



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheterna Silon 6 och 7

Arvika kommun

Antagen: 2024-04-16

Laga kraft: 2024-05-14

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i tre veckor efter godkännande av Kommunledningsutskottet, KLU. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar ställas planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, KF, eller kommunstyrelsen, KS. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Arvika kommuns webbplats www.arvika.se.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	5
Preliminär tidplan	5
Bakgrund och syfte	5
Bakgrund	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Avvägning enligt Miljöbalken m.fl.	6
Miljöbalken (MB)	6
Artskydd	9
Miljömål	10
Tidigare kommunala ställningstaganden	11
Översiktsplan	11
Detaljplaner.....	11
Planuppdrag.....	12
Undersökning om betydande miljöpåverkan	12
Nuläge, planförslag och konsekvenser	13
Naturmiljö	13
Bebyggelse	16
Kulturmiljö	20
Trafik	20
Service	22
Teknisk försörjning.....	23
Sociala aspekter	25
Riksintressen	25
Hälsa, säkerhet och risker	25
Förklaring av planbestämmelser	35
Användning av mark och vatten	35
Genomförande av detaljplanen.....	36
Administrativa frågor	36
Organisatoriska frågor	36
Tekniska frågor.....	37
Ekonomiska frågor	38

Fastighetsrättsliga frågor	38
Sammanfattande konsekvenser	39
Medverkande tjänstemän	39

Handlingar i ärendet

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- PM Geoteknik, Arvika Silon 6 och 7, Sweco, 2022-04-20
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Silon 6 och 7, Sweco, 2023-02-23

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget går i korta drag ut på att utöka byggrätterna på fastigheterna Silon 6 och 7 mot norr på mark som det i gällande plan inte är tillåtet att uppföra byggnader på. Mellan den utökade byggrätten och Mossebergsvägen norr om planområde lämnas ett 10 meter brett område som inte får bebyggas. Den byggnadsfria zonen mot norr blir där med lika bred som mot naturmarken mellan planområdet och väg 61 i öster.

Preliminär tidplan

KLU beslut om planbesked	2019-08-19
KLU beslut om samråd	Andra kvartalet 2023
Granskning	Fjärde kvartalet 2023
KS beslut om antagande	Första kvartalet 2024
Laga kraft	Tidigast första kvartalet 2024

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Fastighetsägare till fastigheten Silon 6, har ansökt om planbesked för en ändring av gällande detaljplan. Detta då verksamheten har behov av att utöka samt att man önskar ge planstöd åt de byggnader man idag har uppförda på mark som enligt gällande detaljplan inte får bebyggas. Berörda byggnader har idag ett tidsbegränsat bygglov. Vid översynen av planförhållandena föreslås även intilliggande fastighet, Silon 7, ingå i planområdet då motsvarande ytor med mark som inte får bebyggas även finns på denna fastighet.

Planens syfte

Planens syfte är att utöka byggrätten på fastigheterna Silon 6 och 7 mot norr. Detta för att ge utrymme för de verksamheter som finns på fastigheterna att utvecklas, samt för att befintliga byggnader uppförda på mark som inte får bebyggas (prickmark) ska få stöd i den föreslagna detaljplanen.

I övrigt kommer planen fortsatt att möjliggöra verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger inom Mossebergs industriområde omedelbart väster om väg 61 vid norra infarten till Arvika tätort. Områdets areal är cirka 1,6 ha.



Planområdets läge i norra delen av Mossebergs industriområde.

Markägoförhållande

Både Silon 6 och 7 är privatägda.

Avvägning 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.

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Detaljplanen ligger inom ett redan etablerat område avsett för verksamheter utan betydande miljöpåverkan. Verksamheternas eventuella miljöpåverkan prövas i samband med bygglov. Vid förändring av verksamheter som kan innebära miljöpåverkan ska anmälan och eventuellt tillstånd sökas hos kommunen.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Detaljplanen berör inte några riksintressen enligt ovan. Planen möjliggör ett ökat utnyttjande av marken inom ett redan etablerat och prövat verksamhetsområde med fungerande infrastruktur.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggningen 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.

Hela planområdet består av redan ianspråktagen verksamhetsmark och det är inte möjligt att avsätta några ytor för ekosystemtjänster. Dock så avleds dagvattnet från området i huvudsak på ytan i lågsluttande diken innan det når Sävsjöälven. Viss fördröjning sker i en fördröjningsyta omedelbart nordost om planområdet varför viss fördröjning och rening sker innan vattnet når recipienten. Även det dagvatten som leds till den dagvattenledning som finns i Maskingränd leds ut i det dike som leder mot Sävsjöälven.

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.

Det finns inga natur- och kulturvärden inom eller i närheten av planområdet som är av riksintresse enligt 4 kap. MB.

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

Planen berör varken strandskyddat område eller biotopskyddade områden.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En miljökvalitetsnorm 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. Det finns 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.

Den önskade utökningen av byggrätterna hänger samman med en önskan att kunna utöka verksamheten på fastigheterna. Med största sannolikhet kommer en utökning av verksamheten att leda till något ökade trafikmängder. Ökningen kommer att vara störst inom industriområdet och på väg 61. Såväl inom industriområdet som längs väg 61 är gaturum och bebyggelsestruktur öppna och luftiga vilket gör att utsläppen från trafiken snabbt späds ut till ofarliga nivåer. Ett genomförande av planförslaget bedöms inte medföra luftutsläpp i den grad 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 icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Både dagvatten och spillvatten har Kyrkviken som recipient. Spillvattnet leds via ledningar till kommunens reningsverk i Vik och dagvattnet leds via diken och Sävsjölven till Kyrkviken.

Kyrkvikens ekologiska status är otillfredsställande och vattnet uppnår inte heller god kemisk status. Beslutad MKN för Kyrkviken är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Sävsjölven är inte statusklassad.

Planförslagets påverkan på MKN bedöms vara begränsad då planförslaget enbart ger möjlighet till ökad byggrätt inom berörda fastigheter. De föroreningar som idag hamnar i dagvattnet kommer främst från förorenade uppställningsytor utomhus. Utnyttjas den ökade byggrätt planen ger möjlighet till kommer tillgänglig mark för uppställning att minska. Å andra sidan kan kvarvarande ytor komma att utnyttjas hårdare. Krav på rening av dagvatten kan ställas med stöd av miljöbalkens allmänna hänsynsregler men regleras inte i detaljplan. Krav kan även ställas på rening av spillvatten från t.ex. bilverkstäder.

Kemisk status

I stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag påverkas av miljögifter. På grund av luftnedfall överskrids halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar i alla svenska ytvattenförekomster. I Kyrkviken överskrids även halterna av fluoranten och tributyltennföreningar.

Det lilla tillskott av eventuellt förorenat dagvatten och renat spillvatten som den ökade byggrätten kan ge upphov till bedöms inte påverka Kyrkvikens kemiska status eller bidra till att det blir svårare att uppnå beslutad kemisk status för Kyrkviken.

Ekologisk status

Det lilla tillskott av eventuellt förorenat dagvatten och renat spillvatten som den ökade byggrätten kan ge upphov till bedöms inte påverka Kyrkvikens ekologiska status eller bidra till att det blir svårare att uppnå beslutad ekologisk status för Kyrkviken.

MKN för fisk- och musselvatten

Kyrkviken ingår i Vänerens avrinningsområde och Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller 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.

Artskydd

Av 4 § artskyddsförordningen (2007:845) framgår att det i fråga om sådana vilt levande djurarter som i bilaga till förordningen markerats med ett N eller n bland annat är förbjudet att avsiktligt störa djuren och skada eller förstöra djurens fortplantnings områden eller viloplatser. Enligt 14 § samma förordning får länsstyrelsen under vissa särskilt angivna omständigheter ge dispens från förbudet i enskilda fall.

Enligt artportalen har ett flertal rödlistade arter observerats i anslutning till planområdet. En stor del av dessa är fåglar som drar nytta av verksamheten vid Mossebergs avfallsanläggning som t.ex. kråka, skrattnås, fiskmås, havstrut och gråtrut.

De mest utsatta arter som observerats i anslutning till planområdet är tornseglare och grönfink vilka båda kategoriseras som starkt hotade (EN). I nästa kategori, sårbar (VU), har kricka, havstrut, gråtrut och stare identifierats. Övriga observationer handlar om nära hotade arter (NT) så som skrattnås, fiskmås, kråka, gråkråka, talltita, buskskvätta, gulspurv och sävsparv samt växterna klådris och skogsklocka.

Ingen av observationerna har gjorts inom planområdet och många av de rödlistade fåglarna kan kopplas till verksamheten vid avfallsanläggningen. I övrigt bedöms inte utökningen av byggrätten inom de två redan ianspråktaga verksamhetsfastigheterna påverka de observerade arternas möjlighet till fortlevnad i planområdets närområde.

Miljömål

Kommunens mål

Vi ska arbeta för en hållbar samhällsutveckling. Kommunen har goda förutsättningar att styra samhällets utveckling genom fysisk planering av mark och vatten. Kommunen har även möjlighet att påverka samhällsutvecklingen genom exempelvis informationsinsatser. Vi kan bygga ett hållbart samhälle genom att:

- Utveckla nätet av gång- och cykelvägar (se Gång- och cykelvägsplan, KF 2013-10-28 § 202)
- Prioritera drift och underhåll av gång- och cykelvägar
- Främja kollektivtrafiken
- Stimulera samåkning, t.ex. genom pendelparkering
- Stimulera överföring av gods från landsväg till järnväg
- Stödja fiberutbyggnaden (sparar transporter, t.ex. då arbete kan ske hemifrån)
- Erbjud energirådgivning till privatpersoner och mindre företag
- Genomföra anpassningar till den klimatförändring som inte längre kan undvikas
- Vi ska värna naturen
- Ta stor hänsyn till ekologiska och sociala värden i det skogsbruk som kommunen bedriver
- Tillse att det finns naturområden som är tillgängliga för alla
- Motverka försurningen av sjöar och vattendrag genom kalkning
- Vidta åtgärder för att höja Kyrkvikens vattenkvalitet
- Tillse att den biologiska mångfalden bevaras

Sveriges 16 miljökvalitetsmål

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.

De miljökvalitetsmål som berör denna detaljplan är:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- Grundvatten av god kvalitet
- God bebyggd miljö

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och

odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

De mål som berör denna detaljplan är:

- Hållbara städer och samhällen
- Hållbar konsumtion och produktion
- Ekosystem och biologisk mångfald

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås bedöms vara förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. I översiktsplanen är området utpekade som befintligt verksamhetsområde.

I översiktsplanen finns även angivet hur viktig utvecklingen av näringslivet är för kommunens tillväxt och att kommunen ska kunna erbjuda mark som är konkurrenskraftig.

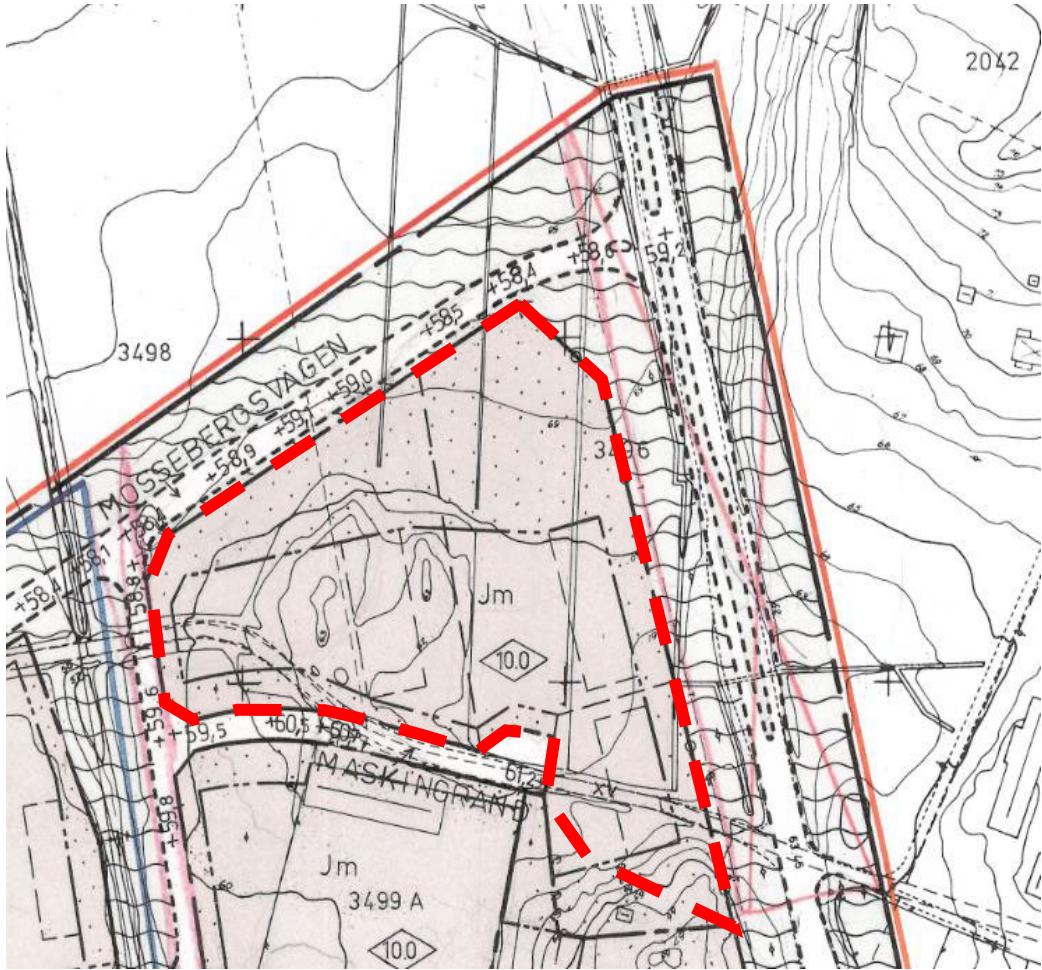
Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan *Förslag till utvidgning för del av Arvika, Mosseberg* antagen 1976-11-29.

För det nu aktuella området anges område för småindustriändamål, Jm, med en högsta byggnadshöjd på 10,0 meter. Småindustri beskrivs i planbeskrivningen som att "närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad", dvs. en markanvändning som motsvarar den idag använda beteckningen verksamheter, Z.

Mot norr begränsas möjligheten att bebygga området av en större yta prickmark (mark som inte får bebyggas). Även mot omgivande gator och intilliggande plan i öster finns områden som inte får bebyggas. Bredden på dessa områden varierar mellan sex och tio meter.

Intilliggande detaljplan i öster, *detaljplan för del av Graningeområdet* från 1990, anger NATUR för markområdet mellan väg 61 och nu aktuellt planområde.



Utsnitt av gällande detaljplan. Aktuellt planområde är markerat med streckad röd linje.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör den äldre detaljplanen att gälla inom nu aktuellt planområde, men fortsätter att gälla som tidigare utför det nu aktuella planområdet.

Planuppdrag

Kommunledningsutskottet har 2019-08-19 § 143 beslutat att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upp rätta förslag till detaljplan för Silon 6 och 7.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. PBL och 6 kap. MB skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning som identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-01-26, bedöms inte 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 strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökningen visar dock att en geoteknisk undersökning och en markmiljöundersökning behöver tas fram för den mark som ligger inom de utökade byggrätterna för att kunna avgöra om det är lämpligt att bebygga marken.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen 2022-02-16.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Marken inom planområdet är iordningställd som verksamhetsmark när industriområdet skapades i slutet av 1970-talet. En mindre höjd schaktades bort och omgivande odlingsmark fylldes ut så att byggbara ytor bildades.

I norr sluttar marken mot Mossebergsvägen och i väster sluttar den även mot Maskingränd och Silovägen. Slänterna är gräsbevuxna medan övriga ytor till största delen är asfalterade eller bebyggda.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar av markförhållandena.

Natur och rekreation

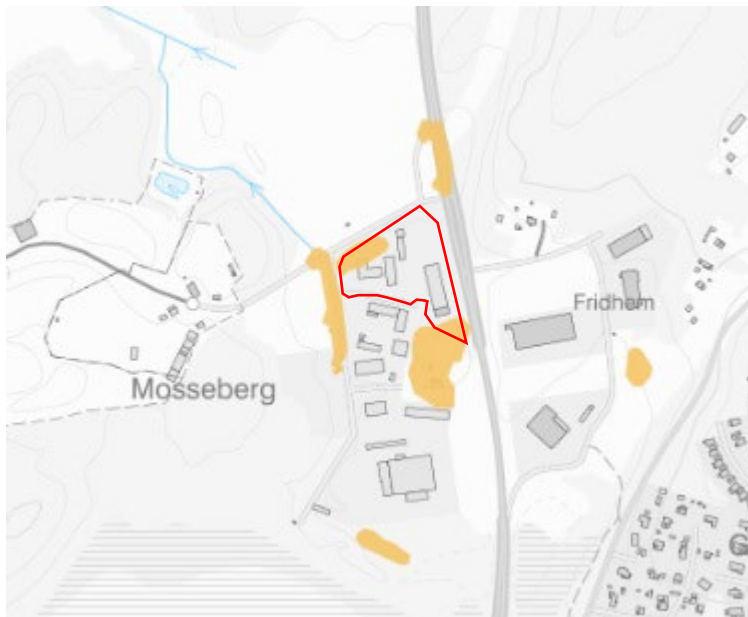
Hela planområdet består av ianspråktagen verksamhetsmark.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Enligt SGU:s jordartskartering består marken av lera/silt. Förutsättningar för skred finns i norra delen av fastigheten Silon 7. Här finns en mindre slänt ner mot Mossebergsvägen. Höjdskillnaden mellan vägbanan och verksamhetsmarken är cirka två meter som mest. Även längs Silovägen omedelbart väster om planområdet finns förutsättningar för skred.

Jordartskarteringen säger inget om utfyllnader i området men höjdskillnaden mot Mossebergsvägen visar att marknivån i norr höjts med upp till cirka två meter. Statusen på fyllnadsmassorna är okänd.



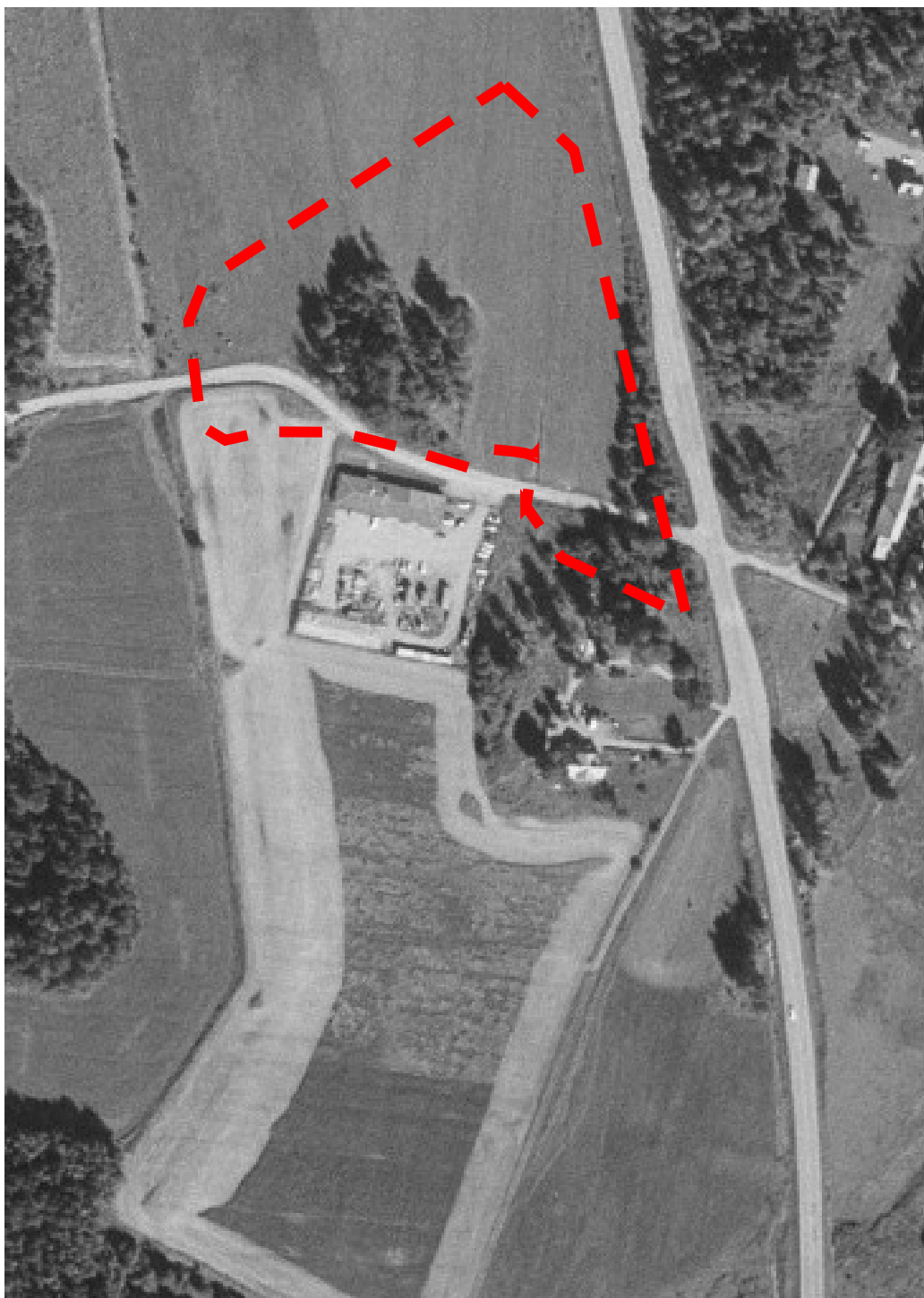
Utdrag ur SGUs kartering över förutsättningar för skred.

I söder om planområdet finns en mindre kulle som också är markerad i SGUs kartering. Här går dock berg i dagen varför risken för skred bedöms vara minimal.



Skärning med morän och berg vid kullen i södra delen av planområdet.

I samband med att gällande plan togs fram gjordes en borrhsondering i de centrala flacka delarna av det då aktuella planområdet, dvs. strax söder om nu berört område. Här fann man berg på 10 meters djup.



Flygfoto över planområdet (röd streckad linje) innan befintligt verksamhetsområde etablerades. Borrsonderingen är sannolikt utförd inom den större öppna ytan i söder.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att delar av den prickmark som finns mot Mossebergsvägen tas bort. Då dessa ytor är utfyllda och i gällande plan inte varit avsedda att bebyggas kan inte markens bärighet garanteras. Ett geotekniskt PM, *PM Geoteknik, Arvika Silon 6 och 7*, Sweco, 2022-04-20, har därför tagits fram.

I PM:et konstateras att området utgörs av både fast mark och områden med finkornig jord. Slänten mot Mossebergsvägen utgörs av utfylld mark på sedimentjord med flack släntlutning och det finns inga tecken på grundvattenutströmning eller annan aktivitet i fyllnadslänt.

Totalstabiliteten för fastigheterna bedöms som tillfredställande för planerad byggnation under förutsättning att nuvarande marknivåer bibehålls. Detta säkerställs i plankartan genom en generell bestämmelse om att markens höjdläge inte får ändras.

Det konstateras också att inga geotekniska hinder eller allvarliga restriktioner föreligger för den föreliggande detaljplaneändring.

Sweco bedömer dock att kompletterande geoteknisk undersökning erfordras i detaljprojekteringsskedet för att bestämma hur det specifika projektet ska grundläggas samt att nära samråd ska hållas mellan konstruktör, markprojektör och geotekniker.

Bebyggelse

Nuläge

De båda fastigheterna är bebyggda med förhållandevis småskalig verksamhetsbebyggelse. Huvudbyggnaden på Silon 6 är uppförd i en våning och har vit träfasad samt valmat tak täckt med svart plåt. Byggnadshöjden är cirka fyra meter. I norra delen av fastigheten finns tre förråd/hallbyggnader av olika karaktär, dels två tälthallar, en med välvt tak och en med pulpettak och dels ett mindre plåtförråd med pulpettak. Den största hallbyggnaden har en byggnadshöjd på cirka sju meter. Hallbyggnaderna står på mark som inte får bebyggas och har tidsbegränsade bygglov.



Bebyggelse på Silon 6

På Silon 7 finns två byggnader liknande huvudbyggnaden på Silon 6. Den västra är uppförd i vinkel medan den östra har rektangulär planform. På fastigheten finns även en tälthall med sadeltak.



Bebyggelse på Silon 7. Tälthallen skymtar längst till höger.

Förutom de zoner av mark som inte får bebyggas som finns mot omgivande gator och parkmark innehåller gällande plan ingen reglering av hur stor del av kvartersmarken som får bebyggas. Hur stor del av fastigheterna som får bebyggas styrs av verksamheternas behov av uppställningsytor och parkering. Detta prövas i samband med bygglov.

Planförslag och konsekvenser

Det huvudsakliga syftet med planförslaget är att ge planstöd till de byggnader inom Silon 6 som idag ligger på mark som inte får bebyggas. Detta innebär att delar av den prickmark som finns i norra delen av planområdet tas

bort. Då motsvarande prickmark även finns på Silon 7 tas även delar av prickmarken på Silon 7 bort. Kvar mot Mossebergsvägen blir en remsa på 10 meter som inte får bebyggas. Hela slänten ner mot Mossebergsvägen hamnar inom prickmarken.

För Silon 6 innebär detta att hela det område som tagits i anspråk av verksamheten också kan bebyggas. Vad gäller Silon 7 kan befintlig bebyggelse kompletteras med ny bebyggelse mot norr.

I gällande detaljplan är största höjd på byggnader angiven som högsta byggnadshöjd. I Boverkets nya föreskrifter om detaljplan, BFS 2020:5, ingår inte längre begreppet byggnadshöjd. Enligt föreskrifterna ska höjd på byggnader anges som högsta nockhöjd eller högsta totalhöjd. En byggnadshöjd på 10 meter i en industrihall motsvarar en fri höjd inomhus på drygt 9 meter beroende på takkonstruktion. 10 meters byggnadshöjd ger olika nockhöjd beroende på bl.a. takvinkel och hallens bredd. Baserat på industriområdets karaktär och fastigheternas storlek har bedömningen gjorts att en nockhöjd på 12 meter ungefär motsvarar den byggnadshöjd på 10 meter som anges i gällande plan.

I övrigt införs inga bestämmelser kring bebyggelsens omfattning eller utförande. Hur stor del av fastigheterna som kan bebyggas beror på verksamheternas behov av uppställningsytor och parkering. Detta prövas precis som tidigare i samband med bygglov.

Tillgänglighet

Nuläge

Kvartersmarken är förhållandevis plan och tillgängligheten till byggnaderna är god i förhållande till de verksamheter som bedrivs.

Planförslag och konsekvenser

Eventuellt ny bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovs-skedet.

I övrigt innebär planläggningen ingen förändring av tillgängligheten.

Gestaltningsprinciper

Nuläge

Förutom byggnadshöjd finns ingen reglering av bebyggelsens utformning och utförande i gällande plan utan verksamheternas behov har styrt bebyggelsens utformning.

Planförslag och konsekvenser

Det bedöms inte finnas någon anledning att införa några principer för gestaltning då planområdet ingår i ett större verksamhetsområde utan bestämmelser om bebyggelsens utformning.

Stadsbild

Nuläge

Verksamhetsområdet är den första tätortsbebyggelsen som möter trafikanter på väg 61 som närmar sig Arvika från norr. Området ger ett förhållandevis prydligt intryck för att vara ett verksamhetsområde.



Området sett från väg 61

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka stadsbilden i nämnvärd omfattning.

Omgivningspåverkan

Nuläge

I gällande plan tas hänsyn till verksamhetsområdets omgivningspåverkan, främst genom att hela området är placerat väl avskilt från närliggande bostadsområden.

Norr om planområdet, på andra sidan Mossebergsvägen, ligger en solcellspark vilken inte bedöms påverkas av verksamheterna inom planområdet.



Omgivande verksamheter, solcellsparken i norr och bostadshuset i söder.

Fastigheten Silon 2 omedelbart söder om planområdet används för bostadsändamål trots att den är planlagd för småindustri i gällande plan. Avståndet från planområdesgränsen till bostadshuset är som närmast cirka 70 meter. Avståndet till närmaste verksamhetsfastighet väster om bostadshuset är cirka 40 meter

varför risken för störning bedöms vara större från denna fastighet än från fastigheterna inom planområdet. Då Silon 2 är planlagd för småindustri finns inte möjlighet att uppföra nya bostäder inom fastigheten.

Planförslaget och konsekvenser

Då byggrätten utökas mot norr bedöms inte bostaden på Silon 2 påverkas av planförslaget.

I övrigt är inte kringliggande markanvändning känslig för den föreslagna markanvändningen.

Kulturmiljö

Kulturmiljö och värdefull bebyggelse

Det finns inga värdefulla kulturmiljöer eller värdefull bebyggelse inom eller i anslutning till planområdet.

Fornlämningar

Planområdet är ianspråktaget och bebyggt. Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Verksamhetsområdet är inte anslutet till Arvikas gång- och cykelvägnät och det saknas även gång- och cykelvägar inom området.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget omfattar bara kvartersmark varför det inte finns utrymme för någon förbättring av förutsättningarna för gång- och cykeltrafiken inom området.

Kommunen undersöker förutsättningarna för att bättre koppla de båda verksamhetsområdena väster och öster om väg 61 till såväl gång- och cykelvägnätet som till busshållplatsen vid väg 61. Bedömningen är att detta måste lösas i ett större sammanhang och att mark från de aktuella fastigheterna inte behöver tas i anspråk för att lösa detta i framtiden.

Kollektivtrafik

Nuläge

Trafikverket har nyligen byggt en ny busshållplats för Värmlandstrafiks linje 100, Karlstad – Arvika – Charlottenberg, vid väg 61 strax söder om planområdet. Dock

saknas säker gånganslutning till hållplatslägena på båda sidor om vägen och gående hänvisas till den smala vägreken.



Värmlandstrafiks hållplats vid väg 61

Närmaste busshållplats för tätortstrafiken finns vid Stränggatan öster om väg 61 och trafikeras av lokaltrafikens linje 52. Gångavstånd till planområdet är cirka 900 meter. Hela sträckan från hållplatsen till planområdet saknar separat gångbana.

Planförslaget och konsekvenser

Förslaget innebär ingen förändring vad gäller tillgången till kollektivtrafik. Som nämnts ovan undersöker kommunen möjligheten att förbättra tillgängligheten till hållplatslägena.

Bil

Nuläge

Planområdet trafikförsörjs från väg 61 via Mossebergsvägen och Silovägen. På väg 61 finns vänstersvängfält. Huvuddelen av trafiken till och från området på väg 61 bedöms belasta sträckningen in mot Arvika tätort.



Väg 61 från söder. Avfarten mot vänster innan solcellsparken.



Maskingränd sedd från Silovägen

Planförslag och konsekvenser

Bakgrunden till planarbetet är att verksamheterna ska kunna expandera vilket innebär att en viss ökning av trafiken är trolig. Så länge all parkering fortsatt kan ske inom fastigheterna bedöms så väl gatorna inom verksamhetsområdet som väg 61 klara den begränsade utökning av trafiken planen kan komma att medföra.

Parkering, varumottagning, utfarter

Nuläge

All parkering och varumottagning sker på de egna fastigheterna.

All utfart från Silon 6 sker via Maskingränd. Från Silon 7 finns utfart mot Maskingränd och mot Silovägen. Mot Mossebergsvägen och väg 61 finns remsor av naturmark vilka omöjliggör utfart mot dessa.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av befintliga förhållanden. Utfart mot Mossebergsvägen och väg 61 kommer fortsatt inte att vara möjligt.

För att trafikförhållandena på Maskingränd inte ska försämrats i samband med ökad byggnation inom området kommer möjligheten till parkering inom fastigheterna att prövas i samband med bygglov.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdets behov av både offentlig och kommersiell service täcks av det utbud som finns inom Arvika tätort.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring i efterfrågan på service. Dock möjliggör förslaget en liten ökning av den kommersiella servicen i kommunen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

De berörda fastigheterna ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och är anslutna till kommunalt vatten och avlopp via anslutningspunkter i Maskingränd.



Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inga förändringar jämfört med befintlig situation. Kapaciteten i befintliga ledningar bedöms vara tillräcklig.

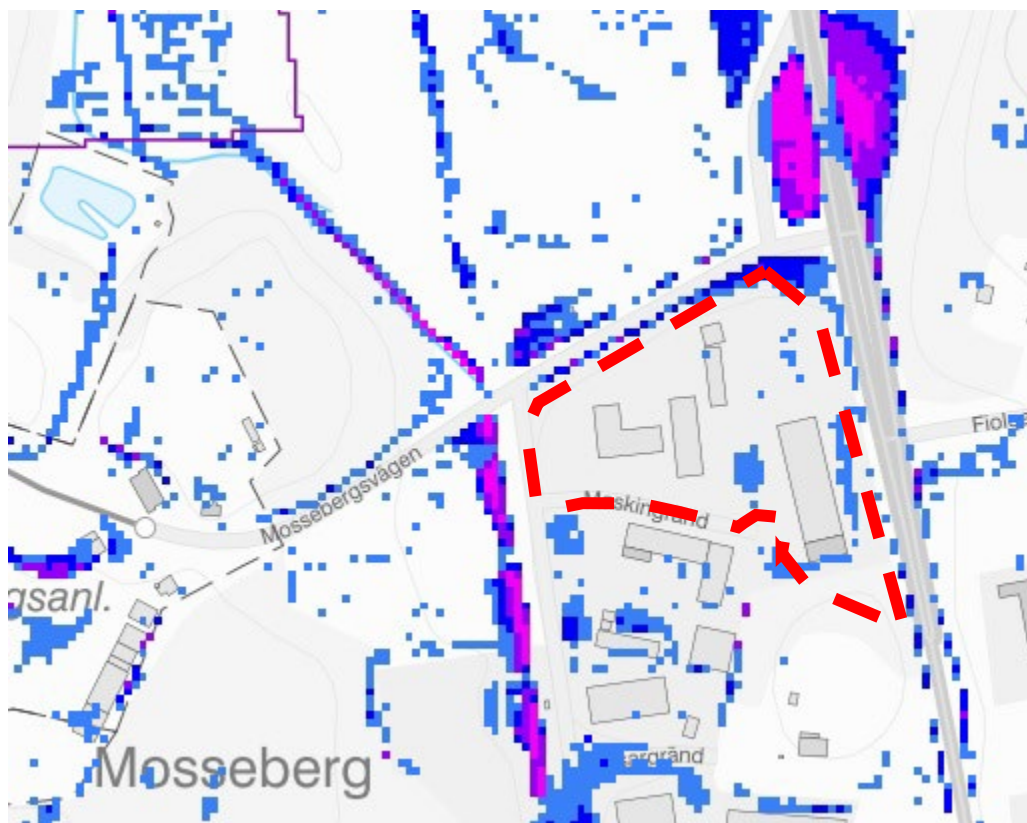
Dagvatten

Nuläge

Fastigheterna är anslutna till det kommunala dagvattennätet, dels genom de anslutningspunkter som finns i Maskingränd och dels genom avrinning på ytan, främst mot norr och väster. Dagvatten från ledningen i Maskingränd släpps i öppet dike längs Silovägens västra sida. Vatten som leds på ytan mot norr hamnar i dike längs Mossebergsvägen. Dessa diken leds samman nordväst om planområdet och vattnet leds vidare till Kyrkviken via Sävsjölven.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering bildas inga större vattenansamlingar inom eller i anslutning till planområdet, varken vid ett 100-årsregn eller vid ett Köpenhamnsregn. Viss fördröjning av dagvatten sker i en lågpunkt omedelbart nordöst

om planområdet söder om Mossebergsvägen. Detta vatten avrinner sedan mot väster i diket längs Mossebergsvägens södra sida.



Utdrag ur Länsstyrelsens skyfallskartering, 100-årsregn.



Yta nordöst om planområdet där vatten samlas vid kraftiga regn.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ytterligare mark inom fastigheterna kan bebyggas vilket kan ge högre dagvattenflöden. Den utökade bygg rätt planförslaget föreslår bedöms endast ha marginell påverkan på översvämningssituationen vid Sävsjöälvens passage under järnvägen och Järnvägs gatan i Arvika tätort.

El, tele, optik och uppvärmning

Nuläge

Elförsörjning sker genom Arvika tekniks nät.

Fastigheterna är anslutna till Skanovas nät.

Uppvärmning sker med enskilda lösningar.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget leder inte till några förändringar.

Avfall

Nuläge

Verksamhetsutövarna ansvarar för sortering av avfall samt för att detta hämtas upp och hanteras på godkänt sätt.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget leder inte till några förändringar.

Sociala aspekter

Planförslaget bedöms inte medföra några sociala konsekvenser. Detta då förslaget bara innebär en utökning av byggrätterna inom två redan etablerade verksamhetsfastigheter. Dock är tillgängligheten till området dålig för de som inte har tillgång till bil.

Riksintressen

Väg 61, som är riksintresse för kommunikation, ligger i direkt anslutning till planområdet. Mellan vägen och planområdet finns en smal remsa naturmark. I gällande plan får kvartersmarken närmast naturmarken inte bebyggas. Bredden på det område som inte får bebyggas är cirka 10 meter och naturmarken är cirka 20 meter bred.

I norra delen av fastigheten Silon 6 kommer byggrätten att utökas. Dock behålls en 10 meter bred remsa med mark som inte får bebyggas längs hela fastighetens östra gräns.

Planläggningen bedöms inte påverka möjligheten att utnyttja riksintresset.

Hälsa, säkerhet och risker

Buller

Nuläge

Verksamheterna inom det befintliga verksamhetsområdet bedöms inte vara känsliga för buller. Verksamheterna bedöms inte heller ge upphov till bullerstörning för den närmsta omgivningen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget bedöms inte påverka bullerförhållandena inom och i anslutning till området.

Markföroreningar

Nuläge

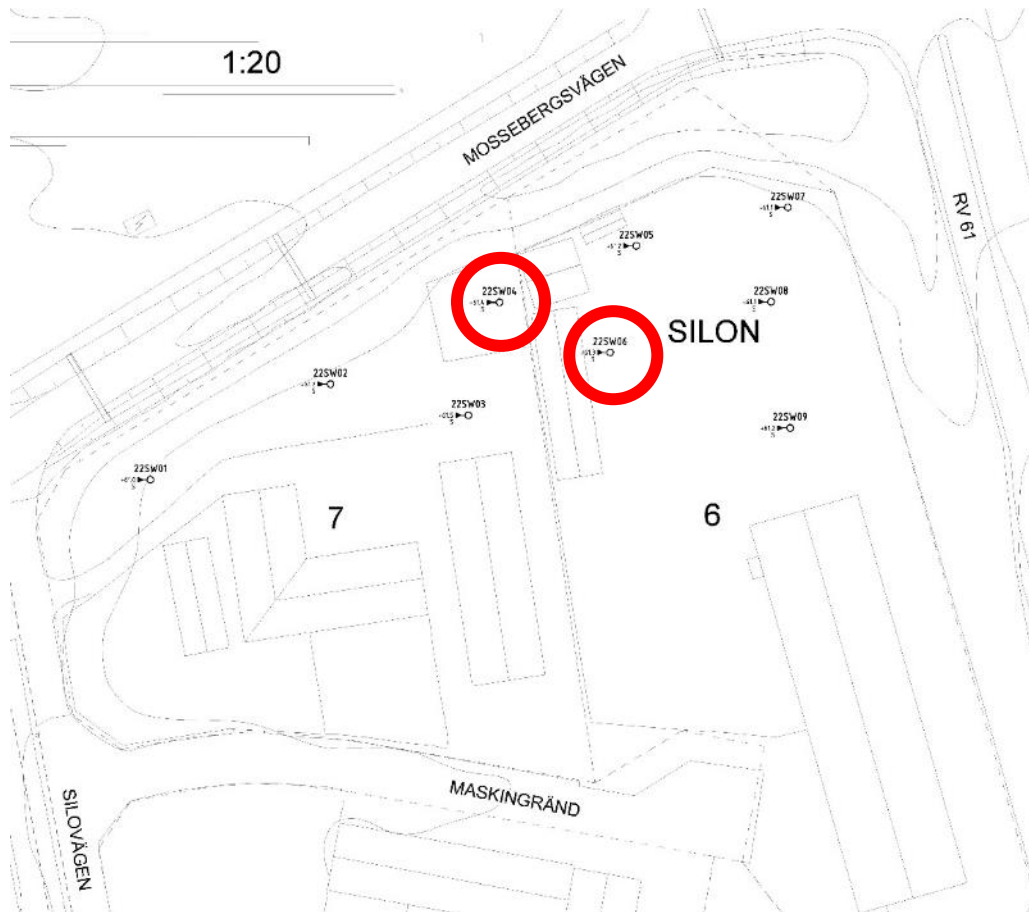
Baserat på den verksamhet som finns på Silon 6 har Länsstyrelsen identifierat fastigheten som ett potentiellt förorenat område (objektid 184 604). Området är varken undersökt eller riskklassat. Verksamheten har kategoriserats som "bilvårdsanläggning, bilverkstad samt åkerier". Då markanvändningen inte ändras görs bedömningen att eventuella verksamhetsrelaterade föroreningar inte påverkar planarbetet.

I norr är marken utfylld både på Silon 6 och 7. Fyllnadsmassornas ursprung är inte känt varför en markmiljöundersökning tagits fram, *Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Silon 6 och 7, Arvika kommun, Sweco, 2023-02-23*.

Provtagning

Provtagning har utförts i bedömda fyllnadsmassor samt ner minst 0,3 m i bedömt naturliga massor. I alla punkter utom 22Sw03 och 22Sw06 har provtagning skett ner till 2 m djup.

Utförd undersökning påvisade fyllnadsmassor i genomsnitt ned till två meters djup. Fyllnadsmassorna utgjordes av grusig sand och silt. I punkt 22Sw09 påträffades ett mer lerigt material. Naturliga jordlager under fyllnadsmassorna bestod i huvudsak av siltig lera. I några punkter påträffades inslag av tegel och svart material.



Provtagningsplan. I de markerade punkterna 22sw04 och 22sw06 har föroreningshalter över MKM uppmätts.

Ytliga fyllnadsmassor, ca 0–0,5 m

I fem av nio punkter är ytan asfalterad, prov har ej uttagits på asfalt. Ytliga jordlager består i huvudsak av grusig sand/silt med visst inslag av organiskt material. Samtliga analyserade prover från ytliga jordlager, ca 0–0,5m, visar på halter under MKM.

I två av elva prov överskrider halt av något ämne riktvärde för KM. I två provpunkter överskrids riktvärdet för KM avseende bly. I en provpunkt överskrids även KM avseende PAH-H.

Fyllnadsmassor, ca 0,5–1 m

I jordlager på ca 0,5–1 m djup består fyllnadsmassorna i huvudsak av grusig siltig sand (grsiSa). Nio prover har analyserats för metaller och fem prov för PAH på denna nivå. I tre provpunkter överskrider någon parameter KM, i två av dessa överskrids MKM. I prov 22sw04 0,6–0,8 m överskrider zink MKM med 5 mg/kg TS. Riktvärdet för zink är 500 mg/kg TS och den uppmätta halten är 505 mg/kg TS. I prov 22sw06 0,5–1,0 m överskrids MKM avseende bly och koppar, och halten bly överskrider även riktvärdet för korttidsexponering på 1000 mg/kg TS för det ena provet taget på denna nivå. För dubbelprovet påvisas en blyhalt under 1000 mg/kg TS. Riktvärdet för MKM avseende bly är 180 mg/kg TS. I provpunkten 22sw06 nåddes borrhopp på ca 1,0 m.

Fyllnadsmassor, > ca 1 m

Djupare provtaget jordlager består i huvudsak av silt. I detta jordlager har 16 prov analyserats avseende metaller och fem prov avseende PAH. Samtliga analyserade prover från jordlager djupare än ca en meter visar på halter under MKM.

I två punkter överskrider någon parameter KM (bly och PAH-H överskrider KM i 22sw05 1,5–2,0 m och i 22sw05 2,0–2,5 m överskrider KM avseende PAH-H).

Halter av alifater, aromater, BTEX eller klorerade pesticider har ej detekterats i analyserade prov.

Sammantaget uppvisar 29 av 37 prov halter av metaller och PAH:er under riktvärde för KM, sex prov uppvisar halter av metaller och/eller PAH över KM och två prov uppvisar halter av metaller över MKM.

Bedömning och rekommendationer

Ställvisa föroreningar av metaller och PAH:er med halter över MRR och KM har påträffats i fyllnadsmassor inom undersökningen. Samtliga prov på fyllnadsmassor, 38 st, har analyserats med avseende på metaller. Två prov på fyllnadsmassor har påvisat halter över MKM, 22sw04 0,6–0,8 m samt 22sw06 0,5–1 m.

För 22sw06 0,5–1 m analyserades även dubbelprovet och medelhalten bly för provpunkten blev 1026 mg/kg TS, vilket överskrider riktvärdet för korttidsexponering för bly på 1000 mg/kg TS. Medelhalten har nyttjats vid beräkning av UCLM-95.

Medel samt UCLM-95 för bly i fyllnadsmassorna är 79 respektive 173 mg/kg TS. UCLM-95 ligger därmed under riktvärde för MKM. UCLM-95 uppgår till mer än dubbla medelhalten beroende av att det förekommer en avvikande hög halt som ej är representativ för majoriteten av proven. Avseende risk för hälsa med påträffad blyhalt bedöms den av Sweco som förhållandevis låg då provet är taget på nivån 0,5–1 m under markytan vilken är hårdgjord och ingen exponering av massorna sker idag utifrån rådande förutsättningar. Avseende risk för miljö underskrider detekterad blyhalt riktvärdet för skydd av ytvatten på 3600 mg/kg TS. Över lag bedömer Sweco därmed risken med påträffade blyhalt som liten för hälsa och miljö. Om förutsättningarna på området ändras bör enligt undersökningen en ny bedömning göras.

Ett av de prov som uppvisat halter över MKM hade inslag av svart/slagg medan det andra provet inte gav ett fältintryck som föranledde misstanke om förorening. Enligt Sweco är det därför ej möjligt att dra slutsats om vilken typ av massor som kan innehålla halter över MKM. Resultaten indikerar dock att påträffade halter över MKM är lokalt förekommande i vissa fyllnadsmassor och ej förekommande på större delen av nu undersökt område.

Då flera prov uppvisar halter över KM och mindre än ringa risk kan anmälan krävas vid eventuella schaktarbeten inom provtagen yta. Om anmälan krävs avgörs i samråd med tillsynsmyndigheten.

Planförslag och konsekvenser

Markundersökningen visar att föreningarna över MKM har identifierat två av provpunkterna inom planområdet. I den västra av dessa, 22sw04 på Silon 7, överskrids riktvärdet för zink med 1 procent vilket bedöms vara försumbart. I den andra provpunkten, 22Sw06 på Silon 6, överskrids såväl bly- som kopparhalterna. Bly med halter mellan 3,5 till 8 gånger högre än riktvärdet för MKM och zink med halter cirka 2,5 gånger högre än riktvärdet.

Undersökningen visar dock att medel samt UCLM-95 för bly i fyllnadsmassorna är 79 respektive 173 mg/kg TS vilket är under riktvärdet för MKM på 180 mg/kg TS. Motsvarande värden för koppar är 42 respektive 89 mg/kg TS. För koppar är riktvärde MKM 200 mg/kg.

Då flera prov uppvisar halter över KM och mindre än ringa risk kan anmälan krävas vid eventuella schaktarbeten inom området. Om anmälan krävs avgörs i samråd med tillsynsmyndigheten. Detta hanteras i planen genom en generell bestämmelse om utökad marklovplikt med innebörden att det krävs marklov för gräv- och schaktarbeten inom planområdet.

I samband med hanteringen av marklovet ska tillsynsmyndigheten kontaktas för en bedömning om det finns ett saneringsbehov. Om så är fallet ska en anmälan om avhjälpandeåtgärder lämnas in. Anmälan ska bland annat innehålla information om planerade schakter, masshantering och avhjälpandeåtgärder, samt vilken miljökontroll som skall utföras vid de planerade åtgärderna.

Radon

Nuläge

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning från år 1993 utgör marken normalriskområde vad avser radon. 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 golv för genomföringar och liknande. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag och konsekvenser

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande eller att det är uppenbart onödigt baserat på byggnadens användningsområde.

Farligt gods och övriga risker förknippade med väg 61

Nuläge

Väg 61 är utpekad primär transportled för farligt gods. I Länsstyrelsen Dalarnas handledning *Farligt gods, riskhantering i fysisk planering* anges en zonindelning för hantering av risker förknippade med transporter av farligt gods. Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en transportled för farligt gods.

Närmre än 30 meter från vägkant föreslås användningar som odlingar, trafikytor och friluftsområden. Inom zonen mellan 30 och 70 meter kan t.ex. bilservice, industrier, mindre handel, tekniska anläggningar och lager placeras. Om ovanstående avstånd kan tillämpas behövs ingen ytterligare riskhanteringsprocess. Med skyddsåtgärder som minskar risken eller om det finns råder andra omständigheter som t.ex. nedsatt hastigheter eller gynnsam topografi kan ovan nämnda avstånd reduceras.

I gällande plan ligger närmsta byggrätt cirka 30 meter från vägkant väg 61. Mellan byggnaden och väg 61 finns först 10 meter kvartersmark som inte får bebyggas och sedan följer cirka 20 meter parkmark. Genom parkmarken löper ett dike som dels leder dagvatten både från parkmarken och vägen mot norr och hindrar eventuella utsläpp av flytande ämnen att rinna in mot kvartersmarken och dels hindrar avåkande fordon från att hamna på inom planområdet. Diket blir djupare och bredare mot norr. Även bredden på parkmarken ökar något mot norr.

Skyltad hastighet på väg 61 i höjd med planområdet är 80 km/h.

Längs väg 61 gäller generellt en utökad tillståndspliktig zon på 30 meter från vägområdesgräns. Vid planläggning kan detta vara en utgångspunkt för hur nära vägen byggrätter kan placeras. Som nämnts ovan är det cirka 30 meter mellan vägkant och närmaste byggrätt vilket gör att avståndet från vägområdesgräns till byggrätten blir något mindre. Väg 61 har nyligen byggts om för att öka trafiksäkerheten. Bland annat har sidoräcken sats upp längs väg 61:s östra sida i höjd med planområdet. Något räcke har inte sats upp på planområdessidan. Av detta kan slutsatsen dras att förhållandena i höjd med befintlig byggnad bedöms tillräckligt säkra för att inte motivera något räcke.



Befintligt dike mellan väg 61 och planområdets norra del.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en utökad byggrätt i norra delen av fastigheten Silon 6 som ligger närmast väg 61. Den utökade byggrättens utsträckning mot öster anpassas efter byggrätten för befintlig byggnad, dvs. en remsa med 10 meters bredd där byggnader inte för uppföras sparas mot fastighetsgränsen i öster. Detta innebär att det blir ett avstånd på drygt 30 meter mellan byggrätten och väg 61. Ett avstånd som ökar något mot norr eftersom parkmarkens bredd ökar något.

Med tanke på det förhållandevis djupa och breda diket mellan vägen och denna del av planområdet görs bedömningen att riskerna förknippade med både farligt gods och avkörning är mindre i norra delen av planområdet än i södra delen av området. Då riskerna i södra delen inte motiverade uppsättning av ett skyddsräcke i samband med upprustningen av väg 61 görs bedömningen att något räcke inte heller behövs i norra delen av planområdet om gränsen för byggrätten placeras på samma sätt som i söder, dvs. 10 meter från fastighetsgräns.

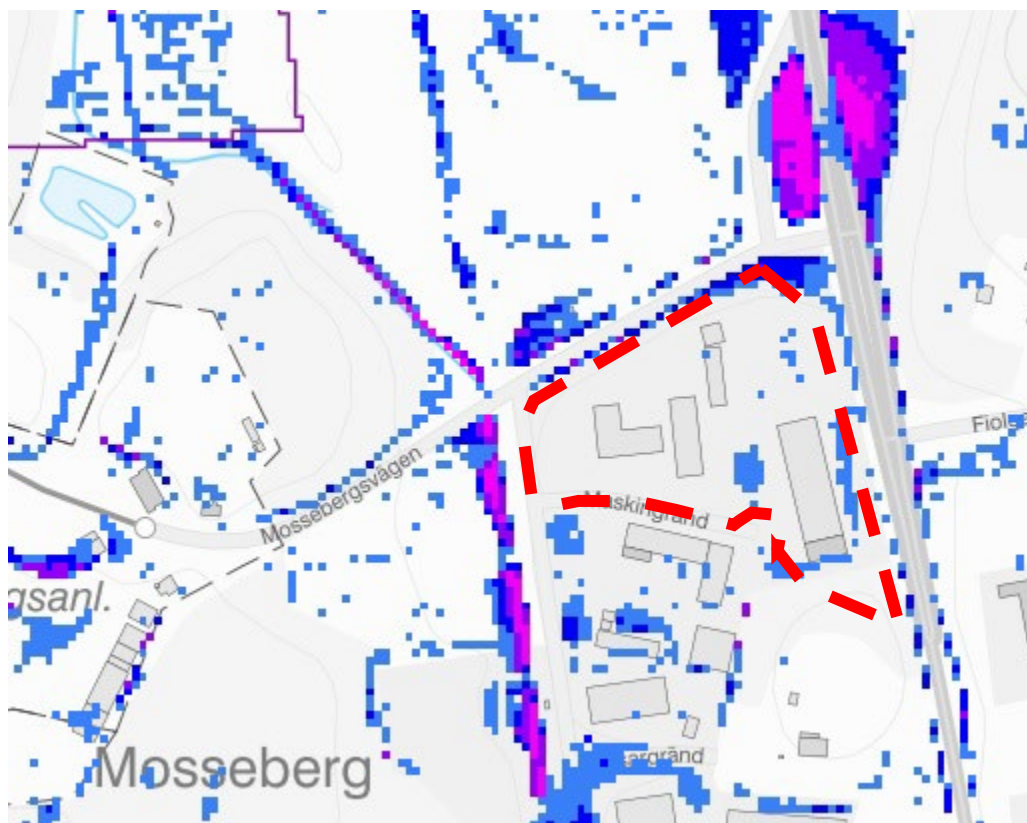
Risk förknippade med översvämningar och höga vattenstånd

Nuläge

Planområdet ligger förhållandevis högt i förhållande till omgivande markområden och långt från närmsta vattendrag. Området riskerar därmed inte att inte att översvämmas vid höga flöden i vattendrag.

Vad gäller skyfall och kraftiga regn visar länsstyrelsens skyfallskartering att endast mindre vattenansamlingar med ett djup upp till 0,3 m bildas vid ett 100-årsregn. Det finns inte heller några lågpunkter eller instängda områden

inom de berörda fastigheterna. Dagvatten som rinner på ytan leds som tidigare nämnts till diken norr och väster om planområdet.



Vattensamlingar vid ett 100-årsregn. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Det kommer inte heller att bildas några vattensamlingar på områdets tillfartsvägar varför området är tillgängligt för bl.a. räddningstjänst. Vid ett Köpenhamnsregn kommer det dock att kunna stå upp till 0,3 m vatten både på Mossebergsvägen och på väg 61 söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den utökning av byggrätten som medges i planförslaget bedöms inte få någon märkbar påverkan på hur planområdet eller nedströms liggande områden drabbas vid skyfall och kraftiga regn. Verksamheterna på inom planområdet bedöms klara att tillfartsvägarna är översvämmade under en kortare tidsperiod i samband med ett skyfall.

Risk för skred

Nuläge

I samband med att industriområdet etablerades jämnades området ut. Centralt inom aktuellt planområde fanns en kulle som inte lämpade sig för odling. Kullen togs bort och marknivåerna höjdes, främst i nordväst ner mot Mossebergsvägen. I anslutning till den slänt som bildades ner mot Mossebergsvägen finns det enligt SGU:s karteringar förutsättningar för skred.



Områden med förutsättningar för skred enligt SGUs kartering. Planområdet är markerat med röd streckad linje.

Som nämnts tidigare finns ett utpekat område även i sydöst. Då delar av sluttning är bortschaktad/sprängd kan dock konstateras att jorden här består av berg och morän.

Planförslag och konsekvenser

Enligt det tekniska PM som tagit fram av Sweco bedöms totalstabiliteten inom området vara tillfredställande för planerad byggnation under förutsättning att nuvarande marknivåer bibehålles. En generell bestämmelse har därför införts om att marknivåerna inom planområdet inte får ändas.

Risk för luftföroreningar

Nuläge

Huvuddelen av dagens utsläpp kan kopplas till trafiken till och från industriområdet. Industriområdet är avsett för småindustri med begränsad omgivningspåverkan.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan varför trafiken till och från området fortsatt bedöms orsaka huvuddelen av utsläppen till luften.

Störande ljus

Nuläge

Inom verksamhetsområdet finns i dagsläget en högre belysningsmast. Denna är riktad in mot området och bedöms inte störa trafiken på väg 61.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring jämfört med befintliga förhållanden. Vid uppförande av nya belysningsmaster och liknande bör hänsyn tas till risken för bländning av fordon på väg 61.

Elektromagnetiska fält/störningar

Nuläge

Det finns inga ledningar eller andra kända anläggningar som bedöms ge upphov elektriska fält eller magnetfält av den styrka att det behöver hanteras på detaljplanenivå.

Planförslaget och konsekvenser

Inte heller planförslaget möjliggör några ledningar eller andra anläggningar som bedöms ge upphov till elektriska fält eller magnetfält av den styrka att det behöver hanteras på detaljplanenivå.

Explosionsrisker

Nuläge

Då det finns ett antal verkstäder inom området är troligt att det förvaras gas i mindre mängder för t.ex. svetsning och skärning av metall.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen skillnad jämfört med dagsläget.

Anmälning- eller tillståndspliktig verksamhet

Nuläge

Det finns inga anmälning- eller tillståndspliktiga verksamheter inom området. Dock klassas en verksamhet som tillsynsobjekt.

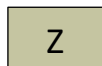
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tillåter bara verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Anmälan eller tillstånd hanteras när eller om det blir aktuellt.

Förklaring av planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Kvartersmark



Verksamheter PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p. Fastigheten får användas för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Även komplement till verksamheten ingår i användningen.

Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår.

Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice, bilprovning eller liknande.

Handel med varor som produceras inom området kan ingå i användningen. Det handlar då framför allt om partihandel. I mindre utsträckning får även försäljning till enskilda förekomma med varor som producerats i området. Handel med skrymmande varor ingår dock inte i användningen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 16§ 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på lämpligt avstånd från väg 61 och omgivande gator.

- h_1 Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över medelmarknivå, PBL 4 kap 11 §. Syftet med bestämmelsen är att reglera bebyggelsens höjd.
- Ändrad lovplikt, marklov krävs även för gräv- och schaktarbeten, 4 kap 15§. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att eventuellt förorenade fyllnadsmassor hanteras enligt tillsyningsmyndighetens krav. Detta då förorenade fyllnadsmassor påträffats inom den utökade byggrätten.
- Markens höjd får inte ändras, 4 kap 10§. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa markens stabilitet. Bestämmelsen gäller hela planområdet.

Genomförande av detaljplanen

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

I detta fall när planområdet redan är ianspråktaget och föreslagen detaljplan endast medger en mindre utökning av byggrätten jämfört med gällande plan blir genomförandefrågorna begränsade.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft och bygglov beviljats.

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900, planen handläggs med ett standard planförfarande.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §.

Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Framtagande av detaljplan	Kommunen
Genomförande av detaljplanen	Fastighetsägare/exploatör

Huvudmannaskap för allmän plats

Planområdet omfattar ingen allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Inga ytterligare avtal har bedömts nödvändiga.

Tekniska frågor

Utredningar

Tekniska utredningar

I samband med planarbetet har följande utredningar tagits fram:

- PM Geoteknik, Arvika Silon 6 och 7, Sweco, 2022-04-20
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Silon 6 och 7, Sweco, 2023-02-23

Geoteknik

I det geotekniska PM:et bedömer Sweco att kompletterande geoteknisk undersökning erfordras i detaljprojekteringsskedet för att bestämma hur specifika projekt ska grundläggas samt att nära samråd mellan konstruktör, markprojektör och geotekniker ska hållas.

Inom kvartersmarken är det fastighetsägaren/exploatören som svarar för dessa kompletterande geotekniska undersökningar tas fram.

Parkering

Erforderlig cykel- och bilparkering ska lösas inom kvartersmarken.

Ledningar

Det ligger ett stort antal ledningar längs planområdesgränsen i anslutning till och även inom de båda fastigheterna. Längs diket mellan plangränsen i norr och Mossebergsvägen finns ledningar för el, tele och fiber samt en gasledning. Ovan nämnda teleledningen skär också in över prickmarken i planområdets nordvästra hörn.

Längs Mossebergsvägen norr om planområdet löper dessutom en gasledning. Denna ligger dock mestadels i slänten från Mossebergsvägens vägbana ner mot dikesbotten. Som närmast löper ledningen drygt tre meter från planområdesgränsen.

Även i anslutning till fastighetsgränserna mot Silovägen och Maskingränd löper det el- och teleledningar. Teleledningen korsar i förlängningen av Maskingränd södra delen av Silon 6 i omedelbar anslutning till, eller till och med delvis under, befintlig byggnad.

Ingen av ledningarna ges u-område i planen. Bedömningen har gjorts att de skyddas av den prickmark som omger byggrätterna. Undantaget är den telekanalisation som korsar södra delen av Silon 6. Men, eftersom det redan finns en byggnad delvis över denna kanalisation bedöms nyttan av ett u-område vara begränsad.

Innan grävarbeten inleds i prickmarken längs planområdesgränsen måste ledningsanvisning/utsättning göras så att befintliga ledningar inte skadas.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren/exploatören står för samtliga kostnader förknippade med ett genomförande av planen.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Exploatören ansvarar för eventuella förändringar av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Föreslagen planläggning kräver inga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningen i planområdet regleras inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter.

Fastighet	Konsekvens
Silon 6	Byggrätten utökas mot norr med ca 2300 m² genom att delar av prickmarken mot Mossebergsvägen tas bort. Dock tillkommer ett område med ca 300 m² prickmark öster och sydöst om vändplatsen längst in på Maskingränd. Totala ökningen av byggrätten blir därför 2000 m². Då högsta höjd på byggnader inte längre kan regleras som byggnadshöjd har tidigare högsta byggnadshöjd på 10 meter ersatts med en högsta nockhöjd på 12 meter.
Silon 7	Byggrätten utökas med ca 1400 m² genom att delar av prickmarken i norr tas bort. Då högsta höjd på byggnader inte längre kan regleras som byggnadshöjd har tidigare högsta byggnadshöjd på 10 meter ersatts med en högsta nockhöjd på 12 meter.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Det finns inga gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller ledningsrätter inom planområdet. De berörda fastigheterna ingår inte heller i några samfälligheter eller har del i några gemensamhetsanläggningar utanför planområdet.

Sammanfattande konsekvenser

Konsekvenserna av planläggningen är i huvudsak att befintlig verksamhet inom fastigheten Silon 6 kan få permanent bygglov för de lagerbyggnader som idag är uppförda på prickmark (mark med förbud att uppföra byggnader) med stöd av ett tidsbegränsat bygglov.

I ett längre perspektiv kan ny bebyggelse tillkomma inom norra delarna av både Silon 6 och 7 då byggrätterna inom de båda fastigheterna utökas mot Mossebergsvägen i norr.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har tagits fram av Johan Stenson, planeringsarkitekt vid Sigma Civil AB i samarbete med tjänstepersoner från samhällsbyggnad.

Kommunledningsstaben