

Detaljplan för

FORS KRAFTSTATION



del av Hillringsberg 4:23
Arvika kommun, Värmlands län

Övriga handlingar:

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Granskningsutlåtande

Bilagor:

Antikvarisk förundersökning gällande Hillringsberg 4:23

PM Fladdermöss i Fors kraftstation 2023

Dnr	KS/2021:722
Upprättad	2023-01-25
Godkänd	2023-04-24
Antagen	2023-05-15
Laga kraft	2023-06-08

PLANBESKRIVNING

KLARA
arkitekter

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Innehåll

Inledning.....	6
Syfte och huvuddrag.....	6
Konsekvenser av planens genomförande	6
Plandata.....	6
Läge	6
Areal.....	7
Ingående fastigheter	7
Markägoförhållanden	7
Samrådsrets	7
Tidigare ställningstaganden.....	7
Översiktliga planer	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.....	8
Detaljplaner	8
Kulturmiljöprogram för Arvika kommun.....	8
Program för planområdet	9
Avvägning enligt miljöbalken.....	9
Markens lämplighet.....	9
Värdefulla områden.....	9
Riksintressen	9
Miljökvalitetsnormer	9
Utomhusluft	9
Fisk- och musselvatten	10
Omgivningsbuller	10
Vattenförvaltning.....	10
Skydd av områden.....	11
Strandskydd	11
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Förutsättningar och förändringar.....	14
Natur	14
Topografi	14
Vegetation	15
Landskapsbild.....	15
Naturmiljö	16
Geotekniska förhållanden och stabilitet	17
Markradon	18
Förorenade områden	18
Skyfall och höga vattenstånd	19

DP FORS KRAFTSTATION

Fornlämningar	20
Verksamheter	21
Inom planområdet	21
Utom planområdet	21
Bebyggelse	21
Inom planområdet	21
Utom planområdet	25
Tillgänglighet	26
Service	27
Friytor	27
Rekreation	27
Vattenområden	27
Trafik	28
Biltrafik	28
Parkering	28
Kollektivtrafik	28
Varutransporter	29
Störningar	29
Buller	29
Elektriska fält och magnetfält	30
Avloppsreningsverk	31
Teknisk försörjning	31
Dricks- och spillvatten	31
Dagvatten	32
Värme	32
El	32
Tele, data	32
Markreservat för underjordiska ledningar	32
Avfall	33
Organisatoriska frågor	33
Planförfarande	33
Tidsplan	33
Planprocessen	33
Infrastruktur	33
Bebyggelse	33
Fastighetsbildning	34
Genomförandetid	34
Ansvarsfördelning	34
Avtal	34

Tillstånd och dispenser	34
Fastighetsrättsliga frågor	34
Allmänt	34
Konsekvenser för enskilda fastighetsägare	35
Ekonomiska frågor.....	35
Tekniska frågor	35
Övriga medverkande.....	35
Revidering	36

Inledning

Bakgrunden till planläggningen är att fastighetsägaren för fastigheten Hillringsberg 4:23 inkommit med önskemål om att bygga om Fors kraftstation i Hillringsberg till bostad med möjlighet till kontor och lager för att även kunna bedriva sitt företag i kraftstationen. I gällande plan är fastigheten planlagd för industriändamål. Bedömningen har gjorts att den tänkta användningen behöver prövas i en detaljplaneprocess

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ändra markanvändningen för den gamla kraftstationen till bostad samt att den gamla maskinhallen kan användas som kontor och lager.

Detta uppnås genom att planlägga området som bostäder (B), kontor (K) och lager (Z₁).

Planläggningen syftar även till att upphäva utdaterade delar av befintlig plan.

Vidare är syftet med planläggningen att skydda den gamla kraftstationsbyggnaden genom att införa varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud. I kommunens kulturmiljöprogram är Fors kraftstation utpekad som särskilt värdefull och bedöms vara av stort kultur-, teknik- och arkitekturhistoriskt intresse.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande möjliggör att den gamla kraftstationen i Fors kommer att kunna användas som bostad och kontor samt lager. Att kraftstationen får en fungerande användning bidrar till att byggnaden kan bevaras långsiktigt. Ur antikvarisk synvinkel har det varit angeläget att finna en användning för byggnaden så att den kan rustas upp. Bostad, kontor och lager bedöms vara lämpliga funktioner som inte behöver medföra några påtagliga förändringar i byggnadens utseende. Då kraftstationens exteriör skyddas genom varsamhetsbestämmelser och bestämmelse om rivningsförbud säkerställs byggnadens arkitektoniska och kulturhistoriska värden för framtiden.

Tillskapandet av fler bostäder och verksamheter i kommundelen runt Glava skapar bättre förutsättningar för upprätthållandet av service av olika slag och bidrar därmed till en mer levande landsbygd.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i Fors, Glava och omfattar cirka 3700 kvadratmeter.

Området avgränsas i öster av grannbebyggelse, i väster och norr av Glasälven och i söder av en grusväg.

Areal

Planområdets areal är ca 3700 kvadratmeter.

Ingående fastigheter

Del av Hillringsberg 4:23

Markägförhållanden

Marken inom det berörda området är i privat ägo

Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen. För avgränsning av samrådskretsen, se nedanstående karta.



Blå avgränsning = Samrådskrets. Röd avgränsning = planområde. (Kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2007*, antogs av kommunfullmäktige 2007-11-26.

I översiktsplanen utgör planområdet en del av ett utredningsområde, Hillringsberg, i området Glava. I översiktsplan anger kommunen att man i kommundelen Glava är positiv till privata initiativ

till bebyggelse för boende och verksamheter, utifrån en lämplig markanvändning. Kommunen ser gärna en förtätning i tätorten för att stärka underlaget för service och skola.

Den aktuella planeringen anses ha stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

Detaljplaner

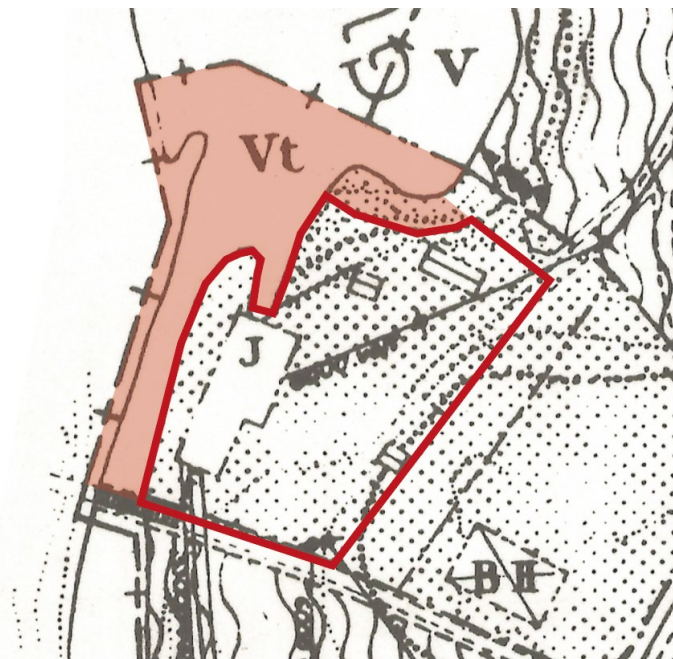
Det aktuella området omfattas idag av en detaljplan, *Fors 1:5*, fastställd 1950-07-12.

Planen anger industriändamål och mark som ej får bebyggas för den berörda delen. Planens genomförandetid är utgången.

Vattenområdet (Vt) utgör i gällande plan *vattenområde som icke får överbyggas i annan mån än som prövas nödvändigt för industrins, samfärdselns eller därmed jämförligt behov*.

Den nya planen ersätter i stort området som är planlagt för industriändamål i denna plan. Vad gäller kvarvarande delar av användningarna, (Vt) och (J) vilka härrör industriändamål så kommer dessa delar att upphävas.

Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet och det område som upphävs men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.



Utsnitt ur gällande plan med planområdet inom rödlinje. Transparent rött område upphävs i och med planläggningen.

Besked om positivt planbesked för ny detaljplan fattades av kommunledningsutskottet 2021-10-26.

Kulturmiljöprogram för Arvika kommun

Fors kraftstation är i kommunens kulturmiljöprogram från 1994 utpekad som särskilt värdefull. Byggnaden bedöms vara av stort kultur-, teknik- och arkitekturhistoriskt intresse. Programmet är emellertid inte politiskt antaget.

I samband med planarbetet har en antikvarisk förundersökning tagits fram för Fors kraftstation som innehåller förslag till varsamhetsbestämmelser vilka införts i planen.

Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Området är redan detaljplanelagt och ianspråktaget sedan många år. Det handlar endast om en ändring av användningen som har stöd i översiktsplanen.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

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

Den aktuella planläggningen innebär ett bevarande av befintlig kulturhistoriskt värdefull byggnad med tillhörande parkmiljö. Den föreslagna användningen är anpassad till platsens och byggnadens förutsättningar och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten 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 ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Planläggningen tar inte något sådant område som avses ovan i anspråk. Området är redan i dag detaljplanelagt och ianspråktaget.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ 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.

Planområdet omfattas inte av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och muselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Planändringen bedöms inte innebära några förändringar som påverkar möjligheterna att uppfylla miljökvalitetsnormerna.

Fisk- och musselvatten

Planområdet ligger inom Byälvens avrinningsområde. Byälven mynnar ut i Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

De klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Bebyggelsen kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten.

Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning kommer dock under alla omständigheter inte att försämra bullersituationen i området.

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

För Glasälven nedströms Glaåkern gäller miljökvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2021-12-21.

Glasälven har i dag (registerutdrag 2022-02-09) otillfredsställande ekologisk potential och uppnår ej god kemisk status. Anledningen till den otillfredsställande potentialen beror främst på att sjön är kraftigt modifierad genom väsentligt påverkad hydrologisk regim eller morfologiskt tillstånd. De åtgärder som krävs för att uppnå god vattenstatus rörande kvalitetsfaktorerna fisk, hydrologisk regim, konnektivitet har bedömts vara omöjliga att genomföra på grund av påverkan från vattenkraftsverksamhet. Fiskar och andra vattenlevande djur kan inte vandra naturligt i vattensystemet. Hela nedersta delen av vattendraget verkar modifierat och kanske även omdraget. Därav är det tveksamt om dagens inlopp vid sjön utgör ett historiskt naturligt hinder. Det finns väldigt många ställen som blev till vandringshinder på grund av för lite vatten. Delar av sträckan är helt torra, även om vissa partier kan ha varit naturligt svårpasserad är detta dock svårbedömt i dagsläget. Dessa kan ha varit passerbara vid högre flöden. Med tanke på vattenkraftsverksamheten i Glasälven är kvalitetsfaktorerna konnektivitet och hydrologisk regim undantagna miljökvalitetsnormen.

Kraftstationsbyggnaden utgör inget vandringshinder i sig då denna tidigare var förbunden med dammen uppströms genom en tub som försåg de två turbinerna med vatten. Idag är turbinerna borttagna och vattnet når inte naturligt upp till de öppningarna där de tidigare tilloppstuberna förut satt.

Vad gäller kvalitetsfaktorn morfologiskt tillstånd, så uppnår inte vattenförekomsten god status på grund av historisk fysisk påverkan. Åtgärder behövs för att förbättra vattenförekomstens hydromorfologi men planering och finansiering av åtgärder saknas i dagsläget. Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram 2021-2027 ska, bland annat, leda till att en nationell strategi för limniska restaureringsåtgärder i flottledsskadade vatten tas fram. I vattenförvaltningscykel 3 (2015-2021) får vattenförekomsten en tidsfrist till 2027 på grund av tekniska skäl. Detta innebär att åtgärder behöver genomföras innan 2027 för att kunna förbättra vattenförekomstens hydromorfologi. Åtgärder för att nå

god ekologisk status bedöms medföra en betydande negativ påverkan på samhällsviktig vattenkraftsverksamhet varför normen är att Glasälven fortfarande har en otillfredsställande ekologisk potential år 2027.

I dag uppnås inte heller en god kemisk ytvattenstatus. Problemen är främst miljögifter (kvikksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter) kopplade till nedfall från luften. Normen är att Glasälven ska uppnå god kemisk status, med undantag för kvikksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Planområdet ligger inom grundvattenförekomsten Hillringsberg vilken både har god kemisk grundvattenstatus samt god kvantitativ status. Så länge eventuellt förorenat dagvatten tas om hand och inte infiltreras bedöms inte ett plangenomförande påverka grundvattenförekomstens status.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet kommer att renas på ett betryggande sätt innan det når Glasälven. Sammantaget bedöms ett plangenomförande inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. Kring Glasälven gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen



Bild tagen från bron som korsar Glasälven

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs inom planområdet. Som skäl för upphävandet anges att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

DP FORS KRAFTSTATION

Bland annat under tiden när kraftstationen var i bruk var strandremsan försedd med en timmer-ränna som löpte längs med grunden. Med undantag för kvartersmarkens norra slänt ner mot vatten bedöms hemfridszonen uppta hela fastigheten ända ner till strandlinjen. Samtliga byggnader utom ett växthus har tillkommit innan införandet av det generella strandskyddet 1975. Vidare anses strandkanten vara kraftigt modifierad genom upplag av sten längs med strandlinjen till följd av tidigare verksamheter.



Strandlinjen närmast bron



Området längs strandlinjen har fyllts ut med sten och andra lämningar efter tidigare verksamheter

DP FORS KRAFTSTATION



Landtunga med sten



Utloppet tar bort möjligheten att röra sig runt byggnaden

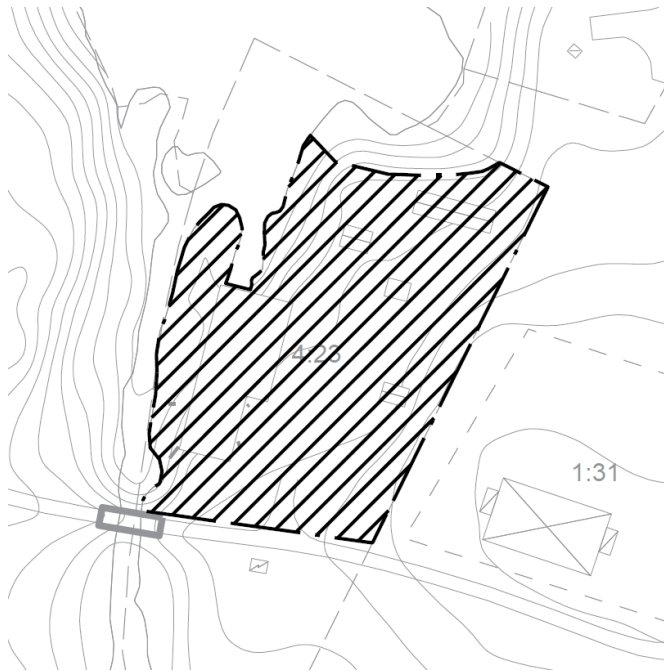
Det finns ingen möjlighet att röra sig runt om byggnaden då vattnet rinner in i byggnaden. Strandlinjen har modifierats i samband med att vattnet leddes in genom turbinerna under kraftverksbyggnaden.



Den modifierade strandlinjen (se utloppet nere till höger av fundamentet)

Baserat på ovanstående resonemang kan strandskyddet upphävas för all mark inom planområdet.

Bestämmelse om ett upphävande av strandskyddet har införts på plankartan.



Strandskyddet upphävs inom skrafferat område

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen är avstämd med länsstyrelsen vid samråd 2022-02-09.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Topografi

Huvuddelen av området utgörs av relativt plan mark med nivåer mellan + 58.00 och 61.00 meter (RH 2000) med en slänt ner till Glasälven i väster vars vattennivå normalt ligger på ca + 52.00 meter.



Slänten ner mot vattnet

Inga förändringar väntas ske vid ett plangenomförande.

Vegetation

Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av lövträd såsom björk och sälg som i huvudsak finns koncentrerade längs strandlinjen.

Ambitionen bör vara att om möjligt spara äldre träd inom planområdet i så stor omfattning som möjligt. Det gäller framför allt enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.

Landskapsbild

Landskapsbilden i stort präglas i viss mån fortfarande av den äldre jordbruksbebyggelsen och öppna jordbruksmarken. Öster om planområdet har det etablerats en mer traditionell villabebyggelse vilken delvis har förändrat områdets karaktär. Kraftstationsbyggnaden ligger väl synlig och utgör ett framträdande inslag i landskapsbilden när man passerar genom området på länsväg 175.



Planområdets omgivning har en påtaglig landsbygdskaraktär



Villabebyggelse öster om planområdet

Naturmiljö

Planområdet består i huvudsak av en gräsyta som klipps regelbundet med ett par björkträd. I slänten ner mot Glasälven finns mer växtlighet i form av sälgträd och sly.



Växtlighet utmed slänten mot Glasälven

I samband med samrådet framhöll länsstyrelsen att planområdet utgör en biotop som är lämplig för fladdermöss och att det kan vara lämpligt för kommunen att undersöka förekomst av arten inom planområdet. Alla fladdermöss är skyddade i hela Sverige och får inte fångas, dödas eller flyttas. Man får inte heller förstöra deras boplatser. En utredning av förekomst av fladdermöss påvisade vid fältbesök den 15 januari 2023 inga övervintrande djur, men spår av tidigare yngelkolonier påträffades i byggnaden (bilaga PM Fladdermöss i Fors kraftstation 2023).

Av tillgängliga utrymmen bedömdes endast vindarna på kraftstationen kunna erbjuda miljöer lämpliga för övervintring för fladdermöss. Övriga utrymmen bedömdes olämpliga på grund av stort ljusinsläpp. Ingen av uthusbyggnaderna bedömdes lämpliga som övervintringslokal för fladdermöss av anledningen att de inte erbjuder utrymmen med stabil temperatur över noll under vinterhalvåret. Uthusbyggnader av denna typ hyser sällan yngelkolonier, men kan användas av en art som brunlångöra (*Plecotus auritus*). Vid ändring eller renovering av uthusbyggnaderna bör avsökning efter yngelkolonier av fladdermöss göras, men annars är normal användning och underhåll av byggnaderna inget som hindras av fladdermusförekomst. Om det förekommer ynglande fladdermöss i någon av komplementbyggnaderna så är fasadbelysning av dessa olämplig.

En plats med riklig förekomst av äldre spillning hittades på golvet kring en av de lodräta betongpelarna i kraftstationens takkonstruktion. Mängden spillning tyder på att utrymmet ovanför använts som yngelkoloniplats under många år. Spillningen i högarna var gammal och i olika stadier av nedbrytning. Ingen ansamlad spillning som bedöms härröra från 2022 eller 2021 års yngelsäsong kunde observeras i toppen av högarna. Detta tyder på att koloniplatsen övergivits, men om platsen fortfarande är lämplig så kan en återkolonisation så vara möjlig. Övriga byggnader på fastigheten är inte lämpliga för övervintrande fladdermöss, men skulle kunna fungera som yngelplats.

En ändring av detaljplanen som medger att byggnaden används för bostadsändamål bedöms inte påverka fladdermusfaunan i området negativt. Byggnaden används sannolikt inte som övervintringslokal och vindens funktion som lämplig plats för yngelkolonier kan bevaras vid en omvandling av byggnaden. En renovering av taket och isolering av vinden skulle innebära att byggnadens livslängd ökar, vilket på sikt även gynnar fladdermössen. I händelse av att vinden ännu används som koloniplats så kan renoveringsinsatserna anpassas så att renoveringen inte stör eller försämrar lokalens lämplighet för fladdermöss, till exempel genom att möjliggöra för in- och utflygningar genom ventilationsöppningar. Vid förekomst av yngelkolonier av fladdermöss i någon av byggnaderna på fastigheten måste tidpunkt för renovering anpassas och eventuell fasadbelysning och uppåtriktad belysning undvikas på åtminstone en sida per byggnad. Vid förekomst av aktiva kolonier kan utflygningen observeras och den sida fladdermössen flyger ut på lämnas obelyst.

Byggherren ansvarar för att följa lagstiftningen och säkerställa att artskyddsförordningen följs.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av berg med ytlager av morän. Marken klassas som fastmark. Inga risker för skred bedöms föreligga. Med tanke på att jordarten utgörs av urberg räknas eroderbarheten som ingen eller mycket låg.



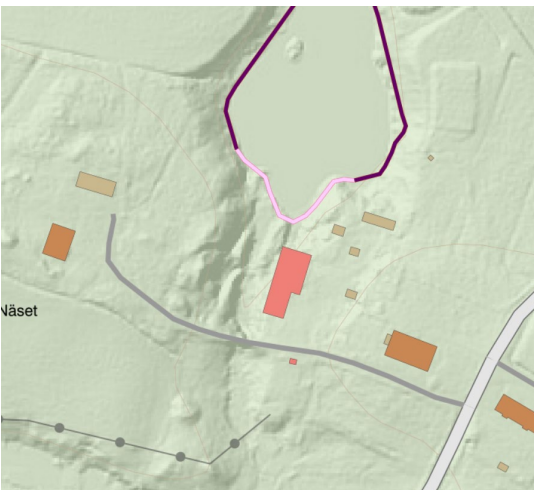
Rött med ljusblå prickar= urberg med ytlager av morän.



Grönt = fastmark



Enligt kartor från SGI ligger inte planområdet inom riskområde för skred eller erosion



Kunskaperna från de översiktliga jordartskartorna bedöms tillräckliga för planskedet.

Markradon

Planområdet ligger inte i något område med en förhöjd radonrisk enligt Arvika kommuns radonkarta. Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.

Förorenade områden

Inom det aktuella området ligger en äldre kraftstation som byggdes 1920. Kraftstationen utgör ett potentiellt förorenat område i riskklassen 3.

I äldre transformatorer fanns oljor innehållande PCB, vilket kan innebära att olja kan ha läckt ut i samband när transformatorerna flyttades i samband när kraftstationen togs ur drift, före 1959. Risk finns att olja läckt ut såväl utanför som inne i byggnaden där det eventuellt tagits upp av byggnadsmaterialet.

Vid ett tidigt samtal med länsstyrelsen sades därför att en okulär besiktning av platsen behövdes för att veta hur man skulle gå vidare med eventuella markundersökningar vid ett planarbete. Miljöstaben på Arvika kommun har därför gjort en okulär besiktning och kommit fram till att det inte anses finnas något som påvisar att det skulle finnas någon markförorening och att man därför inte bedömer att en markundersökning behöver genomföras i samband med planarbetet.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Skyfall och höga vattenstånd

Planen ligger i anslutning till Glasälven och risk för översvämning föreligger inom de lägre delarna inom planområdet. Tidigare fanns 6 kraftverk i Glasälven, från Stora Gla till Glafs fjorden. När kraftverket i Glava anlades 1958, stängdes övriga anläggningar ner, men dammarna är kvar i vattendraget. Inom de närmsta åren avses dammarna tas bort för att skapa ett mer naturligt flöde i Glasälven. Medelvattenföringen vid mynningen i Glafs fjorden i naturligt tillstånd beräknas vara ca fyra kubikmeter per sekund. Under huvudbyggnaden går en tunnel som tidigare ledde vatten in under den gamla maskinhallen fram till turbinerna.

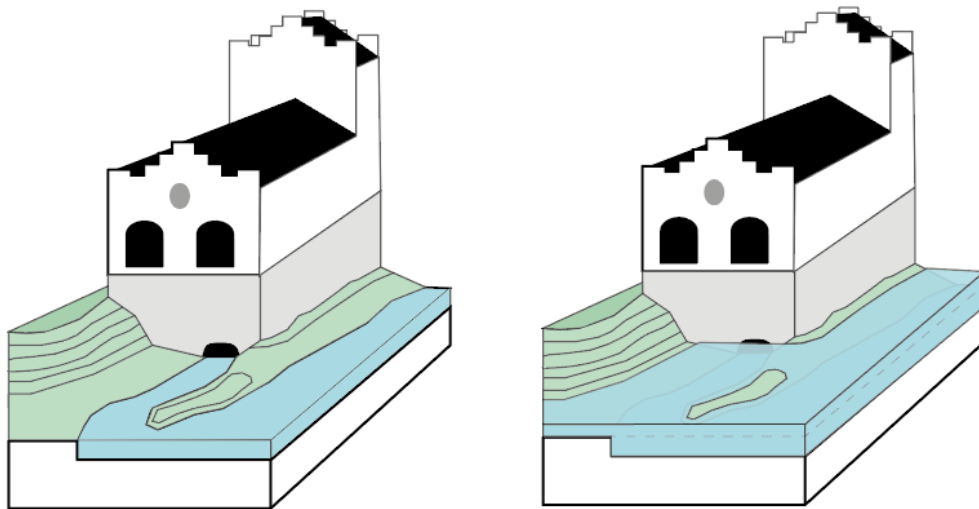


Glasälven

Fortum reglerar vattennivån i Glasälven, men det finns ingen vattendom som sätter någon övre gräns. Reglering utgår från nivån över tröskeln på utskoven.

Byggnadens tänkta bostadsdel ligger högt i förhållande till Glasälven och någon ny bebyggelse kommer inte tillåtas inom planområdets låglänta delar väster om byggnaden. Vattnet kan som mest vid höga vattenstånd komma att stiga längs byggnadens västra och norra husgrund utmed Glasälven. Marken närmast byggnadens västra fasad förses därför med prickmark. I egenskap av en före detta kraftstation är byggnadens grund utformad för att klara vattenkontakt. Vid skyfall kommer vattenmängderna inom planområdet rinna ner till Glasälven och fortsätta ner mot Glafs fjorden.

DP FORS KRAFTSTATION



Planområdes lågt liggande delar närmast glasälven riskerar att hamna under vatten vid höga vattenstånd. (Observera att illustrationen endast är schematisk och enbart visar de principiella förhållandena)



Bostadsdelen ligger högt i förhållande till Glasälven

Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Däremot finns inom planområdet samt grannfastigheten i öster en övrig kulturhistorisk lämning i form av en bytomt/gårdstomt. Vidare finns enligt Skogsstyrelsen, skog och historia, en gammal hästdragen järnvägssträckning som går från planområdet (som innan kraftstationen utgjordes av en trämassefabrik) ner till Hillringsbergs gård.

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

Verksamheter

Inom planområdet

Inom planområdet finns Fors kraftstation. Stationen är tagen ut bruk.

Planområdet är avsett för bostadsändamål, kontor och lager (BKZ₁).

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkeering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Inom användningen bostäder är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. Mindre verksamheter kan därmed prövas i användningen bostad så att det blir möjligt för planintressenten att utreda exempelvis en mindre butik eller liknande.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

I användningen kontor (K) ingår kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering. Avgörande bör vara att verksamheten inte medför störning av betydelse för omgivningen, till exempel att den saknar utomhusverksamhet och har besöksverksamhet i begränsad utsträckning. I användningen ingår komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten.

Användningen verksamheter (Z) används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär som har begränsad omgivningspåverkan. I detta fall efterfrågas möjligheten att bedriva lager för bland annat möbler, armatur och annan design i den gamla maskinhallen. Verksamhetsanvändningen har därför preciserats till lager (Z₁).

Verksamheten ska så långt som möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Utom planområdet

Omgivningen utgörs främst av jordbruksmark med inslag av bostadsbebyggelse och mindre partier skogsmark.

Bebyggelse

Inom planområdet

Inom planområdet finns Fors gamla kraftstation samt några enklare uthusbyggnader. Kraftverksbyggnaden bedöms ha högt kulturvärde. Fors kraftstation från 1920 är uppförd på naturstensgrund i hårdbränt rött tegel med plåttak. Utmed västra sidan finns tre öppningar i grundmuren i form av murade valv som förr utgjorde vattnets inlopp till turbinerna. Under byggnaden finns en större utloppstunnel som återförde vattnet till älven.



Fors kraftstation

Bygganden är i den södra delen uppförd i tre våningar, och i den norra delen i en våning med högre takhöjd. Den lägre delen inrymde en maskinhall och den högre delen ett ställverk. Den nedre våningen har valv med stora spröjsade fönster. Medan den södra delens övre våningar är uppförd med spröjsade rektangulära fönster. Byggnaden och de tillhörande komplementbyggnaderna beskrivs utförligare i dokumentet *Antikvarisk förundersökning gällande Hillringsberg 4:23, Fors kraftstation* som tagits fram av Libeck Antikvarie, 2022-03-17.

I den antikvariska förundersökningen sammanställs kraftstationens värdebärande delar:

- volym och planform,
- grund av huggen sten i bruksmur, murade valv i tegel vid öppningar för inkommande och utgående drivvatten, utloppstunnel och utloppskanal,
- fasad i hårdbränt tegel murat i kryssförband, krenelerade murkrön, valvslagning ovan muröppningar, mönstermurningar och profilerad takfot, putsade blinderingar. Billeruds emblem på norra gaveln,
- fönstrens placering, storlek, form, indelning och spröjsning, karmars och bågars dimensioner och material, utvändigt färgsättning i en mörk kulör,
- ursprungliga portöppningar, mot söder på högdelen och mot öster på lågdelen, och
- takvinklar.



Kraftstationens norra fasad med Billeruds emblem och den krenelerade gaveln

Ambitionen i planen är att exteriört bevara byggnadens karaktär. För att skydda den gamla kraftstationen införs en bestämmelse (r_1) om att kraftstationen inte får rivas. För kraftstationen ska gälla att *byggnaden ska bibehållas till sin ursprungliga karaktär med avseende på dess värdebärande delar i egenskap av volym, proportioner, byggnadsdetaljer, material och färgsättning*. En varsamhetsbestämmelse (k_1) om detta införs i planen.

Till planområdet hör även tre äldre uthus, klädda med rödfärgad locklistpanel. Alla tre vilar på en naturstensgrund. Två av byggnaderna är takbelagda med skiffer, i två olika utföranden. Den tredje byggnaden har tak med sinuskorrugerad plåt. Utöver dessa finns även ett mindre växthus inom planområdet.

Uthusens värdebärande delar beskrivs i den antikvariska bedömningen: *äldre uthus som tydligt underordnar sig huvudbyggnaden avseende placering, skala och utformning, naturstensgrund, rödfärgad fasadbeklädnad av locklistpanel, tätspröjsade fönster av vitmålat trä, bräddörrar, sadeltak, skiffertak*.

I plankartan införs en utformningsbestämmelse om att uthusbyggnader ska ha locklistpanel och utföras med fasader i faluröd slamfärg.

DP FORS KRAFTSTATION



Komplementbyggnader inom planområdet

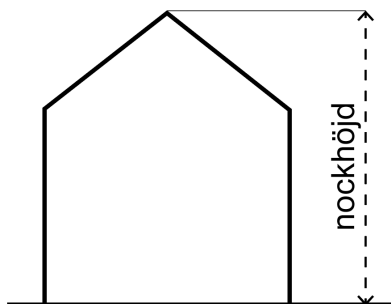


Fors kraftstation sett från öster

För bostäder i tre plan fordras enligt Boverkets byggregler en alternativ utrymningsväg i händelse av brand. I kraftstationen finns idag enbart ett separat trapphus vilket innebär att en kompletterande trapp/stege på utsidan eller liknande kan bli aktuellt vid bygglov. Vid en utvändig lösning med

exempelvis en vikbar utrymningsstege från ett fönster är det viktigt att hänsyn tas till dennes utseende i förhållande till byggnadens karaktär. Detta kommer bevakas i samband med bygglov.

För att uthusbyggnader höjdmässigt ska underordna sig kraftstationen införs en bestämmelse om att de generellt får uppföras till en nockhöjd på högst 5,0 meter.



Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion byggnaden har räknat från markens medelmarknivå. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. I nuläget upptar befintliga byggnader ca 530 kvadratmeter eller ca 13 procent av kvartersmarken. I planen anges en största tillåtna byggnadsarea på 800 kvadratmeter. Det innebär att ca 20 procent av planens kvartersmark får bebyggas.

Bestämmelserna i övrigt är i stort anpassade till dagens situation. Ett av planens syften har varit att genom detaljplanläggning bl.a. underlätta bygglovshanteringen. Planen har getts en enkel struktur. Ut mot omgivande gata finns en zon om sex meter som inte får bebyggas. Det ger möjlighet att parkera bilen framför eventuellt garage på egen tomtmark och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gaturummet som i stort stämmer med den karaktär området har i dag. I planområdets randzoner finns mark som inte får bebyggas. Mot älven i väster har zonen utökats. I övrigt bekräftas byggrätten för kraftstationen och centralt finns ett område där endast uthus får uppföras.

Utom planområdet

Bebyggelsen utom planområdet består huvudsakligen av äldre småskalig jordbruksbebyggelse med inslag av flerbostadshus och fristående enbostadshus.

Strax intill kraftstationsbyggnaden ligger Fors herrgård. Byggnaden är om- och tillbyggd i omgångar men har gamla anor som huvudbyggnad på hemmanet Fors och som bruksherrgård. Herrgården var runt mitten av 1900-talet bebodd av tjänstemän verksamma vid Hillringsbergs bruk men utgör idag privatbostad.



Fors herrgård



Flerbostadshus öster om planområdet

Tillgänglighet

Bostäder ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsnedsättning. Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Service

I Glava, ca fem kilometer norr om planområdet, finns viss samhällsservice såsom förskola och Glava skola med verksamhet för årskurs F-6.

I Arvika tätort, ca 35 kilometer från planområdet, finns övrig samhällsservice såsom grundskola, gymnasieutbildningar, vårdcentral och sjukhus.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhällsservice.

Friytor

Rekreation

I anslutning till planområdet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv både på land och i vattnet.

Vattenområden

Den del av Glasälven som ligger inom planområdet planläggs som öppet vattenområde (W).



Glasälven sett ifrån kraftstationens norra fasad

Trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs idag genom en samfällad väg från Dammarnavägen vilken är ansluten till väg 648 knappt 150 meter norr om området. Vägen korsar fastigheten Hillringsberg 4:23 och trafikförsörjer även fastigheten Hillringsberg 7:17.



Vägen som trafikförsörjer planområdet

Parkering

Parkering ska ske på kvartersmark, dvs. inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafiks linje 108 *Arvika – Glava – Sölje* passerar på väg 648 knappt 150 meter norr om planområdet.



Busshållplatsen längs väg 648

Varutransporter

All eventuell lastning och lossning ska ske inom den egna fastigheten. Tillgången till ytor för lastning och lossning i förhållande till planerad verksamhet kommer att prövas i samband med bygglov.

Störningar

Buller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. En del av miljö kvalitetsmålens precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer, exempelvis från trafik och verksamheter. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.

Vägtrafikbuller

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och

DP FORS KRAFTSTATION

2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Planområdet ligger ca 65 meter från Dammarnavägen där viss trafik förekommer. Någon siffra vad gäller årsdygnstrafik finns inte. Men med tanke på planområdets avstånd från vägen och det låga antalet boende i området görs bedömningen att det inte föreligger någon risk för att förordningens bullernivåer överskrids.



Dammarnavägen som ansluter till väg 648

Vidare ligger planområdet ca 150 meter från väg 648. Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas senaste uppgift från år 2011, passerar i snitt varje dygn 799 fordon planområdet, varav 6 procent utgörs av tung trafik. Med tanke på avståndet mellan planområdet och väg 648 görs bedömningen att inga risker att förordningens bullernivåer vid bostadsbyggnader överskrids.

Verksamhetsbuller

Risken för att verksamheten lager (Z_1) orsakar buller som stör omgivningen bedöms som liten.

Elektriska fält och magnetfält

I anslutning till planområdet, precis söder om vägen som korsar fastigheten Hillringsberg 4:23, finns en elnätsstation. Kring elnätsstationer förekommer magnetfält i någon omfattning. Dessa är dock kapslade och med tanke på att närmaste bostadsbyggnad ligger drygt 20 meter bort bedöms inga risker för människors hälsa föreligga.



Elnätstationen i anslutning till planområdet i söder

Avloppsreningsverk

Norr om planområdet på fastigheten Hillringsberg 1:23, ca 25 meter från norra planområdesgränsen och ca 70 meter från kraftstationens norra fasad, finns ett miniavloppsreningsverk. Tekniska anläggningar som vattenreningsverk och avloppsreningsverk, innehåller komponenter (pumpar, kompressorer m.m.) som kan avge störande ljud beroende på hur anläggningarna är utformade. Vissa typer av avloppsreningsverk kan ge upphov till luktstörningar om de placeras för nära bostäder. Ett fungerande avloppsreningsverk ska dock inte avge lukt vid normal drift. Med tanke på avstånden till planområdet och planområdets bostadsdel görs bedömningen att inga risker för människors hälsa föreligger.

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2022-01-07) och från Arvika kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio,
- Skanova, och
- Teknik i Väst AB/Arvika Teknik AB.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planområdet kommer att kopplas på det kommunala ledningsnätet.

Dagvatten

Större delen av dagvattnet kommer att tas om hand genom infiltration. Vid stora regnmängder kan också dagvatten komma att ledas på ytan till Glasälven. Med hänsyn till verksamhetens art och omfattning bedöms risken för att förorenat dagvatten ska nå recipienten som liten. För att säkerställa att genomsläpplig mark för infiltration finns inom området införs en bestämmelse om att minst 60 procent av kvartersmarken ska vara genomsläpplig.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med individuella lösningar.

EI

Fastigheten är ansluten till Ellevios elnät.

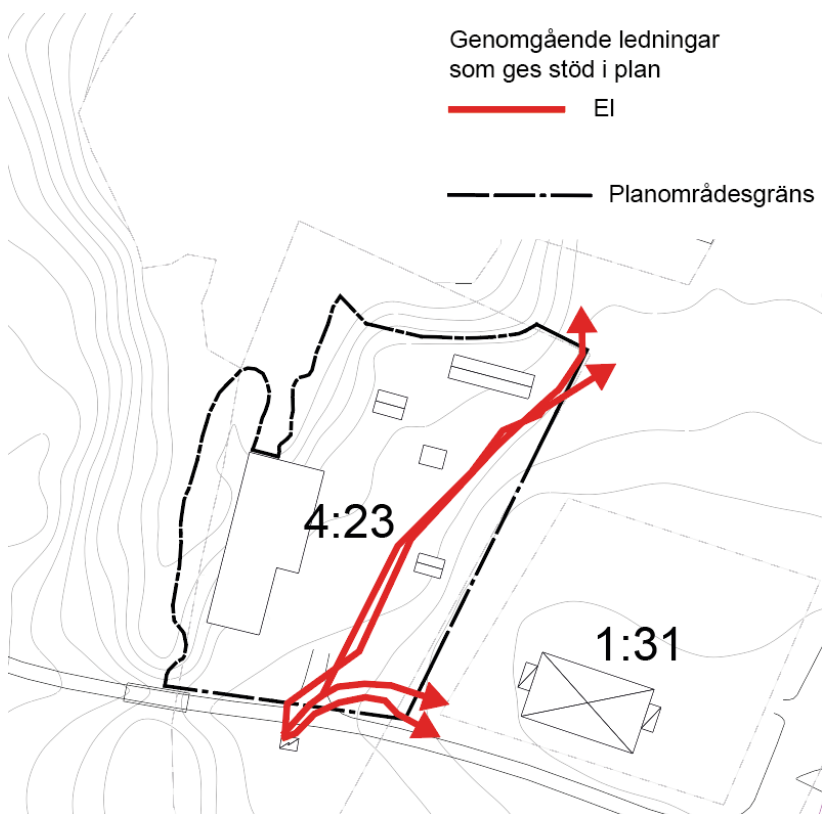
Tele, data

I vägen, söder om området, går en fiberledning där Glava fiberförening är ledningsägare. Möjlighet finns att koppla på fastigheten.

Markreservat för underjordiska ledningar

Nedan visas en schematisk bild av de ledningar inom planområdet som bedömts som genomgående allmännyttiga underjordiska ledningar, dvs. ledningar som kan vara aktuella för markreservat (u-områden) i plankartan.

Förutom de genomgående ledningarna finns även ett antal servisledningar inom planområdet. Dessa redovisas inte nedan och ges inte heller markreservat i planen.



Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

Från elnätstationen i söder och norrut korsar två genomgående elledningar planområdet. Vidare korsar två genomgående elledningar från elnätsstationen i planområdets sydöstra hörn. Dessa redovisas som u-områden i plankartan. Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanearbetet.

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägare i ett senare skede vara tvungna att på egen bekostnad flytta ledning, som redovisats i felaktigt läge i underlagen, till läge för beslutad ledningsrätt, dvs. till läge för u-område i plankartan.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral, Mosseberg, finns strax utanför Arvika vid riksväg 61 mot Charlottenberg.

Närmaste återvinningsstation ligger i Glava ca fem kilometer norr planområdet.

Verksamhetsutövaren ansvarar för verksamhetsavfall. Allt avfall ska hanteras utan risk för olägenhet för hälsa och miljö. Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Farligt avfall ska lämnas till en godkänd mottagare.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om samråd	KLU maj -22
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juni -22
Granskning	feb -23
Godkännande för antagande	KLU apr -23
Antagande	KS maj -23
Laga kraft	juni -23

Infrastruktur

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

Bebyggelse

Bebyggelse kan uppföras/byggas när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade. Ledningsrätt ska bildas för utpekad u-område, se avsnittet *Fastighetsrättsliga frågor* nedan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planprövning,
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar, och
- bygglovsprövning.

Fastighetsägaren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- utsättning, och
- uppförande/ombyggnad av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmarken.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen.

Vid bestämmelser om rivningsförbud har fastighetens ägare rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada detta innebär. Rätten till ersättning gäller dock endast om skadan är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Information om detta har skickats ut till planintressenten som har återkommit om att denne inte önskar göra anspråk på detta.

Tillstånd och dispenser

Eventuellt åtgärdande av rasade slänter kan kräva anmälan av eller tillstånd för vattenverksamhet vilket ges av länsstyrelsen. Den högsta förutsägbara vattennivån utgör definitionen av vattenverksamhet och anmälan och tillstånd kan krävas även om arbeten genomförs i torrhet i slänterna ned mot vattendraget.

Om fladdermusförekomst påvisas behövs dispens från artskyddsförordningen för vissa åtgärder på byggnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal lantmäteriförrättningar kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen bygger på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna. Lägesriktigheten hos underlagen har inte kontrollerats i samband med planläggningen.

Fortums befintliga ledningsrätt för starkström härrör den tidigare verksamhet som inte längre är i drift och ska därför upphävas genom en omprövningsförrättning. Det normala är att ledningsrättshavaren bekostar och initierar omprövning av ledningsrätt.

Fastighetsägaren initierar och bekostar erforderliga lantmäteriförrättningar.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Hillringsberg 4:23:

- huvuddelen av fastigheten planläggs som bostäder, kontor och lager (BKZ₁)
- u-områden med förbud att uppföra byggnader införs över befintliga genomgående markförlagda ledningar, se avsnitt *markreservat för underjordiska ledningar* ovan, och
- rivningsförbud införs för befintlig byggnad. Enligt PBL 14 kap. 10 § har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten. Begäran om ersättning måste göras inom två år från den dag då beslutet om att anta detaljplanen vann laga kraft.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Planintressenten kommer få kostnader för anslutning till det kommunala ledningsnätet.

Planintressenten, tillika fastighetsägare för Hillringsberg 4:23, står för alla kostnader för upprättandet av detaljplanen.

Planavgift kommer inte att tas ut vid bygglov.

Tekniska frågor

Kompletterande geoteknisk undersökning kan komma 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.

Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har representanter från samhällsbyggnadsavdelningen på Arvika kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Carl Ringqvist medverkat.

2023-01-25

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA

Revidering

Sedan granskningen har planområdet minskats till att inte längre innefatta något vattenområde. Vidare har en ca 270 stor markyta av kvartersmarken i norr också tagits bort från planförslaget. I stället för att dessa delar blir ersatta av den nya planen så kommer den gällande planen för dessa delar att upphävas.

Vidare har ett antal mindre korrigeringar gjorts i både planbeskrivningen och plankartan.

2023-04-06

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

