



**EDA
KOMMUN**



Karl XII:s tall, naturminne

Detaljplan för

**KV. KRONAN OCH KLAVEN,
SÖDRA TALLMON
CHARLOTTENBERG**

ANTAGANDEHANDLING 2006-03-27

LAGA KRAFT 2006-10-03

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för handel, kontor och småindustri. Planen upprättas för att tillgodose efterfrågan på mark för handelsändamål med ett bra skyltläge mot Rv 61, och för reglera utformningen så att en lämplig stadsbild mot riksvägen erhålls.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta	planbeskrivning
fastighetsförteckning	genomförandebeskrivning
plankarta med planbestämmelser	konsekvensbeskrivning
utställningsutlåtande	

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Inventering av skredriskförhållanden 1987-12-17 (SGI)
Detaljhandelsstudie Eda kommun, 1999 (HUI)
Kompletterande handelsutredning för Tallmon i Eda kommun, 2001 (HUI)
Handelsutredning, Charlottenberg och Eda Glasbruk, 2006 (HUI)
Översiktlig geoteknisk undersökning 1993-09-27 (VBB VIAK AB)
Geoteknisk undersökning för ny detaljplan 2004-06-01 (SWECO VBB)
Beräkning av trafikbuller 2004-07-01 (Vägverket Region Väst)

PLANFÖRFATTARE

Plansektionen, Eda kommun genom kommunarkitekt Leila Ekman.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med utställning enligt PBL kapitel 5.

TIDPLAN

Program	jan 2004
Godkännande för samråd BN	mars 2004
Samrådsmöte och remisser	nov 2004
Samrådsmöte och remisser omgång 2	maj 2005
Utställning	feb 2006
Utlåtande och godkännande i BN	mars 2006
Antagande KF	maj 2006
Laga kraft	juni 2006

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra markanvändning för handel, kontor och småindustri. Planen upprättas för att tillgodose efterfrågan på mark för handelsändamål med ett bra skyltläge mot Rv 61, och för reglera utformningen så att en lämplig stadsbild mot riksvägen erhålls.

Huvuddrag

Området nås via en förlängning av Källgatan söderut. Mellan Källgatan och riksväg 61 finns ett område avsett för kontor och handel. Byggnadernas placering är styrd så att kortsidorna läggs mot riksvägen, och stor vikt läggs till byggnadernas utformning.

Väster om Källgatan ligger ett område avsett för småindustri och handel. Området gränsar till naturmark avsedd för rekreation och fritidsändamål. Här passerar ett motionsspår.

Längst i söder ansluter Källgatan till riksväg 61 i ett nytt trevägskors.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Bestämmelser i miljöbalken

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

Detaljhandel och kontorsverksamhet av de slag som planeras inom området kräver inte tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Verksamhet inom småindustri kan komma att bli av sådan art att anmälan eller tillstånd krävs.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i sydvästra delen av samhället Charlottenberg.

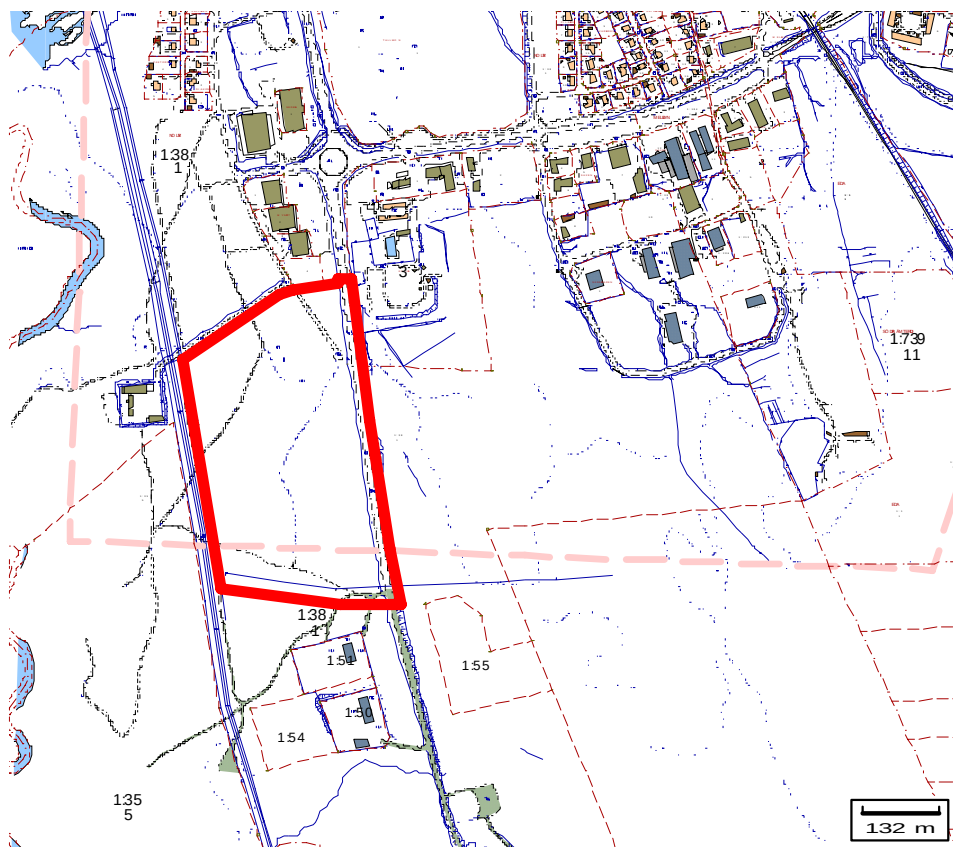
Detaljplanen omfattar ett område som i öster gränsar till skogs- och våtmark, i söder till skogsmark och småindustri, i väster till reningsverket och skogsmark, i norr till naturmark och i nordost till ett handelsområde.

Areal

Området är ca 15 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet ligger inom fastigheten Eda Nolby 1:38 som ägs av Eda kommun.



Planområdets belägenhet och omfattning.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas i digital form på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i förhöjt A1-format och i skala 1:2000 i förhöjt A3-format. Fastighetsförteckning är upprättad 2006-01-10.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I Eda kommuns översiktsplan från 1999 anges det att stor tillgång på mark och kommunikationer för industrin bör beaktas särskilt i den fortsatta planeringen. I översiktsplanen är södra delen av Tallmoområdet utpekad såsom lämpligt för industri. Översiktsplanen anger också att stor tillgång till mark för lokalisering av servicefunktioner och näringsverksamheter med anknytning till gränstrafiken på Rv61 ska beaktas. En omstrukturering av näringslivet från industri till handel pågår i Charlottenberg. Det motiverar en ny detaljplan som tar större hänsyn till behov av mark för både industri och handel. För industriområden är det önskvärt med minskad lovplikt så att om- och tillbyggnader och mindre nybyggnader kan uppföras utan bygglov.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För större delen av området gäller *Detaljplan för Tallmon, trafik, handel, industri*, laga kraft 1999-03-02 (**1790-P99/1**). Planen är ändrad 2000-01-11 (**1790-P02/1**). Planen anger användning för småindustri och handel. Ändringen gjordes för att tillåta livsmedelsförsäljning under förutsättning att en rondell med gång- och cykeltunnel färdigställts. Genomförandetiden sträcker sig till

2014-03-14. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Fastighetsägare har rätt till ersättning av kommunen för den skada han lider.

Miljökonsekvensbeskrivning

Beslut om att markanvändning enligt planen och genomförandet av den inte innebär sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har fattats av Byggnadsnämnden 2004-01-27. Konsekvenserna av planens genomförande beskrivs i dokumentet *Konsekvensbeskrivning*.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen har 2003-09-08 §167 givit byggnadsnämnden i uppdrag att ändra gällande plan. Uppdraget har ändrats 2005-03-08 § 44 till att endast avse kv. Kronan och Klaven. Byggnadsnämnden ska avvakta med att ta fram förslag för kv. Notan. Kommunstyrelsen har 2005-08-18 § 113 givit byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett planförslag för Hökedalens industriområde söder om kv. Kronan och Klaven.

Kommunfullmäktige har 2003-12-17 § 168 fattat beslut om att lämna 4 mkr i bidrag till Vägverket för byggnation av en rondell under 2004. Bidraget ska täckas med intäkter från markförsäljning från kv. Kronan och Klaven.

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

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Gullspång Nät AB (numera Fortum Distribution AB) har ledningsrätter för starkström på Nolby 1:38.

Karlstad stift har nyttjanderätt för jakt på Nolby 1:38.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Området består av relativt plan skogsmark med tall. Höjdnivåerna varierar mellan +118 till +122 med större delen av området på ca +120.

Markbeskaffenhet

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

De naturligt lagrade sedimenten utgörs överst av löst till mycket fast lagrad sand med olika stort inslag av silt till ett djup av mellan 7 och 17 m med en avtagande mäktighet åt öster. Andelen finkornig sand och silt ökar med djupet samt synes förekomma mer frekvent i jorden inom östra delen.

Under dessa sediment återfinns lera och siltig lera med en mäktighet som varierar mellan c:a 4 m och mer än 18 m. Lermäktigheten ökar åt väster. Enligt tidigare utförda undersökningar är leran något överkonsoliderad för rådande marknivåer och uppmätt odränerad skjuvhållfasthet varierar mellan c:a 15 och 30 kPa.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av VBB VIAK AB 1993. Undersökningen har kompletterats under 2004.

De grundläggningstekniska förutsättningarna inom området är goda.

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

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

Förorenad mark

Marken har fram till nu varit bevuxen med tallskog. Ingen annan verksamhet är känd. Det finns ingen anledning att misstänka förekomst av markföroreningar.

Radon

Radonhalten i markluft har mätts i samband med geoteknisk undersökning 1993 och 2004. Erhållna värden ligger på 7 resp 9 kBq/m³. Radonhalten i markluft är normalt större än 5 kBq/m³. Marken klassas som lågradonmark.

Risk för skred och höga vattenstånd

Utmed Vrångsälven som ligger väster om området finns det stabilitetsproblem. ”Inventering av stabilitetsförhållanden utmed Klarälven, Karlstad- N. Råda,

och Vrångsälven, Charlottenberg- norska gränsen, Värmlands län” utförd av Statens geotekniska institut 1987 anger att planområdets nordvästra del ingår i stabilitetszon II där det normalt är tillräckligt med en erfarenhetsbaserad bedömning utförd av en geotekniker. I vissa fall kan beräkningar behöva utföras. I samband med komplettering av den tidigare geotekniska undersökningen kommer en bedömning att göras. Det riskklassade området är dock inte aktuellt för byggnation utan kommer att användas som naturmark, och för infiltration av dagvatten.

Fritt vatten har uppmätts mellan ca 1,1 à 5,9 m djup under befintlig markyta vilket motsvarar nivåer på ca +113,5 à +117,3. I ett flertal provtagningshål kunde ingen fri vattenyta observeras. Vid tidigare utförda undersökningar har en fri vattenyta i provhål uppmätts på c:a 5,3 à 6,5 m djup under markytan. Grundvattenytan skall förväntas variera med årstid och nederbörd.

Fornlämningar

Inom planområdet finns en lämning som är skyddad enligt kulturminneslagen; en milsten mellan 61:ans gamla och nuvarande läge. Planen innebär ingen påverkan på milstenen. Milstenen kommer att ligga på allmän platsmark som behärras och underhålls av kommunen.

Inom planområdet finns också Karl XII:s tall, ett naturminne med skydd enligt 7 kap. 10 § MB. Tallen är en torrfura som ligger ner. Tallen kommer lämnas orörd inom ett område med naturmark, och den påverkas inte av planen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet.

Transformator [E₁]

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra två transformatorstationer i anslutning till Källgatan. Tillåten byggnadshöjd är 3,5 meter.

Handel och kontor [HK]

Planen ska medge markanvändning för handel och kontor. Byggrätt ges för byggnader med 8,5 meters fasadhöjd och 12 meters totalhöjd. Byggrätten omfattar en markareal på ca 38.800 kvadratmeter. Största bruttoarea (BTA, se SS 021052) får vara 40% av fastighetsarean vilket motsvarar en byggrätt om 15.500 m². I norra delen som ansluter till kvarteret Myntet finns byggrätt för byggnader med 5 meters fasadhöjd. Byggrätten omfattar en markareal på 4.500 m². Största bruttoarea får vara 40% av fastighetsarean vilket motsvarar en byggrätt om 1.800 m².

För att säkerställa att området byggs på ett sätt som ger en bra stadsbild mot Rv61 införs en planbestämmelse om att kortsidan ska ligga mot vägen. Dessutom finns en bestämmelse om att gods- och avfallshantering och uppställning av gods ska ske inom insynsskyddat område. Parkering ska ordnas inom tomtmark.

Handel och småindustri [HJ₁]

Planen ska ge möjlighet att bygga lokaler för småindustriändamål och handel. Industrin får inte orsaka olägenheter eller störningar för omgivningen. Byggrätt

ges för byggnader med 8,5 meters fasadhöjd och 12 meters totalhöjd. Byggrätten omfattar en markareal på 36.200 kvadratmeter. Största bruttoarea får vara 30% av fastighetsarean vilket motsvarar en byggrätt om 10.860 m². Längst i väster finns mark som endast får bebyggas med skärmtak och lagerbyggnader. Avsikten är att det endast ska uppföras enkla byggnader där människor inte vistas stadigvarande. Begränsningen föranleds av närheten till kraftledning och reningsverk.

Parkering [P]

För att tillgodse parkeringsbehovet inom kv. Myntet vid toppbelastningar och för att ordna parkeringar för besökare till Karl XII:s tall och källa, motionsspåret, rekreationsområdet och rastplatserna ska en parkering anordnas inom kv. Klaven. Marken ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning och avbärarräcken ska finnas.

Offentlig service

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

Kommersiell service

Området ska användas för handel och industri. Annan handel finns på angränsande tomter. Bensinstation finns vid korsningen mellan Tallmogatan och Rv61.

Tillgänglighet

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

Byggnadskultur och gestaltning

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

SKYDDSRUM

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

FRIYTOR

Lek och rekreation

Rekreationsområden finns inom planen och i direkt anslutning till den i form av frilufts- och strövområden. Friluftsområdet minskas något, men tillgängligheten förblir oförändrad och elljusspåret bevaras oförändrat.

Naturmiljö

Planen medför att tidigare oexploaterad mark tas i anspråk för bebyggelse. Inom planen finns allmän plats i form av natur avsedd för friluftsliv och motion.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inget vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- cykel och mopedtrafik

Riksvägen är genomfart, och på den förekommer tung trafik och transporter av farligt gods. För att höja säkerheten för människor som vistas inom handelsområdet finns det i planen krav på vägräcke mellan Rv 61 och allmän plats.

Handels och industriområdet nås via rondellen i korsningen mellan Tallmogatan och riksväg 61. Källgatan förlängs söderut och samtliga tomter nås från Källgatan. Området ansluts i söder genom Södra Tallmogatan till Rv61. Södra Tallmogatan ges en anslutning till Rv61 med särskilda körfält för svängande trafik. Källgatan och Södra Tallmogatan utformas som 6,5 meter breda lokalgator utan trottoarer men med en meter breda kantremsor för plogvallar.

För gång- och cykeltrafik finns det en tunnel norr om rondellen. Från tunneln leder en gång- och cykelväg över parkeringen i kv. Myntet fram till planområdet. För att få ett bra stråk för gångtrafik mellan handelsetableringarna finns det längs med riksväg 61 mark som ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Därigenom undviks onödiga konflikter mellan biltrafik och oskyddad trafik på Källgatan. Gång- och cykelvägen är också en första etapp av en framtida gång- och cykelförbindelse med Åmotfors.

Kollektivtrafik

Bussar stannar på Charlottenbergsvägen. Via gångtunnel når resenärerna sedan södra Tallmon.

Parkering, varumottag, utfarter

Kommunen tillämpar en parkeringsnorm på 40 parkeringsplatser / 1000 kvm handel och 20 platser / 1000 kvm för kontor och industri. Parkeringar ska ordnas inom tomten. Varumottagningar ska förläggas så att konflikter mellan godsleveranser och annan trafik undviks.

Farligt gods

Transporter av farligt gods sker på Rv 61 och ett plangenomförande medför att fler människor vistas inom influensområdet i händelse av en olycka. Området 0-20 meter från vägbanans kant är avsatt som allmän platsmark för skydd, och får inte bebyggas. Området 20-25 meter är avsatt för gång- och cykeltrafik. På kvartersmark 25-40 meter från vägbanan finns det krav på särskilt utförande av byggnader för att de ska stå emot bränder och olyckor.

STÖRNINGAR

Lokal och regional trafikökning är den mest betydande miljöeffekten av planens genomförande. På ett lokalt plan innebär genomförandet effekter på miljön genom föroreningar och störningar. Buller och utsläpp kan ge

konsekvenser för människors hälsa. De ökade trafikmängderna ger ökade olycksrisker varför en rondell och en ny anslutning till Rv 61 har anordnats. Planen förväntas ge ökade trafikmängder även i ett regionalt perspektiv. Trafikökningen belastar Rv 61, men ökningen ger knappast märkbara konsekvenser för trafiksäkerhet eller miljö.

Inga bostäder berörs av ökade bullernivåer. En bullerberäkning som utförts av Vägverket visar att störande bullernivåer (>55 dB(A) vid fasad) kan förväntas upp till 40 meter från vägbanan. Krav införs på särskilt utförande av byggnader.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planerade verksamheter kommer att anslutas till kommunens allmänna VA-anläggning. Pumpstation erfordras. Föreslagen placering är på mark för tekniska anläggningar intill transformatorstationen.

Dagvatten

Dagvatten från hårdgjorda ytor skall genomgå oljeavskiljning innan det når kommunens dagvattensystem. På naturmark inom planområdet anordnas en infiltrationsbädd för dagvatten. Ett område på ca 100 kvm schaktas ner till grovsand och ersätts med krossmaterial. Mätningar av genomsläppligheten och beräkningar av infiltrationskapaciteten har gjorts. Magasinsvolymen uppgår till 700-800 kbm. Erforderlig magasinsvolym är 500 kbm, och vid 5-årsflöde ca 850 kbm. Det visar att man vid intensiva regn riskerar att få stående vatten i upp till ett dygn, vilket hindrar framkomligheten i motionsspåret och kan orsaka skador på befintlig växtlighet.

Släckvatten

Tillgång till släckvatten anordnas i Källgatan. För området med handel/kontor/småindustri erfordras tre poster. Kravet på vattenflöde är 20 l/s vilket garanteras av gatusektionen. Släckvatten avleds till infiltrationsbädden, där partiklar och föroreningar ansamlas i sand som kan omhändertagas vid behov efter en räddningsinsats.

Värme

Samtliga fastigheter inom planområdet får enskilda värmeanläggningar. Vid byggsamrådet skall möjligheten att välja anläggning som nyttjar förnyelsebara råvaror beaktas i görligaste mån.

El

Områdets elförsörjning tryggas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Mark för nya transformatorstationer finns inom planområdet. Platserna har valts i samråd med Fortum.

Telefon och bredband

Längs med rv61 och snett genom kv. Myntet i norra delen av planen ligger det optokabel för datakommunikation och kanalisation för telefon. Eftersom planförslaget anvisar en byggrätt för handel över kabeldragningen måste kablarna läggas om till den nya GC-förbindelsen till Källgatan. Tele- och

datakommunikationen är internationell, och omläggningen kräver internationella tillstånd och måste initieras flera månader i förväg.

Avfallshantering

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

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

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

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2011-12-31. Planområdet är av stor betydelse för samhällets utveckling, och kommunen bör förbehålla sig rätten att ändra planen snart om förutsättningarna för genomförandet förändras.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Konsekvenser redovisas i *Konsekvensbeskrivningen*.

ÖVRIGT

I samband med planarbetet för Hökedalen har Fortum framfört att högre säkerhetskrav gäller för starkströmsledningar inom detaljplan. Fördelen med att ta med ledningsområdet i detaljplanen motiverar inte kostnaderna för att höja säkerheten varför ledningsområdet har uteslutits i utställningsförslaget.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande KF	maj 2006
Laga kraft för planen	juni 2006
Utbyggnad av Källgatan och S. Tallmogatan med VA	sommaren 2006
Infiltrationsanläggning	sommaren 2006
Parkering	sommaren 2006
GC-väg	sommaren 2006
Omläggning av tele- och optokabel	sommaren 2006
Vägräcke	hösten 2006
Försäljning av tomter	hösten 2006

Genomförandetid

Planens genomförandetid slutar 2011-12-31.

Ansvarsfördelning

Eda kommun ansvarar för utbyggnad av gator samt vatten, avlopp och dagvattensystem fram till tomtgräns. Eda kommun ansvarar för iordningställande av allmän plats. Eda kommun svarar också för iordningställandet av parkering för att ersätta de parkeringsmöjligheter som utgår när parkeringsytor i anslutning till kv. Myntet övergår i ytterligare en byggrätt för handel. Eda kommun svarar för uppförande av räcke mot Rv61. Vägräcke mellan Rv61 och allmän platsmark skall vara färdigställt senast när område för handel tas i bruk. Innan vägräcket monteras skall samråd tas med Vägverket Region Väst.

Telia svarar för omläggning av tele- och optokabel i samband med att GC-vägen anläggs.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuellt.

Avtal

Ombyggnad av korsning på Rv61 har genomförts med Vägverket som byggherre. Kommunen har finansierat ombyggnaden. Kommunen ska teckna avtal med Telia om omläggning av tele- och datakabel.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

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

Gemensamhetsanläggningar

Gullspång Nät AB (numera Fortum Distribution AB) har ledningsrätter för starkström på Nolby 1:38. Ledningsrätterna kommer att finnas kvar. Fortum

skall också ha servitut eller ledningsrätt för ledning i mark och tillfart till ny transformator.

Karlstad stift har tidsbegränsad nyttjanderätt för jakt på Nolby 1:38. Avtalet om nyttjanderätt ska skrivas om så att den inte omfattar planlagt område.

Kommunen tar initiativ till nytt avtal.

Möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för parkering finns. Kommunen tar initiativ till avtal om gemensamhetsanläggning när fastigheten i anslutning till kv. Myntet bildas och mark avsedd för parkering utgår.

Servitut, ledningsrätt

Telia ska teckna servitut eller ledningsrätt för rätten att dra ledning över Eda kommuns fastighet.

Fastighetsplan

Fastighetsbildning kan lösas utan fastighetsplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer att ha följande kostnader för planområdet:

delfinansiering av rondell som ska bäras av planområdet	4,0 mkr
planläggning	0,2 mkr
projektering	0,4 mkr
anläggande av nya lokalgator med VA-ledningar, 760 m	4,1 mkr
infiltrationsbädd	0,2 mkr
iordningsställande av parkering	0,6 mkr
gc-väg	1,1 mkr
vägräcke	0,5 mkr
iordningställande av allmän platsmark	0,1 mkr
ombyggnad av anslutning till Rv61	1,2 mkr
Summa kostnader	12,4 mkr

Kommunen kommer att ha följande intäkter för planområdet under förutsättning att föreslagen marktaxa antas:

mark för handel och kontor, 200 kr/m ²	8,7 mkr
mark för handel och småindustri, 100 kr/m ²	3,6 mkr
Summa intäkter	12,3 mkr

Kostnaden för omläggning av tele- och optokabel uppskattas av Telia till 500 tkr. Under förutsättning att Telia kan uppvisa avtal som ger dem rätt till ledningsdragning över kvarteret Myntet kommer kommunen att svara för kostnaderna för omläggningen. Om rättighet saknas får Telia svara för kostnaderna.

Inlösen, ersättning

Genomförandetiden för gällande plan sträcker sig till 2014-03-02. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Fastighetsägare har rätt till ersättning av kommunen för den skada han lider.

Innan planen antas av kommunfullmäktige skall berörda fastighetsägare ges tillfälle att inkomma med ersättningsanspråk.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Kommunen har under planarbetets gång låtit projektera gata och VA-ledningar för att få en högre säkerhet i den ekonomiska kalkylen. Projektering har också gjorts för att få en snabb igångsättning av genomförandet.

Kontroller

Infiltrationskapaciteten i dagvattenbädden kommer att följas av gatusektionen.

Namn

Som nya kvartersnamn föreslås Kronan och Klaven. Som nytt gatunamn föreslås Södra Tallmogatan.

TILLSTÅND FÖR GENOMFÖRANDE

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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

KONSEKVENSBESKRIVNING

INFORMATION

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

SYFTE

Syftet med konsekvensbeskrivningen är att i planläggningsskedet redovisa effekterna av att planen genomförs och samtidigt göra en jämförelse med ett nollalternativ som innebär att dagens situation i huvudsak består. För den här planen innebär nollalternativet att gällande detaljplan består. Gällande plan redovisar markanvändning för småindustri och i norra delen handel (parkering).

ÖVERSIKTLIG BESKRIVNING AV PLANOMRÅDET

Planområdet är beläget i sydvästra delen av samhället Charlottenberg. Detaljplanen omfattar ett område som i öster gränsar till skogs- och våtmark, i söder till obebyggd skogsmark och småindustri, i väster till reningsverket och skogsmark, i norr till naturmark och i nordost till ett handelsområde. Området är ca 15 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark. Större delen av området utgörs av gles tallskog. Nuvarande miljöbelastning anses vara av den omfattningen att det finns möjligheter att genomföra planen med acceptabla konsekvenser.

MARKANVÄNDNING

Marken används idag för skogsbruk (tall), fritidsändamål och rekreation. Charlottenbergs elljusspår går igenom området. Gällande detaljplan reglerar markanvändningen och den anger att marken ska användas för småindustri, handel och som naturmark. Marken har inte tagits i anspråk och gata, vatten och avlopp har ännu inte byggts ut. Marken föreslås i fortsättningen att användas för handel och kontor närmast riksvägen. Innanför handels/kontorsområdet ska planen tillåta handel och småindustri. Elljusspåret ska behållas inom ett mindre naturområde.

GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN

Förordnanden/skydd

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

Planen berör område med lagenligt skyddad fornlämning enligt kulturminneslagen (milstolpe) och ett naturminne enligt miljöbalken (Karl XII:s tall).

Riksintresse för natur- kulturminnesvård och rörligt friluftsliv

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

Högt naturvärde

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

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Kommunens översiktsplan anger inte området såsom ekologiskt särskilt känsligt.

Skyddsavstånd

Avståndet till närmaste bostad är 350 meter från planens norra del. Det finns inget uttalat råd om skyddsavstånd mellan handelsverksamheter och bostäder. Istället får man göra en bedömning om lämplig skyddszon utifrån storlek och transportintensitet. Risken för att bostäder ska påverkas negativt av plangenomförandet är minimal.

Väster om planområdet finns en kraftledningsgata med en 130 kV-ledning och två 10 kV-ledningar. I södra delen passerar den ena 10kV-ledningen genom planområdet. Det finns inga fastställda skyddsavstånd till kraftledningar. Försiktighetsprincipen gäller och råd om hur den ska tillämpas har hämtats från *Myndigheternas försiktighetsprincip för lågfrekventa elektriska och magnetiska fält – en vägledning för beslutsfattare*, 1996

(Arbetskyddsstyrelsen m.fl.) Arbetslokaler (ej lager och skärmtak) har i planen lagts så att fältstyrkan för magnetfältet understiger 0,10 μ T vilket erhålls 65 meter från ledningsmitt vid en 130 kV-ledning. Värdet 0,10 μ T kan jämföras med medianvärdet för arbetsplatser, 0,20 μ T, och för bostäder i mindre städer och landsbygd, 0,05 μ T.

10-kV-ledningen som passerar genom planområdet kommer att läggas som markkabel.

Väster om planområdet finns även Charlottenbergs avloppsreningsverk.

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

Skyddavståndet tillgodoses i planförslaget och nollalternativet.

EFFEKTER PÅ MILJÖN

Mark

Utmed Vrångsälven som ligger väster om området finns det stabilitetsproblem. ”Inventering av stabilitetsförhållanden utmed Klarälven, Karlstad- N. Råda,

och Vrångsälven, Charlottenberg- norska gränsen, Värmlands län” utförd av Statens geotekniska institut 1987 anger att planområdets nordvästra del ingår i stabilitetszon II där det normalt är tillräckligt med en erfarenhetsbaserad bedömning utförd av en geotekniker. I vissa fall kan beräkningar behöva utföras.

Eftersom marken utgörs av sandmo finns det risk för erosion vid starkt strömmande vatten och vid utsläppsplatser för dagvatten.

Någon risk för skada eller förändring av värdefulla geografiska formationer föreligger inte.

Vid markanvändning för småindustriändamål visar tidigare erfarenheter inom kommunen på att den markanvändningen är förenad med risk för spridning av oljeföroreningar och metaller till marken.

Nollalternativet innebär längre avstånd mellan bebyggelse och Vrångsälven vilket är bättre ur stabilitetssynpunkt. Erosionsriskerna och risken för spridning av oljeföroreningar är lika för bägge förslagen.

Luft och klimat

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

Vatten

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

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

Dagvatten från mark för småindustri kan föra med sig oljespill om olja hanteras inom området. Enligt planförslaget ska därför oljeavskiljare och erosionsskydd finnas. Vattnet ska ledas till en fördröjningsbädd för infiltration. Nollalternativet innebär mindre andel hårdgjord yta vilket gör det enklare att klara lokalt omhändertagande av dagvatten. Den gällande planen redovisar inget markområde för infiltration.

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

Vegetation och djurliv

Området utgörs av gles tallskog. Marken är täckt med företrädesvis ljung och lingonris. Naturtypen förekommer i stor mängd i kommunens norra delar och ianspråktagandet av mark utgör inget hot mot någon speciell växt eller växtsamhälle.

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

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

I nollalternativet bevaras orörd naturmark i högre utsträckning.

Landskapsbild

Plangenomförandet medför betydande förändringar av landskapsbilden och upplevelsen av Charlottenbergs samhälle från Rv 61. Områdets attraktionskraft för exploatörerna ligger i annonsläget och exponeringen av verksamheter mot riksvägen. Skyltning och uppseendeväckande utformning av fasader kan påverka bilden av Charlottenbergs samhälle negativt. Planbestämmelser finns som syftar till att hålla området i ordnat skick.

För att planen ska medge bebyggelse inom området 25-40 meter från vägen har kommunen föreslagit att vägräcke sätts upp. Vägräcket verkar förfulande på landskapsbilden och minskar möjligheterna för verksamheterna att synas mot Rv61.

Nollalternativet innehåller inga bestämmelser om hur området ska ordnas. Industri kan lättare ge ett skräpigt intryck mot riksvägen än handel.

Miljöpåverkan från omgivningen

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

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

EFFEKTER PÅ HÄLSAN

Störningar; utsläpp, buller, vibrationer

Plangenomförandet kan medföra ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen, ökning av ljudnivån och risk för att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden. Problemen hänförs till ökade trafikmängder av både leverantörer och konsumenter på Rv 61 och förlängningen av Källgatan. Dagliga tunga transporter av livsmedel kommer att förekomma. På kvartermark 25-40 meter från vägbanan finns det krav på särskilt utförande av byggnader för att fasaden ska dämpa buller.

Nollalternativet förväntas ge mindre trafikökning och därmed mindre störningar.

Ljus och skarpt sken

Handels- och kontorsverksamhet behöver skyltas och det medför risk för bländande och störande ljussken till riksvägen. Risken för att ljus och skarpt sken ska störa bostäder är dock obefintlig.

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

Säkerhet

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

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

De ökade trafikmängderna medför ökade olycksrisker för trafikanter på Rv 61, Tallmogatan och Källgatan samt i korsningarna däremellan. Den nya rondellen i korsningen mellan Tallmogatan och Rv 61 minskar olycksriskerna väsentligt. Ombyggnad av riksväg 61 med vänstersvängande körfält har utförts för att få en säker anslutning av Källgatan. Konflikter mellan gångtrafik och fordonstrafik inom planområdet innebär också olycksrisker. För att öka säkerheten för fotgängare och cyklister skall det finnas en särskild gång- och cykelväg för trafik mellan handelsområdets olika etableringar.

Transporter av farligt gods sker på Rv 61 och ett plangenomförande medför att fler människor vistas inom influensområdet i händelse av en olycka. Området 0-20 meter från vägbanans kant är avsatt som allmän plats för skydd, och får inte bebyggas. Området 20-25 meter är avsatt för gång- och cykeltrafik. På kvartersmark 25-40 meter från vägbanan finns det krav på särskilt utförande av byggnader för att de ska stå emot bränder och olyckor. För att höja säkerheten i händelse av olycka finns det krav på vägräcke som ska klara påkörning av tunga fordon. Vägräcket utgör samtidigt hinder för gångtrafik över riksvägen. I gällande plan finns krav på att rondell ska finnas innan bygglov medges för småindustri. Gällande plan tillåter bebyggelse 26 meter från vägbanan utan krav på vägräcke.

EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER

Mark- och vattenanvändning

Planen innebär i sig förändrad markanvändning. Planen kan medföra ett ökat intresse för ytterligare exploatering av områden kring Rv 61, tex på östra sidan om vägen. Ur hushållningssynpunkt finns det begränsade möjligheter att nyttja marken för andra ändamål, pga de störningar som trafiken orsakar, utan alternativet är att inte exploatera alls.

Nollalternativet innebär att mark för handel får sökas på annat håll i Charlottenberg.

Naturresurser

Naturresurser eller grushållning påverkas inte av plangenomförandet.

Transporter/kommunikationer

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

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

Rekreation, rörligt friluftsliv

Området nyttjas som rekreations- och strövområde av charlottenbergsborna. Det finns motionsspår med elljus som delvis ligger inom planen. Spåren ligger strategiskt mellan ishallen med omklädningsmöjligheter och de natursköna slänterna mot Vrångsälven. Ett plangenomförande kommer att innebära att mark för rekreationsändamål minskar, men att motionsspåret även fortsättningsvis kommer att finnas kvar. Eftersom strövområdet har minskats flera gånger till förmån för bebyggelse bör kommunen ta initiativet till att hitta ny mark för rekreationsändamål. Antingen kan man utöka Tallmon söderut eller så kan man försöka finna mark i närheten av den nya skolan och befintlig bostadsbebyggelse. Frågan kommer att tas upp i den fördjupade översiktsplanen för Charlottenberg.

I nollalternativet blir avståndet mellan elljusspår och bebyggelse längre.

Natur- och kulturminnesvård, fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning som är skyddad enligt kulturminneslagen; en milsten mellan 61:ans gamla och nuvarande läge. Enligt planen är marken kring stenen allmän platsmark för skydd mot störningar från vägen. Det innebär att kommunen är huvudman för skötsel av marken kring stenen.

Inom planområdet finns också en botanisk fornlämning, Karl XII:s tall. Tallen kommer lämnas orörd inom ett område med naturmark, och den påverkas inte av planen. Planen innehåller bestämmelser om att både milstenen och tallen ska bevaras.

MILJÖBALKEN

Bestämmelser i miljöbalken

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

Detaljhandel och kontorsverksamhet av de slag som planeras inom området kräver inte tillstånd eller anmälan enligt miljöbalken. Verksamhet inom småindustri kan komma att bli av sådan art att anmälan eller tillstånd krävs.

ÖVERGRIPANDE MILJÖMÅL OCH BÄRKRAFTSPRINCIPER

Långsiktiga miljömål

Plangenomförandet kommer att medföra ökad trafik lokalt och regionalt, men det är svårt att bedöma om det totalt sett innebär en ökning av användandet av ändliga lagerresurser. Om konsumenter från Norra Osloregionen (som handelsverksamheten riktar sig till) åker till Charlottenberg istället för till Strömstad så minskar resvägen och transportarbetet och därigenom drivmedelsförbrukningen.

Användningen av stabila naturfrämmande ämnen ökar inte. Naturens mångfald påverkas inte eftersom det återstår stora områden kring Charlottenberg med

samma naturtyp. Resursomsättningen förändras inte av plangenomförandet i sig i sådan grad att den strider mot kretsloppsvillkoren. Genomförandet av planen strider inte mot föreslagna regionala miljömål. Lokala miljömål saknas. På lång sikt kan genomförandet av planen bidra till att ett större handelsområde etableras med en ökning av transporter för konsumtion vilket kan komma att strida mot nationella miljömål.

SOCIALA OCH EKONOMISKA KONSEKVENSER

Arbetsstillfällen

Genomförandet av planen innebär att antalet arbetsstillfällen i Charlottenberg förväntas öka. Efterfrågan på mark för handel är högre än för småindustri, och det finns bättre förutsättningar för ett genomförande.

Jämlikhet

Fördelningen av kvinnor och män är olika inom handel och småindustri. Genom att planen tillåter både handel och industri kan man förvänta sig en jämnare könsfördelning på området som helhet.

Effekter på lokal och regional handel

Av de handelsutredningar som Eda kommun låtit utföra 1999 och 2001 (*Detaljhandelsstudie Eda kommun, (HUI) samt Kompletterande handelsutredning för Tallmon i Eda kommun (HUI)*) framgår konsekvenserna av stora handelsetableringar för kringliggande tätorter och svenska kommuner. De tidigare handelsutredningarna har under planarbetets gång kompletterats med ytterligare en handelsutredning som beskriver förhållandena och förutsättningarna för handel i Eda Glasbruk och Charlottenberg. Utredningen beskriver även konsekvenserna av att kommunen tillåter ytterligare 25.000 kvm handel inom kv. Kronan och Klaven. Sammanfattningsvis kommer nyttillkommande butiker troligen att utgöra komplement till de butiker som etableras inom öster om riksvägen, exempelvis bygg- och trädgårdsmarknader och bildelar. Butikerna kommer att medföra att de norska kunderna handlar mer sällanköpsvaror vid sidan av livsmedel, tobak och alkohol, men de betyder inte nödvändigtvis fler besökare och mer trafik.

Eftersom etableringarna till stor del inriktar sig på gränshandel påverkas inte befintlig handel i Sverige, men däremot kan befintlig handel i gränskommunerna i Norge och norra Osloregionen märka av en ökad konkurrens. För mer information om effekter på handel, se *Handelsutredning, Charlottenberg och Eda Glasbruk, 2006 (HUI)*

UTVÄRDERING

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

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

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

BESLUT OM BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

Lagstiftning

Enligt PBL 5 kap. 18 § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Enligt MB 6 kap. 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning av detaljplanen om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Inom ramen för en miljöbedömning skall kommunen upprätta en miljökonsekvensbeskrivning där den betydande miljöpåverkan som planens eller programmets genomförande kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms.

Betydande påverkan

Skälen till det kommunala ställningstagandet huruvida detaljplanen innebär betydande påverkan skall göras tillgängliga för allmänheten. Konsekvensbeskrivningen och utvärderingen av konsekvenserna utgör underlaget för kommunens beslut. För *Detaljplan för kv. Kronan och Klaven, Södra Tallmon* gör kommunen ställningstagandet att användningen av mark eller byggnader eller genomförandet av planen **inte** innebär betydande påverkan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är kommunarkitekt Leila Ekman. Konsekvensbeskrivningen har granskats av miljöchef Mats Rydström.