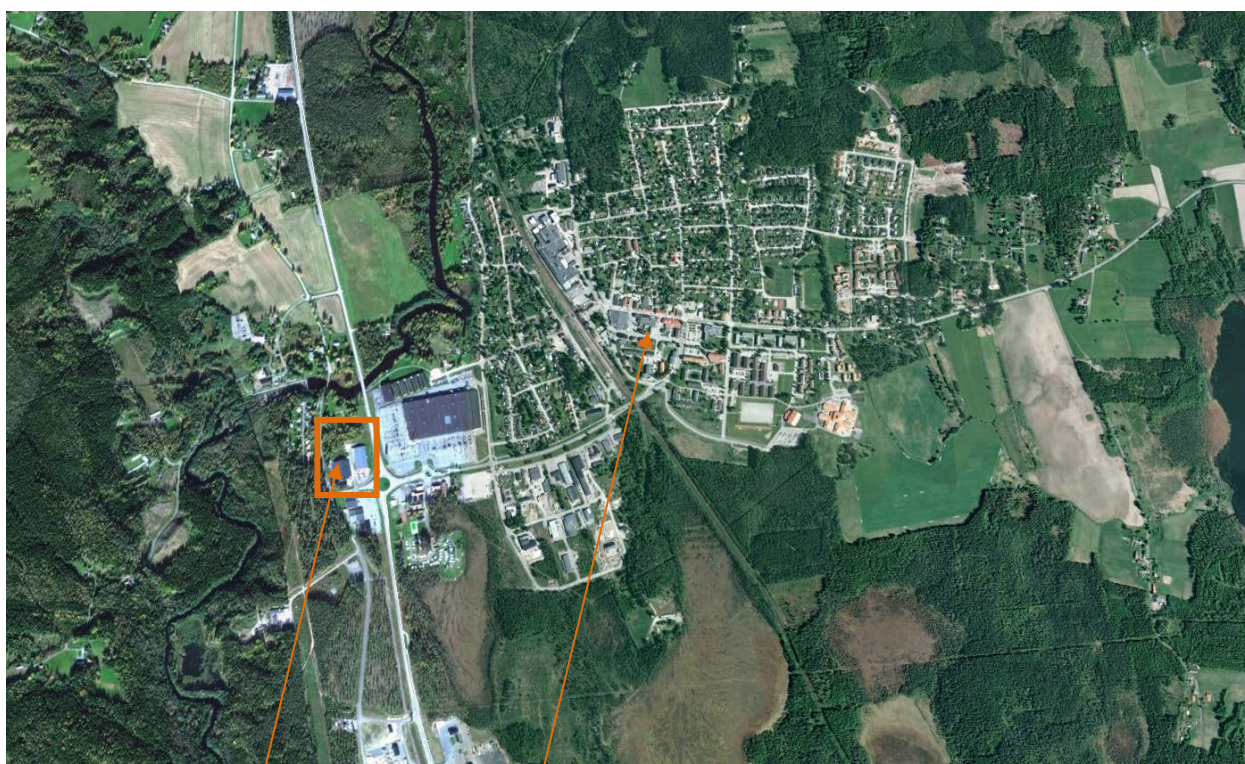


Detaljplan för
Nolby 1:38, Sedeln 1 och Ga:4 i Charlottenbergs tätort

SEDELN

Eda kommun

Värmlands län



flygfoto (Google earth)

planområdet

Charlottenbergs centrum

ANTAGANDEHANDLING standardförfarande

PLANPROCESSEN

Planen kommer att handläggas med ett **standardförfarande**. Motiv för detta är att planen saknar större intresse för allmänheten och är inte av principiell betydelse, samt strider inte mot gällande översiktsplan. Formellt ansvarig för planprocessen är Samhällsbyggnadsutskottet i Eda kommun.

Ett planprogram har godkänts av Bygg- och miljönämnden. Ett större planförslag togs fram under 2013 som efter samråd och remisser har ändrats. Under sommaren 2015 beslutade exploatören att endast mark mellan befintlig byggnad och vägområdet för riksväg 61 skall ingå i planen. Målet är att ha en antagen detaljplan under 2017.

Tider

Samråd

Remisser/samråd
Samrådsredogörelse

sommaren 2016
augusti

Granskning

januari 2017

Antagande

överlämnar för antagande
Antagande

september
november

Planbesked

Kommunstyrelsens arbetsutskott lämnade ett positivt planbesked 2013-02-21, §21. Ansökan om planbesked gäller en utökning av parkering inom mark som ägs av Eda kommun. Hela planarbetet finansieras av fastighetsägaren med egen plankonsult.

Behovsbedömning

Eda kommun har genomfört en behovsbedömning (2010-09-16) för att utvärdera om planens genomförande kan komma medföra en betydande påverkan på miljön. Bedömningen är att genomförandet av planen har ingen påvisbar negativ effekt på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser.

HANDLINGAR

Planhandlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser och illustration
- Grundkarta i system SWEREF 99 12 00, höjd i RH2000
- Fastighetsförteckning
- **Övriga handlingar av värde för planen**
 - Översiktlig geoteknisk undersökning, Tallmons handelsområde. 1982-05-27 (VIAK AB)
 - Geoteknisk utredning för kv.Sedeln, Tallmon, 1990-05-28 (VIAK AB)
 - Översiktlig stabiliseringskartering, Värmlands län 2006-01-27 (Räddningsverket/ SWEKO VBB)
 - Fördjupad översiktsplan för Charlottenberg, 2009.
 - Inrättande av gemensamhetsanläggning Nolby Ga:4, Lantmäterimyndigheten 2005-04-01.1730-05/2

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget kommer att handläggas av kommunens fastighetschef Mattias Persson. Planförfattare är Lars Fernqvist, arkitekt SAR/MSA, Fernqvist arkitekter ab i Arvika på uppdrag av ägaren till fastigheten Sedeln 1.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att inom planområdet anlägga ytterligare parkeringsplatser till befintlig byggrätt för handel. Planområdet ska efter det att detaljplan vunnit lagakraft antingen säljas eller upplåtas till befintlig gemensamhetsanläggning för parkering och tillfart, Nolby Ga:4.

Planen ska också göra det möjligt att förlägga entréer och skärmtak som syns från rv 61.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 KAP. MB

Miljöbalken kapitel 3

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden.

Planens genomförande och markens förändrade användning bedöms vara förenlig med Miljöbalkens grundläggande bestämmelser om hushållning och hänsyn, samt gällande översiktsplan. Möjlig exploatering innebär inget intrång på orörd mark och de intressen som enligt Miljöbalken ska skyddas äventyras inte.

Planområdet gränsar till riksväg 61 (rv 61) som är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8§ miljöbalken. Utpekande av ett riksintresse för kommunikation innebär enligt miljöbalken att riksintresset ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

Miljöbalken kapitel 4

Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Planområdet ingår inte i ett område med särskilda bestämmelser.

Miljöbalken kapitel 5

Miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning

En miljökvalitetsnorm (MKN) ska säkerställa en viss kvalitet på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt. Det finns idag miljökvalitetsnormer för:

- Olika föroreningar i luften
- Olika parametrar i vattenförekomster
- Olika kemiska föroreningar i fisk- och musselvatten
- Omgivningsbuller

Fastställda miljökvalitetsnormer kommer inte att överskridas.

Miljömålen

Det övergripande målet, generationsmålet, för miljöpolitiken i Sverige är att till nästa generation lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen är lösta, utan att orsaka ökade miljö- och hälsoproblem utanför landets gränser

Generationsmålet har brutits ned i 16 nationella miljökvalitetsmål som fastställts av riksdagen. Miljökvalitetsmålen beskriver det tillstånd i den svenska miljön som miljöarbetet ska leda till. Målen ska vara uppnådda 2020, med undantag för klimatmålet som skall uppnås 2050.

Den förändring som planen gör möjlig innebär inte påtagliga risker för att miljömålen inte uppnås.

Planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planens genomförande bedöms vara förenlig med miljöbalkens 3-5 kapitel.

FORNLÄMNINGAR

Inom planområdet har inte konstaterats någon fast fornlämning eller andra fasta anläggningar av regionalt kulturhistoriskt värde. Planområdet gränsar till Morast skans, område 2 i kartan nedan.

NATURRESERVAT

Området gränsar till det kommunala naturreservatet Tallmon, beslutat 2010. Område 1 i kartan nedan. Gällande detaljplan för området vann laga kraft under 2008.

Förändringen från allmän platsmark till kvartersmark för parkering påverkar inte naturreservatets syften. Kartan nedan redovisar att planområdet ligger utanför reservatet.



STRANDSKYDD

Längs Vrångsälven gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Planområdet ligger utanför strandskyddat område.

PLANDATA

Planområdet

Planområdet omfattar cirka 4 300 kvadratmeter. Marken är i gällande detaljplan utlagd som allmän platsmark med egenskapen skydd.

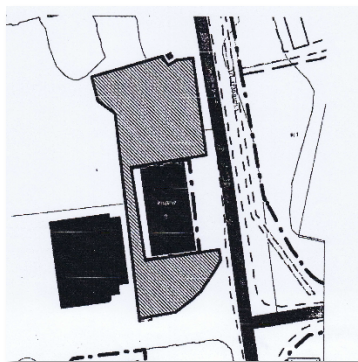
Planområdet ligger idag i ett expansivt handelscentrum som tangerar tätorten Charlottenberg. Det genomskärs av rv 61 och med närhet till stora parkeringar.

Planområdets avgränsning

Planområdet omfattar endast mark för parkering och angöring. Det innebär att gällande detaljplan med sin byggrätt för handel kommer att gälla tills vidare.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Sedeln 1 ägs av ett fastighetsbolag, Nolby 1:38 av Eda kommun. Marken som ingår i gemensamhetsanläggningen Nolby Ga:4 ägs av Eda kommun och är säkerställd med ett servitut.



Befintlig gemensamhetsanläggning, gråtonad yta, sträcker sig fram till vägområdet längs rv 61. Planförslaget innebär att marken öster om Sedeln 1 får samma begränsning mot rv 61. Marken kan ingå i gemensamhetsanläggningen Nolby Ga:4 eller försälas till Sedeln1.

Marken har i planen fått egenskapsbestämmelsen "g" vilket innebär att den ska vara möjlig att i en lantmäteriförrättning föra den till en gemensamhetsanläggning.

Ett enskilt bolag har en option på den byggrätt för handel som finns norr om befintlig byggnad. Byggrätten är cirka 1900 kvadratmeter.

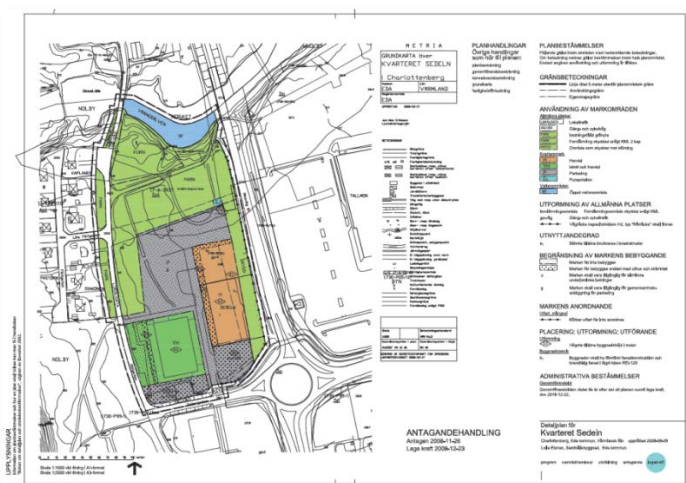
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

För Eda kommun gäller en kommunomfattande översiktsplan från 2014.

För Charlottenbergs tätort har antagits en fördjupad översiktsplan 2009.

Föreslagen förändring av markens användning kommer inte i konflikt med de allmänna intressen som redovisats i den översiktliga planeringen.



Detaljplaner, områdesbestämmelser

Nu gällande detaljplan för kvarteret Sedeln, antagen 2008-08-29, kommer att till stora delar gälla vidare. I denna plan föreslås att planbestämmelsen b₁ skall genom ändring tas bort. Planbestämmelsen har bedömts som orealistisk och onödig. Detaljplanen har genomförandetid fram till och med 2018-12-22.

Planområdet omfattar endast mark öster om Sedeln 1, idag allmän platsmark och mark söder om, idag parkeringsmark.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Trafik

Rv 61, som gränsar till planområdet i öster, är en nationell väg som har stor betydelse för Sveriges ekonomi och transportsystem.

Längs rv 61 gäller ett förbud, 47§ väglagen, att utanför detaljplan vidta åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten. Området sträcker sig 30 meter från vägmitt.

Idag är anlagt ett avkörningsskydd i form av kraftig balk, skyddet är placerat inom vägområdet och ägs av Trafikverket.

Planområdet innehåller inga nya byggrätter eller andra förändringar av markens användning som innebär ökad belastning på rv 61 eller trafikplatsen vid Charlottenbergsvägen

Farligt gods

Planområdet gränsar i öster till rv 61 som är en primär transportled för farligt gods. Tillämpar vi "Riskhantering i detaljplaneprocessen-Riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods" indelas planområdet i 3 zoner. 0-30 meter (parkering, trafik), 30-70 meter (lager, tekniska anläggningar och sällanköpshandel) och 70-150 meter (centrum och övrig handel). I planen är avståndet mellan byggrätt för sällanköpshandel och rv 61 cirka 30 meter. Marken 30 meter från vägområdet är punktprickad och får endast användas för trafik och markparkering.

MARKBESKAFFENHET

Topografi och vegetation

Planområdet är plant, avskiljs mot rv 61 med ett dike, i söder ansluter en cykelväg med passage under rv61. I norra delen finns ett par större träd. Områdets karaktär är i huvudsak öppen äng.

Mark och grundförhållanden

Marken bedöms vara stabil för parkering och angöring.

FÖRORENAD MARK

De stora hårdgjorda parkeringsytorna innebär att dagvatten måste samlas upp och ledas tillbaka till naturen. Dagvattensystemet skall förses med oljeavskiljare klass 1 eller annan anläggning med motsvarande funktion.

RADON

En översiktlig radonundersökning baserad på kartstudier har gjorts i samband med tidigare planläggning. I den har inte marken inom området klassats som högriskområde. Ett flertal markundersökningar har gjorts utan att några högre halter har konstaterats. Senaste mätning under 2008 redovisar i en provpunkt 12 kBq/m³.

Med hänsyn till att marken inte skall användas för boende har bedömts att det finns inget behov av ytterligare utredningar eller mätningar av radonhalten i marken.

VATTENOMRÅDEN; RISK FÖR SKRED/ÖVERSVÄMNING

Vatten

Norr om planområdet flyter Vrångsälven. Vrångsälven är utpekad som ett nationellt särskilt vatten med avseende på fiske. I älven finns flodkräfta, öring och rödlistad bottenfauna.

Nivån vid normalvatten är +111.50. Enligt gällande vattendom får högsta dämningshöjd vara +112.90. Höga vattenstånd har noterats till +113.40.

Dagvattenledningar från bland annat planområdet mynnar i Vrångsälven. Högsta kända nivå för Vrångsälven är +113.40. Nuvarande byggnad har en golvnivå på cirka +118.00.

Nya parkeringsytor kommer att ligga i höjdlid mellan +117 och +118.

BEBYGGELSEOMRÅDE

Befintlig bebyggelse

Sedeln 1 är bebyggt med lokaler huvudsakligen för sällanköpshandel.

Handelsbyggnaden inom planområdet är en stor varuhall med svagt sluttande sadeltak. Golvarean är drygt 2 900 kvm. Ytterligare byggrätt finns norrut på cirka 1 900 kvm.

Området har en tydlig karaktär av handel med stora enkla byggnader och omfattande parkeringsområden, sparsamt med naturlig vegetation.

På grund av närheten till rv 61 kommer man uppleva hela planområdet för det mesta från vägen vilket bör medföra att stor omsorg läggs ned på gestaltning, materialval och belysning samt vegetation mot vägen. Detta bevakas och prövas i bygglovskedet.



fasad mot söder

TILLGÄNGLIGHET

Planområdet är lätt tillgängligt för besökare och varuleveranser. Räddningstjänstens fordon kan nå samtliga fasader.

FRIYTOR

FRIOMRÅDEN OCH ALLMÄN PLATSMARK

I planen ingår inga friområden.

Allmän platsmark i form av "SKYDD" i nu gällande detaljplan från 2008 ändras till parkering inom en handelsfastighet. Parkeringen kommer också även i fortsättningen utgöra ett skyddsområde för farligt gods. Övriga friområden (allmän platsmark) i gällande detaljplan är kvar.

GATOR OCH TRAFIK

Plan området nås från söder via Tallmovägen som är anslutet till den stora cirkulationsplatsen. Planen innehåller inga nya byggrätter vilket innebär att belastningen på rv 61 inte kommer att öka.

GÅNG, CYKEL OCH MOPED

Gång- och cykelvägar, oskyddade trafikanter

Gång- och cykeltrafik leds idag i en tunnel under rv 61, stråket når fram till Charlottenbergs centrum utan passage över svåra barriärer. Järnvägen passerar i en tunnel fram till tätortens centrum.



Ett genomsiktligt staket skall uppföras inom tomtmark mot riksväg 61 för att hindra att människor passerar över gatumark till handelsområdet öster om riksväg 61.

KOLLEKTIVTRAFIK

Kollektivtrafik

Länstrafiken har linjer som passerar planområdet med hållplats på Charlottenbergsvägen, öster om rv 61. Långfärdsbussar från Oslo angör kommunens resecenter som ligger intill järnvägsstationen i centrum. Järnvägen är stambanan Oslo-Stockholm.

PARKERING, VARUMOTTAGNING OCH UTFARTER

Parkering och varuleveranser

Idag finns all parkering inom planområdet på en parkeringsanläggning med en samfälld förvaltning. Parkeringsområdet, som även rymmer angöring, har idag en total area på cirka 8 000 kvm. Kommunen tillämpar en parkeringsnorm för handel på 40 platser/ 1000 kvm bruttoarea.

STÖRNINGAR

Verksamheten inom området medför inga störningar på omgivningen. Närheten till rv 61 med relativt stor trafik skapar inga buller- eller avgasproblem inom Sedeln 1 då lokalerna används för handel.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala ledningar för vatten- och avlopp finns fram till området. Befintliga byggnader är anslutna.

Dagvatten

Dagvatten från nuvarande parkering saknar oljeavskiljning. Dagvattnet rinner ned till Vrångsälven, norr om planområdet.

EI

EI-nätet är utbyggt inom området, en nätstation är redan uppförd. Ägare av distributionsnätet är Fortum.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE TRAFIK

Rv61

Trafiken på rv 61 kommer inte att påverkas av planens förändring av parkeringen.

I planen föreslås att dagens in- utfart ska vara kvar. Nya körbara anslutningar till rv 61 får inte anläggas, planbestämmelse förhindrar detta.

Farligt gods

Risken för stora konsekvenser vid olycka med farligt gods är liten. Avståndet mellan närmaste fasad och rv 61 väggkant är cirka 30 meter. Väggräcke finns idag längs rv 61 och högsta tillåten hastighet är 60 km/h.

Lokaltrafik

Gemensamhetsanläggningen, Nolby Ga:4, har karaktär av lokalgata, fungerar som tillfart till de två handelsfastigheterna.

Gång- och cykelväg

Inom gemensamhetsanläggningen och kvartersmark anlägger och förvaltar fastighetsägarna trottoarer, cykeluppställningar etc. Gc-vägen har idag en väl fungerande tunnel under rv 61.

Skydd

Befintligt avkörningsskydd inom vägområdet kommer att vara kvar, ett nytt staket uppförs inom tomtmark för att hindra passage över rv 61 i markplanet.

Kollektivtrafik

Planen rymmer inga förändringar vad det gäller busshållplatser för kollektivtrafiken.

TEKNIK

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunalt vatten- och avlopp. Ledningar är förlagda i marken närmast rv 61. Den marken föreslås nu övergå i enskild ägo. Ledningarna skall vara kvar i kommunal ägo och måste därför säkerställas med servitut eller ledningsrätt innan mark avyttras.

El

Området är anslutet till distributionsnätet som ägs av Ellevio.

BESKRIVNING AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Genomförandetid

Den nya planen får en genomförandetid på 15 år efter att den vunnit laga kraft. Delar av den nu gällande planen kommer att fortsätta att gälla med genomförandetid fram till 2018-12-23.

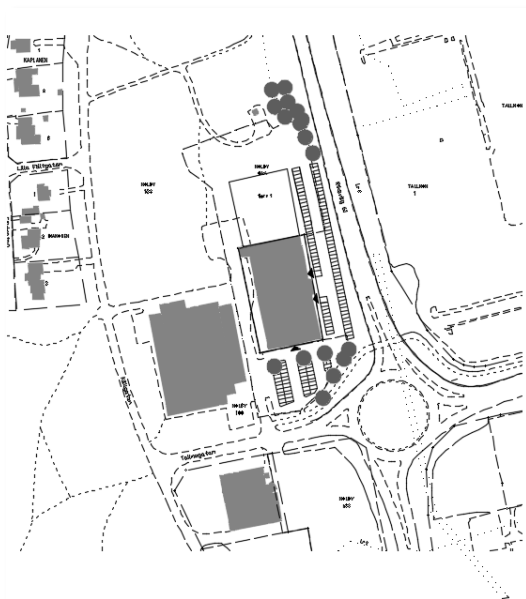
Enligt PBL får inte en detaljplan ersättas eller ändras under genomförandetiden. Möjlighet finns trots det att utföra planarbete om alla berörda parter är överens. I denna plan är det bara Eda kommun och en enskild fastighetsägare som kan anses vara berörda. Båda parter har tillstyrkt att planen ändras under genomförandetiden.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Inom området finns en gemensamhetsanläggning för parkering och tillfart, Nolby Ga:4. Förrättning ägde rum under 2005 och inrättades i överensstämmelse med då gällande detaljplan från 1999-01-27, ändrad med tillägg 1999-11-09.

Den nya planen innebär att mark kan avstyckas från Nolby 1:38, drygt 4 300m², och föras till Sedeln1. Ett alternativ är att marken även i fortsättningen tillhör Nolby 1:38 och befintlig gemensamhetsanläggning utökas med marken öster om Sedeln 1.



Servitut och ledningsrätt

Ledningar i marken inom dagens allmän platsmark (SKYDD) är inte säkerställda om marken överförs till privat ägo. Ledningarna och tillhörande anordningar skall ägas av Eda kommun. Det innebär att servitut eller ledningsrätt skall säkerställa kommunens ägande och underhåll om marken försäljs. Inom detaljplanen är all punktprickad mark markerad som u-område, det vill säga att "marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar av allmän karaktär".

Vägrätt

Staten har vägrätt enligt väglagen för riksväg 61 och är väghållare även inom områden med detaljplan för riksvägen. Planens gräns ligger i gräns till vägområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska frågor regleras i ett avtal mellan Eda kommun och exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor skall passera anläggning med motsvarande reningsfunktion som oljeavskiljare, klass1, och ett utjämningsmagasin innan det återgår till naturen. Det är fastighetsägaren i samråd med Eda kommun genomför och bekostar anläggningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planen har tagits fram på uppdrag av ägaren till Sedeln 1. I planarbetet har samverkan skett med fastighetschef Mattias Persson och planingenjör Elin Fredriksson.

CHARLOTTENBERG 2016-12-21/ rev 2017-08-24

Mattias Persson
Fastighetschef
Eda kommun

Lars Fernqvist
Arkitekt SAR/MSA
Fernqvist arkitekter ab