslut i övrigt

Uppdraget för den tidigare påbörjade detaljplanen för Södra Tallmon har ändrats av KS 2005-03-08, § 44, till att endast avse kv. Kronan och Klaven. Byggnadsnämnden fick i samma beslut beskedet att avvakta med att ta fram förslag för kv. Notan.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-06-27, § 81 att från Kommunstyrelsen begära planuppdrag för att gå vidare med planläggningen.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-08-18, § 113 att lämna planuppdrag, med tillägget att planområdet skall utökas söderut mot Hökedalsbäcken.

Vidare har kommunen och Vägverket kommit överens om att kommunen ska finansiera den nya anslutningen av Källgatan till Rv61. Avtal med Vägverket har tecknats 2005-06-14 och trevägskorset har färdigställts under 2005.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Fortum Distribution AB har ledningsrätter för starkström på Nolby 1:38.

Karlstad stift har nyttjanderätt för jakt på Nolby 1:38. Samma fastighet belastas med servitut för väg, avlopp och upplag. Utförligare information om servitut m.m. finns i genomförandebeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Området består till större delen av relativt plan skogsmark med tall. Inom fastigheten Nolby 1:54 är vegetationen helt borttagen och marken utgörs av sand och lera. Höjdnivåerna varierar mellan +95 i bäckravinen i söder till +124 med de högre värdena i sydost. Större delen av kvartersmarken ligger på ca +120 och är relativt flack.

Markbeskaffenhet

Under ett ca 0,2 m tjockt vegetationsskikt av torv och mulljord består den naturligt lagrade jorden av finkomiga sediment till stora djup ovan fast friktionsjord på berg.

De naturligt lagrade sedimenten utgörs överst av löst till mycket fast lagrad sand med olika stort inslag av silt till ett djup av mellan 7 och 17 m med en avtagande mäktighet åt öster. Andelen finkornig sand och silt ökar med djupet. Under dessa sediment återfinns lera och siltig lera med en mäktighet som varierar mellan c:a 4 m och mer än 18 m. Lermäktigheten ökar åt väster. Enligt tidigare utförda undersökningar är leran något överkonsoliderad för rådande marknivåer och uppmätt odränerad skjuvhållfasthet varierar mellan c:a 15 och 30 kPa.

I sydvästra delen finns en lagun med slam från enskilda avloppsanläggningar. Slammet har tippats under 1960- och 70-talet.

I södra delen av fastigheten Eda Nolby 1:51 återfanns enligt utförd provtagning minst ca 2 m fyllning av grus, sand och silt med inslag av träflis.

Geotekniska förhållanden

För området väster om Rv 61 har en översiktlig geoteknisk undersökning utförts av VBB VIAK AB 1993. Undersökningen har kompletterats under 2004.

De grundläggningstekniska förutsättningarna inom denna västra del av planområdet är goda. Byggnader med upp till 3 plan bedöms kunna grundläggas ytligt. Detta under förutsättning att uppfyllnader under grundkonstruktioner begränsas till 0,5 m. Den naturligt lagrade jorden inom aktuellt område skall betraktas som är flytbenägen vid vattenöverskott och mekanisk påverkan. Vidare är den något till mycket tjälfarlig beroende på inslaget av silt jorden.

Förekommande jords tjäl- och flytjordsegenskaper vid vattenmättnad / vattenpåverkan och omröring skall beaktas vid all form av markarbeten. För gator och hårdgjorda ytor erfordras i allmänhet i finjordsområden, lera, silt och finsand, en materialskiljande geotextil i terrass. Ledningar bedöms kunna utföras med normal ledningsbädd. Materialskiljande geotextil erfordras i terrass av finjord, lera, silt och finsand.

För området öster om riksvägen har en geoteknisk undersökning utförts under 2005. Mark- och grundläggningsförhållandena är likartade för denna del jämfört med den västra. Jorden består av finkorniga sediment (sand och silt) ned till ett djup av 2,5 till 5,5 m. I den sydöstra delen återfinns under ett ca 1-2 meter lager sand och silt ca 3-5 m lös lera, vilket gör grundläggningsförhållandena för denna del mindre goda. Den naturligt lagrade jorden är mycket flytbenägen vid vattenmättnad och mycket tjälfarlig. Totalstabiliteten bedöms dock vara tillfredställande för nuvarande marknivåer. Vid lokala uppfyllnader på plan mark inom sydöstra delen av området, innebärande lastökningar på jorden större än 50 kPa ska den lokala stabiliteten först beräknas och utvärderas. Byggnader med upp till tre plan bedöms kunna grundläggas ytligt, med undantag för den sydöstra delen där djupgrundläggning krävs för att frångå sättningsrisken.

Förorenad mark

Hökedalen har använts för deponering av slam från hela Eda kommun med början på 50-talet fram tills Lundens avfallsupplag togs i drift på 70-talet. Deponeringen har skett i två omgångar: Första omgången bestod av fyra gropar belägna mellan 100-150 m väster om rv 61 och andra omgången av två gropar ca 200 m från vägen. Berörd fastighet är framför allt Nolby 1:54.

Provtagning har skett 2003 för att kontrollera halterna av tungmetaller (As, Pb, Cd, Co, Cu, Cr, Hg, Mn, Ni, Zi) i det slam som tippats tidigare. Proverna visar att slammet innehåller mycket låga halter av tungmetaller. Markkvaliteten begränsar inte valet av markanvändning. Däremot finns det problem med bärigheten vilket motiverar en planbestämmelse om att massor olämpliga för grundläggning ska skiftas.

För planområdet i övrigt finns ingen anledning att misstänka förekomst av markföroreningar, då inga tidigare verksamheter som kunnat ge upphov till sådana är kända.

Radon

Radonhalten i markluft har mätts i samband med geotekniska undersökningar 1993, 2004 och 2005. Erhållna värden ligger mellan 5 och 9 kBq/m³.

Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³. Marken klassas som lågradonmark.

Risk för skred och höga vattenstånd

Utmed Vrängsälven som ligger väster om området finns det stabilitetsproblem. Det riskklassade området är dock inte aktuellt för byggnation utan kommer att användas som naturmark. Viss risk för skred kan också finnas söder om planområdet (öster om riksvägen) i anslutning till Hökedalsbäckens ravin. De byggbara ytorna påverkas dock inte av detta.

Fritt vatten har uppmätts mellan ca 0,8 à 5,9 m djup under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer på ca +113,5 à +117,3. I ett flertal provtagningshål öster om Rv 61 kunde ingen fri vattenyta observeras. Vid tidigare utförda undersökningar har en fri vattenyta i provhål uppmätts på c:a 5,3 à 6,5 m djup under markytan. Grundvattenytan ska förväntas variera med årstid och nederbörd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fast fornlämning i form av ett s.k. hålvägssystem med två hålvägar (Eda socken RAÄ 109). Den är belägen på naturmark väster om riksvägen och påverkas inte av planens genomförande. Fornlämningen omfattas av 2 kap i kulturminneslagen och eventuella förändringar inom q₁-markerat område prövas av Länsstyrelsen. Fornlämningen markeras i planen genom en särskild skyddsbestämmelse (q₁).

Ytterligare en lämning, dock utan fornlämningsstatus, finns i naturmark på planområdets sydöstra del strax söder om Hökedalsvägen i form av ett gammalt stridsvärn (Eda socken RAÄ 108). Inte heller detta berörs av planens genomförande, men skyddas genom planbestämmelse (q₂).

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Fastigheterna Nolby 1:50 och 1:51 är bebyggda med verksamhetslokaler för Koppom maskin AB resp. Loevaas AB (Rör & Smide). Bebyggelsen, som överensstämmer med föreslagen plan, är av industriell karaktär och tomtmarken upptas till stor del av tillfälliga upplag m.m.

Småindustri och bilservice [J.G₁]

Planen ska ge möjlighet att bygga lokaler för småindustriändamål och bilservice, dock ej med försäljning av drivmedel. Industrin får inte orsaka olägenheter eller störningar för omgivningen. Byggrätt ges för byggnader med 8,5 meters fasadhöjd och 12 meters totalhöjd. Byggrätten omfattar en markareal på 59 400 m². Största bruttoarea får vara 30% av fastighetsarean vilket motsvarar en byggrätt om sammanlagt 17 800 m². Längst i väster finns mark som endast får bebyggas med skärmtak och lagerbyggnader. Begränsningen föranleds av närheten till kraftledning och reningsverk.

Småindustri och bilservice [J.G₂]

Planen ska medge markanvändning för småindustri och bilservice med möjlighet till uppförande av bensinstation. Byggrätt ges för byggnader med 8,5 meters fasadhöjd och 12 meters totalhöjd. Byggrätten omfattar en markareal på sammanlagt ca 89 800 m² fördelat på två kvarter. Största byggnadsarea får vara

25% av fastighetsarean vilket motsvarar en byggrätt om sammanlagt 22 500 m². Att exploateringsgraden blir något lägre för detta område än för området väster om Rv 61 motiveras av att tomterna är stora samt närheten till känsliga våtmarker (Brännvålmossen och Furunåsmossen).
Parkering skall ordnas på kvartersmark inom området.

Transformatorstation [E₁]

Ett område invid Hökedalsvägen avsätts för transformatorstation för att säkra strömförsörjningen för kvarteren öster om riksvägen.

Pumpstation [E₂]

För att planområdet ska kunna anslutas till avloppsnätet krävs en pumpstation för spillvatten som placeras direkt söder om Hålvägens vändplan.

Offentlig service

Offentlig service såsom kommunkontor, järnvägs- och busstation, bibliotek, vårdcentral och polis finns i Charlottenbergs centrum på ca 2 kilometers avstånd.

Kommersiell service

Området ska användas huvudsakligen för industriändamål. Stora ytor för handel finns på angränsande tomter norr om planområdet. Bensinstation finns idag vid Tallmorondellen.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader skall göras helt tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Byggnadskultur och gestaltning

För att åstadkomma en tilltalande bild av Charlottenbergs samhälle ska byggnaderna utformas och placeras på ett sådant sätt att baksidor med lastbryggor, varuintag och sophantering inte är direkt synliga mot riksvägen.

SKYDDSRUM

Charlottenberg utgör inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Rekreationsområden finns inom planen och i direkt anslutning till den i form av frilufts- och strövområden. Friluftsområdet minskas något, men tillgängligheten förblir oförändrad och elljusspåret bevaras i samma sträckning. I ett längre framtidsperspektiv är det aktuellt med ett nytt läge för elljusspår.

Naturmiljö

Planen medför att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse. Inom planen finns allmän plats i form av natur som dock är av begränsad betydelse för rekreation och friluftsliv.

Planområdet gränsar i nordost till Brännvålmossen. Där finns också inslag av sumpskog. Inga åtgärder får vidtas inom detaljplaneområde som kan komma

att avvattna marken kring sumpskogen och mossen utan att åtgärden prövats enligt 11 kap. miljöbalken om vattenverksamhet.

Mer om planens miljöpåverkan under rubriken Plankonsekvensbeskrivning.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inget vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Riksvägen är genomfart, och på den förekommer tung trafik och transporter av farligt gods. För att höja säkerheten för människor som vistas inom handelsområdet läggs i planen ut en skyddszon på 50 m mellan vägbana och tomtgräns.

Området nås via de nya avfarterna med förskjutna trevägskors eller via Källgatan från Tallmorondellen. Färdigställandet av dessa nya avfarter är en förutsättning för att planen ska kunna genomföras i övriga delar.

Källgatan förlängs söderut och samtliga tomter väster om Rv61 nås från Källgatan. Från Källgatans vändplan och västerut läggs en smal, oasfalterad lokalgata, ca 130 m, som syftar till att göra marken väster om planområdet tillgänglig för fordonstrafik.

Öster om Rv61 läggs en ny industrigata som först går parallellt med riksvägen för att sedan följa sträckningen hos den befintliga grusvägen mot motorstadion i sydost. En tvärgata delar området i öst-västlig riktning, detta för att tillskapa en öppning österut inför en eventuell framtida utvidgning av området i den riktningen och sammanlänkning med planlagd industrimark vid Furunäset. Nya industrigator ges en normalsektion med 6,5 m sammanlagd körbanebredd på ett vägområde vars bredd är 9 m.

Inom skyddsområdet mellan riksvägen och kvartersmark möjliggör planen anläggande av en gång- och cykelbana. Den ska ses som ett led i översiktsplanens vision om en cykelväg mellan Charlottenberg och Åmotfors, men bidrar förstas till att göra området mer tillgängligt för dessa trafikslag, och att onödiga konflikter mellan biltrafik och oskyddad trafik undviks. Gc-banan ses som en framtida utvecklingsmöjlighet och ingår därför inte i den ekonomiska kalkylen.

Detaljprojektering av gator fortgår parallellt med planarbetet.

Kollektivtrafik

Bussar stannar på Charlottenbergsvägen. Via gångtunnel och gc-väg når resenärerna sedan Södra Tallmon och Hökedalen.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunen tillämpar en parkeringsnorm på 20 platser / 1000 kvm för kontor och industri. Parkeringar skall ordnas inom tomten. Varumottagningar ska förläggas så att konflikter mellan godsleveranser och annan trafik undviks.

Farligt gods

Transporter av farligt gods sker på Rv 61 och ett plangenomförande medför att fler människor vistas inom influensområdet i händelse av en olycka. Området

0-50 meter från vägbanans kant är avsatt som allmän platsmark för skydd, och får inte bebyggas.

STÖRNINGAR

Lokal och regional trafikökning är den mest betydande miljöeffekten av planens genomförande. På ett lokalt plan innebär genomförandet effekter på miljön genom föroreningar och störningar. Buller och utsläpp kan ge konsekvenser för människors hälsa. De ökade trafikmängderna ger ökade olycksrisker.

Planen kan eventuellt ge ökade trafikmängder även i ett regionalt perspektiv. Trafikökningen belastar Rv 61, men ökningen ger knappast märkbara konsekvenser för trafiksäkerhet eller miljö.

Inga bostäder berörs av ökade bullemivåer. En bullerberäkning som utförts av Vägverket visar att störande bullemivåer (>55 dB(A) vid fasad) kan förväntas upp till 40 meter från vägbanan.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planerade verksamheter kommer att anslutas till kommunens allmänna VA-anläggning. Pumpstation för avlopp anläggs inom E-område söder om Hålvägens vändplan. VA till området öster om Rv61 dras under vägen strax söder om avfarten mot Hökedalsvägen. VA-ledningar dras över kvartersmark mellan Hålvägen och Källgatan, där ledningsreservat bildas genom u-område.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor skall genomgå oljeavskiljning innan det når kommunens dagvattensystem. Dagvattenanläggning dimensioneras för en exploateringsgrad på 70% hårdgjorda ytor. Dagvattnet leds företrädesvis i öppna vägdiken. På naturmark utanför planområdet (nordväst om kv Klaven) anordnas en infiltrationsbädd för dagvatten. Viss lokal infiltration kan även ske på tomtmark, förutsatt att andelen hårdgjord yta begränsas.

Släckvatten

Tillgång till släckvatten anordnas i Källgatan, samt i den gata som försörjer planområdets östra del. För området erfordras sammanlagt tre poster varav två på Källgatan. Kravet på vattenflöde är 20 l/s vilket garanteras av gatusektionen.

Värme

Samtliga fastigheter inom planområdet får i ett inledande skede enskilda värmeanläggningar. Vid byggsamrådet skall möjligheten att välja anläggning som nyttjar förnyelsebara råvaror beaktas i görligaste mån. Vid fullskalig utbyggnad skall anslutning till fjärrvärmenätet utredas.

El

Områdets elförsörjning tryggas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Mark för nya transformatorstationer finns vid Hökedalsvägen i anslutning till kv. Torven samt norr om planområdet i anslutning till kv. Kronan och Klaven.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hantering av hushållsavfall. Verksamhetsutövare ansvarar för verksamhetsavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR**Lovplikt**

Enligt översiktsplanen är det önskvärt med minskad lovplikt inom industriområden så att om- och tillbyggnader och mindre nybyggnader kan uppföras utan bygglov och byggsamråd.

Med anledning av områdets stora betydelse för stadsbilden av Charlottenberg och pga. den öppna, flacka terrängen anses det allmänna intresset för bebyggelsens utformning vara så stort att översiktsplanens intentioner inte är lämpliga att genomföra.

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar tio år efter att den vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser redovisas i *Konsekvensbeskrivningen*.

ÖVRIGT

Under planarbetet har Fortum framfört att högre säkerhetskrav gäller för starkströmsledning inom detaljplan. Fördelen med att ta med ledningsområdet i planen motiverar inte kostnaderna för att höja säkerheten varför ledningsområdet har uteslutits i utställningsförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Ludvig Lundgren. I planarbetet har även kommunarkitekt Leila Ekman, teknisk chef Anders Johansson, miljöchef Mats Rydström och gatuingenjör Henrik Hansson medverkat.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande KF	maj 2006
Laga kraft för planen	jun 2006
Utbyggnad av Källgatan, Hålvägen samt första etappen av Hökedalsvägen med VA	aug-sept 2006
Utbyggnad av andra etappen av Hökedalsvägen med VA samt Brännvålgatan	våren 2007
Försäljning av tomter	från juli 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar tio år efter det att planen vunnit laga kraft. Den tid på vilken Eda kommun genom avtal förbundit sig att färdigställa de nya väganslutningarna till Rv 61 är dock fem år.

Ansvarsfördelning

Eda kommun ansvarar för utbyggnad av gator samt vatten, avlopp och dagvattensystem fram till tomtgräns, samt väganslutningar till Rv 61 och iordningställande av allmän plats i övrigt. Tvärgatan (Brännvålgatan) som förbinder Hökedalsvägen med den av Karlstads stift ägda skogsmarken öster om planområdet anläggs först då ett behov uppstår, exempelvis vid vidare exploatering österut. Den ska dock ändå vara körbar eftersom den också ersätter ett upphävt vägservitut

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuellt.

Avtal

Ombyggnad av korsning på Rv 61 genomförs med Vägverket som byggherre. Kommunen finansierar ombyggnaden. Ansvarsförhållandet regleras genom avtal mellan kommunen och Vägverket undertecknat 2005-06-14.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Planområdet kan med utgångspunkt från gatunätet indelas i tomter av varierande storlek. Fastighetsbildning kommer att ske i takt med försäljning av mark. Kommunen tar initiativ till fastighetsbildning och ansvarar för kostnader förenade med denna.

Servitut mm.

Fortum Distribution AB har ledningsrätter för starkström på Nolby 1:38. Ledningsrätterna kommer att finnas kvar. Fortum skall också ha servitut eller ledningsrätt för ledning där dessa går i gatumark. Karlstad stift har tidsbegränsad nyttjanderätt för jakt på Nolby 1:38. Avtalet om nyttjanderätt ska skrivas om så att den inte omfattar planlagt område. Karlstad stift har också två vägservitut varav det ena går över den del av Nolby 1:38 som i plan har beteckningen J₁G₂. Detta upphävs i samband med

plangenomförandet, även beroende på att nuvarande anslutning till Rv61 stängs. Funktionen övertas av ny lokalgata/industrigata i anslutning till Hökedalsvägen. Det andra vägservitutet går över planlagd kvartersmark i kv. Notan och kv. Slanten. Även detta servitut blir överflödigt genom anläggande av nya lokalgator, och ska därför upphävas.

Servitutet för upplag på J₁G₂-område till förmån för Nolby 1:35 upphävs, då det inte längre nyttjas.

Det vägservitut som idag utgör infarten från Rv 61 till Nolby 1:50 upphävs då fastigheten får en ny infart och den nuvarande stängs.

Servitut för avlopp till förmån för Nolby 1:51 upphävs då fastigheten ansluts till kommunalt avlopp.

U-område för ledningar skall säkerställas genom att ledningsägaren tecknar servitut för rätten att dra ledning över kvartersmark.

Fastighetsplan

Fastighetsbildning kan lösas utan fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen beräknas preliminärt ha följande kostnader för planområdet:

Planläggning	0,1 mkr
Anläggande av ny lokalgata/industrigata inkl. VA	5,9 mkr
Pumpstation	0,5 mkr
Gc-väg	0,5 mkr
Projektering, gator	0,3 mkr
Iordningställande av allmän platsmark	0,1 mkr
Ombyggnad av en anslutning till Rv 61	2,1 mkr
Summa kostnader	9,5 mkr

Om kostnaderna slås ut på all försäljning av tomtmark (totalt ca 147 000 m²) innebär detta ett markpris på 65 kr/m².

Plangenomförandet leder också till nya driftskostnader i form av belysning, gatuunderhåll, snöröjning etc.

Inlösen, ersättning

Inlösen av fastigheter är inte aktuellt, förutom en mindre del av Nolby 1:55 som inlöses av Eda kommun genom korrigering av fastighetsgränsen vid korsningen Hökedalsvägen/ Brännvålgatan. Däremot skall den enskilda VA-anläggning som tillhör Nolby 1:50 (Koppom Maskin AB) inlösas av kommunen då den ansluts till kommunalt VA-nät. Detsamma gäller den enskilda avloppsanläggning som genom servitut nyttjas av Nolby 1:51. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestridande detaljplanen ändras endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Fastighetsägare har rätt till ersättning av kommunen för den skada han lider. Innan planen antas av kommunfullmäktige skall berörda fastighetsägare ges tillfälle att inkomma med ersättningsanspråk.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kommunen har under planarbetets gång låtit projektera gata och VA-ledningar för att få en högre säkerhet i den ekonomiska kalkylen.

Namn

Som nya kvartersnamn föreslås Slanten, Notan, Mossen och Torven. Som gatunamn föreslås Källgatan, Södra Tallmogatan (utanför planområdet), Hålvägen, Hökedalsvägen och Brännvålgatan.

TILLSTÅND FÖR GENOMFÖRANDE

Verksamheter inom planområdet kan komma att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Ludvig Lundgren. I planarbetet har även kommunarkitekt Leila Ekman, teknisk chef Anders Johansson, miljöchef Mats Rydström och gatuingenjör Henrik Hansson medverkat.

KONSEKVENSBESKRIVNING

INFORMATION

Konsekvensbeskrivningen behandlar planläggningen och exploateringen av mark för småindustri och bilservice. På andra ställen i planhandlingarna kan också finnas beskrivningar som berör konsekvenser av att planen antages eller genomförs.

SYFTE

Syftet med konsekvensbeskrivningen är att i planläggningsskedet redovisa effekterna av att planen genomförs och samtidigt göra en jämförelse med ett nollalternativ som innebär att dagens situation i huvudsak består. För den här planen innebär nollalternativet att området förblir icke planlagt, men att de verksamheter idag är etablerade finns kvar och att viss vidare exploatering ändå kan ske.

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i sydvästra delen av samhället Charlottenberg. Detaljplanen omfattar ett område som i öster, väster och söder gränsar till naturmark samt i norr (väster om riksvägen) till mark avsedd för handel, kontor och småindustri. Planområdet delas i nord-sydlig riktning av riksväg 61, som här ges beteckningen Genomfart. Området är ca 27 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän plats. Större delen av området utgörs i dagsläget av gles tallskog. Nuvarande miljöbelastning anses vara av den omfattningen att det finns möjligheter att genomföra planen med acceptabla konsekvenser.

MARKANVÄNDNING

Marken används idag för skogsbruk (tall), småindustri samt i viss utsträckning för fritidsändamål och rekreation.

Marken har också i begränsad omfattning tagits i anspråk för småindustriändamål. Gator, vatten och avlopp har ännu inte byggts ut mer än som anslutningar från Rv 61.

Marken föreslås i fortsättningen att användas för småindustri och bilservice.

GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN

Förordnanden/skydd

Planen berör inget område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken (såsom naturreservat, landskapsbild, strandskydd, område med geografiska bestämmelser, skyddsområde för vattentäkt).

Planen berör område med lagenligt skyddad fornlämning enligt kulturminneslagen (hålvägar). Den skyddas genom planbestämmelse.

Riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv

Planen berör inget riksintresse för natur- eller kulturminnesvården, och inte heller något område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området ingår inte i nätverket Natura 2000.

Högt naturvärde

Planen berör inget område som bedömts ha högt regionalt naturvärde och området ingår inte i någon naturvårdsplan.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kommunens översiktsplan anger inte området såsom ekologiskt särskilt känsligt.

Skyddsavstånd

Avståndet till närmaste bostäder är 700 respektive 800 meter från planens norra del. Risken för att bostäder ska påverkas negativt av plangenomförandet är minimal. Småindustriverksamhet har rekommenderade skyddsavstånd på mellan 50 och 500 m beroende på typ av verksamhet. Inom planområdet tillåts endast verksamheter som inte är störande för omgivningen.

Direkt väster om planområdet finns en kraftledningsgata med en 130 kV-ledning och två 10 kV-ledningar. Det finns inga fastställda skyddsavstånd till kraftledningar. Försiktighetsprincipen gäller och råd om hur den ska tillämpas har hämtats från *Myndigheternas försiktighetsprincip för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält – en vägledning för beslutsfattare*, 1996 (Arbetskyddsstyrelsen m.fl.). Arbetslokaler (ej lager och skärmtak) har i planen lagts så att fältstyrkan för magnetfältet understiger 0,10 μT vilket erhålls 65 meter från ledningsmitt vid en 130 kV-ledning. Värdet 0,10 μT kan jämföras med medianvärdet för arbetsplatser, 0,20 μT , och för bostäder i mindre städer och landsbygd, 0,05 μT . 10-kV-ledningen som passerar strax norr om planområdet kommer att läggas som markkabel.

Ca 300 m nordväst om planområdet finns Charlottenbergs avloppsreningsverk. Reningsverket är dimensionerat för 3200 personekvivalenter. I tillståndet finns krav på att slamhanteringen ska ske på sådant sätt att olägenheter för omgivningen inte uppkommer. Om besvärlig lukt uppstår i omgivningarna skall erforderliga åtgärder vidtas. Enligt Boverkets Allmänna råd 1995:5 ska avståndet till bostäder vara minst 300 meter om inga andra skyddsåtgärder vidtas. Enligt samma källa är mängden bakterier obetydlig på 200 meters avstånd vilket gör att arbetslokaler kan tillåtas på det avståndet. För att få ett ännu bättre skydd mot störningar från reningsverket finns det möjlighet att sätta upp lagerlokaler och skärmtak mellan industri- och handelslokaler och verket.

Skyddsavståndet tillgodoses i planförslaget och nollalternativet.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Mark

Utmed Vrångsälven som ligger väster om området finns det stabilitetsproblem. Avståndet till älven är dock så stort att bebyggelse inom planområdet inte påverkas av den bristande stabiliteten.

I planområdets södra del finns stor rasrisk i anslutning till Hökedalsravinen. Området är utlagt som naturmark och är således inte avsett att exploateras. På den kvartersmark som gränsar till ravinen är en zon ca 5 m från tomtgräns belagd med byggnadsförbud.

En del av marken väster om riksvägen har tidigare använts för deponering av slam. Provtagningar visar att halterna av tungmetaller är låga och inte begränsar markanvändningen. Dock innebär marksammansättningen på berörda ytor försämrade grundläggningsförhållanden, varför utskiftning av massor ska göras där det är nödvändigt.

Luft och klimat

Ett genomförande av planen kan medföra försämring av luftkvaliteten genom den lokala trafikökningen. Trafikökningen, framför allt för tung trafik, blir större med det aktuella planförslaget jämfört med nollalternativet. I övrigt medför plangenomförandet inga luftutsläpp som kan försämrade luftkvaliteten eller orsaka obehaglig lukt. Planen medför inga förändringar i luftfuktighet, luftfuktighet, temperatur eller klimat vare sig regionalt eller lokalt.

Vatten

Planen medför ingen risk för förändring av grundvattenkvaliteten eller för förändring av flödesriktningen för grundvattnet. Närmaste vattentäkt finns i Eda Glasbruk och berörs inte av planåtgärderna.

Stora hårdgjorda ytor kommer att innebära ändrade infiltrationsförhållanden vilket kan medföra risk för uttorkning av marken. Dagvattnet från parkerings- och uppställningsytor bär med sig föroreningar från fordonstrafiken och enligt översiktsplanen skall lokalt omhändertagande av dagvatten tillämpas.

Dagvatten från mark för småindustri kan föra med sig oljespill om olja hanteras inom området. Enligt planförslaget skall därför oljeavskiljare finnas. Vattnet leds dels till en fördröjningsbädd för infiltration, dels till omgivande naturmark.

Nollalternativet innebär mindre andel hårdgjord yta vilket gör det enklare att klara lokalt omhändertagande av dagvatten. I planförslaget till kv. Kronan och Klaven, norr om föreliggande planområde, redovisas ett markområde för infiltration, till vilket även delar av Hökedalens dagvatten kan avledas.

Planen medför inte ändrade flöden eller strömmar i vattendrag, och innehåller inte åtgärder som kräver vattendom.

Området redovisat som Natur i söder har ett känsligt ravinområde med ett vattendrag längst ner. Rasrisken är uppenbar på dessa jordar och området ska därför inte exploateras. Stor försiktighet ska iakttas vad gäller industriernas vattenlösliga utsläpp till omgivande marker eftersom spridningsrisken till kringliggande vattendrag är hög i de lätta sandjordarna.

Marken utanför planområdets nordöstra hörn består av mosse och sumpskog. Norr om detta område ligger Brännvåls mossen. Åtgärder inom detaljplaneområdet som kan leda till avvattning av marken kring sumpskogen och mossen får inte vidtas utan att åtgärden provas enligt 11 kap miljöbalken om vattenverksamhet.

Vegetation och djurliv

Området utgörs av gles tallskog. Marken är täckt med företrädesvis ljung och lingonris. Naturtypen förekommer i stor mängd i kommunens norra delar och

ianspråktagandet av mark utgör inget hot mot någon speciell växt eller växtsamhälle.

Den glesa skogen vid en livligt trafikerad väg erbjuder ingen skyddad miljö för större djur. Däremot finns det fågelarter och insekter. Planen utgör inget hot mot någon unik, sällsynt eller hotad djurart.

För både djur- och växtlivet innebär planen att gränsen för naturmark flyttas ut. Jaktområdet minskar om planen antas.

I nollalternativet bevaras orörd naturmark i högre utsträckning.

Landskapsbild

Plangenomförandet medför betydande förändringar av landskapsbilden och upplevelsen av Charlottenbergs samhälle från Rv 61. Områdets attraktionskraft för exploatörerna ligger i annonsläget och exponeringen av verksamheter mot riksvägen. Skyltning och uppseendeväckande utformning av fasader kan påverka bilden av Charlottenbergs samhälle negativt. Planbestämmelser finns som syftar till att ge området ett ordnat intryck, framför allt från riksvägen. Nollalternativet innehåller inga bestämmelser om hur området ska ordnas. Industri kan lättare ge ett skräpigt intryck mot riksvägen än handel, i synnerhet om dess placering och utformning inte regleras genom detaljplan.

Miljöpåverkan från omgivningen

Det finns en viss risk att miljöstörande verksamhet i omgivningen kan ha negativ inverkan på området. Planområdet genomkorsas av Rv 61 och det medför störningar i form av buller, utsläpp och olycksrisker. Samtidigt är läget vid riksvägen en avgörande tillgång för de som ska bedriva verksamhet i området. Störningsriskerna hanteras med planutformning och bestämmelser om byggnaders placering. Reningsverket kräver ett skyddsavstånd på 200 meter till plats där människor vistas stadigvarande vilket inte påverkar planförslaget. Genom att tillåta lagerbyggnader och skärmtak mellan industri- och handelsbyggnader kan man åstadkomma bättre avskärmning av störningar från reningsverket. För kraftledningar finns inga fastställda skyddsavstånd. Istället skall försiktighetsprincipen tillämpas.

I nollalternativet ligger ny bebyggelse på ett större avstånd från reningsverk och ledningar men kan också hamna närmare riksvägen.

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Störningar; utsläpp, buller, vibrationer

Plangenomförandet kan medföra ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen, ökning av ljudnivån och risk för att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. Problemen hänförs till ökade trafikmängder av både leverantörer och konsumenter på Rv 61 och förlängningen av Källgatan. Dagliga tunga transporter kommer att förekomma. Ingen kvartersmark ligger närmare vägbanan än 50 m.

Nollalternativet förväntas ge mindre trafikökning och därmed mindre störningar.

Ljus och skarpt sken

Industrilokaler av mer publik karaktär förses ofta med skyltar och det medför risk för bländande och störande ljussken till riksvägen. Risker för att ljus och skarpt sken ska störa bostäder är dock obefintlig.

Ny bebyggelse kan i nollalternativet ligga närmare vägen med samma risk för ljussken och bländning.

Säkerhet

Planen medför ingen ökad risk för explosion eller utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka.

En översiktlig markradoninventering baserad på kartor visar att planområdet ligger på mark med förhöjd risk för höga radonhalter. Av den anledningen har provtagning av markradonhalten skett 1993, 2004 och 2005. Proven visar att markradonhalten är låg.

De ökade trafikmängderna medför ökade olycksrisker för trafikanter på Rv 61, Tallmogatan och Källgatan samt i korsningarna däremellan. Den nya rondellen i korsningen mellan Tallmogatan och Rv 61 minskar olycksriskerna väsentligt. Ombyggnad av riksväg 61 med vänstersvängande körfält har skett för att få en säker anslutning av Källgatan. Konflikter mellan gångtrafik och fordonstrafik inom planområdet innebär också olycksrisker. För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister ska det finnas en särskild gång- och cykelväg som ansluter till handelsområdet vid Södra Tallmon.

Transporter av farligt gods sker på Rv 61 och ett plangenomförande medför att fler människor vistas inom influensområdet i händelse av en olycka. Området 0-50 meter från vägbans kant är avsatt som allmän plats för skydd, och får inte bebyggas.

EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER

Mark- och vattenanvändning

Planen innebär i sig förändrad markanvändning. Planen kan medföra ett ökat intresse för ytterligare exploatering av områden kring Rv 61, t.ex. utökad exploatering på östra sidan om vägen. Ur hushållningssynpunkt finns det begränsade möjligheter att nyttja marken för andra ändamål, p.g.a. de störningar som trafiken orsakar, utan alternativet är att inte exploatera alls. Nollalternativet innebär att mark för småindustri får sökas på annat håll i Charlottenberg.

Naturresurser

Naturresurser eller grushållning påverkas inte av plangenomförandet.

Transporter/kommunikationer

Plangenomförandet kommer att medföra en viss ökning av regional och lokal trafik, främst godstrafik. Hur hushållningen av icke förnyelsebara energikällor påverkas är svår att bedöma eftersom det avgörs av transportavstånd och upptagningsområden. Om trafiken och gränshandeln i Eda ökar är det troligt att trafiken och handeln i andra regioner i gengäld minskar.

Nollalternativet innebär en obetydlig ökning av den lokala trafiken, och ingen märkbar regional ökning.

Rekreation, rörligt friluftsliv

Området nyttjas i viss utsträckning som rekreations- och strövområde av charlottenbergsborna, då det utgör en liten del av ett sammanhängande rekreationsområde med motionsspår mm. Ett plangenomförande kommer att

innebära att mark för rekreatiönsändamål minskar något, men att motionsspåret även fortsättningsvis kommer att finnas kvar. Eftersom strövområdet har minskats flera gånger till förmån för bebyggelse bör kommunen ta initiativet till att hitta ny mark för rekreatiönsändamål. Antingen kan man utöka Tallmon söderut eller så kan man försöka finna mark i närheten av den nya skolan och befintlig bostadsbebyggelse. Frågan kommer att tas upp i den fördjupade översiktsplanen för Charlottenberg.

I nollalternativet blir avståndet mellan elljusspår och bebyggelse längre.

Natur- och kulturminnesvård, fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning i form av två s.k. hålvägar. Den är belägen på naturmark väster om riksvägen och påverkas inte av planens genomförande. Fornlämningen skyddas genom en planbestämmelse.

Ytterligare en lämning, dock utan fornlämningsstatus, finns i planområdets sydöstra del vid Hökedalsravinen i form av ett gammalt stridsvärn, sannolikt uppfört under andra världskriget. Inte heller detta berörs av planens genomförande, men skyddas genom planbestämmelse för att möjliggöra ett starkare skydd på längre sikt.

MILJÖBALKEN

Bestämmelser i miljöbalken

Riksväg 61 utgör riksintresse enligt 3 kap. 8 §. Riksintresset består i att vägen ska skyddas mot åtgärder som påtagligt försvårar tillkomsten av eller utnyttjandet av vägen. Plangenomförandet är förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken. Planen förhindrar inte efterlevnaden av de miljö kvalitetsmål som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken.

Verksamhet inom småindustri kan komma att bli av sådan art att anmälan eller tillstånd krävs.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL OCH BÄRKRAFTSPRINCIPER

Långsiktiga miljö mål

Plangenomförandet kommer att medföra ökad trafik lokalt och regionalt, men det är svårt att bedöma om det totalt sett innebär en ökning av användandet av ändliga lagerresurser. I vissa fall kan en ökning av lokala transporter motsvara en minskning av regionala transporter, vilket innebär minskad resursförbrukning.

Användningen av stabila naturfrämmande ämnen ökar inte. Naturens mångfald påverkas inte eftersom det återstår stora områden kring Charlottenberg med samma naturtyp. Resursomsättningen förändras inte av plangenomförandet i sig i sådan grad att den strider mot kretsloppsvillkoren.

Genomförandet av planen strider inte mot föreslagna regionala miljö mål.

Lokala miljö mål saknas. På lång sikt kan genomförandet av planen bidra till att ett större handels- och verksamhetsområde etableras med en ökning av transporter för konsumtion vilket kan komma att strida mot nationella miljö mål.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Arbetsstillfällen

Genomförandet av planen innebär att antalet arbetsstillfällen i Charlottenberg förväntas öka något. Den stora efterfrågan på mark för handel i andra delar av Charlottenberg kan leda till att andra verksamheter, såsom mindre industriföretag, får en press på sig att flytta om de är belägna i områden som är attraktiva för handel. Genom att erbjuda mark som är väl lämpad och planlagd för småindustri kan kommunen förhindra att arbetsstillfällen inom denna sektor försvinner ut från kommunen.

Jämlikhet

Fördelningen av kvinnor och män är olika inom handel och småindustri. Genom att angränsande områden planläggs för i huvudsak handel kan man förvänta sig en jämnare könsfördelning på området som helhet.

Effekter på lokal och regional handel

Av de handelsutredningar som Eda kommun låtit utföra 1999 och 2001 (*Detaljhandelsstudie Eda kommun, (HUI) samt Kompletterande handelsutredning för Tallmon i Eda kommun (HUI)*) framgår konsekvenserna av stora handelsetableringar för kringliggande tätorter och svenska kommuner. Föreliggande plan medger ingen handel utöver den som är direkt relaterad till de olika verksamheterna (såsom bilhandel etc.). Den handel som kan förväntas förekomma inom planområdet är knappast av sådan omfattning att den får några effekter för den lokala och regionala handeln i övrigt. Eda kommun har haft samråd med angränsande kommuner både i Sverige och Norge. Vid samrådet redovisas planförslaget med plankonsekvensbeskrivning och de tidigare handelsutredningarna.

En ny handelsutredning (*Handelsutredning, Charlottenberg och Eda Glasbruk, HUI 2006*) har genomförts.

UTVÄRDERING

Lokal och regional trafikökning är den mest betydande miljöeffekten av planens genomförande. På ett lokalt plan innebär genomförandet effekter på miljön genom föroreningar och störningar. Buller och utsläpp kan ge konsekvenser för människors hälsa. De ökade trafikmängderna ger ökade olycksrisker och ett nytt trevägskors vid anslutningen till Rv 61 är en förutsättning för att planen ska kunna antas.

Planen kan eventuellt ge ökade trafikmängder även i ett regionalt perspektiv. Trafikökningen belastar Rv 61, men ökningen ger knappast märkbara konsekvenser för trafiksäkerhet eller miljö.

Effekter och deras konsekvenser är av sådan art att de går att hantera och delvis förebygga inom planarbetet.

BESLUT OM BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Lagstiftning

Enligt PBL 5 kap. 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra

anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt MB 6 kap. 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmens genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Betydande påverkan

Skälen till det kommunala ställningstagandet huruvida detaljplanen innebär betydande påverkan skall göras tillgängliga för allmänheten.

Konsekvensbeskrivningen och utvärderingen av konsekvenserna utgör underlaget för kommunens beslut. För *Detaljplan för Hökedalens industriområde* gör kommunen, mot bakgrund av denna konsekvensbeskrivning, ställningstagandet att användningen av mark eller byggnader eller genomförandet av planen inte innebär betydande påverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är planarkitekt Ludvig Lundgren. Konsekvensbeskrivningen har tagits fram i samarbete med kommunarkitekt Leila Ekman och har granskats av miljöchef Mats Rydström.

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

med samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för småindustri och bilservice. Planen upprättas för att tillskapa en förlängning på verksamhetsområdet vid Södra Tallmon och för att därigenom tillmötesgå efterfrågan på mark för dessa ändamål, samt för att reglera utformningen så att en lämplig stadsbild mot riksvägen erhålls.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5. Eftersom en del av planområdet tidigare ingick i detaljplanen för Södra Tallmon, får programsamrådet och ett ordinarie samrådsskede för denna plan anses kunna gälla även för den föreliggande. Planarbetet för detaljplan för Hökedalens industriområde har därför inletts med ett andra ordinarie samråd.

PROGRAMSKEDET (DETALJPLAN FÖR SÖDRA TALLMON)

Programskiss

Ett planprogram med karta och beskrivning godkändes av byggnadsnämnden 2004-01-27. Programmet beskriver markanvändning, läge, avgränsning, ägarförhållanden och de frågor som ska behandlas under planarbetet.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intressenter hölls 2004-02-16. Planprogrammet mottogs positivt och inga invändningar framfördes mot förslaget.

Remiss

Programmet (Programhandling 2004-01-27) var utsänt på remiss under tiden 2004-02-06 till 2004-03-05. Programsamrådet visade att ett utökat samråd krävdes med angränsande kommuner om konsekvenserna av handelsetableringar. Skyddsavstånd till transporter med farligt gods skulle beaktas i kvartersmark närmast rv 61. Ytterligare diskussioner med Vägverket om tillfarterna till småindustriområdet krävdes.

SAMRÅD 1 (DETALJPLAN FÖR SÖDRA TALLMON)

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av byggnadsnämnden 2004-10-26. Planförslaget beskriver markanvändning, läge, avgränsning, ägarförhållanden och de villkor som fordras för en exploatering av området.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intressenter hölls 2004-11-01. Planprogrammet mottogs positivt och inga invändningar framfördes mot förslaget.

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2004-10-26) var utsänt på remiss under tiden 2004-10-26 till 2004-11-26. Synpunkterna i sin helhet finns i planakten hos byggnadsnämnden i Eda.

Förändringar efter samråd 1 och remiss

Planförslaget har under de tidiga samråden genomgått en rad mindre förändringar såsom korrigering av gatusträckningar, olika egenskapsbestämmelser, beteckningar för ledningsområde, fastighetsrättsliga frågor, avtal mm. Föreslagen markanvändning har inte ändrats. Det påtalade behovet av en ny handelsutredning berör inte föreliggande planförslag, då detta inte omfattar någon mark för handelsändamål.

SAMRÅD 2

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av byggnadsnämnden 2005-10-27. Planförslaget beskriver markanvändning, läge, avgränsning, ägarförhållanden och de villkor som fordras för en exploatering av området. Planområdet omfattar södra delen av tidigare detaljplan för Södra Tallmon med tillägg av ett område öster om riksväg 61 som avsätts för liknande ändamål.

Samrådsmöte

Ett samrådsmöte med sakägare och övriga intressenter hölls 2005-11-21. Planprogrammet mottogs positivt och inga invändningar framfördes mot förslaget.

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2005-10-27) var utsänt på remiss under tiden 2005-10-31 till 2004-11-28. Synpunkterna i sin helhet finns i planakten hos byggnadsnämnden i Eda.

Förändringar efter samråd 2 och remiss

Fortums yttrande om ändrade krav för starkströmsledningar leder till att ledningsområdet utesluts ur planen. Länsstyrelsens synpunkter har lett till att planen kompletterats med ytterligare uppgifter om naturmiljö, fornminnen och markföroreningar. Övriga yttranden har främst lett till ändringar och kompletteringar av redaktionell art.

Även plankonsekvensbeskrivningen har utvecklats och kompletterats under planarbetets gång och byggnadsnämnden tar därför den 2006-01-30 på nytt ställning till planens miljökonsekvenser, som dock inte bedöms leda till betydande miljöpåverkan.

UTSTÄLLNINGSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av byggnadsnämnden 2006-01-30.

Utställning

Planförslaget (utställningshandling 2006-01-30) har varit utställt i kommunhuset och biblioteket i Charlottenberg samt kommunens hemsida under tiden 2006-02-06 till 2006-03-07. Handlingar eller kungörelse har också skickats till ett antal kommuner i Sverige och Norge som kan anses berörda av fortsatta handelsetableringar i Eda. Inkomna yttranden redovisas nedan i valda delar med planförfattarens kommentarer. Synpunkterna i sin helhet finns i planakten hos byggnadsnämnden i Eda.

SYNPUNKTER INKOMNA UNDER UTSTÄLLNINGSSKEDET

U1. Länsstyrelsen

2006-02-24

Länsstyrelsen har ingen erinran mot det utställda detaljplaneförslaget.

Kommentar: Planförfattaren har även mottagit muntliga synpunkter vilka lett till ett fåtal redaktionella ändringar och kompletteringar i planhandlingarna.

U2. Eidskogs kommune

2006-02-23

Det vises till planmateriale mottatt her 08.02.06. Planutvalget har ingen kommentarer til planene. Det ønskes lykke til med gjennomføringen.

Kommentar: -

U3. Arvika kommun, byggnadsnämnden

2006-02-15

Byggnadsnämnden har inget att erinra mot planförslaget.

Kommentar: -

INKOMNA SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Alla inkomna synpunkter har bemötts och i görligaste mån beaktats. Inga skriftliga synpunkter från närboende eller andra privatpersoner har inkommit.

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Planförslaget fullgör kommunstyrelsens uppdrag till byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för småindustri och bilservice i Södra Tallmons andra etapp, kallad Hökedalens industriområde. Under planarbetets gång har synpunkter inkommit från olika remissinstanser och sakägare. Samråd och remisser visar att föreslagen markanvändning är i linje med sakägares och övriga intressenters synpunkter. De av remissvaren föranledda förändringarna

och tilläggen rör främst plantekniska detaljer såsom gators sträckning och utformning, planområdets utsträckning mm. Dessa synpunkter har beaktats och lett till korrigeringar i planen. Under utställningen har inga ytterligare synpunkter inkommit utöver de muntliga synpunkter av redaktionell art som mottagits från Länsstyrelsen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden beslutar vid sitt möte 2006-03-27 att godkänna förslaget till utställningsutlåtande och att planförslaget (antagandehandling 2006-03-27) ska skickas vidare till kommunfullmäktige för antagande.

Ludvig Lundgren
Planarkitekt

Minnesanteckningar

Samrådsmöte 2005-11-21

Folkets Hus, Charlottenberg

Deltagare:

Byggnadsnämnden

Dan Säterman

Bo Magnusson

Kjell Forsberg

Plansektionen

Ludvig Lundgren

Övriga

Tomas Tidemand, entreprenör

Pär Börjesson, LBC

Dan S hälsade välkomna och upplyste om bakgrunden till att mötet hålls. Ludvig L redogjorde för bakgrunden till planen, hur den tidigare planen för Södra Tallmon delats på två och hur den södra delen sedan utvidgats efter politiska beslut. Planens huvudsakliga innehåll presenterades och förtydligades i vissa delar.

Diskuterades om en bildemontering är en möjlig verksamhet på tomten norr om Rör & smide, eftersom en förfrågan inkommit angående detta. Dan S förklarade att byggnadsnämnden ställer sig mycket skeptisk till denna idé eftersom en bilskrot lätt blir ett störande och förfulande inslag och därför är olämplig i ett sådant skyltläge vid entrén till Charlottenberg.

Pär Börjesson undrade om den planlagda tvärgatan österut, Brännvålgatan, är menad att vara framkomlig även för stora fordon, lastbilar med släp etc., för att eventuellt kunna göra en ytterligare infart till LBC-tomten. Brännvålgatan dimensioneras som en industrigata, och det finns ingen planbestämmelse som hindrar fler infarter, men gatan kommer sannolikt inte att anläggas förrän det finns ett konkret behov eller önskemål.

Frågan väcktes också huruvida det område med naturmark som är utlagt norr om LBC-tomten är befogat. I ett längre framtidsperspektiv kan markbiten eventuellt vara intressant för användning till upplag eller liknande, vilket inte är möjligt med föreslagen markanvändning. Att planlägga den som kvartersmark är dock inte rimligt eftersom den saknar egen gatuanslutning. Ett alternativ är att utesluta denna del ur planen, något som ska övervägas i det fortsatta planarbetet.

Ett annat förslag som framkom var att flytta den föreslagna gång- och cykelvägen till östra sidan rv61. Detta bedömdes dock inte som rimligt eftersom gc-vägen är avsedd att sammanbinda verksamheterna längs hela Södra Tallmo-området.

Några ytterligare synpunkter framfördes ej. Mötet avslutades med allmän diskussion om handels- och industrietableringar.

Nedtecknat av

Ludvig Lundgren