



PLANBESKRIVNING

DETALJPLAN FÖR DEL AV EDA NOLBY 1:38 OCH KOJAN 2, CHARLOTTENBERG

Eda kommun, Värmlands län

Antagen av kommunfullmäktige 2015-11-25

LAGA KRAFT 2015-12-28



Eda kommun

Medverkande

Beställare: Charlottenberg Shopping Center AB
Konsult: WSP Samhällsbyggnad, Karlstad
Uppdragsansvarig : Björn Johansson, bjorn.johansson@wspgroup.se
Foton: Björn Johansson, WSP
Uppdragsnr: 10153917

HANDLINGAR

Planförslaget består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning

Till planen hör även grundkarta och fastighetsförteckning, samt behovsbedömning för MKB och utlåtande. Under planarbetets gång har en geoteknisk undersökning med kommentar, naturvärdesbedömning, dagvattenutredning och bullerutredning genomförts, vilka också hör till planen.

Flera trafikutredningar samt en PM trafik har också arbetats fram, som i ett större sammanhang tar upp trafikfrågorna i och med den handelsutveckling som skett och sker i Charlottenberg. Trafikutredningarna tillhör inte detta planförslag specifikt, men planbeskrivningen hänvisar även till dessa arbeten.

PLANPROCESSEN

Planärendet handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 4 kap. Förslaget kommer att antas av kommunfullmäktige.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planförslaget är att möjliggöra uppförandet av ett köpcentrum om upp till 14 000 m² med tillhörande ytor för parkering och leverans, på kv Kojan 2 samt del av Eda Nolby 1:38 i Charlottenberg. Planområdet omfattar den östra delen av kvarteret, söder om Charlottenbergsvägen och väster om Åkaregatan.



Planområdets läge (turkos markering) i Charlottenberg

PLANDATA

Planområdet är beläget i västra delen av Charlottenbergs tätort. Området avgränsas i norr av Charlottenbergsvägen, i öster av Åkaregatan, i söder av naturmark och i väster av fastighetsgräns. Arean uppgår till ca 6,7 ha.

Kojan 2 ägs av Charlottenbergs Shopping Center. Marken söder därom ägs av kommunen men kommer att övertas i enlighet med upprättat exploateringsavtal av Åkaregatans Fastighets AB, en del av Thongruppen i Oslo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program

För Charlottenbergs tätort gäller fördjupad översiktsplan, antagen 2009. I denna redovisas området söder om Charlottenbergsvägen som ”område för service, handel och kontor” med strategiskt läge för ”fortsatt utbyggnad av handel”.

Planförslaget överensstämmer med gällande fördjupade översiktsplan och särskilt programskede har av därav inte bedömts erfordras.

Gällande planer

För östra delen av planområdet gäller detaljplan för Södra Furunäset (laga kraft 2002-10-30) och detaljplan för Kojan 2 och del av Tallmon 1 (laga kraft 2011-05-25). Planen gränsar i öster till detaljplan för kv Skraddaren (laga kraft 1978-09-28). Västra delen av planområdet saknar gällande detaljplan.

Kommunala beslut i övrigt

På begäran av Charlottenbergs Shopping Center AB beslutade kommunstyrelsen 2011-11-08 att uppdra åt byggnadsnämnden att upprätta ny detaljplan för del av Eda Nolby 1:38.

Efter samrådsskedet har planområdet på intressentens begäran utökats att omfatta även fastigheten Kojan 2, som i gällande plan är avsatt för parkeringsändamål.

Kommunstyrelsen tog 2015-06-02 ett inriktningsbeslut gällande utbyggnad av trafiklösningen ”Södra länken” (Dnr KS 2015-173). ”Södra länken” är en gatusträckning som innebär ytterligare en avfart/infart från Rv61 till Charlottenberg centrum, och kan avlasta den befintliga stora rondellen på Rv 61.

MILJÖBEDÖMNING

En behovsbedömning med checklista har upprättats i samband med planarbetet. Planen har inte bedömts medföra betydande miljöpåverkan och en särskild miljökonsekvensbeskrivning har därför inte utarbetats.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Plangenomförandet bedöms vara förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap MB. Planförslaget bedöms inte förhindra efterlevnaden av miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB.

BAKGRUND

Gränshandeln upplever en stark tillväxt och intresset för att etablera ytterligare anläggningar är stort. Gällande FÖP för Charlottenberg innehåller också områden för ”fortsatt utbyggnad av handel” i likhet med planområdet.

Den senaste handelsutredningen för kommunen gjordes 2009 och det kan nu konstateras att utvecklingen överträffat de bedömningar som då gjordes. Gränsen mot Norge passeras av upp till 130.000 fordon per månad, och antalet bussar från Norge ökade mellan 2010 och 2011 med ca 65 %.

Handelsutvecklingen innebär arbetstillfällen och ett ökat serviceutbud lokalt i Charlottenberg.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Området är i huvudsak plant med svag sluttning åt öster och söder. Vegetationen består av sly och gles tallskog. Längst i väster finns sankmark. Norra delen (Kojan 2) består av parkeringsplats för Charlottenbergs Shopping Center norr om Charlottenbergsvägen. Marken inom planområdet avses i sin helhet att bebyggas eller att hårdgöras för parkerings- och lastgårdsytor.



Natur

En naturvärdesbedömning har utförts (WSP, 2012-10-18). Enligt bedömningen utgörs den östra delen av planområdet av föryngrad tallskog med mossor i fältskiktet. Området har generellt sett låga naturvärden, men här växer matt-/revlumner som är en fridlyst art enligt 9 § artskyddsförordningen. Inspråktagande av mark med lumner kräver dispens enligt artskyddsförordningen. Ansökan om dispens ska skickas till länsstyrelsen.

Västra delen av planområdet omfattar del av Brännvåls mossen, som består av tallskog och en öppen mosse. Skogen omfattas delvis av Skogsstyrelsens sumpskogsinventering från 1997, och har givits klass 3, ordinär sumpskog. Enligt naturvärdesbedömningen har Brännvåls mossen vissa naturvärden på lokal nivå. Den är dock påverkad av verksamheterna i omgivningen, och närheten till väg 61 medför att området är bullerutsatt.

Den exploatering som planförslaget medger innebär att delar av Brännvåls-mossen ianspråk tas. Brännvålsmossen bedöms dock inte ha avgörande betydelse för någon arts bevarandestatus då miljöer med motsvarande ekologiska funktioner finns representerade i närområdet. Några sällsynta eller hotade djur- eller växtarter bedöms inte heller påverkas. Kvaliteten på återstående delar av mossen kan komma att påverkas, främst av förändrad hydrologi och ytterligare bullerstörningar i området. *(För vidare information, se naturvärdesbedömningen)*

Samråd enligt MB 12:6 kan krävas för följdverksamheter av planförslaget som kan förväntas innebära en väsentlig förändring av naturmiljön och som inte har hanterats inom ramen för denna planlägningsprocess.

Grundförhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts i september 2011 samt kommenterats 2014-08-22 (WSP Samhällsbyggnad i Örebro).

Huvuddelen av området har hittills utgjort skogsmark, och inga föreningar har påträffats. Radonhalten har uppmätts till < 1 kBq/m³, dvs lågradonmark.

Inom stora delar av området består jorden av 3-8 m torv på lera med en mäktighet av 5-10 m. Ställvis har sand påträffats. Torven är tunnare mot öster och marken består här av ca 1 m sand på 3-4 m lera. Grundvattennivån varierar.

Torvlager föreslås skiftas ut och marken överlastas med sprängsten under en viss liggtid, innan den bebyggs. Alternativt föreslås grundläggning ske med spetsburna pålar och med fribärande golv. Vid detta val av grundläggning kan sättningar uppträda i omgivande mark, vilket måste beaktas vid entréer, lastkajer och ledningsanslutningar. För att minska riskerna för sättningar kan lösningar i form av påldäck eller stabilisering av torven med inblandningsmedel utföras.

Vid all pålningsverksamhet finns risk för omgivningspåverkan, risken bedöms i detta fall ej större än i normala fall. En riskanalys för pålningsverksamhet tas lämpligast fram i ett senare skede inför byggnation, då analysen på ett precist sätt ska belysa de aktuella förhållanden som råder i samband med byggnationen. Riskanalysen ska även ange lämpliga kontrollmetoder för att undvika uppkomst av skador och olägenheter i samband med påslagning. *(Se vidare i den geotekniska undersökningen samt tillhörande kommentar)*

För den norra delen av planområdet gjordes grundundersökning i samband med gällande plan.

Masshantering

Enligt utförda beräkningar kommer totalt ca 37.800 m³ massor behöva schaktas bort och ca 2500 m³ fyllning behövas. Eventuella massor som grävs upp och inte kan återanvändas klassas som farligt avfall. Tillstånd/dispens för deponering krävs och deponeringen ska ske på godkänd plats.

Bebyggelse

Planområdet är idag bebyggt med ett tak över uppgången från gångtunneln under Charlottenbergsvägen och två transformatorstationer. Det är beläget i direkt anslutning till handel och småföretag i västra delen av Charlottenbergs tätort.



Akaregatan från söder.

Den planerade bebyggelsen utgörs i första skedet av två byggnader om totalt ca 12.000 m², huvudsakligen i ett plan, som kommer att innehålla ett antal butiker med varierande utbud samt tillhörande personal- och teknikutrymmen, de senare eventuellt på ett övre plan.

Byggnadernas utformning är inte definitiv, och planen lämnar viss frihet att placera dem på fastigheten; detta även med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Tillåten byggnadsarea är maximerad till 14.000 m² genom planbestämmelse. Byggnadshöjd har satts till max 9,0 m i likhet med angränsande plan norr om Charlottenbergsvägen.

Gator och trafik

En central fråga är trafikförsörjningen i och omkring själva planområdet, och hur trafiken på riksväg 61 påverkas. En PM Morast-Tallmon-Kojan (2015-05-26, Tyréns) som beskriver problemen samt visar tidigare antaganden/utredningar och en sammanställning av de trafikmätningar som gjorts, har tagits fram i samband med planarbetet. I denna PM förs en diskussion om trafiksituationen som helhet. Ändringar i trafikstrukturen föreslås, vilka ligger till grund för det reviderade planförslaget.

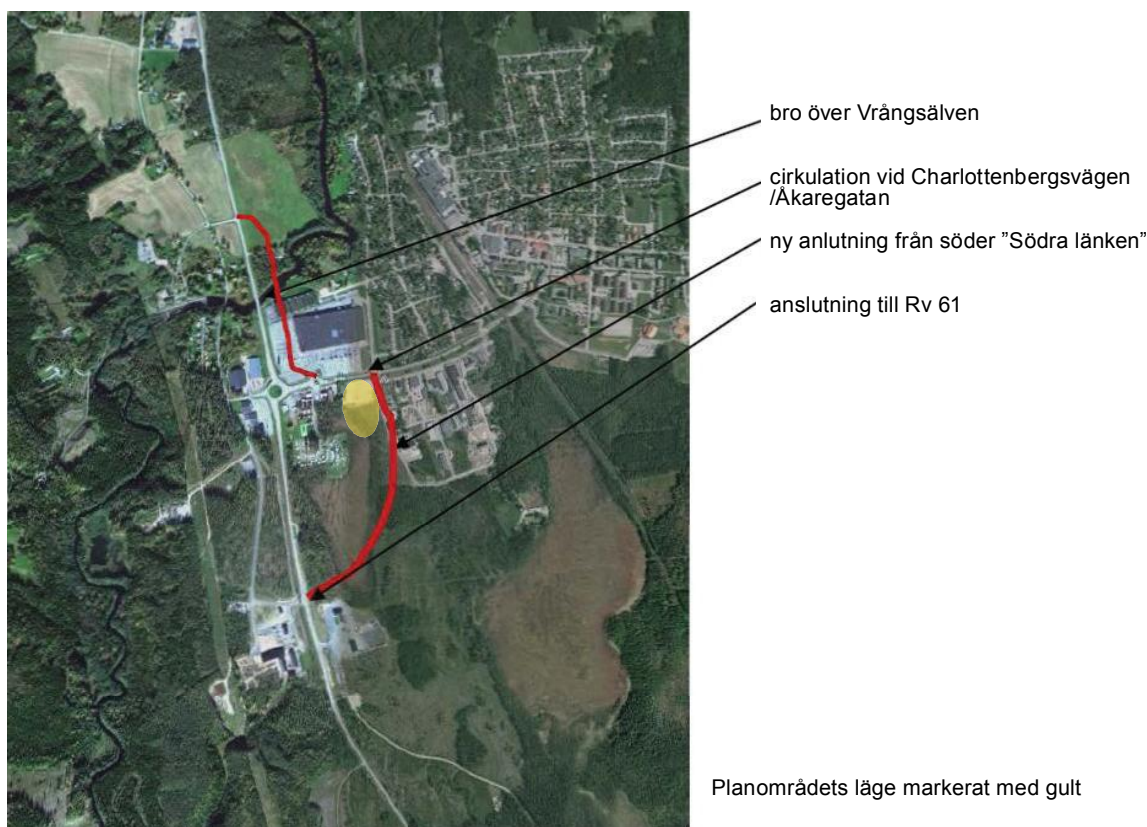
Till och från Charlottenberg och de olika handelsområdena på orten, tar man sig via riksväg 61 som löper väster om planområdet. Riksväg 61 är riksintresse och Trafikverket är ansvarig huvudman. Vägen i området kring Charlottenberg och Eda Glasbruk är idag av varierande standard. Trafikverket har slagit fast att målstandard ska vara mötesfri landsväg, vilket kräver ombyggnad av befintlig väg samt större ombyggnad eller ev. nydragning av vissa sträckor. Hur och när i tid detta kommer att ske är dock av osäker natur.

Under tiden sker en utveckling i Charlottenberg med utbyggnad av handelsområdena Tallmon, Morast och Kojan längs vägen. Områdena har både norska och svenska besökare, uppskattningsvis ca 70% besökare från norska sidan och ca 20 % från den svenska. Lasttrafik och varor till handelsområdena kommer söderifrån.

Utbyggnad av handelsområdena i Charlottenberg startade kring 2006. Initialt ökade givetvis trafiken i Charlottenberg i och med gränshandelns utbyggnad. Men enligt Trafikverkets mätningar vid riksgränsen under åren 2010 - 2014, har inte trafikmängderna ökat i samma takt som ytorna för handel ökat. Antalet fordon är relativt lika, trots att handelsytorna på senare år ökat i Charlottenberg. Det är naturligtvis rimligt att anta en ökning av trafikmängderna i och med utbyggd handel, men de tidigare beräkningarna (att 14 000 m² handel genererar 2800 nya trafikorörelser per dygn) bör skrivas ned. Det är inte antalet besökare som ökar mest med större handelsytor utan det är utbudet av varor och antalet köptillfällen, dvs besökaren köper mera när han/hon väl är på plats.

Med tanke på vägens standard och ev. framtida ombyggnad, är det viktigt att avlasta Rv 61 så mycket som möjligt från lokaltrafik och istället leda trafik mellan handelsområdena internt. För att möjliggöra detta föreslås:

- en ny avfart från norr vid Morast
- en bro över Vrångsälven och ny förbindelse parallellt med rv61 mellan Morast och Tallmon
- en cirkulationsplats i korsningen Charlottenbergsvägen och Åkaregatan
- en ny anslutning ”Södra länken” från söder via Åkaregatan fram till rv61



Det är kommunens avsikt och ambition att dessa trafiklösningar kommer till stånd och genomförandet kommer att säkras i avtal mellan exploatör/kommun. Avfart från norr och bro över Vrångsälven berör det pågående planarbetet för Tallmon-Morast och dessa åtgärder beskrivs närmare där.

För ”Södra länken” har ett investeringsbeslut tagits av kommunstyrelsen 2015-06-02 (Dnr KS 2015-173). ”Södra länken” innebär att ca 900 meter gata byggs ut, som binder ihop Rv 61 från korsningen vid f.d. Melins / LBC med Åkaregatan och vidare Charlottenbergs centrum. Genomförandet innebär en avlastning av trafik från den befintliga, stora rondellen vid Rv 61/Charlottenbergsvägen.

Biltrafik inom planområdet

För besökare till köpcentret föreslås infarter från Charlottenbergsvägen samt norra delen av Åkaregatan. Utfart förelås från Åkaregatans södra del. Köpcentrets entréer och parkeringar är tänkta att anläggas på den västra sidan av fastigheten.

Gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Gång- och cykelvägar föreslås längs med lokalgatorna, dvs Charlottenbergsvägen och Åkaregatan. För lokala besökare till köpcentret behöver även gång- och cykeltrafiken inom kvartersmark ske på ett tryggt och säkert sätt, t.ex. genom en tydligt markerad bana från gc-stråken inom allmän plats fram till köpcentrets entréer och parkeringar för cykel. Även gångstråken från bilplatserna till entréerna utformas med fördel tydligt markerade, då det höjer säkerheten och är en kvalitet också för de bilburna besökarna. En planbestämmelse har införts på plankartan för att säkerställa anläggandet av gc-bana inom kvartersmark.

Busshållplatsen på södra sidan av Charlottenbergsvägen föreslås förläggas öster om gångtunneln under vägen.

Inlastning, leveranser

Varuleveranser är tänkta att ske från Åkaregatan, på östra sidan.

Störningar

Buller

En PM ”Bullerutredning i detaljplan för del av Eda Nolby 1:38 och Kojan2” har genomförts (WSP, 2015-05-19). Enligt beräkningarna ligger ljudnivåerna utomhus redan idag nära gränsvärdena och den planerade utbyggnaden påverkar ljudnivåerna endast marginellt.

Mot bostäderna nordost om den planerade cirkulationsplatsen finns en planterad bullervall sedan tidigare. En förstärkning av det befintliga bullerskyddet behövs. Typ av skydd och kostnadsfördelning för detta sker i separat avtal mellan kommun och exploator.

Mot campingplatsen väster om området föreslås ett plank som störnings- och insynsskydd.

Luftkvalitet

Trafiken i närheten av större vägar och i stadsmiljöer är en känd källa till luftföroreningar. För halterna av föroreningar finns fastställda miljökvalitetsnormer som inte får överskridas. På Storgatan i centrala Charlottenberg har halterna NO₂ mätts upp under 2012. Passivmätningar av ett antal ämnen som bl.a. bensen, har också mätts under ett års tid 2014. Mätningarna har inte visat att det förligger några problem med luftkvaliteten. Med högre trafikmängder i området kan halterna förväntas öka, men bebyggelsestrukturen i och omkring planområdet är relativt gles vilket ger bättre möjligheter för

luften att cirkulera och föroreningarna att spädas ut, än möjligheterna en tätare stads- eller gatumiljö ger. Trafiken inom centrala Charlottenberg kan i viss mån även förväntas öka, men halter över gällande miljökvalitetsnormer förväntas inte till följd av planförslaget i centrum eller i planområdets direkta närhet.

Teknisk försörjning

VA

Kommunala ledningar för vatten och avlopp finns i Åkaregatan.

Dagvatten

En dagvattenutredning har utförts i samband med planarbetet (WSP, 2013-11-30). Dagvattnet från området - från parkeringsplatsen i norr samt från en stor del av naturmarken i söder - avleds idag till det befintliga dagvattenledningsnätet, vilket mynnar längre norrut i Vrångsälven.

För Vrångsälven som är recipient för dagvattnet, gäller miljökvalitetsnormer för vatten. Älven uppnår inte God ekologisk status och det är av denna anledning viktigt att ingen försämring av vattenkvaliteten eller ökning av dagvattenmängderna från området sker.

När hela planområdet bebyggs eller hårdgörs måste flödet av dagvatten fördröjas och flödesreduceras innan det kan släppas ut i det kommunala dagvattenledningsnätet. För dagvatten som genereras inom planområdet föreslås en möjlighet att lokalisera ett underjordiskt fördröjningsmagasin, med reglerat utlopp, som bör ligga i områdets norra del. Exakt läge och utformning av fördröjningsmagasinet bestäms vid fortsatt projektering. Magasinet bör rymma minst 700 m³ (motsvarande ett dimensionerande regn med återkomsttid 10 år) och säkerställs genom planbestämmelse (n₁). Genom fördröjningen ska dagvattenflödet från planområdet till det kommunala nätet efter exploatering inte vara större än innan.

Som extra skydd vid mer extrema regnmängder, ska även ett avskärande dike anordnas i den västra och sydvästra delen av planområdet, mot campingområdet (n₂).

Dagvatten från Gjutaregatan sydost om planområdet leds från på området, och dagvatten från marken söder om området leds via dike diagonalt till diket längs Åkaregatan. Dagvattnet från söder och från Gjutaregatan föreslås ledas via en ledning genom områdets sydöstra del till diket längs Åkaregatan. *(Se vidare i dagvattenutredningen)*

Marken inom planområdet är på många håll sank med högt stående vatten. Enligt den geotekniska utredningen ligger grundvattennivån i den sydöstra delen av planområdet strax under markytan och i den nordöstra delen ca 2,5 m under markytan. Grundvattensänkning och/eller markavvattning kan komma att behöva utföras. Grundvattensänkning och markavvattning är vattenverksamheter och tillståndspliktigt alternativt anmälningspliktigt till Länsstyrelsen.

Värme

Utbyggnad av fjärrvärme inom Charlottenbergs tätort pågår. Det är önskvärt att byggnaden ansluts till fjärrvärmenätet.

El

Elledningar finns i Åkaregatan med anslutning till två transformatorer inom planområdet. Området genomkorsas av en ledningsrätt för el som inte längre är i bruk och föreslås upphävas. Längs södra gränsen för Kojan 2 löper också elledningar tvärs över fastigheten, dessa måste flyttas norrut och säkerställs med u-område samt ett E-område för behov av en ny nätstation.

Avfall

Kommunen svarar för hantering av hushållsavfall och verksamhetsutövaren för verksamhetsavfall.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Processen har tidigare skett och sker enligt följande preliminära tidplan:

Granskning 1	våren 2014
Granskning 2	sommaren 2015
Antagande av KF	hösten 2015
Laga kraft	hösten 2015

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år.

Ansvarsfördelning

Exploatören, Charlottenbergs Shopping Center AB, svarar för utbyggnaden av köpcentrumet och därmed sammanhängande arbeten på kvartersmark. Övriga åtaganden i form av trafikåtgärder mm regleras enligt genomförandebeskrivningen för angränsande plan för Tallmon och Kojan från 2011 och avtal mellan kommunen och exploatören.

Exploatören svarar även för upprättande av detaljplanen och därmed sammanhängande utredningar. Kommunen svarar för den formella hanteringen av planen.

Avtal

Mellan kommunen och exploatören har upprättats exploateringsavtal som reglerar parternas åtagande. Avtalet gäller under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsrättsliga frågor

Södra delen av den mark som planen omfattar styckas av från Eda Nolby 1:38 och tillförs Kojan 2. Fastighetsbildningen initieras av kommunen och bekostas av exploatören.

Upphävande av befintlig ledningsrätt över området initieras och bekostas av ledningsrättshavaren.

Ekonomiska frågor

Samtliga åtgärder enligt ovan som gäller exploatören bekostas av denne. Eftersom exploatören bekostar planarbetet uttas ingen planavgift.

Tekniska frågor

Exploatören svarar för de ytterligare utredningar, tillståndsansökningar, projekteringar och liknande åtgärder som erfordras för planens genomförande.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planförslaget innebär att ett tidigare skogsområde tas i anspråk och förändras till ett köpcentrum med omgivande ytor för parkering och varumottagning. En sannolik konsekvens förutom förändringen av landskapet och gatumiljön, är en ökning av trafiken lokalt och som en följd av det kan en viss försämring av luftkvaliteten och en ökning av ljudnivån från Åkaregatan beräknas inträffa. Ljudnivåerna är enligt beräkning redan idag i gränstrakterna av gällande riktlinjer och en översyn av befintligt bullerskydd och eventuella åtgärder kommer att behövas oavsett. Det bedöms därav inte föreligga risk för att människor i och med exploateringen exponeras för ljudnivåer över gällande riktlinjer, istället finns möjligheter till en bättre ljudmiljö då exploateringen via avtal kan ge möjlighet till förbättring av befintligt skydd. Någon allvarlig försämring av luftkvaliteten kan inte heller förväntas inträffa i och med planförslaget.

Genom den nya vägsträckningen ”Södra Länken” avlastas rondellen vid Rv61 / Charlottenbergsvägen och framkomligheten förbättras för fordonstrafiken där.

Plangenomförandet beräknas innebära en ökning av antalet arbetstillfällen i Charlottenberg med 50-60 personer. Eftersom orten har relativt låg arbetslöshet kan det innebära viss inflyttning eller inpendling. För annan lokal handel och näringsverksamheter kan utbyggnaden innebära ett ökat kundunderlag, vilket är gynnsamt för orten i stort.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

För uppställning av kundvagnsgarage på parkeringsytor erfordras inte bygglov.

MEDVERKANDE

Planen har upprättats av WSP Samhällsbyggnad i Karlstad tillsammans med Mattias Persson, plan- och fastighetschef Eda Kommun.

WSP Sverige
Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Tel: 010-722 50 00
www.wspgroup.se

