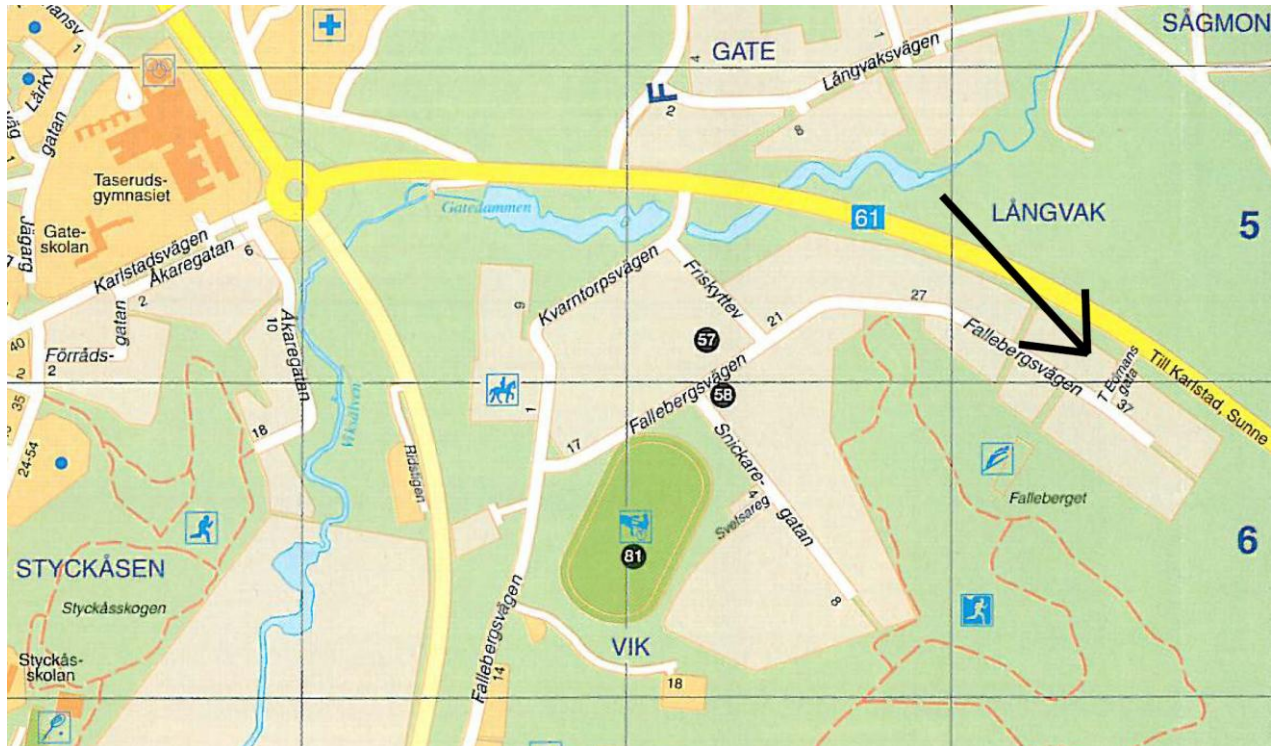


## detaljplan för FALLEBERGET samt upphävande av detaljplan



ANSATSEN 1, LUFTFÄRDEN 1, NEDSLAGET 1, UTHOPPET 1, 2, OCH 3 samt del av ARVIKA-VIK 2:14 och BACKHOPPAREN 1

ARVIKA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

### innehåll:

planbeskrivning  
utlåtande

### övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

KLARA arkitektbyrå ab

| beslutsdatum             | sign |
|--------------------------|------|
| GODKÄND                  |      |
| ANTAGEN<br>2013-02-11    | KS   |
| LAGA KRAFT<br>2013-03-08 |      |

Detaljplan för FALLEBERGET samt upphävande av detaljplan  
(Ansatsen 1, Luftfärden 1, Nedslaget 1, Uthoppet 1, 2 och 3 samt del av  
Arvika-Vik 2:14 och Backhopparen 1)

## PLANBESKRIVNING

### HANDLINGAR

- Behovsbedömning
- Grundkarta (separat kartblad)
- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Utlåtande (efter granskning)

### UTREDNINGAR

- "Översiktlig geoteknisk undersökning, Falleberget Arvika" 2011-11-30, Ramböll
- "Nytt köpcentrum inom Falleberget, Arvika Geoteknisk undersökning", 2006-04-25, WSP
- "Utlåtande över översiktlig geoteknisk undersökning och radonmätning inom Falleberget i Arvika" 1989-12-13, K-konsult
- "PM, VA-utredning Falleberget" 2012-03-16, WSP
- "Översiktlig miljöteknisk markundersökning", Falleberget 2006-08-11, WSP
- "Översiktlig undersökning av markradon", 1993, Svensk Geofysik AB

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av verksamhetsområdet vid Falleberget för småindustri, transportlager, bilservice inklusive drivmedelsförsäljning och matservering. Boende skall inte tillåtas i någon form.

Västvärmlands LBC önskar flytta sin verksamhet i Arvika till Falleberget för att bygga nytt lager, kontor, uppställning och tankställe för lastbilar.



## AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

### Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

### Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskvatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-6 §§.

Området är redan idag delvis detaljplanlagt och i anspråktaget för bl.a. industriändamål.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

### Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Riksväg 61 är utsedd som riksintresse för kommunikationer.

### Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar (PM 10), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

### utomhusluft

Luftmätningar har genomförts i Arvika tätort inom ramen för kommunens deltagande i "Urban-projektet2 under 1999-2004. Mätningarna visar framförallt på höga halter av små partiklar (PM 10). En slutsats är att luftkvaliteten i Arvika centrum behöver förbättras.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka luftkvaliteten i Arvikas centrum negativt. Möjligen kan etableringar vid Falleberget på sikt leda till minskad biltrafik i centrumområdet och därmed bidra till förbättrad luftkvalitet.



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, **Översiktsplan 2007**, antogs av kommunfullmäktige den 26 november 2007.

I översiktsplanen anges att aktuellt område skall användas för ett externt handelsområde för dagligvaror och sällanköpsvaror. Denna detaljplaneläggning syftar till att området skall användas för industriändamål och bilservice.

Markanvändning enligt föreliggande planförslag kan därför inte anses ha stöd i gällande översiktsplan.

### Tidigare överväganden

Kommunstyrelsen i Arvika uppdrog 2006-02-01 åt byggnadsnämnden att upprätta en detaljplan för handel öster om befintligt industriområde vid Falleberget. Syftet med detaljplanen var att pröva utbyggnad av ett köpcentrum vid Falleberget.

Detaljplanen antogs aldrig men i samband med den togs ett flertal undersökningar/utredningar fram, vilka ligger till grund för den nu aktuella planläggningen.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

#### detaljplaner

Det aktuella planområdet omfattas delvis av detaljplaner, **Del av Fallebergsområdet**, antagen av byggnadsnämnden 1990-09-26, **KV Skidlöparen mm i Arvika kommun** antagen av byggnadsnämnden 1991-04-24 och **Del av kvarteret Skidlöparen och luftfärden Arvika kommun** antagen av byggnadsnämnden 2000-10-10.

Detaljplanen **Del av Fallebergsområdet** anger att kvartersmark får användas för bilservice, småindustri och hantverk. Allmän platsmark finns i form av gata och natur.

Planernas genomförandetider är utgångna.

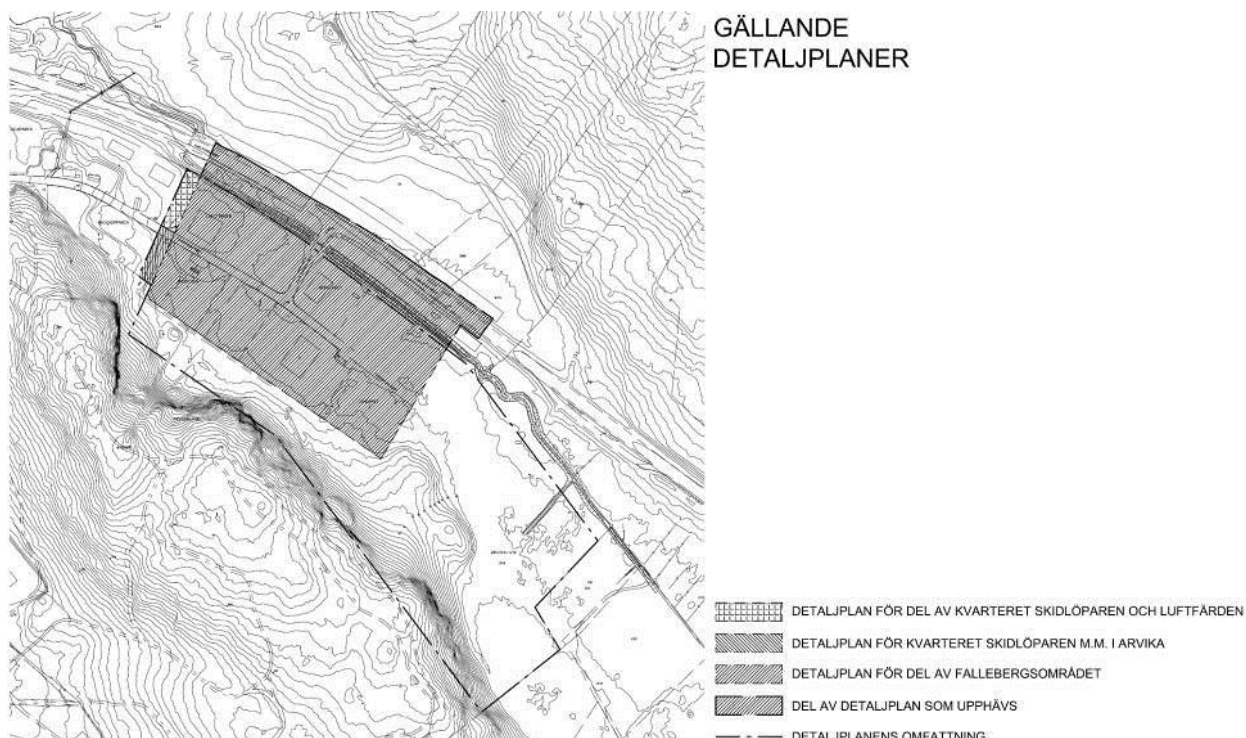
Detaljplan **Del av kvarteret Skidlöparen och luftfärden Arvika kommun** ersätts i sin helhet av aktuellt planförslag.

Del av **KV Skidlöparen mm i Arvika kommun** ersätts av ny detaljplan enligt förslaget.

Del av **Del av Fallebergsområdet**, ersätts av ny detaljplan enligt förslaget.

Den del av sistnämnda plan som inte ersätts av ny detaljplan enligt förslaget, utgörs av gatumark för riksväg 61 och en remsa av naturmark mellan riksvägen och kvartersmark.

Denna senare del av detaljplan, **Del av Fallebergsområdet**, som inte ersätts av ny detaljplan, upphävs.



**Beslut om  
planuppdrag**

Kommunledningsutskottet beslutade den 27 juni 2011, KLU § 133, att upprätta en detaljplan för Fallebergets verksamhetsområde enligt PBL 2010:900.

**Program för  
planområdet**

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

**Behovsbe-  
dömning**

En behovsbedömning har genomförts. Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och att den därmed skall föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Det bedömdes inte heller föreligga behov av några andra särskilda undersökningar/utredningar, utöver de som tidigare gjorts inom området.

## FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

**Natur**

**topografi**

Planområdets marknivåer varierar mellan ca + 63.0 och + 95.0 meter (RH 00). Falleberget reser sig i områdets södra kant vilket ger upphov till de stora nivåskillnaderna. Söder om fastigheten uthoppet 3 finns en markerad platå. Riksväg 61 stiger mot öster och ligger någon meter över planerade etableringsytor



mark och vegetation

Vegetationen inom planområdet består till största delen av växtlighet som finns på igenväxande åkermark. Den södra delen utgörs av en brant sluttning huvudsakligen bevuxen med barrskog. I väster inom befintliga industrifastigheter är marken hårdgjord med grus eller asfalt. I norr avgränsas befintlig plan av riksväg 61 och dess närområde.



Den mark där nya etableringar planeras, kommer att ligga på ca + 63 till + 68. Detta innebär att bergsschakt kommer att ske med en bredd på ca 20-40 meter av Fallebergets norrsluttning. Den markerade platån kommer även att schaktas bort. Idag låglänta områden behöver fyllas ut. En massbalansering inom området kommer att ske. Eventuellt kan det bli aktuellt att frakta bort massor som är för dåliga att användas som fyll med tanke på föreslagen markanvändning.

Föreslagen markanvändning kommer att innebära att stor del av marken kommer att bli hårdgjord med grus eller asfalt. Området ligger vid infarten till Arvika och har betydelse för hur man upplever "entrén" till Arvika. För att minska upplevelsen av en bred hårdgjord yta föreslås att träd planteras utefter Fallebergsvägens norra sida, öster om fastigheten Nedslaget 1.

Den schakt som kommer att ske vid Fallebergets norrsluttning kommer att förändra dess karaktär, från att vara en bevuxen sluttning till en brant

bergvägg.

#### landskapsbild

Landskapet inom planområdet är storskaligt. Området kan kännetecknas som en vid dalgång som tidigare brukats, omgiven av skogsbeklädda höjder. Bruk av marken sker delvis fortfarande.



Vid ett genomförande av planen kommer bebyggelse att ligga på låglänta markområden med en bakgrund av en bergsvägg och en skogsklädd höjdplatå.

#### biotopskydd

Inga kända skyddsvärda områden finns inom planområdet.

#### geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har undersökts översiktligt av K-konsult 1989-12-13, WSP samhällsbyggnad 2006-04-25 samt Ramböll 2011-11-30. Undersökningen visar att grundförhållandena varierar inom området, jorden är sättningsbenägen med dålig bärighet. Planområdet utgörs i huvudsak av sedimentområden och en mindre del av fast mark. Sedimentområdet består av variationer av skiktad lera/siltig lera, silt och sand. Skiktjockleken är några meter men varierar starkt inom området. Grundvatten har observerats på djup varierande mellan 0- 1,5 m under markytan.

De uppfyllningar som skall ske kommer att leda till sättningar i marken. Om fyllningstjockleken är större än 0,5 meter föreslås att marken överbelastas under en tid för att man på så sätt erhåller rimliga sättningar. Gator och vägar bör i dessa fall utföras först när överlasten tagits bort.

Byggnaders stomme föreslås att grundläggas genom pålning.

#### markradon

Radonundersökning genomfördes 1993 av Svensk Geofysik AB. Planområdet angavs som normalriskområde avseende markradon.

#### förorenad mark

Vid planområdet har det tidigare funnits skyttebanor som avvecklades för ca 20 år sedan. Skjutområdet är delvis sanerat. Sydost om fastigheten Uthoppet 2 förekommer dock mark som är förorenad med bly. Föroreningens värden överstiger riktvärden för MKM, mindre känslig markanvändning.

För föreslagen markanvändning är riktvärdesnivån, mindre känslig markanvändning, MKM tillämpbar. Vid förorenad mark som överstiger dessa riktvärden kommer Arvika kommun att vidta åtgärder så att godtagbart skydd för miljö och människor erhålls.

#### fornlämningar

Det finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar inom planområdet.

## Verksamheter

Inom planområdet

Inom västra delen av planområdet är några befintliga industrifastigheter bebyggda.

Planområdet är avsett för bilservice, småindustri- och hantverksändamål.

Till begreppet bilservice räknas service för både bilar och bilister. Det förstnämnda gäller bilförsäljning, biluppställning, bilreparation samt försäljning av drivmedel och tillbehör. Tillverkning av bilar ingår inte. Till bilistervice hör toaletter, kiosker, vägresteranger och motell. I en bilserviceanläggning får normalt som kompletterande verksamhet även saluföras produkter som verktyg och vissa dagligvaror. Separata försäljningsföretag med annat än bil- och bilistprodukter och därtill hörande tjänster får inte läggas på bilserviceområden.

Med småindustri- och hantverksändamål menas här sådan småskalig verksamhet som inte är störande för omgivningen. Vidare inräknas de kontor, personalutrymmen etc. som behövs för verksamheten. Även mindre butiker med koppling till småindustri- eller hantverksverksamheten ska kunna inrymmas i användningsbestämmelsen.

I Boverkets allmänna råd 1995:5 **Bättre plats för arbete** finns riktvärden för skyddsavstånd som ska vara vägledande vid bedömning av vilken typ av verksamhet som kan tillåtas med hänsyn till erforderligt skyddsavstånd till bostäder. För bilservice, småindustri- och hantverksändamål rekommenderas ett skyddsavstånd på 100 respektive 200 meter till bostäder.

Inom planområdet finns också två mindre områden avsedda för den befintliga elnätsstationen och avloppspumpstationen respektive för en eventuellt ny elnätsstation.

Generellt gäller att verksamheter så långt möjligt ska anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

I planområdets förlängning mot nordväst finns ytterligare industriverksamhet. På andra sidan riksväg 61 finns någon enstaka jordbruksfastighet.

Arvika flygplats ligger med sin södra banände drygt 1 km norr om väg 61. Banans förlängning träffar Fallebergsvägen väster om Tore Edmans gata. Föreslagen byggnadshöjd bedöms inte utgöra något hinder. Eventuella anordningar som skorstenar, reklampelare etc. beaktas vid bygglovsgivning. Belysning skall anordnas så att den inte stör flygtrafiken.

## Bebyggelse

Inom planområdet

Husen inom planområdet är typiska industribyggnader, förhållandevis "enkla" byggnader med fasader av plåtpanel och låglutande sadeltak.



Här finns även elnätsstation och pumphus.

Området ligger vid infarten till Arvika och har betydelse för hur man upplever "entrén" till Arvika.

Av denna anledning har en bestämmelse införts i planen som anger att byggnader skall placeras med långsidan vänd mot riksväg 61. Norr om Fallebergsvägen skall byggnaderna ges en arkitektonisk omsorg som bedöms i samband med bygglovsgivning.

utom planområ-  
det

Närliggande byggnader är av samma karaktär som inom planområdet.

I höjd med planområdet på andra sida väg 61 ligger ett par gårdar med ett minsta avstånd på ca 70 meter från vägen.



tillgänglighet

Föreslaget exploateringsområde kommer att bli plant med goda förutsättningar att åstadkomma bra tillgänglighet i den yttre miljön och till byggnaders entréer.

Byggnaders tillgänglighet styrs av gällande regler och prövas i samband med bygglov.

## Service

samhällelig

En utökning av verksamhetsområdet vid Falleberget bedöms inte påverka den samhälleliga servicen.

kommersiell

Etablering av ny verksamhet kommer bidra till att öka den kommersiella servicen.

## Friytor

rekreation

Uppe på Fallebergets krön finns både en motionsslinga och en ridstig. Tidigare fanns på Fallebergets norrsluttning en hoppbacke. Rester av backen kan skönjas i topografin och vegetationen. Nedanför Falleberget,

det egentliga exploateringsområdet, bedöms befintlig friyta ha ringa värde för friluftslivet.

Ridstigen på krönet kan behöva flyttas något söderut i samband med schakt. Arvika kommun kommer att ha en fortsatt dialog med Arvika Ridklubb.

#### naturmiljö

Planområdet gränsar till stora naturområden som inte påverkas av planförslaget.

#### Vattenområden

Parallellt med riksväg 61 på den södra sidan, går ett öppet krondike – Stordiket - som delvis är grävt. Diket avvattnar bland annat mossmark sydost om planområdet. Stordiket passerar väg 61 och mynnar i Viksälven.



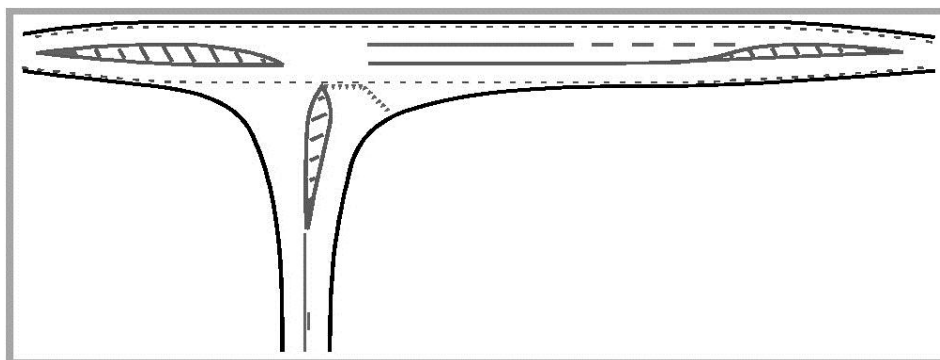
#### Trafik

##### biltrafik

Planområdets geografiska utbredning berör inte mossmarken. Föreslagna dagvattenhantering inom planområdet bedöms inte förändra Stordikets vattenföring i den grad så att mossmarkens avvattning påverkas.

Planområdet nås idag från riksväg 61, via Tore Edmans gata till Fallebergsvägen. Fallebergsvägen går parallellt med riksväg 61 och kommer vid ett genomförande av planen att förlängas åt sydost. Åt väster ansluter vägen mot länsväg 175.

WSP har gjort en **trafikutredning** över korsningen mellan Tore Edmans gata och riksväg 61 år 2010. Utredningen utgår från förutsättningar från Arvika kommun såsom trafikmängd och ett maximalt utnyttjande av byggrätter inom det nu aktuella planområdet. Här konstateras att den nu aktuella planläggningen kan komma att leda till en ökad trafikmängd till planområdet, vilket kan kräva en ombyggnad av korsningen. Förändringen skulle i så fall innebära att vänstersvängande fordon på riksväg 61 ges ett eget körfält, trevägskorsning typ C enligt handboken **Vägar och gators utformning** (VGU), se illustration nedan.



Trafikverket har gjort en förstudie över riksväg 61 som bl.a. omfattar vägens sträckning förbi Fallebergsområdet. Förstudien visar att vägområdet har en låg trafiksäkerhet. Trafikverket har som mål att vidta åtgärder så att vägsträckan blir trafiksäker.

Utformningen av korsningen Tore Edmans gata- riksväg 61 behöver förändras bl.a. med tanke på den ökning av framförallt tunga fordon som ett plangenomförande innebär. Förslag finns framtaget där separata filer ordnas för svängande fordon.



Trafikverkets förstudie kommer att resultera i en arbetsplan. Arbetsplanen kommer bl.a. att omfatta ett markområde som i gällande detaljplan betecknas som genomfartstrafik och naturområde. Erforderliga förändringar av riksväg 61 kan komma att stå i strid med gällande detaljplan.

Denna del av "detaljplan för del av Fallebergsområdet" antagen 1990-09-26 och som inte ersätts av ny plan, föreslås av ovanstående anledning att upphävas.

Tore Edmans gata och Fallebergsvägen trafikeras idag av få fordon/årsmedeldygn. Gatorna har kapacitet för den ökning av trafiken som ett plangenomförande medför. En dialog i ärendet har förts med Trafikverket. Kommunen och Trafikverket avser att upprätta ett avtal som reglerar finansieringen och genomförandet av erforderliga trafikåtgärder.

parkering

Det parkeringsbehov som nya etableringar alstrar skall ske på respektive fastighet.

I befintlig detaljplan finns en uppställningsplats längs riksväg 61 för transporter med farligt gods. Denna parkering ligger inom plandel som

föreslås upphävas. Den nya planen omfattar således inte denna uppställningsplats. (Se transporter med farligt gods) Planläggningen påverkar inte förutsättningen för uppställningsplatsen och i planarbetet förutsätts att denna skall finnas kvar.

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| kollektivtrafik       | Idag trafikerar inte någon av lokalbussarnas linjer Fallebergsområdet. Närmsta linje finns på ca 1,5 km's avstånd. Det finns i dagsläget inga direkta planer på busslinjetrafik till och från området. För att möta en situation med eventuell framtida busstrafik har ett markområde reserverats för busshållplats med uppförande av busskur. |
| gång- och cykeltrafik | Fallebergsvägen fungerar idag för kombinerad bil- och gc-trafik. Gaturummet har i planen givits en sådan bredd så att det är möjligt att avskilja en separat gång- och cykelbana.                                                                                                                                                              |
| industrispår          | I föreliggande planförslag behandlas inget industrispår. Fallebergsområdets utveckling som industriområde och dess läge skapar förutsättningar för framtida överväganden om ett stickspår från Värmlandsbanan.                                                                                                                                 |

## Störningar

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| buller       | Riksdagen antog 1999 ett antal miljö kvalitetsmål, bl.a. <b>God bebyggd miljö</b> . Ett av delmålen under den rubriken handlar om buller. Här anges att antalet människor, som utsätts för trafikbullerstörningar överstigande de riksvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder, ska ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998. Motsvarande regionala miljömål, beslutade av länsstyrelsen, har samma formulering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| vägtrafik    | Trafiken på väg 61 är den dominerande bullerkällan.<br><br>I samband med tidigare exploateringsplaner av ett större handelsområde vid Falleberget genomfördes beräkningar på störning från biltrafiken. Det konstaterades att gränsen för 65 dBA ekvivalent ljudnivå ligger cirka 20 m från mitten på riksväg 61. Beräkningarna grundades på att trafiken på riksväg 61 uppgick till ca 7 500 fordon/årsmedeldygn, samt ytterligare 5000 fordonsrörelser på infartsvägen till det tidigare planerade handelsområdet.<br><br>För nu planerad markanvändning kan konstateras att bullerstörningar från väg 61 inte utgör något problem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| verksamheter | Bilservice, småindustri- och hantverksverksamheter kan alstra ett visst buller. Det kan, förutom från transporter, förekomma ljud från själva verksamheten som sådan samt från fläktar och liknande.<br><br>När det gäller verksamheter av denna typ brukar riktvärdena för externt industribuller tillämpas. De finns formulerade i Naturvårdsverkets skrift <b>SNV 1978:5</b> . Här anges att den högsta ekvivalenta ljudnivån, orsakad av externt industribuller, för områden med bostäder inte får överstiga:<br>50 dBA dagtid (kl. 07-18)<br>45 dBA kvällstid (kl. 18-22)<br>40 dBA nattetid (kl. 22-07)<br><br>I planen är minsta avstånd till befintlig bostadsbebyggelse mellan ca 150 till 200 meter.<br><br>Mot bakgrund av detta har, för att trygga en god miljö kvalitet, i planen införts en bestämmelse om att verksamheter inte får vara störande för omgivningen samt att de ska uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller. |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| störande ljus              | <p>Planen medger verksamheter som kan alstra fordonstrafik under dygnets alla timmar. Ljus från bilstrålkastare kommer sannolikt att öka inom området. Med tanke på att området gränsar till riksväg 61 samt områdets art bedöms inte att problem med störande ljus kommer att uppstå.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| farligt gods               | <p>Riksväg 61 utgör en transportled för farligt gods.</p> <p>Delar av planområdet ligger inom det rikshanteringsområde där risker från transport med farligt gods ska beaktas.</p> <p>I skriften "Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen – Bebyggelseplanering intill väg och järnväg med transport av farligt gods" behandlas markanvändning inom riskområdet. Här förtydligas vilken markanvändning som generellt kan anses tillämplig inom riskhanteringsområdet för att uppfylla rimlig risknivå. Detta uppnås genom att inrymma olika skyddsavstånd för olika markanvändning.</p> <p>Inom zonen 0-30 meter bör bebyggelse inte förekomma.</p> <p>Inom zonen 30-70 meter bör markanvändningen begränsas. Inom denna zon är markanvändning för handel, industri, bilservice lager, tekniska anläggningar parkering godtagbar.</p> <p>Inom zonen 70-150 m kan de flesta typer av markanvändning förläggas.</p> <p>Ovanstående samstämmer även med vad som anges i skriften "Riskhantering i detaljplanprocessen".</p> <p>Föreliggande planförslag är utformat så att ingen bebyggelse inom skyddsavståndet på 30 meter får förekomma. Tomtmark inom denna zon (ej byggbar) förekommer endast i ringa omfattning i planens nordvästra del.</p> <p>Inom zonen 30 – 70 meter medger planen enbart sådan markanvändning som kan medges enligt ovan.</p> <p>Avståndet från tomtgräns till den befintliga uppställningsplats längs riksväg 61 som ligger utanför planområdet uppgår som kortast till 60 meter.</p> <p>Problematiken med transporter av farligt gods bedöms inte behöva utredas vidare.</p> |
| drivmedelsanläggning       | <p>Det finns en drivmedelsanläggning inom den västra delen av planområdet.</p> <p>Vid drivmedelsanläggningar kan vissa störningar uppstå, vanligtvis avgasutsläpp och buller samt hantering av fordonsbränsle. I Boverkets allmänna råd 1995:5 <b>Bättre plats för arbete</b> anges 100 meter som ett riktvärde för skyddsavstånd till bostäder.</p> <p>Drivmedelsanläggningen ligger mer än 100 meter från befintlig bostadsbebyggelse. Mot bakgrund av detta bedöms inte några särskilda åtgärder behöva vidtas med avseende på risken för störningar.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Teknisk försörjning</b> | <p>En VA-utredning daterad 2012-03-16 har utförts av WSP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| spill- och dricksvatten    | <p>Kommunala spill- och drickvattensledningar finns längs Fallebergsvägen. Ledningar kommer att förlängas för att försörja utökat verksamhetsom-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

råde. Kapaciteten på dricksvatten bedöms vara god men inte i en omfattning så att vattnet räcker till sprinkleranläggningar. Spillvatten pumpas via pumpstation vid Uthoppet 2 till kommunens reningsverk.

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dagvatten                                   | <p>Dagvattenledningar finns i Fallebergsvägen. Ledningarna mynnar i Stordiket vid korsningen Tore Edmans gata/riksväg 61. Stordiket mynnar i Viksälven. Recipient för dagvattnet är Kyrkviken.</p> <p>Förutom dagvatten från hårdgjord mark och byggnader belastas området med vatten från Fallebergets västsluttning. Vatten från Falleberget föreslås avledas via ett nytt avskärande dike på kvartersmark i direkt anslutning till Fallebergets fot. Detta dike ansluts till Stordiket via nya diken och befintliga kulvertar.</p> <p>En ny dagvattenanläggning planeras inom området. Dagvatten från merparten av de tillkommande hårdgjorda ytorna leds via ett nytt dike längs Fallebergsvägen, till ett fördröjningsmagasin med rening samt möjlighet till oljeavskiljning och avstängning. Magasinet placeras mellan Fallebergsvägen och väg 61. Det renade vattnet släpps sedan ut i Viksälven via Stordiket. Övriga tillkommanden hårdgjorda ytor kommer att avvattnas via det befintliga dagvattennätet. Dagvatten från områden som inte behöver renas, leds förbi fördröjningsmagasinet och släpps direkt till krondiket/Viksälven.</p> <p>Nya diken, fördröjningsmagasin och ledningar tryggas med planbestämmelser samt erforderliga rättigheter.</p> |
| värme                                       | Uppvärmning sker med egna anläggningar. Fjärrvärme saknas i området.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| el                                          | <p>En elnätsstation finns vid fastigheten Uthoppet 2.</p> <p>I planen reserveras plats för eventuellt ytterligare behov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| avfall                                      | Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Konsekvenser av planens genomförande</b> | <p>Planen ger möjlighet till en utveckling av befintligt industriområde vid Fallebergets fot med ett ändamålsenligt innehåll. Området planeras bl.a. med en inriktning mot fordonsknuten verksamhet. Detta kan bidra till att trafiktrycket i Arvika centrum lättar.</p> <p>För att erhålla önskvärda verksamhetsytor för att motivera en utbyggnad av området krävs förändring av områdets topografi. Både schakt och utfyllnad kommer att ske. Största märkbara förändring av befintlig topografi och landskapsbild sker vid Fallebergets nordsluttning.</p> <p>Ett plangenomförande kommer att innebära ett behov av omhändertagande av dagvatten. Lösningen innebär att dagvatten från hårdgjorda ytor omhändertas på ett miljömässigt bättre sätt än vad som sker idag samt att det problem som finns med inrinnande vatten på tomter som gränsar till Falleberget löses.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande

Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.

Samråd med berörda, myndigheter och kommunala nämnder

april 2012

Granskning

sommaren 2012

Antagande

hösten 2012

### infrastruktur

Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.

Innan gator och ledningar byggs ut behöver marken förberedas genom belastning för att sättningsbenägenheten ska minska.

### bebyggelse

Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när köparen/byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i ett exploateringsavtal eller liknande.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till 15 (femton) år från den dag planen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning och planarbete genom planavtal med LBC,
- planprövning,
- försäljning av erforderlig mark,
- iordningställande av infrastruktur,
- bygglovsprövning,
- uppförande av staket på bergskränet,
- ändring/förbättring av ridstig,
- anläggande och drift av utjämningsmagasin på allmän platsmark,
- anläggande och drift av trädplantering utmed Fallebergsvägen,
- bildande av servitut för diken på kvartersmark, och
- fastighetsbildning (lantmäteriet).

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark,
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- ansvarar för omhändertagande av ytvatten och uppsträngande grundvatten/vatten i mark inom fastigheten.
- Att dagvatten antingen infiltreras på tomten eller avleds till kommunens dagvattennät vid given anslutningspunkt vid tomtgräns
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark, och
- 

Exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- utföra och bekosta sprängning av berg, krossning och utplanering av massor inom den genom detaljplanen nytillkommande kvartersmarken upp till plushöjd fastställd av Arvika kommun,
- förberedelse av mark genom att förbelasta marken med ett lager större än 0,5 meter, för att minska sättningsbenägenheten inom planområdet.

## Avtal

Planavtal har tecknats mellan LBC och Arvika kommun.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Arvika kommun och LBC, som närmare reglerar exploatörens ansvar och åtaganden avseende förberedelse av kvartersmarken inom planområdet.

Separat köp- och fastighetsregleringsavtal ska upprättas för överlåtelse av mark mellan Arvika kommun och respektive köpare/byggherre.

## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar och öppna diken skall tryggas genom bildande av servitut.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommen bekostar utbyggnad av gatumark, ledningar för VA, dagvattenhantering el och tele.

Kommunens direkta intäkter blir i form av försäljning av mark, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Planavgift kommer inte att tas ut för LBC. För övriga exploatörer debiteras planavgift enligt gällande taxa.

## TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Innan delar av området byggs ut och där marken fylls upp med en tjocklek större än 0,5 meter behöver marken förberedas genom belastning för att sättningsbenägenheten ska minska.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas av Arvika kommun.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har utvecklingschef Leila Ekman, planeringschef Daniel Nordholm, projektledare Dan Koppfeldt och mark- och exploateringsingenjör Ann-Marie Andreasson på Arvika kommun medverkat.

2012-12-03

Torbjörn Gustafson  
arkitekt SAR/MSA



## CHECKLISTA VID BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING OCH MKB

*En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen en miljöbedömning (MKB) göras. Checklistan kan även användas till hjälp för att se vilka frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande ej bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de komma att ändras i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att förslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna är preliminära.*

### Begrepp:

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning av en plan behöver mkb



|                       |                                                                                                                               |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Detaljplan för:       | Falleberget                                                                                                                   |
| Fastighetsbeteckning: | Arvika-Vik 2:14, 2:11 samt fastigheten Uthppet 1                                                                              |
| Planens syfte:        | Planen ska ge möjlighet att utöka verksamhetsområdet vid Falleberget.<br>LBC Västvärmlands, finns idag vid verksamhetsområdet |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Lycke vilket är beläget norr om planområdet. LBC önskar nu att flytta sin verksamhet till Falleberget för att bygga nytt lager, kontor och uppställning för lastbilar. Planområdet föreslås även inrymma ca sex tomter för det kommunala utbudet för verksamheter som önskar etablera sig inom området. |
| Handläggare:                                    | Jenny Bollner                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö: | Planområdet är idag obebyggda, och består av öppna marker som tidigare nyttjats som åker. Området avgränsas i söder av Falleberget där motionsspår finns och i öster av skogsmark.                                                                                                                      |

|                                                                                                                                   | Ja | Nej      | Kommentarer |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|-------------|
| <b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>                                                                                      |    |          |             |
| <b>1. Förordnanden/skydd</b><br>Berör planen:                                                                                     |    |          |             |
| område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap (t ex. naturreservat, landskapsbild, strandskydd, biotopskyddsområde) |    | <b>X</b> |             |
| kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen                                                                                    |    | <b>X</b> |             |
| <b>2. Riksintresse för natur-kulturminnesvård och rörligt friluftsliv</b><br>Kommer planen att beröra:                            |    |          |             |
| område av riksintresse för naturvården                                                                                            |    | <b>X</b> |             |
| område av riksintresse för kulturminnesvården                                                                                     |    | <b>X</b> |             |
| område av riksintresse för det rörliga friluftslivet                                                                              |    | <b>X</b> |             |
| område som ingår i nätverket Natura 2000                                                                                          |    | <b>X</b> |             |
| <b>3. Högt naturvärde</b><br>Kommer planen att beröra:                                                                            |    |          |             |
| område med högt regionalt naturvärde (Länsstyrelsens naturvårdsplan)                                                              |    | <b>X</b> |             |

|                                                                                                                                                     | Ja       | Nej      | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| område som är utpekad i skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotop eller sumpskogsinventering                                                                |          | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>4. Ekologiskt särskilt känsligt område</b><br>Kommer planen att beröra:                                                                          |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)                                                                   |          | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>5. Skyddsavstånd</b><br>Kan planen innebära att:                                                                                                 |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt ”Bättre plats för arbetet” inte uppfylls            |          | <b>x</b> | Planområdet är beläget inom ett verksamhetsområde, och föreslagen markanvändning är den samma.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>                                                                                                                           |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6. Mark</b><br>Kan planens genomförande orsaka:                                                                                                  |          |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.                                                   | <b>x</b> | <b>x</b> | Avstånd från stordike skall tas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation                                                                                       |          | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| risk för erosion                                                                                                                                    |          | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde                                                                          |          | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken | <b>x</b> |          | Inom området har det tidigare funnits en skjutbana för lerduveskytte, vilket har genererat bly till marken. Det aktuella området har därför sanerats genom schaktning ned till Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM), exempelvis för handel och industri-ändamål. Söder om fastigheten uthoppet 3, har funnits en gammal skjutbana kvar där sanering genomförts under 2012. |

|                                                                                                              | Ja       | Nej      | Kommentarer                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>7. Luft och klimat</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                         |          |          |                                                                                                                                                                                                                     |
| väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén                                                      |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| obehaglig lukt                                                                                               |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| förändringar i lufterörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)                |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>8. Vatten</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                                  |          |          |                                                                                                                                                                                                                     |
| förändringar på grundvattenkvalitén                                                                          |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| förändring av flödesriktningen för grundvattnet                                                              |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt                                              |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning | <b>X</b> | <b>X</b> | En detaljplaneändring innebär att områden som idag är öppna marker som tidigare nyttjats som åker kommer att asfalteras. Det blir därför viktigt att i detaljplanearbetet se över hur dagvattnet skall omhändertas. |
| förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)                  |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde              |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| att vattendom krävs                                                                                          |          | <b>X</b> | Vattendom finns för omdragning av stordike. Planförslaget innebär dock att planområdet är beläget söder om stordiket.                                                                                               |
| <b>9. Vegetation</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                              |          |          |                                                                                                                                                                                                                     |
| betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen                     |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle                             |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |
| införande av någon ny växtart                                                                                |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                                                                                  | Ja       | Nej      | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>10. Djurliv</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                                                                                    |          |          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)                                 |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart                                                                                                  |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser                                                              |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| försämring av fiskevatten eller jaktmarker                                                                                                                       |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>11. Stads- och landskapsbild</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                                                                   |          |          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild | <b>X</b> | <b>X</b> | Landskapsbilden vid 61:an, den nordöstra infarten till Arvika stad, kommer att ändras i och med att planområdet bebyggs. P.g.a. planområdets läge blir det viktigt att i detaljplanearbetet se över bebyggelsens utformning oh placering. |
| <b>12. Miljöpåverkan från omgivningen</b>                                                                                                                        |          |          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet                                                                            |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt ”Bättre plats för arbete”                                          |          | <b>X</b> |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>EFFEKTER PÅ HÄLSA</b>                                                                                                                                         |          |          |                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>13. Störningar; utsläpp, buller, vibration</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                                                     |          |          |                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                         | Ja | Nej      | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen                                                                     |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ökning av nuvarande ljudnivå                                                                            |    | <b>x</b> | Detaljplaneändringen innebär att det kommer bli en ökning av fordon inom planområdet och dess anslutning till riksväg 61. Markanvändningen inom verksamhetsområdet bedöms dock inte vara bullerkänsligt, och bostadsbebyggelse finns inte i direkt anslutning. |
| att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden                                  |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| vibrationer som kan störa människor                                                                     |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>14. Ljus och skarpt sken</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                              |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| nya ljussken som kan vara bländande                                                                     |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>15. Säkerhet</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                          |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| explosionsrisk                                                                                          |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka                       |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa                                             |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)                                         |    | <b>x</b> | Planområdet är ett normalriskområde för markradon.                                                                                                                                                                                                             |
| kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods |    | <b>x</b> | Transport av farligt gods går längs riksväg 61, och bedöms inte påverkas av den föreslagna detaljplaneändringen.                                                                                                                                               |
| <b>EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>                                      |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>16. mark- och vattenanvändning</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                        |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                                          | Ja | Nej      | Kommentarer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området                                                             |    | <b>x</b> | Planförslaget leder till att obebyggd mark exploateras. Förändringen anses dock ej vara avsevärd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>17. Naturresurser</b><br>Kan genomförandet av planen medföra:                                                         |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs                                                                 |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen                                                                    |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>18. Transporter/Kommunikationer</b><br>Kan ett genomförande av planen:                                                |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik                                                                         |    | <b>x</b> | Detaljplaneändringen innebär att det blir en ökning av fordon inom planområdet och dess anslutning till riksväg 61. Ökningen anses dock inte vara betydande. LBC har idag sina verksamheter i verksamhetsområdet Lycke norr om planområdet och 61:an, och planändringen anses därför innebära en omfördelning av trafiken. De tomter som tillkommer anses inte heller de leda till en betydande ökning av fordonstrafik för området. |
| <b>19. Rekreation, rörligt friluftsliv</b><br>Kan ett genomförande av planen medföra:                                    |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, rekreationsanläggning etc.) |    | <b>x</b> | Det motionsspår som finns på Falleberget påverkas inte av planförslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>20. Kulturminnesvård</b><br>Kan ett genomförande av planen:                                                           |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)        |    | <b>x</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MILJÖBALKEN</b>                                                                                                       |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>21. Bestämmelser i miljöbalken</b>                                                                                    |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                      | <b>Ja</b> | <b>Nej</b> | Kommentarer |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------|
| Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken                                                |           | <b>x</b>   |             |
| Iakttas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken                                                                      | <b>x</b>  |            |             |
| Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken |           | <b>x</b>   |             |

### **SAMMANFATTANDE KOMMENTARER**

Behovsbedömningen visar på att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Behovsbedömningen visar dock på förljande områden som skall ses över i kommande detaljplanearbete:

- Byggnaders utformning och placering

Checklistan är upprättad december 2012

.....

Leila Ekman  
Arvika kommun

## Utlåtande

Detaljplan för Falleberget har varit föremål för granskning enligt PBL 5 kap 18-21 §§, den 27 juni t.o.m. den 10 augusti 2012. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset i entrén samt på plan 2.

Synpunkter som inkommit under granskningen finns redovisade i detta utlåtande med kommentarer från Planering och utveckling, Arvika kommun.

### **Tidigare samråd under planprocessen**

Tidigare har planen skickats på remiss för samråd från den 1 april t.o.m. den 7 maj 2012. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2. Ett samrådsmöte har genomförts den 26/4 i stadshuset där 6 personer närvarade, utöver kommunens personal.

Under samrådet framkom yttranden från 10 instanser varav ingen från privatpersoner eller fastighetsägare. Planen kompletterades efter samrådet – inför utställningen – med följande punkter

- Prickmark införs för diken
- Ett u-område (för dike eller ledning) har tagits bort från kvartersmarken i den sydöstra delen av fastigheten Uthoppet 3 då det inte kommer att behövas
- Kryssmark införs längs Fallebergsvägen fram till Tore Edmans gata i syfte att möjliggöra ev framtida busskur(er)
- Plangränsen justeras något i sydost mht fastställelse av fastighetsgräns

Synpunkter som inkommit finns redovisade i denna samrådsredogörelse med kommentarer från Planering och utveckling, Arvika kommun.



Länsstyrelsen  
Värmland

Samhällsbyggnad  
Malin Iwarsson

#### YTTRANDE granskning

Datum  
2012-08-23

Diarienummer  
402-4155-2012

Sida  
1(2)

Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 Arvika



#### Detaljplan för Falleberget, Arvika kommun.

(D159b.)

#### Ärendet

Förslag till detaljplan, upprättad i juni 2012, har ställts ut för granskning enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 23 augusti 2012.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra utökning av verksamhetsområdet för småindustri, transportlager, bilservice och matservering.

#### Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap § 22 ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

#### Kvarstående synpunkter från samrådet

Länsstyrelsen har i samrådsyttrandet framfört synpunkter om utformning, naturvård, markberedning, markavvattnings, dagvatten, riksintresse kommunikationer (rv 61) samt MKN vatten.

Länsstyrelsen konstaterar att frågorna i huvudsak är besvarade i granskningshandlingen samt att vissa frågor hänskjuts till samråd enligt 12:6 MB. Vidare konstaterar Länsstyrelsen att frågan om eventuella förändringar av anslutningen till riksväg 61, hanteras genom avtal med Trafikverket.

**Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen bedömer utifrån idag kända förhållanden att planen inte kommer att föranleda prövning enligt 11 kap 10 § PBL. Planens genomförande påverkas av anslutande prövning enligt 12 kap § 6 MB.

Beslut i ärendet har fattats av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand efter föredragning av planhandläggare Malin Iwarsson.

  
Magnus Ahlstrand

  
Malin Iwarsson

---

Ärendenummer  
TRV 2012/24835  
Ett ärendenummer  
okänt

Dokumentdatum  
2012-08-27  
Sidor  
1(1)



Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 ARVIKA

Kopia till:  
Jeanette Björkman, Samhälle  
Yvonne Thorén, Samhälle  
Björn Jonsson, Investering  
Diariet - avslut

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| ARVIKA KOMMUN<br>Kommunstyrelsen |                |
| 2012-08-29                       |                |
| Diarienummer<br>6511/648:49      | Diariet<br>214 |

Länsstyrelsen Värmland  
Samhällsbyggnadsenheten  
651 86 KARLSTAD

### Granskning - Detaljplan för Falleberget samt upphävande av detaljplan, Arvika kommun

(Väg 61)

Trafikverket har tagit del av samrådshandlingarna rörande ovanstående ärende och vill framföra följande synpunkter.

#### Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av verksamhetsområdet för småindustri, transportlager samt bilservice inklusive drivmedelsförsäljning och matservering. Boende ska inte tillåtas i någon form.

Planförslaget innefattar även upphävande av detaljplan för Ansatsen 1, Luftfärden 1, Nedslaget 1, Uthoppet 1, 2 och 3 samt del av Arvika-Vik 2:14 och Backhopparen 1.

#### Ställningstagande

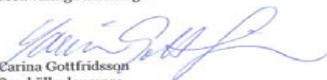
Trafikverket har i detta skede av planprocessen inga ytterligare synpunkter än de som lämnats i samband med samrådsskedet.

Trafikverket framhåller vikten av att i samband med planering för ny bebyggelse arbeta med det övergripande transportpolitiska målet om en samhällsekonomiskt effektiv och långsiktig hållbar transportförsörjning samt funktionsmålet om tillgänglighet.

#### Ytterligare information

För närmare information kring ändrad markanvändning och planering för ny bebyggelse nära väg och järnväg se gärna de kunskapsunderlag för tillämpning av PBL och MB som finns tillgängliga via Trafikverkets hemsida. Ange sökordet "kunskapsunderlag".

Med vänliga hälsningar

  
Carina Gottfridsson  
Samhällsplanerare

Trafikverket  
Box 1051  
651 15 Karlstad  
Besöksadress:  
Hamntorget, 652 26 Karlstad

Texttelefon: 0243-750 90  
Telefon: 0771 - 921 921  
trafikverket@trafikverket.se  
www.trafikverket.se

Carina Gottfridsson  
Samhällsbehov  
Diariet: 010-123 25 13  
Mobil: 072-22 73 704  
carina.gottfridsson@trafikverket.se



1 (1)

YTTRANDE

2012-06-29

Dnr S-506-2012-252:5

Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 ARVIKA

**Förslag till detaljplan för Falleberget i Arvika kommun samt upphävande av detaljplan**

Förslag till detaljplan för Falleberget, granskningshandlingar, daterat 2012-06-12 har sänts till Lantmäteriet i Värmlands län för synpunkter.

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökning av verksamhetsområdet vid Falleberget för småindustri, transportlager, bilservice inklusive drivmedelsförsäljning och matservering. Boende skall inte tillåtas i någon form.

Lantmäteriet har inget ytterligare att invända mot planens syfte eller principen för dess genomförande.

För Lantmäteriet i Värmland

  
Annesofie Hedin-Kästel

---



Värmlands-  
trafik ab

Datum  
2012-07-17

Sida  
1 (1)

Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 Arvika

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| ARVIKA KOMMUN             |                |
| Kommunstyrelsen           |                |
| 2012-08-07                |                |
| Diarienum<br>KS 11/648:42 | Diariet<br>214 |

#### Yttrande över detaljplan för Falleberget

Värmlandstrafik har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerad detaljplan för Falleberget, Arvika kommun.

Värmlandstrafik har inget att erinra mot planförslaget och hänvisar till tidigare yttranden. Vi noterar att kommunen tagit hänsyn till synpunkter från Värmlandstrafik och Trafikverket i planen avseende oskyddade trafikanter och kollektivtrafikresenärers möjligheter till transporter.

Med vänlig hälsning

Värmlandstrafik AB

Lars Bull

/ gm Lena Thorin

---

Till Dan Koppfeldt, Arvika kommun, 19. Planering och utveckling, 671 81 Arvika

Remissvar från Arvikabygdens Naturskyddsförening

rörande Detaljplan för Falleberget (samt upphävande av detaljplan)



Vi har synpunkter på utformningen av sydvästra delen av detaljplanen intill bergkanten mot Falleberget. Vi anser att detaljplanen inte borde gå så nära kanten av berget så att det skapas en så hög bergsskärning som angivet (22 m, muntlig uppgift från utredare). Dels anser vi att detta kommer att vara störande rent estetiskt på landskapsbilden (och det kommer dessutom att vara ett fult blickfång vid infarten från Karlstad), dels har det kommit till vår kännedom att klättrarföreningen i Arvika använder en del av denna bergvägg för klättring och kommer alltså att förlora denna plats om planen genomförs enligt nuvarande förslag. Om det behövs bergkross för att fylla ut lermarken mot Stordiket anser vi att det behov som finns, förutom befintligt berg i planförslaget i övrigt, kan hämtas från Skog där bergtäkten bedrivs av samma entreprenör som enligt uppgift vill bebygga tomten i sydvästra delen av detaljplanen. Det kanske inte heller är lämpligt att använda så stor del av detaljplaneområdet till byggnation om förhållanden är så dåliga (djupa leror) att det måste täckas med så mycket krossmassor.

Arvikabygdens Naturskyddsförening, styrelsen genom Ann-Christin Karlsson, ordförande

  
Ann-Christin Karlsson

Yttrandet är identiskt med det från samrådsskedet. Då svarade Arvika kommun följande vilket fortfarande är kommunens linje:

*”Bergskärningen kan upplevas som både oattraktiv och attraktiv. Tex kan väl avvägd ljussättning på denna ge en dramatisk och vacker entré till Arvika.*

*Kommunen har haft kontakt med klätterklubben efter samrådet. Det området som nyttjas av klätterklubben ligger utanför planområdet och påverkas inte av vare sig planen eller ingrepp i berg.*

*Intrånget i berget motiveras i första hand av ett behov av stora tomtstorlekar. Detta har kunnat göras endast genom att öka planområdet söderut. Att gå mot norr, mot rv 61, skulle innebära konflikt med markavvattningsföretaget samt ännu sämre grundläggningsförhållanden. Ett annat alternativ är att bygga en enkelsidig gata och djupa tomter söder om denna, men det är sämre resursutnyttjande och mer oekonomiskt än att utnyttja dubbelsidig gata.”*

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| ARVIKA KOMMUN   |             |
| Kommunstyrelsen |             |
| 2012 -07- 0 2   |             |
| Diarienumr      | Diarietplan |
| K511/648:38     | 214         |

2012-06-28

**Beträffande detaljplan Falleberget 2012**

Undertecknad är ägare till fastigheten Falleberget 2:10 och har vid granskning av planen upptäckt att planområdet delvis innefattar min fastighet. Således vill jag att planområdet flyttas mot väster så att min mark inte blir berörd av planen.

Arvika 2012-06-28



Sten-Åke Albinsson  
Ägare av fastigheten Falleberget 2:10

Planens gräns justeras i enlighet med yttrandet.

**Ställningstagande**

Kommunen bedömer att erforderlig hänsyn har tagits till inkomna synpunkter varför planen föreslås antas.

En mindre justering av plangränsen har vidtagits efter planens utställning med hänsyn till ett inkommet yttrande.

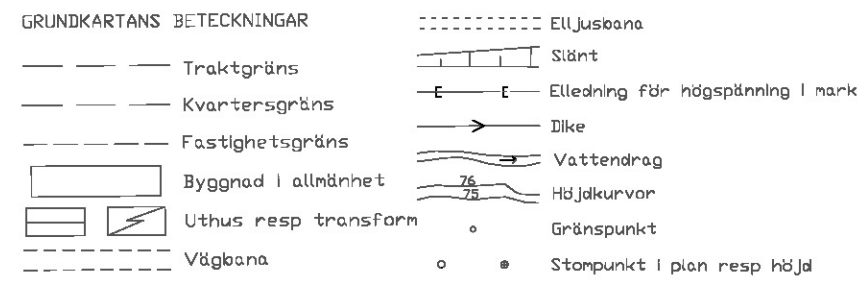
**Kvarstående synpunkter**

Arvikabygdens naturskyddsförening har kvarstående synpunkter avseende plangränsen, landskapsbilden och nyttjande av bergkross.

**Medverkande tjänstemän**

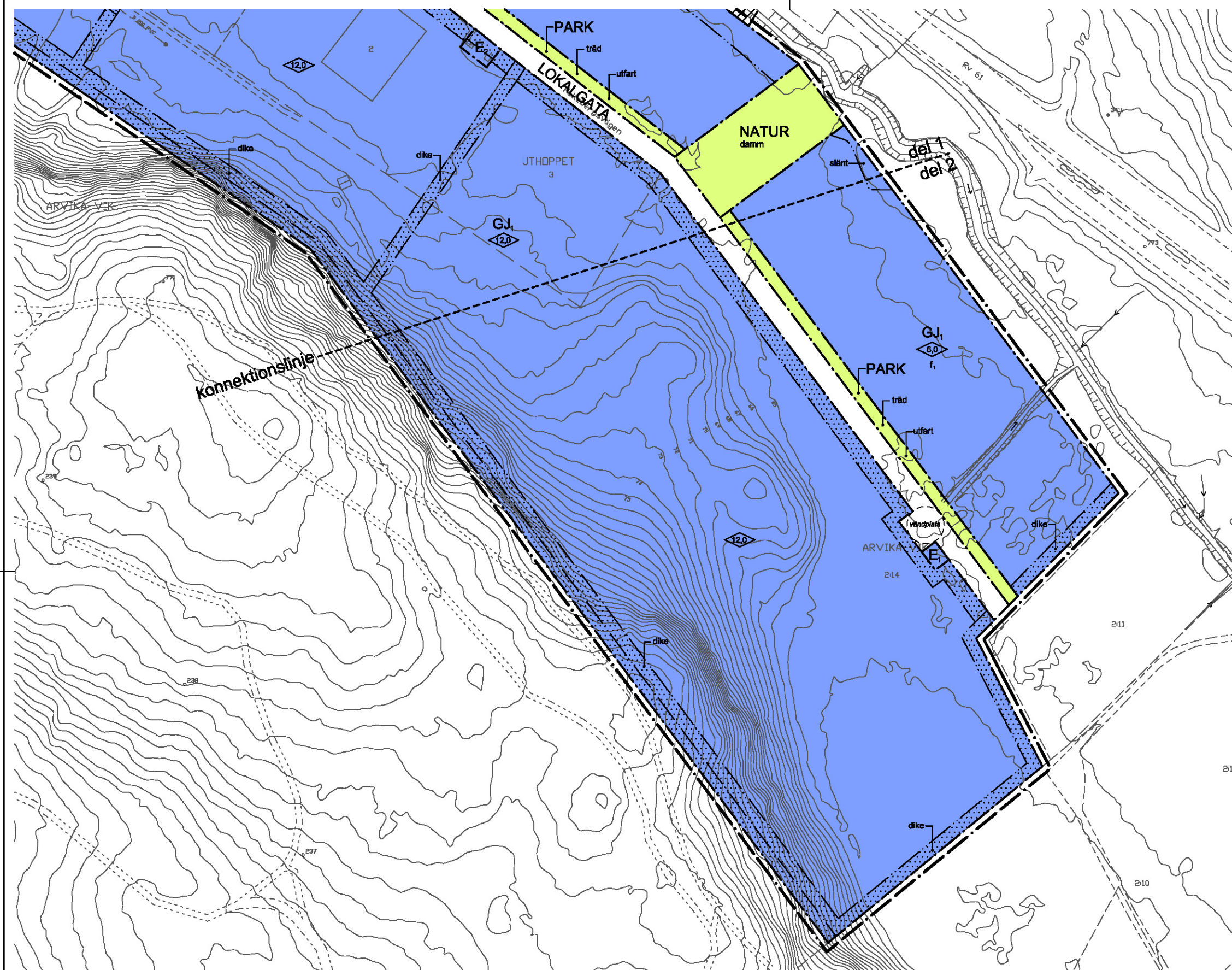
Utlåtandet är sammanställt av Daniel Nordholm i samarbete med Dan Koppfeldt, Arvika kommun.

Arvika december 2012



**KLANA**  
#1-800-333-4520

Denna plankarta består av två delar: del 1 och del 2



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Traktgräns
  - Kvartersgräns
  - Fastighetsgräns
  - Byggnad i allmänhet
  - Uthus resp transform
  - Vägbana
  - El-ljusbana
  - Slänt
  - Elledning för högspänning i mark
  - Dike
  - Vattendrag
  - Höjdenkurvar
  - Gränspunkt
  - Stämpunkt i plan resp höjd

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.  
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.  
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSER**
- Linje på kartan ritad 3 meter utanför planområdets gräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

- LOKALGATA** Lokalttrafik
- NATUR** Naturområde
- PARK** Anlagd parkmark

### Kvartersmark

- E<sub>1</sub>** Enlätstation
- E<sub>2</sub>** Enlätstation och avloppspumpstation
- GJ<sub>1</sub>** Bilservice, småindustri och hantverk

## UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- damn Fördämpningsmagasin för dagvatten
- träd Trädplantering
- utfart Utfart från angränsande fastigheter får anordnas

## BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med busk
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

### Mark och vegetation

- dike Dike för avledning av dagvatten
- slänt Dikasslänt
- Utfart, stängsel

Körbär förbindelse får inte anordnas

## PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

### Placering

Nya huvudbyggnader skall placeras med längden parallell med Fälsbergsvägen

### Utformning

- Höjda byggnadshöjd i meter

## Utseende

Ny om- och tillbyggnation samt skyttar skall utföras med särskild arkitektonisk omsorg med hänsyn till funktionerna som blickfång från och som entréfasader längs riksväg 61

## Byggnadsteknik

Endast källarfria hus

Byggnader skall uppföras i redovisande utförande. Avsteg får endast göras om platspecifika måttningar visar att behov inte föreligger

## STÖRNINGSSKYDD

Verksamheter får inte vara störande för omgivningen och skall uppfylla gällande riktvärden för externt industribuller

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

### Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

### Upphävande

Del av detaljplan som upphävs

## ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- vändplate
- Illustrationstext

## UPPLYSNINGAR

### Plankarta

Denna plankarta består av två delar, del 1 och del 2

## DETALJPLAN FÖR FALLEBERGET samt upphävande av detaljplan

| TYP AV HANDLING                                             |                                                             | INRIKTNING                                                  |                                                             |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> PROGRAM                 | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         |
| <input checked="" type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING DEL 1 | <input checked="" type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING DEL 2 | <input checked="" type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING DEL 2 | <input checked="" type="checkbox"/> ANTAGANDEHANDLING DEL 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     |
| <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     | <input checked="" type="checkbox"/> BEHÖRIGHETSHANDLING     |
| <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         | <input checked="" type="checkbox"/> PLANBESKRIVNING         |

| BERÖRDA FASTIGHETER                                                                                       |            | Dokumentation |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|------------|
| ANSATSEN 1, LUFTFÄRDEN 1, NEDSLAGET 1, UTHOPPET 1, 2 och 3 samt del av ARVIKA-VIK 2:14 och BACKHOPPAREN 1 | ODOKANO    | ODOKANO       | ODOKANO    |
| ARVIKA KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN                                                                              | ANTAGIS    | ANTAGIS       | ANTAGIS    |
|                                                                                                           | 2013-02-11 | 2013-02-11    | 2013-02-11 |
|                                                                                                           | LAGA RÄTT  | LAGA RÄTT     | LAGA RÄTT  |
|                                                                                                           | 2013-03-08 | 2013-03-08    | 2013-03-08 |

|                     |            |
|---------------------|------------|
| KARLSTAD 2012-12-03 | INRIKTNING |
|---------------------|------------|

**KLARA arkitektbyrå ab**  
ö torggatan 10 652 24 karlstad 054-19 03 30 www.klara.se