

Akt nr:
1730-P99/1

AU\$1730-P99/1

Lantmäterimyndigheten

Värmlands län

HANDLINGAR

Upprättade år 1999	Dnr S99421
Ärende Detaljplan för Tallmon	
Kommun Eda	
Län Värmland	



I denna lantmäterlakt får inte ens med blyerts ske anteckning,
förstrykning eller dylikt.
Kartor och handlingar skall återsändas i de skyddsomslag, som
de förpackats i från lantmäterimyndigheten.
Om utlånad handling skadas kan lantmäterimyndigheten
bestämma att handlingen skall lagas på låntagarnas bekostnad.

Till akten hör

1 band

57 numrerade sidor

— inneliggande karta

1 annan karta

1730 - P99 / 1

karta plan M



EDA
KOMMUN

Byggnadsnämnden

Datum

Beteckning

1999-03-12

90.BN0172

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄRMLANDS LÄN

Ink 1999 -03- 1 8

Dnr FSL 99421.....

LAGAKRAFTBEVIS

Kommunfullmäktige har den 27 januari 1999 antagit ett förslag till detaljplan för TALLMON-trafik, handel och industri - i Charlottenberg, Eda kommun.

Beslutet har vunnit laga kraft den 2 mars 1999.

EDA KOMMUN
Byggnadsnämnden

Stefan Halvarsson
Stefan Halvarsson
Ordförande

Kopia till:
Kommunstyrelsen
Länsstyrelsen (+ handlingar)
Lantmäterimyndigheten (+ handlingar)
Vägverket
Telia
Planförfattaren

REGISTRERING

Datum

2002-06-24

Införing i fastighetsregistret
har verkställts.

För Lantmäterimyndigheten

Liibeth Oikarinen



Postadress
Box 66
673 22 CHARLDTTENBERG

Besöksadress
Torget 1

Telefon
0571-281 00

Telefax
0571-281 03
Socialförvaltningen
0571-281 64

Postgiro
1 12 87 - 0

Bankgiro
104 - 2134



Länsstyrelsen
Värmland

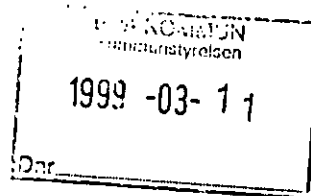
Planenheten
Gudrun Eriksson

5.
BESLUT

1999-03-04

202-1597-99

Kommunfullmäktige i Eda kommun
Box 66
673 22 CHARLOTTENBERG



**Prövning enligt 12 kap 2 § PBL angående detaljplan för TALLMON - trafik,
handel och industri - i Charlottenberg, Eda kommun**

Kommunfullmäktige har den 27 januari 1999 antagit detaljplanen.

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § PBL att inte pröva kommunens
antagandebeslut.

Enligt 13 kap 4 § PBL får detta beslut inte överklagas.

Inger Berggrén
Inger Berggrén

Gudrun Eriksson
Gudrun Eriksson

VBB VIAK

LANTMÄTERIMYNDIGHETEN
VÄRMLANDS LÄN**ANTAGANDEHANDLING**

Ink 1999 -04- 0 7

Dnr

**DETALJPLAN FÖR TALLMON
TRAFIK, HANDEL, INDUSTRI
CHARLOTTENBERG, EDA KOMMUN****PLANBESKRIVNING
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING
MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING
UTLÅTANDE****BYGG- OCH RÄDDNINGSNÄMNDEN
I EDA KOMMUN****ANTAGEN AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1999-01-27, §4.****LAGA KRAFT 1999-03-02.**

DETALJPLAN FÖR TALLMON TRAFIK, HANDEL OCH INDUSTRI CHARLOTTENBERG, EDA KOMMUN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingarna består för utom denna beskrivning av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning och utlåtande.

PLANENS HUVUDDRAG OCH SYFTE

Detaljplanen syftar till att möjliggöra viss utbyggnad av handelsområdet samt att belysa frågan om livsmedelsförsäljning inom området. Vidare är syftet att möjliggöra utbyggnad av nytt område för småindustri och hantverk söder om handelsområdet.

För en fortsatt utbyggnad av Tallmoområdet har Länsstyrelsen och Vägverket ställt krav om en ombyggnad av Tallmorkorset på riksvägen. En sådan ombyggnad möjliggörs genom detaljplanen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Tallmon i anslutning till riksväg 61 vid infarten till Charlottenberg.

Området gränsar i öster till serviceområdet Gränsrasta, i söder sträcker det sig ca 500 m söder om nuvarande handelsområde. I väster angränsar högspänningsledning och i norr omfattas idrotts- och handelsområdena ca 200 m norr om Tallmogatan.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 27.2 ha.

Markägoförhållanden

Kommunen och kyrkan äger all oexploaterad mark inom området. Kommunen äger marken norr om en linje från reningsverket till handelsområdet. Kyrkan äger marken söder om denna linje.

Förhandlingar om markförvärv har påbörjats.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Fördjupad översiktsplan för Charlottenberg saknas. Detaljplanen överensstämmer dock med översiktliga studier som utförts för samhället och tidigare kommunala ställningstaganden.

Detaljplaner, förordnanden

✓ För del av planområdet gäller detaljplan för kv Myntet och Sedeln m m antagen 1990-03-28 med genomförandetid t o m 2000-12-31.

För del av planområdet och för angränsande områden gäller följande planer för vilka genomförandetiden har gått ut:

✓ Ändring och utvidgning av stadsplanen för västra delen av Charlottenbergs samhälle fastställd av länsstyrelsen 1962-07-18.

✓ Ändring och utvidgning samt ändring av avstyckningsplan till stadsplan för fastighet Nolby 1:35 m fl (Tallmon) fastställd av Länsstyrelsen 1983-06-03.

✓ Ändring och utvidgning av stadsplanen för del av fastigheten Nolby 1:38 och del av kv Kojan (Norra Tallmon och Gränsrasta) fastställd av Länsstyrelsen 1985-11-08.

1992-11-25 antog kommunfullmäktige detaljplan för kv Myntet och Sedeln m m som innebar oinskränkt rätt till detaljhandel. Beslutet upphävdes genom överprövning av Länsstyrelsen.

Arbete med ändring av detaljplanen för angränsande område nordost om Tallmorkorset pågår.

Inom ej detaljplanlagd mark utmed riksväg 61 råder utökat byggnadsförbud, 30 m, enligt väglagen.

Exploateringsutredning

Med syfte att klargöra hur en fortsatt utbyggnad av Tallmoområdet kan ske, gjordes 1994 en redovisning av "förutsättningar för ytterligare exploatering". Tre alternativa utformningar av Tallmorkorset redovisades nämligen planskild korsning, rondell och förskjutna trevägskäl. Vidare redovisades möjlig utbyggnad av handelsområdet och nytt småindustri- och hantverksområde. Exploateringsutredningen har legat till grund för nu aktuell detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är tämligen plan. Höjdskillnaden uppgår till ca 4 m.

Området norr om affärsbebyggelsen och ishall utgörs av gles ungskog av björk med inslag av tall.

Den västra delen av planområdet utgörs av tallskog. Norr om Nolbyvägen är skogen gles och äldre, söder därom är den tätare och yngre.

I naturinventeringen för kommunen beskrivs området som "ett mycket värdefullt strövområde med geologiska och botaniska kvaliteter som bör kunna utnyttjas av skolorna i tätorten som en pedagogisk lokal. Områdets variation i topografi och vegetation höjer dess värde som rekreationsområde".

Det område som tas i anspråk för exploatering utgör en mycket begränsad del av det beskrivna området och består av ett plant område med relativt ung planterad tallskog närmast riksväg 61.

Geotekniska förhållanden, radon

Inom området norr om Tallmogatan består jorden av sand och silt på 8 - 11 m lera som vilar på grövre friktionsjord, sannolikt morän.

Jorden inom den södra delen av handelsområdet består av 4 - 9 m halvfast till fast lagrad silt och sand. Därunder 1 - 9 m lös till halvfast lera.

Inom småindustri- och hantverksområdet består jorden under vegetations-skiktet av 8 - 18 m silt och sand på 5 - 17 m lera som underlagras av fast friktionsjord sannolikt morän.

Förekommande yttlig jord är i allmänhet tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott.

Enligt utförd undersökning är jordförhållandena ur bärighetssynpunkt goda och medger för aktuell bebyggelse yttlig grundläggning med utbredda plattor alt hel bottenplatta förutsatt att uppfyllnader begränsas.

Även markbyggnadsförutsättningarna är i huvudsak goda. Med hänsyn till områdets nivåförhållanden bedöms erforderliga terrasseringsarbeten bli begränsade och kan därmed ske utan nämnvärda tekniska problem.

Radonhalten i jordluften har uppmätts till 5 - 7 kBq/m³ vilket indikerar låg radonrisk. Grundläggning kan ske traditionellt.

Fornlämningar, naturminnen

Vid Källvägen söder om handelsområdet finns fornminne nr 11 som består av en milstolpe från 1767. Milstolpen skyddas av bestämmelserna i Kulturmålslagen (SFS 1988:950).

Ca 100 m sydväst om milstolpen finns Karl XI:s tall som förklarades som naturminne år 1916.

Bebyggelseområden

Bakgrund

Allt sedan utbyggnaden av Tallmoområdet påbörjades har det pågått en debatt som berört affärsformer, varusortiment och trafiksäkerhet. Detaljplanen har ändrats och utvidgats, senast med ambitionen att anpassa bestämmelserna till en ny lag som förbud mot konkurrensbegränsning.

Länsstyrelsen upphävde emellertid kommunens antagandebeslut genom överprövning med bristande trafiksäkerhet vid Tallmorkorset som motiv.

Precisering av handelsändamål

Enligt en lagändring som trädde i kraft 1997-01-01 har kommunen möjlighet att bland annat särskilja handel med livsmedel om det finns skäl av betydande vikt.

Det är således ånyo möjligt att införa förbud mot livsmedelsförsäljning i detaljplan.

Tidigare har trafiksäkerhetsskäl anförts mot att livsmedelsförsäljning tillåts inom området, vilket nu kan undanröjas genom ombyggnad av Tallmorkorset. Även farhågor om negativ påverkan av handeln i samhällets centrum har framförts av berörda näringsidkare.

Detaljhandeln i gränsområdet mot Norge har en speciell struktur och handeln i Charlottenbergs centrum har utvecklats i stor utsträckning för att tillgodose ett behov från tillresande kunder. Två större affärshallar med livsmedelssortiment, systembolag och en rad specialbutiker har etablerats. Gatunät och trafiklösningar har anpassats till denna situation och ytterligare förändringar planeras.

Tallmoområdet har byggts ut med förutsättningen att livsmedelsförsäljning ej var tillåten. Det förefaller troligt att om livsmedelsförsäljning tillåts här, utan att speciella åtgärder vidtas, kommer en förskjutning av den totala detaljhandeln att ske från samhällets centrum.

Handelsutredning

Med avsikt att få klarhet i konsekvenserna för samhällets affärscentrum om livsmedel tillåts inom Tallmon har kommunen låtit AB B Naeslund Consultans utföra en handelsutredning som resulterat i "Konsekvensbedömning avseende ett fullföljande av beslutsprocessen för att tillåta etablering av livsmedelshandel på "Tallmon" i Eda kommun".

Utredningen belyser tänkbara utvecklingar vid respektive ett positivt beslut, dvs att livsmedel tillåts och ett negativt beslut där livsmedel ej tillåts.

Av konsekvensbedömningen framgår bl a följande: "Vid ett positivt beslut om tillstånd för livsmedelshandel på Tallmon kommer med stor sannolikhet minst en av de två livsmedelsaffärerna helt eller delvis att flytta till Tallmon. I ett mera tillspetsat scenario flyttar bägge två. I ett ytterlighetssenario flyttar även Systembolaget. Om inget görs för att motverka konsekvenserna kommer med stor sannolikhet detta och i stigande skala att påverka underlaget för övriga butiker i centrum på ett drastiskt och negativt sätt".

För att dessa negativa konsekvenser ej ska uppstå förutsätts bl a

- att Tallmon och centrum fås att uppfattas som en enhet,
- att antalet handlande norrmän fås att öka,
- att en långsiktig och målmedveten marknadsbearbetning i Norge genomförs,
- att skyltar sätts upp vid Rv 61 och i samhället,
- att antalet p-platser utökas i centrum,
- att även Morokulien innefattas i helhetstänkandet.

Vidare föreslås åtgärder på kort sikt i sex punkter som omfattar nödvändiga initiativ i form av möten, information och diskussioner mellan kommunen, Köpmannaföreningen och övriga näringslivet. Principiella ställningstaganden och beslut i kommunstyrelsen erfordras innan detaljplanearbetet kan fullföljas.

Vid ett negativt beslut, ingen livsmedelshandel inom Tallmon, händer enligt utredningen sannolikt inget på kort sikt. Däremot anser utredaren att Charlottenberg som helhet missar den attraktionskraft som en ökad aktivitet på Tallmon skulle kunna innebära.

Utformning av handelsbestämmelse

Ett snart antagande av ny detaljplan är en förutsättning för att en utbyggnad av ny trafikplats ska kunna genomföras så snart ekonomiska förutsättningar föreligger. Övrigt underlag och projekteringshandlingar är färdigställda.

En fortsatt utveckling av Tallmoområdet med eller utan livsmedelshandel, förutsätter att en förbättrad trafikplats byggs utan onödigt dröjsmål.

I dagsläget har inga åtgärder vidtagits som enligt handelsutredningen är nödvändiga innan livsmedelshandel tillåts på Tallmon. Det är också troligt att de ställningstaganden och beslut samt kontakter med företrädare för näringslivet som erfordras behöver ingå i en process som tar betydligt längre tid än vad utredaren förutsatt och ska ingå i någon form av näringsutvecklingsprogram.

Handelsbestämmelsen i detaljplanen bör ej ges en sådan utformning att den omedelbart medför ej önskvärda konsekvenser för handeln i samhällets centrum.

Mot denna bakgrund bibehålls handelsbestämmelsens utformning enligt nu gällande detaljplan, d v s att livsmedelshandel ej tillåts inom Tallmon.

Handel inom småindustri- och hantverksområdet får ske inom ramen för tillåtna verksamheter.

Befintlig bebyggelse

Norr om Tallmogatan finns idrottshall med ca 3.000 m² areal och affärshall med ca 2.600 m² areal.

Inom den södra delen av handelsområdet finns tre affärshallar med sammanlagt ca 4.000 m² areal.

I den norra delen av planområdet finns avloppspumpstation, och i Tallmogatans förlängning mot väster finns transformatorstation.

Handelsområdet

Dispositionen av handelsområdet överensstämmer i huvudsak med nu gällande detaljplan. En sammanbyggnad av befintliga affärshallar inom Myntet 2 och 3 möjliggörs och den sydligaste belägna byggrätten har förskjutits något västerut för att möjliggöra en utökning av parkeringsplatsen. I jämförelse med nuvarande situation kan den södra delen av handelsområdet utökas med ca 3.100 m² butiksarea. Den sammanlagda affärsarean för hela handelsområdet kommer då att uppgå till 9.700 m².

Småindustri- och hantverksområde

Markreserv för småindustri och hantverksändamål i Charlottenberg saknas. Området söder om handelsområdet vid Tallmon har framförts som ett lämpligt nyexploateringsområde för sådana verksamheter och därmed samhörig handel.

Bra kommunikations- och annonseringsläge, bra grundförhållanden, distans till störningskänslig bebyggelse och närhet till det kommunala VA-nätet är omständigheter som talar för en nylokalisering till området.

De nya verksamheterna föreslås bli placerade kring en industrigata som avslutas med en vändplats i söder. Tomtmarken har givits ett djup av 50 m och omfattar totalt ca 2.8 ha.

Småindustri-hantverksområdet har förlagts utmed riksvägen för att lämna så stor del som möjligt fritt av strövområdet i väster.

Närmast riksvägen lämnas en skogbevuxen remsa.

En utökning mot söder av planområdet är möjlig inom det område som terrängmässigt är lämpligt för ändamålet.

Idrottsområde

Området för idrottsändamål utökas något i jämförelse med nu gällande detaljplan. Utökningen sker mot väster fram till Källgatan.

Idrottshallen ges en utökad byggrätt så att expansion kan ske med 11 m mot söder, 9 m mot väster och 22 m mot norr.

Tillgänglighet

Hinder för tillgänglighet för rörelsehindrade föreligger ej.

Friytör

Elljusbelyst motionsslinga och strövstigar finns inom skogsområdet väster om handelsområdet och tillkommande småindustri- och hantverksområde. Ett tallskogsbevuxet område med som minst ca 50 m bredd lämnas mellan motionsslingan och verksamhetsområdena. Mellan och vid sidan av tillkommande byggnadskvarter behålls talskogen som efter viss gallring kan utgöra ett värdefullt inslag i bebyggelsemiljön.

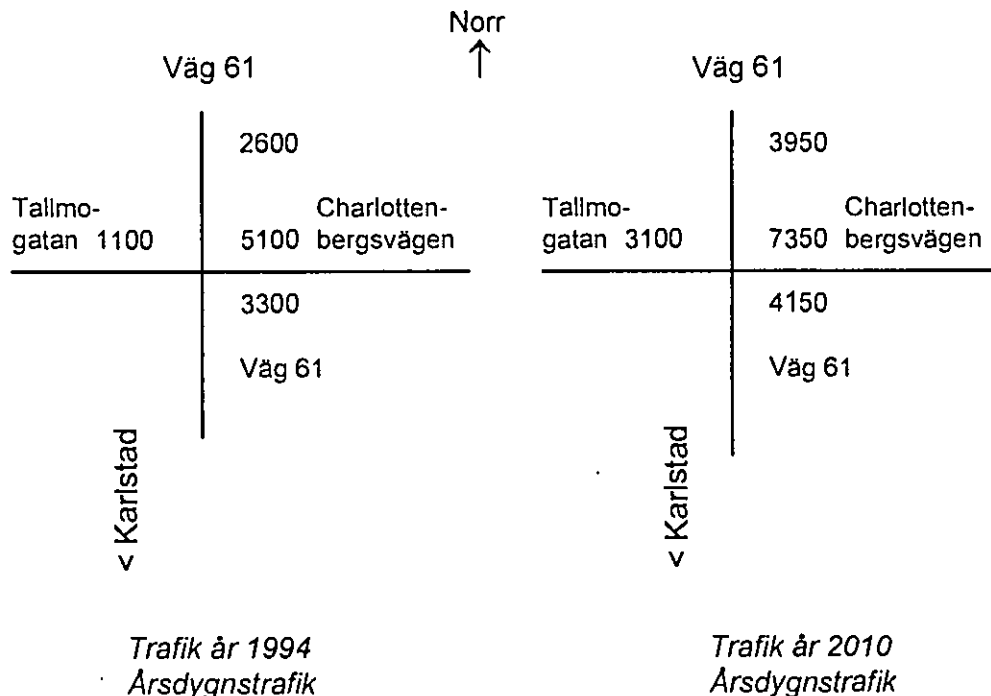
Mellan exploateringsområdet och befintlig högspänningsledning i väster lämnas ett ca 150 m brett stråk för strövstigar och elljusslinga.

Gator och trafikAnslutning till riksväg 61

En förbättring av trafiksäkerheten vid det s k Tallmokorset på riksvägen är ett krav från Vägverket och Länsstyrelsen för att en fortsatt utbyggnad av Tallmoområdet skall få ske. Frågan har under många år föranlett ingående samråd och diskussioner.

På uppdrag av Eda kommun har VBB Trafikplanering i Göteborg analyserat dagens trafiksituation i korsningen samt gjort en bedömning av en framtida situation när Tallmoområdet är fullt utbyggt.

Nedanstående figurer visar uppmätt trafik år 1994 och prognos till år 2010 med hänsyn till framtida trafikutveckling och fortsatt utbyggnad av Tallmoområdet.



Den tunga trafiken på väg 61 uppgick 1994 till ca 8-9 % och på Charlottenbergsvägen till ca 4 % och bedöms öka något över tiden till ca 10 respektive 5 %. Sommartrafiken på väg 61 bedöms vara ca 50 % högre än årsdygnstrafiken.

Trafikökningen på Tallmogatan p g a ökad utbyggnad har bedömts till ca 1.800 fordon/dygn. Denna har fördelats på de tre övriga ingående länkarna. Någon beräkning av GC-trafiken har ej utförts.

Skyltad hastighet är idag 70 km/h på ingående vägar.

Antalet polisrapporterade olyckor i korsningen uppgick under 5-årsperioden 1992-1996 till 8 st. I dessa dödades ingen men fyra personer skadades.

Under det senaste året har länsstyrelse och kommun kunnat enas om att utbyggnad av en rondell kan tillgodose ställda krav på förbättrad säkerhet i vänganslutningen. En planskild korsning för gång- cykel- och mopedtrafik ingår i trafiklösningen.

På så sätt bedöms den förväntade ökningen av korsande trafik på riksvägen kunna hanteras på ett säkert sätt.

Arbetsplan för trafikplatsen har upprättats parallellt med detaljplanen och samrådsmötet för berörda sakägare var gemensamt.

På detaljplanekartan redovisas trafikplatsernas detaljutformning som illustration inom markanvändningsbeteckningen GENOMFART. Endast de yttre gränserna för trafikplatsen fastläggs i detaljplanen.

Gatunät

Planområdet trafikmatas från Tallmogatan och Källgatan som ingår i samhällets lokalgatunät.

Källgatan förlängs söderut för att utgöra tillfart för småindustri- och hantverksområdet. Gatan förläggs parallellt med riksvägen på ett avstånd av ca 80 m.

Gcm-väg

Redan idag besöker ett betydande antal barn i skolåldern idrottshallen och strövområden inom Tallmoområdet. Många går eller cyklar och korsar riksvägen på övergångsställe. En planskild korsning med riksvägen för gång, cykel- och mopedtrafik (gcm) har länge varit ett starkt önskemål.

I den trafikplats som nu planeras ingår en gcm-tunnel norr om cirkulationsplatsen. Anslutande vägar mynnar i väster vid Källgatan. I öster planeras en ny gcm-väg norr om och parallellt med Charlottenbergsvägen in mot samhällets centrala delar.

Parkering

Bilparkeringen inom den södra delen av handelsområdet är idag utformad som en helt öppen asfaltyta mellan butikerna och riksvägen. Vid hård belastning med såväl personbils- som busstrafik kan konflikter både mellan gående och fordon och mellan olika fordonsslag förutses.

Med kantstenssättningar och trädplanteringar kan parkeringen ges en mer funktionell utformning. Samtidigt skulle en trädplantering ge en inramning som sammanlänkar parkeringen och affärsbebyggelsen. En möjlig utformning med hållplats och separat parkering för bussar redovisas på bifogad illustrationsplan.

Befintlig parkering inom den södra delen av handelsområdet kan utökas så att 282 personbilar inryms. Bussparkering i söder omfattar 8 bussar.

Den maximala byggnadsarean för samma område uppgår till 7.100 m². Med parkeringsnorm 40 platser/1000 m² butiksarea uppgår behovet till 284 platser. 8 bussplatser bedöms motsvara 50 personbilplatser.

Inom området norr om Tallmogatan uppgår arealen för handelsändamål till 2.600 m² för vilket med samma norm krävs 104 bilplatser.

Mellan affärshallen och Tallmogatan inryms ca 60 p-platser. Norr därom kan plats för ytterligare ca 160 bilar ställas i ordning inom mark som i tidigare detaljplan var avsedd för marknadsbodar.

Utöver handelsverksamhetens behov kan på så sätt drygt 100 platser byggas ut för idrottsevenemang, mässarrangemang etc inom idrottsområdet.

Parkeringsplatserna med tillfartsvägar inom kvartersmark administreras i form av gemensamhetsanläggningar varvid möjlighet till samutnyttjande vid toppbelastningar föreligger.

I anslutning till idrottshallen har 42 parkeringsplatser iordningsställt. Förändringar och flyttningar kan bli aktuella vid utökning av idrottshallen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Tallmon är anslutet till samhällets va-nät via ledningar som passerar igenom handelsområdet.

Den nya detaljplanen innebär att vissa ledningar som passerar Tallmogatan måste ges ny sträckning på grund av höjdläget för den västra tillfartsvägen vid gcm-tunneln. I övrigt inga förändringar inom handelsområdet.

Avloppsvattnet från det nya småindustri- och hantverksområdet avbördas norrut via ledningar i den nya gatan till det befintliga va-nätet. Anslutningspunkten är belägen vid den sydligaste befintliga affärshallen.

Erforderliga u-områden har införts.

Lokalt omhändertagande av dagvatten inom den nya södra delen av planområdet kommer att ske.

El

Handelsområdet och ishallen får elförsörjning från befintlig transformatorstation belägen vid Källgatan i Tallmogatans förlängning mot väster.

Elförsörjningen av det nya småindustri- och hantverksområdet sker från ny transformator för vilken plats reserverats inom området.

U-område för befintlig högspänningskabel över handelsområdet har införts.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år.

Justeringsfaktor för planavgift är 1.5.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN OCH KONSULTER

Vid upprättande av detaljplanen har teknisk chef Anders Johansson och plan- och byggingenjör Björn Olsson medverkat.

J & W Hulthéns Konsultbyrå har utarbetat ny trafikplats med rondell.

VBB VIAK AB har utfört undersökningar av grundförhållanden och radonförekomst.

VBB Trafikplanering har utfört trafikanalys.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen

Godkännande för samråd	Brn	Maj	1997
Remiss		Juni - augusti	1997
Samrådsmöte		Augusti	1997
Utställningsbeslut	Brn	Augusti	1998
Utställning		September	1998
Godkännande för antagande	Brn	Oktober	1998
Antagande	KF	December	1998
Laga kraft		Januari	1999

Villkor för bygglov

Från Länsstyrelsen har tidigare ställts kravet att ny trafikplats skall byggas ut innan ytterligare bebyggelse kan tillåtas inom Tallmoområdet. Bygglov för nybyggnad inom området för småindustri och hantverk kan därför ej meddelas innan bindande beslut om utbyggnad av ny trafikplats enligt detaljplanen har fattats och att färdigställandet därav kan garanteras ske, innan ny byggnad tas i anspråk.

Markförvärv

Kommunen bör förvärva all oexploaterad mark inom planområdet innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ny trafikplats

Utbyggnad av ny trafikplats vid Tallmorkorset beräknas påbörjas så snart Vägverket disponerar erforderliga ekonomiska medel för projektet.

Gator VA-ledningar

För att göra mark tillgänglig för småindustri och hantverk bör en första utbyggnadsetapp genomföras i samband med att ny trafikplats byggs ut.

Genomförandetid

Mot bakgrund av att utbyggnaden av trafikplats och fortsatt utbyggnad av nya verksamheter inom området är beroende av förhållanden varöver kommunen ej råder, anges genomförandetiden till maximala 15 år.

Ansvarsfördelning - Huvudmannaskap

Vägverket svarar för utbyggnad av ny trafikplats vid Tallmorkorset inom mark och betecknats med GENOMFART på plankartan.

Kommunen svarar för projektering av nämnda trafikplats.

För övrigt gatunät inom planområdet står kommunen för såväl utbyggnad som väghållning.

Kommunen kommer att vara huvudman för all allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Vid fastighetsbildning införs erforderliga ledningsrätter för VA-ledningar och elkablar.

Gemensamhetsanläggningar

Den befintliga parkeringsplatsen för det södra området drivs inom ramen för en gemensamhetsanläggning, ga :1, som skall utökas med tillkommande parkeringsyta i söder för bilar och bussar.

Ett gemensamt utnyttjande av parkeringsytor och tillfartsvägar är troligt även inom det norra handelsområdet. Dessa områden görs på samma sätt tillgängliga för gemensamhetsanläggning genom bestämmelse på plankartan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploateringskalkyl

En beräkning av kostnader för utbyggnad av en rondell i Tallmokorset har gjorts och den uppgick till 4.9 Mkr i 1998 års penningvärde. I kostnaden ingår ej eventuella grundförstärkningsåtgärder.

Även kostnaden för utbyggnad av gator och ledningar inom småindustri- och hantverksområdet har beräknats i 1998 års kostnadsläge.

Kostnaderna beräknas få nedanstående fördelning.

Avverkning, markarbeten	200 Kkr
VA-ledningar	1.900 Kkr
Gator inkl belysning	1.100 Kkr
Diverse och oförutsett	<u>250 Kkr</u>
TOTALT	3.450 Kkr

Kostnaderna beräknas kunna finansieras med anslutningsavgifter för nya verksamheter.

Planavgift

I samband med bygglov tas en avgift ut som är avsedd att kompensera kommunen för planläggningskostnader. Planavgiftsfaktorn bör sättas till 1.5 för bygglov inom handelsområde och område för småindustri och hantverk.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Förutsättningar för exploatering ur miljösynpunkt.

ALLMÄNT

Arbetet med miljökonsekvensbeskrivningen (MKB) har skett parallellt med planarbetet. Samråd med sakägare och allmänhet genomfördes gemensamt med planärende och vägprojekt.

Separat MKB har upprättats av Lumbricus AB för ny trafikplats vid Tallmon. Tillämpliga delar av denna har inarbetats i nu föreliggande MKB som ingår i detaljplanehandlingen.

SYFTE

Syftet med en MKB är i detta fall att belysa hur en utbyggnad enligt den redovisade detaljplanen direkt eller indirekt påverkar mark, vatten, luft och människors hälsa och säkerhet samt hur den påverkar hushållning med naturresurser. Vidare skall en jämförelse ske med utvecklingen om nu gällande planförhållanden ej ändras.

MARKANVÄNDNING

Nuvarande

Inom området finns riksväg 61 med trafikplats Tallmorkorset. Nordväst om korset finns möbelhall och idrottshall. Sydväst om korset finns tre butikshallar med tillhörande parkeringsytor. Ett skogbevuxet område väster och sydväst om handelsområdet utnyttjas som strövområde och för skogsproduktion.

Förslag

Inom den övervägande delen av planområdet blir markanvändningen oförändrad. Vissa förändringar av utformning av trafikanläggningar och bebyggelse föreslås. Ett nytt exploateringsområde i söder utnyttjas för småindustri-hantverksverksamheter.

Hänsyn vid ptangenomförandet

Nu pågående och föreslagen markanvändning för trafik, handel och idrott tillåts redan tidigare enligt gällande detaljplan.

Inom det nya exploateringsområdet i söder avverkas skogen och marken in-
språktas för ny gata och tomtmark. Närmast riksvägen och väster om industriområdet behålls skogsmarken. Intrånget har minimerats genom att den nya bebyggelsen förläggs utmed riksvägen så att så stor del av skogsmarken som möjligt kan behållas.

NATURMILJÖ

Nuvarande

Naturmiljö utanför ianspråktagen tomtmark finns norr om Tallmokorset på den östra sidan om riksvägen i form av gles tallskog med enstaka björkinslag. Vegetationen fungerar som skyddsbälte för innanförliggande idrottsplats.

Väster om vägen finns gallrad ungskog av björk med inslag av tall.

De södra och västra delarna av planområdet utgörs av tallskog. Norr om Nolbyvägen är skogen äldre och gles, söder därom yngre och tätare.

Området genomkorsas av ett elljusspår och strövstigar. Det ingår i ett större område som i naturinventeringen för kommunen beskrivs som "ett mycket värdefullt strövområde med geologiska och botaniska kvaliteter".

Ca 100 m söder om Nolbyvägen finns Karl XII:s tall som förklarades som naturminne 1916.

Förslag

Trädvegetationen på den östra sidan av riksvägen behålls som skyddsbälte där så kan ske med hänsyn till trafiksäkerheten.

Den del av vegetationen väster om vägen och norr om möbelhallen som är belägen inom tidigare antagen detaljplan kan komma att avverkas vid ianspråktagande av marken för avsett ändamål.

Den övervägande delen av tallskogsområdet i väster och söder behålls för skogsproduktion och rekreation.

Inom nyexploateringsområdet i söder avverkas skogen och marken hårdgörs i form av ny gata och tomtmark för småindustri och hantverk.

Dagvatten från den nya gcm-vägen leds norrut till i höjd med pumpstationen där anslutning till befintligt ledningsnät sker.

Inom nyexploateringsområdet i söder kommer lokalt omhändertagande av dagvatten att ske

Hänsyn vid plangenomförandet

Naturmiljön norr om Tallmokorset bedöms ej ha speciella botaniska kvaliteter men den öster om vägen behålls för att utgöra skyddsbälte mot idrottsplats och gcm-väg.

Vid utformningen av småindustri-hantverksområdet i söder har dispositionen valts så att så litet intrång som möjligt görs på värdefull skogsmark. Bebyggelsen förläggs utmed riksvägen. Endast mark med yngre planterad tallskog ianspråkts. Elljusspåret berörs ej och är endast inom ett kortare avsnitt beläget på ca 50 m avstånd.

Mellan exploateringsområdet och i väster angränsande kraftledningsstråk reserveras ett 150 m brett område i detaljplanen som skog.

Vid utbyggnaden av gcm-tunneln föreslås en skyddsridå bli planterad mellan idrottsplatsen och gcm-vägen.

Ny utformning av butiksparkering med tillfartsvägar föreslås för området söder om Tallmogatan. I samband därmed föreslås trädplantering som inramar parkeringen och sammanlänkar den med affärsbebyggelsen.

Redan idag förekommer lokalt omhändertagande av dagvatten vid Nolbyvägen. Vatten från körbanan infiltreras direkt i dikesbotten.

På grund av markens stora genomsläpplighet bedöms detta vara möjligt även inom nyexploateringsområdet. Därigenom minskar påverkan av grundvattennivån inom området i jämförelse med att dagvattnet bortleds i ledningar.

KULTURMILJÖ

Nuvarande

Vid Källgatans vändplats i söder finns väster om riksvägen en milstolpe från 1767, fornlämning nr 11.

Förslag, hänsyn vid plangenomförandet

Ingen påverkan på kulturmiljön bedöms uppstå. Inga speciella åtgärder föreslås.

STADSBILD - LANDSKAPSBILD

Nuvarande

Stadsbilden domineras av vägkorsningen med trafikskyltar och kommersiella anläggningar med parkeringsplatser, butiksskyltar och flaggstänger.

Landskapsbilden i den västra och södra delen av planområdet domineras av den öppna tallskogen norr om Nolbyvägen och den täta, yngre tallskogen söder därom.

Förslag

Stadsbilden i korsningen förändras något genom utbyggnad av rondell med gcm-tunnel och att slänter ges mindre lutningar.

Trädplantering föreslås mellan riksvägen och parkeringsytor. Området runt cirkulationsplatsen blir mer exponerat eftersom biltrafikanterna tvingas till en svängningsrörelse.

Viss kompletterande bebyggelse möjliggörs inom handelsområdet, vilket resulterar i en marginellt ökad tyngd i bebyggelsen.

I söder förändras landskapet genom att skogsmark tas i anspråk för nyexploatering.

Hänsyn vid plangenomförandet

Rondellen i Tallmorkorset kommer att ges en utformning som förstärker karaktären av stadspart till Charlottenberg. Förslag om att anlägga en stiliserad skans som utsmyckning föreligger.

Plantering av träd utmed riksvägen kommer att ge en sammanhållande effekt mellan parkeringsytorna och affärsbebyggelsen.

Inom småindustri-hantverksområdet i söder eftersträvas största möjliga hänsyn till trädvegetationen. En trädridå med ca 20 m bredd sparas mot riksvägen och tallskogen närmast väster om exploateringsområdet gallras och behålls som inramning av bebyggelsen.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Nuvarande

De riktlinjer som tillämpas avseende buller och luftföroreningar från biltrafik är relaterade till bostäder. Inga bostäder finns inom planområdet men de beräkningar som gjorts visar att acceptabla värden för buller, oreflekterat värde 55 dBA, föreligger för i huvudsak all bebyggelse inom området.

Den del av Tallmoområdet som utnyttjas som strövområde utsätts närmast riksvägen för bullernivåer överstigande 40 dBA, som är riktvärde för friluftsområde.

Samhällets avloppsreningsverk är beläget ca 300 m från närmaste affärsbebyggelse. Verket är helt inkapslat och är dimensionerat för 2.500 pe (personekvivalenter).

Riktlinjer för avstånd mellan affärsbebyggelse och reningsverk saknas. I Boverkets allmänna råd 1995:5, Bättre plats för arbete, anges acceptabelt avstånd mellan bostäder och reningsverk dimensionerade för < 3000 pe vara 300 m.

Inga problem relaterade till vibrationer från vägtrafiken är rapporterade. Undergrunden är ej heller av sådan karaktär att problem kan förväntas.

Riksväg 61 utgör en barriär mellan Tallmoområdet och övriga delar av samhället. Oskyddade trafikanter korsar riksvägen för att nå friluftsområden, idrottshall och affärer.

Förslag

På grund av lägre skyltad hastighet på riksvägen efter ombyggnaden kommer bullernivåerna att sjunka trots viss prognostiserad ökning av trafiken. Även vid tillkommande bebyggelse kommer bullernivåerna att vara acceptabla.

Yttergränsen för det nya småindustri-hantverksområdet kommer som närmast att vara beläget 200 m från staketet kring reningsverket. I praktiken kommer byggnaderna inom respektive område att vara belägna mer än 300 m från varandra.

Trafiksäkerheten kommer att öka vid ombyggnad av trafikplatsen till rondell med gcm-tunnel.

Barriärverkan från riksvägen kommer att minska då Tallmokorset byggs om till rondell. Trafiksäkerheten i korsningen ökar speciellt för gcm-trafikanter genom ny tunnel.

Hänsyn vid plangenomförandet

Åtgärder för att begränsa buller inom planområdet bedöms ej erforderliga. Förslag har dock framförts om att anlägga en lägre bullervall mellan riksvägen och Tallmoskolan av överskottsmassor från vägbygget.

Vid utbyggnad av nytt småindustri-hantverksområde tas i huvudsak mark i anspråk som utsätts för bullernivåer som överstiger de riktvärden som av Boverket anges för friluftsområden.

De trafiksäkerhetsskäl som framförts av bl a länsstyrelsen emot en fortsatt utbyggnad inom Tallmon undanröjs genom utbyggnad av rondell och gcm-tunnel under riksvägen. I första hand barn och ungdomar kommer att på ett trafiksäkert sätt kunna korsa riksvägen. Även säkerheten för biltrafikanter och transport av farligt gods ökar med den nya utformningen av trafikplatsen.

Avståndet mellan samhällets reningsverk och de lokaler där människor stadigvarande vistas kommer att vara 300 m eller mer. I kommentarer till Boverkets riktvärden för skyddsavstånd anges att redan på 200 m avstånd från reningsverk är antalet bakterier obetydligt jämfört med normala förhållanden. Mot bakgrund av att verket är litet och helt inbyggt bedöms avståndet till andra verksamheter vara betryggande.

RESURSHUSHÅLLNING

Nuvarande

Tallmoområdet utgör idag en betydande tillgång för detaljhandel och idrottsrörelser. Den växande skogen inom området utgör en ekonomisk tillgång.

Förslag

Den nya detaljplanen innebär att området kan fortsätta att utvecklas som handelsområde och utökas med ett nytt område för tillverkning inom småindustri och hantverk. Produktiv skogsmark tas i anspråk för detta ändamål.

Hänsyn vid plangenomförandet

Att förbättra utformning och funktion på befintliga anläggningar bör innebära en ur allmän och kommersiell synpunkt god resurshushållning.

Såväl rekreationsområden som nyexploateringsområden för industri och hantverk är viktiga och nödvändiga för samhällsutvecklingen.

Detaljplanen har utformats med syfte att båda dessa behov ska kunna tillgodoses. Nyttan av tillgång på mark för utveckling av näringslivet bedöms överväga skadan av en begränsad inskränkning av skogsmark och strövområde.

NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att nu föreliggande detaljplan ej antas eller genomförs. Detta i sin tur innebär att all befintlig verksamhet kan fortgå och ytterligare en butikshall kan byggas inom ramen för nu gällande detaljplan.

Omdisponering av den södra parkeringsytan försvåras p g a den tillkommande butikshallens läge.

Vidare innebär nollalternativet att Tallmokorset behålls oförändrat med fortsatt otillfredsställande trafiksäkerhet som följd, speciellt för de oskyddade trafikanterna.

En tillkommande butikshall medför ökad trafik i korsningen som tillsammans med beräknad allmän ökning av trafiken på riksvägen och anslutande vägar innebär en ytterligare försämring av trafiksäkerheten i Tallmokorset.

Karlstad 1998-10-20

VBB VIAK AB
Karlstadskontoret


Sven-Åke Carlson

DETALJPLAN FÖR TALLMON TRAFIK, HANDEL, INDUSTRI CHARLOTTENBERG, EDA KOMMUN

UTLÅTANDE

SAMRÅDSSKEDET

FÖRFARANDE

Berörda kallades till samrådsmöte som avhölls 1997-08-19. Mötet var samordnat med Vägverkets information till berörda om projektering av ny trafikplats vid Tallmon.

Detaljplanen remitterades till bland annat myndigheter och kommunala nämnder under tiden 1997-05-28 - 1997-08-29.

INKOMNA SYNPUNKTER I SAMMANDRAG

Länsstyrelsen

Synpunkter som tillgodosetts:

1. Länsstyrelsen förutsätter att en fullständig MKB redovisas i utställningsskedet.
2. Gång- och cykelvägen längs Tallmogatan bör förlängas till strövområdet väster om planområdet. Sikttriangel är nödvändig att säkerställa sydväst om trafikplatsen. Källgatans förlängning i söder förläggs minst 20 m utanför vägområdet för väg 61.
3. Milstope vid Källgatan redovisas lämpligen i planbeskrivningen. Grundkartans beteckningar kompletteras med tecknet för fornlämning.
4. Plankartan bör kompletteras med vissa beteckningar.
5. Avtal skall slutas mellan Vägverket och kommunen. Däri skall klargöras att trafikplatsen måste bli byggd innan ytterligare exploatering tillåts.

Vägverket

Vägverkets synpunkter är inarbetade i länsstyrelsens samrådsyttrande.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten i Arvika har ej avgivit yttrande.

Kommunal remiss**FRITIDS- OCH TURISTNÄMNDEN**Synpunkter som tillgodosetts:

1. Gränsen västerut för området för handel och småindustri flyttas 50 m österut, området utökas istället söderut.
2. Byggrätten vid ishallen skall utökas med 22 m norrut, 11 m söderut och 8 m västerut.

Synpunkter som ej tillgodosetts:

Detaljplanen utökas så långt som möjligt västerut fram till älven och att detta område reserveras som motions- och strövområde:

Kommentar:

Detaljplanen har utökats västerut intill befintligt kraftledningsstråk. Om kommunen förvärvar aktuellt markområde fram till Vrångsälven kan användandet som friluftsområde förankras i kommunens översiktsplan utan att detaljplaneläggas.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDENSynpunkter som tillgodosetts:

All vegetation väster om de båda sydligaste grupperna för handel, småindustri och hantverk skall behållas som en skärm mot reningsverket ca 200 m västerut.

BARN- OCH BILDNINGSNÄMNDENSynpunkter som tillgodosetts:

Låg-, mellan- och högstadiet på Tallmoskolan använder sig av grönområdet vid Tallmon för undervisning och friluftsverksamhet.

Vi vore tacksamma om en något smalare del av området används för handel, småindustri och hantverk så att grönområdet blir bredare och 5 km-slingan inte drabbas så hårt.

SOCIALNÄMNDEN

Tillstyrker förslaget

RÄDDNINGSTJÄNSTEN

Synpunkter som tillgodosetts:

1. Viktigt att MKB omfattar en riskanalys över hur den nya utformningen av korsningen påverkar trafiksäkerheten.
2. Kör- och gångvägar inom området skall vara utformade så att räddningstjänstens krav på åtkomlighet uppfylls.
3. I eller kring området skall finnas brandposter med kapacitet och tillgänglighet enligt Svenska vatten- och avloppsverksföreningens anvisningar.

Sakägare, samrådsmöte 1997-08-19

Synpunkter som ej tillgodosetts:

Kent-Åke Jansson:

Varför lägga nya tomter för industri på det enda strövområdet som finns kvar när vi har Furunäsområdet som inte är utbyggt?

Spara björkbeståndet norr om Bergmans möbler och slopa parkeringen.

Ove Martinsson:

Varför inte lägga industriområdet öster om riksväg 61 i stället. Då spar vi Tallmoskogen och området får "kontakt" med befintligt industriområde, Furunäsområdet.

Synpunkter som tillgodosetts:

Flera debattörer:

Önskemål framfördes om att en konsekvensutredning angående livsmedelsförsäljning inom Tallmon upprättas.

KONSUM VÄRMLAND

Vi begär att få avvakta med våra synpunkter till den konsekvensutredning som utlovades på samrådsmötet föreligger.

Övriga

TELIA

Ingen erinran.

GULLSPÅNG

Synpunkter som tillgodosetts:

Vi vill att ett transformatorområde inrättas i den södra delen av området samt att även befintliga högspänningsledningar placeras i u-område.

UTSTÄLLNINGSSKEDET

FÖRFARANDE

Detaljplanen ställdes ut för granskning under tiden 1998-09-21 - 1998-10-19.

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Utställningsyttrandet i helhet:

"Rubricerade detaljplan, daterad den 26 augusti 1998, har ställts ut för granskning enligt 5 kap 23 § plan- och bygglagen (PBL). Den har inom länsstyrelsen behandlats vid planberedning den 16 oktober 1998, varvid företrädare för vägverket och lantmäterimyndigheten samt berörda enheter inom länsstyrelsen deltagit.

De synpunkter som länsstyrelsen framförde i samrådsyttrande den 22 augusti 1997 har beaktats.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot det utställda planförslaget.

Sakägare

KONSUM VÄRMLAND

Yttrande i helhet:

"Efter vårt yttrande i maj 1992 beträffande ny detaljplan för kv Myntet och Sedeln har detta hänt att norskehandeln ökar ytterligare och har nu nått rekordnivå. För att klara den nuvarande anstormningen av kunder måste vi bygga ut vår livsmedelshall. Detta är som alla vet inte möjligt i vår nuvarande lokalisering

Vi tror att vid en fortsatt hög norskehandel på nuvarande nivå kan "problemen" med att handla dagligvaror i centrum bli så stora att Charlottenberg missar delar av denna handel. Vi förordar därför i detta läge att man tillåter livsmedelshandel i Tallmoområdet.

Vi föreslår således att detaljplanen utformas så att livsmedelshandel tillåts i Tallmoområdet".

Kommentar:

Som framgår av planhandlingarna föreslås att livsmedelshandel ej tillåts inom Tallmoområdet. I planbeskrivningen sid 4, 5 och 6 redogörs för bakgrund och motiv till detta ställningstagande.

AB ROY SILVANDERSSON

Yttrande i helhet:

"Såsom ombud för AB Roy Silvandesson, org.nr 556096-9916, får jag härmed avge följande synpunkter på den f n utställda detaljplanen för Tallmon.

En satsning på Tallmon är en satsning på hela Eda kommun. Genom tillstånd att sälja livsmedel inom Tallmon ökar attraktionskraften hos området. Centrum kommer att leva ändå genom att systembolag, post, bank och järnvägsstation samt ett antal specialaffärer finns i centrum. Dessutom tenderar centrum att mer och mer växa samman med Tallmon. Hela Eda kommun kommer att försvagas i jämförelse med Årjäng - Svinesund/Strömstad om man är för passiv när det gäller norgehandeln, som många av kommunens invånare är beroende av. Enligt rykten planeras för närvarande ett köpcentrum av typ Tallmon mellan gränsen och Årjäng. Det är därför av största vikt för Eda kommun att visa handlingskraft och beredskap för en rejäl satsning. Om kommunen tillåter livsmedelshandel inom Tallmon är AB Roy Silvandersson berett att satsa på att marknadsföra Tallmon."

Kommentar:

Se ovanstående kommentar till skrivelse från Konsum Värmland.

Övriga

CHARLOTTENBERGS BYALAG

Yttrande i helhet:

"Charlottenbergs Byalag har tagit del av de handlingar har varit tillgängliga vid den offentliga utställningen i Charlottenberg och önskar framföra följande synpunkter:

- * Redan i dag, med nuvarande verksamheter på ömse sidor riksväg 61, är trafiksituationen vid Tallmorkorset så intensiv och med stor risk för återkommande svåra trafikolyckor att en rondell samt planskild korsning för gång- cykel och mopedtrafik snarast bör färdigställas.
- * Beträffande den i detaljplanen föreslagna expansionen av området vill byalaget åter igen framföra åsikten att livsmedelsförsäljning även framgent ej skall förekomma där. Expansionen borde inriktas mot affärsverksamheter där etablering är av mindre omfattning eller saknas i centrum av Charlottenberg.
- * Att upplåta Tallmoområdet för småindustri och hantverk vill Byalaget reservera sig emot med motiveringen att etableringen kommer att påverka det redan idag begränsande rekreativutrymmet i området. Nuläget finns fortsatt tillgång på byggbar mark på Furunäsområdet för småindustri och hantverk.
- * Den föreslagna parkeringsplatsen i områdets norra del kan vi i Byalaget inte finna att det finns behov av, och skulle vid ett förverkligande bli störande för det kulturskyddade området vid Morast Skans"

Kommentar:

Intrånget i skogsområdet har begränsats genom att byggrätten har förlagts inom området närmast riksvägen som är minst intressant för friluftlivet bland annat med anledning av bullersituationen.

Parkeringsplatsen är belägen ca 50 m från skansområdet och avskärmas av mellanliggande trädvegetation.

ANTAGANDE AV DPL

Antagandet av detaljplanen beräknas ske av kommunfullmäktige i december 1998.

Karlstad 1998-10-20

VBB Viak AB



Sven-Åke Carlsson