



Planbeskrivning

Detaljplan för Arvika Norra infart (fastigheterna Borraren 1, Lövängen 1 & 2, Myrången 2, Blästern 3 & 4, del av Degerängen 1:6 samt del av Myråsen 1:1 i Arvika kommun)

Arvika kommun

Antagen: KF 2025-05-26

Laga kraft: 2026-05-06

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i tre veckor efter godkännande av Kommunledningsutskottet, KLU. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar ställs planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, KF, eller kommunstyrelsen, KS. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Arvika kommuns webbplats www.arvika.se.



Innehållsförteckning

Vad är en detaljplan?	3
Sammanfattning av planförslaget	5
Preliminär tidplan	5
Bakgrund och syfte	5
Bakgrund	5
Planens syfte	6
Plandata	7
Avvägning enligt Miljöbalken m. fl.	8
Miljöbalken (MB)	8
Artskydd	11
Miljömål	12
Tidigare kommunala ställningstaganden	13
Översiktsplan	13
Detaljplaner.....	13
Planuppdrag	15
Undersökning om betydande miljöpåverkan	15
Nuläge, planförslag och konsekvenser	16
Naturmiljö	16
Bebyggelse	23
Service	32
Teknisk försörjning.....	32
Sociala aspekter	36
Hälsa, säkerhet och risker	37
Förklaring av planbestämmelser	41
Genomförande av detaljplanen.....	46
Administrativa frågor	46
Organisatoriska frågor	47
Tekniska frågor.....	49
Ekonomiska frågor	49
Fastighetsrättsliga frågor	49
Tillstånd.....	53
Sammanfattande konsekvenser	53

Handlingar i ärendet

- Planbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta
- Naturvärdesinventering del av Myråsen 1:1 samt Degerängen 1:6, Arvika kommun, Naturcentrum AB, 2018-07-05
- Utdrag ur Naturvärdesinventering Arvika, Edane och Sulvik, Naturcentrum AB, 2017-12-20
- Geotekniskt PM, SWECO, 2020-07-02
- PM Geoteknik, SWECO, 2023-06-01
- PM Geoteknik, SWECO, 2025-03-12
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR), 2025-03-12
- Markteknisk undersökningsrapport, SWECO, 2020-07-02
- Miljöteknisk markundersökning Dp Norra infarten, SWECO, 2020-07-01
- Dagvattenutredning - detaljplan Arvika norra infart, Teknik i Väst, 2020-12-09
- PM sedimentprovtagning norr om Blästervägen, WSP Sverige AB, 2020-09-09

Sammanfattning av planförslaget

Planområdet ligger i Arvika stad, vid den norra infarten till tätorten i verksamhetsområdet Rosendal/Myråsen.

Planförslaget ger möjlighet till en utveckling av verksamheterna inom planområdet. Några verksamheter har behov av en utökad byggrätt och vissa har även ett behov av en utökad fastighetsstorlek. Inom planområdet finns även äldre detaljplaner som i vissa delar inte efterföljts varpå vissa fastigheter har en bebyggelse som legaliseras i planförslaget.

För att möjliggöra utökning av fastigheten Borraren 1 behöver Graningevägen i planområdets östra del flyttas mot söder. Arvika kommun har i samband med detta sett på möjligheten för en rondell i korsningen Fallängsvägen och anslutande vägar Blästervägen och Graningevägen. En byggnation av rondell bedöms leda till en bättre trafiksituation inom området. I samband med en ny vägsträckning och rondell behöver gång- och cykelvägar och busshållplatser till viss del flyttas. Höjden som i folkmun kallas "Mount Ejvör" kommer därför att minskas för att göra plats för de ytor som det finns behov av.

Inom planområdets västra del finns ett våtmarksområde med påtagligt naturvärde, vilket detaljplanen säkerställer.

Preliminär tidplan

KLU beslut om planbesked	2017-12-11 och 2018-09-03
KLU beslut om samråd	3 kvartalet 2021
Samråd	3 kvartalet 2021
Granskning	1-2 kvartalet 2024
KF beslut om antagande	2 kvartalet 2025

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Inom verksamhetsområdet Rosendal/Myråsen finns idag ett antal verksamheter som har ett behov av att utöka. Gällande detaljplaner ger dock inte möjlighet till denna utökning samt att vissa fastigheters storlek är begränsande. Gällande detaljplaner har i vissa fall inte heller efterföljts, varpå några byggnader är uppförda på mark som inte från början var tänkt att bebyggas. Detaljplanen syftar därför delvis till att utöka byggrätter, i vissa fall utöka fastighetsstorlekar samt legalisera byggnader som idag är planstridiga.

Fastighetsägare till fastigheten Borraren 1 önskar utöka sin verksamhet mot söder, och utökningen leder till att Graningevägen behöver flyttas. Arvika kommun har i och med detta sett över möjligheten att skapa en bättre

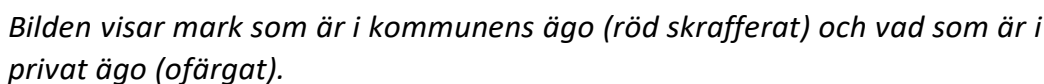
trafiklösning i korsningen Fallängsvägen och de anslutande vägarna Blästervägen och Graningevägen. Planområdets läge vid en av stadens infarter leder till att det passerar många bilar genom området och det kan därför stundvis vara svårt att komma ut på Fallängsvägen från de anslutande vägarna. Detaljplaneförslaget ger därför möjlighet till en rondell, som bedöms lösa trafiksituationen på ett bra sätt.



Bilden visar var planområdet är beläget i tätorten och dess avgränsning.

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet för verksamheter inom planområdet att utöka. Detaljplanen ska även se över fastigheter där gällande detaljplan inte efterföljts, och därmed legalisera den byggnation som finns. Vidare ska den ge möjlighet till en rondell vid Fallängsvägen och de anslutande vägarna Blästervägen och Graningevägen. Detaljplanen ska även säkra de ytor där det identifierats två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde, i form av en våtmark och sandslänter med signalarter och fridlysta arter.



Läge och areal

Planområdets avgränsning beror av gällande detaljplaners plangränser inom området. Syftet är att ersätta äldre detaljplaner inom området så att det blir en gällande detaljplan.

Markägoförhållande

Marken som planen avser är både i kommunal och privat ägo. Kartan här ovan visar mark som är i kommunens ägo (rödmarkerad) och övrig mark som är i privat ägo.

Avvägning enligt Miljöbalken m. fl.

Miljöbalken (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet.

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde för industri och handel. De allmänna hänsynsreglerna tas hänsyn till genom att planen medför att befintlig och ny handel kan utöka sin verksamhet inom ett utpekad och etablerat verksamhetsområde där det redan finns ändamålsenlig infrastruktur. För att skydda människors hälsa och miljön mot skada eller olägenhet har åtgärder vidtagits i planen. Planen bedöms därför uppfylla kraven på hänsyn.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Planområdet är till stor del ianspråktaget för olika typer av verksamheter, och övrig mark är naturmark eller klippta gräsytor. Planområdet är inte beläget i ett för allmänheten viktigt rekreativt område. Det finns inga riksintressen inom eller i anslutning till planområdet. Detaljplanen omfattar inte åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljö. Det finns ett område med större naturvärde inom planområdets nordvästra del. Området är en våtmark dit dagvatten från området leds, vilket det även fortsättningsvis ska göra. I planen vidtas åtgärder för att dagvattnet inte ska skada våtmarken påtagligt. Detaljplanen tar hänsyn till de grundläggande bestämmelser för hushållning.

Planområdet berörs inte av några skydd enligt 3 kap MB.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggningen tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i andra kapitlet PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitlet. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

Sandslänter mot nordväst mitt emot väg 172 är lokal för solitärbin och stekelarter. Angränsande mark runt våtmarken och våtmarken kommer att bevaras och åtgärder på dagvatten ska säkerställa våtmarkens funktion, så att större vattenflöden kan hanteras. De två lokalerna tillför stödande och reglerande ekosystemtjänster i form av biologisk mångfald, vattenrening, pollinering och klimatreglering.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet" listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planområdet berörs inte av några skydd enligt 4 kap. MB

7 kap. MB – skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000, m.m.

Enligt naturvärdesinventering (Naturcentrum AB 2018-07-05) inom planområdet finns två naturvärdesobjekt av betydelse för den biologiska mångfalden. Inom inventeringsytan förekommer flera strukturer vilka till viss del uppfyller kriterierna för generellt biotopskydd, men de ligger inte inom jordbruksmark och räknas därför inte till generellt biotopskydd. Områden omfattas därför inte av generellt biotopskydd enligt miljöbalken 7 kap 11§ och förordning (1998:1252). Inom och i angränsning till planområdet finns inget strandskyddsområde, naturreservat eller natura 2000 område som kan påverkas av planen.

Planområdet bedöms därmed inte påverkas av skydd enligt 7 kap. MB.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Det finns inga bostäder inom planområdet. Geoteknisk promemoria, mark- och sedimentundersökningar, naturvärdesinventering och undersökningen om betydande miljöpåverkan, visar att planen har viss påverkan på luft, mark och vatten i planområdet och delvis på omkringliggande område. Planens påverkan bedöms inte orsaka överskridande av MKN inom planområdet. Mer utförlig beskrivning återfinns under varje norm.

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är närbeläget riksväg 61 och länsväg 172 och inom planområdet finns Fallängsvägen, Blästervägen och Graningevägen. Planen möjliggör inte för verksamheter med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten i övrigt. En viss påverkan kan ske genom ökat luftutsläpp från trafik i området. I planen skapas också förutsättningar för minskade utsläpp, genom jämnare trafikflöden tack vare byggnation av en rondell och förbättringar för kollektivtrafik, gång och cykel, så att fler kan resa till och inom området utan bil. Andel motorfordonstrafik som kan tillkomma genom planen bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Kyrkviken är den vattenförekomst som avrinningen från planområdet når ut till. Planen medför ianspråktagande av grönyta med naturlig infiltration samt en marginell ökning av hårdgjorda ytor. Dagvattnet bedöms kunna hanteras med fördröjning inom fastigheterna. Dagvattnet för planområdet leds via befintliga diken och i dagvattenledningsnät via dagvattenbrunnar till en våtmark och vidare till Mossebergsmossen. Utlopp från mossen går vidare ut i Sävsjöns avvattningsområdet och vidare i Sävsjöälven till vattenförekomsten Kyrkviken. Vattenförekomsten Kyrkviken har otillfredsställande ekologisk status och ska uppnå god ekologisk status 2027.

Planens belägenhet samt föreslagen markanvändning bedöms inte påverka Kyrkvikens ekologiska och kemiska status för MKN. Detta då miljöproblemen i vattenförekomsten inte kan härröra från planområdet, då de utgörs av övergödning pga. belastning av näringsämnen, miljögifter (som, utöver de överallt överskridande ämnena, troligen härrör från påverkanskälla i atmosfärisk deposition samt båtbottnfärg) samt morfologiska förändringar och kontinuitet.

MKN för fisk- och musselvatten

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

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

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Artskydd

Av 4 § artskyddsförordningen (2007:845) framgår att det ifråga om sådana vilt levande djurarter som i bilaga till förordningen markerats med ett N eller n bl.a. är förbjudet att avsiktligt störa djuren och skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplatser. Enligt 14 § samma förordning får länsstyrelsen under vissa särskilt angivna omständigheter ge dispens från förbudet i enskilda fall.

Kommunerna har en viktig roll när det gäller artskyddet. Detaljplaner och bygglov kan ha stor inverkan på skyddade arter. Ett vanligt exempel är byggnationer som påverkar lokaler för till exempel den större vattensalamandern. Även igenfyllnad av större dammar kan påverka fladdermöss och groddjur. Enligt 5 kap 18 § andra stycket plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Vid prövning av en detaljplan kan den upphävas om det finns brister i underlaget (prop. 1994/95:230 s 78).

Naturvärdesinventeringen (2018-07-05) visade att den våtmark som finns i planområdets nordvästra del bedöms ha påtagliga naturvärden. Våtmarken består av öppet vatten i den södra delen, där även olika grodarter påträffats. I den norra delen finns döda björkar. I övrigt är allt utom den öppna delen bevuxen med bladvass, skogssäv och död ved. Inom området har vanlig groda, åkergroda och mindre vattensalamander påträffats. Vanlig groda är fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5, åkergroda är fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 4, mindre vattensalamander är även den fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5. Vid naturvärdesinventeringen fann man även en ytterst sparsam förekomst av plattlummer, som är fridlyst, omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5 och som även är skogsvårdsstyrelsens signalart. Norr om fastigheten Myrängen 2 fann man även en koloni av vårsidenbin.

Våtmarken och sandslänter hålls intakt. Med nuvarande detaljplan skulle våtmarken kunna tas i anspråk för kvartersmark. Genom åtgärd i denna detaljplan tas den möjligheten bort. Åtgärderna på dagvatten och avgränsningar av området i detaljplanen ska säkra att den ekologiska funktionen upprätthålls kontinuerligt.

Miljömål

Kommunens mål

Vi ska arbeta för en hållbar samhällsutveckling. Kommunen har goda förutsättningar att styra samhällets utveckling genom fysisk planering av mark och vatten. Kommunen har även möjlighet att påverka samhällsutvecklingen genom exempelvis informationsinsatser. Vi kan bygga ett hållbart samhälle genom att:

- Utveckla nätet av gång- och cykelvägar (se Gång- och cykelvägsplan, KF 2013-10-28 § 202)
- Prioritera drift och underhåll av gång- och cykelvägar
- Främja kollektivtrafiken
- Stimulera samåkning, t.ex. genom pendelparkering
- Stimulera överföring av gods från landsväg till järnväg
- Stödja fiberutbyggnaden (sparar transporter, till exempel då arbete kan ske hemifrån)
- Erbjud energirådgivning till privatpersoner och mindre företag
- Genomföra anpassningar till den klimatförändring som inte längre kan undvikas
- Vi ska värna naturen
- Ta stor hänsyn till ekologiska och sociala värden i det skogsbruk som kommunen bedriver
- Tillse att det finns naturområden som är tillgängliga för alla
- Motverka försurningen av sjöar och vattendrag genom kalkning
- Vidta åtgärder för att höja Kyrkvikens vattenkvalitet
- Tillse att den biologiska mångfalden bevaras

Sveriges 16 miljökvalitetsmål

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.

De miljökvalitetsmål som berör denna detaljplan är:

- Begränsad klimatpåverkan
- Frisk luft
- Giftfri miljö
- Myllrande våtmarker
- Levande skogar
- God bebyggd miljö
- Ett rikt växt- och djurliv

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

De mål som berör denna detaljplan är:

- Jämställdhet
- Rent vatten och sanitet för alla
- Hållbara städer och samhällen
- Ekosystem och biologisk mångfald

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås är förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. Översiktsplanen anger att verksamhetsområdet Rosendal och Myråsen skall tydliggöras som område för handel och lättare verksamheter vid riksväg 61. Vidare anges i Översiktsplanen att extern handel i nära anslutning till staden ytterligare ska komplettera handelsstrukturen, att det är angeläget att handeln bibehålls och utvecklas samt att kommunens fysiska planering skall stimulera en sund konkurrens.

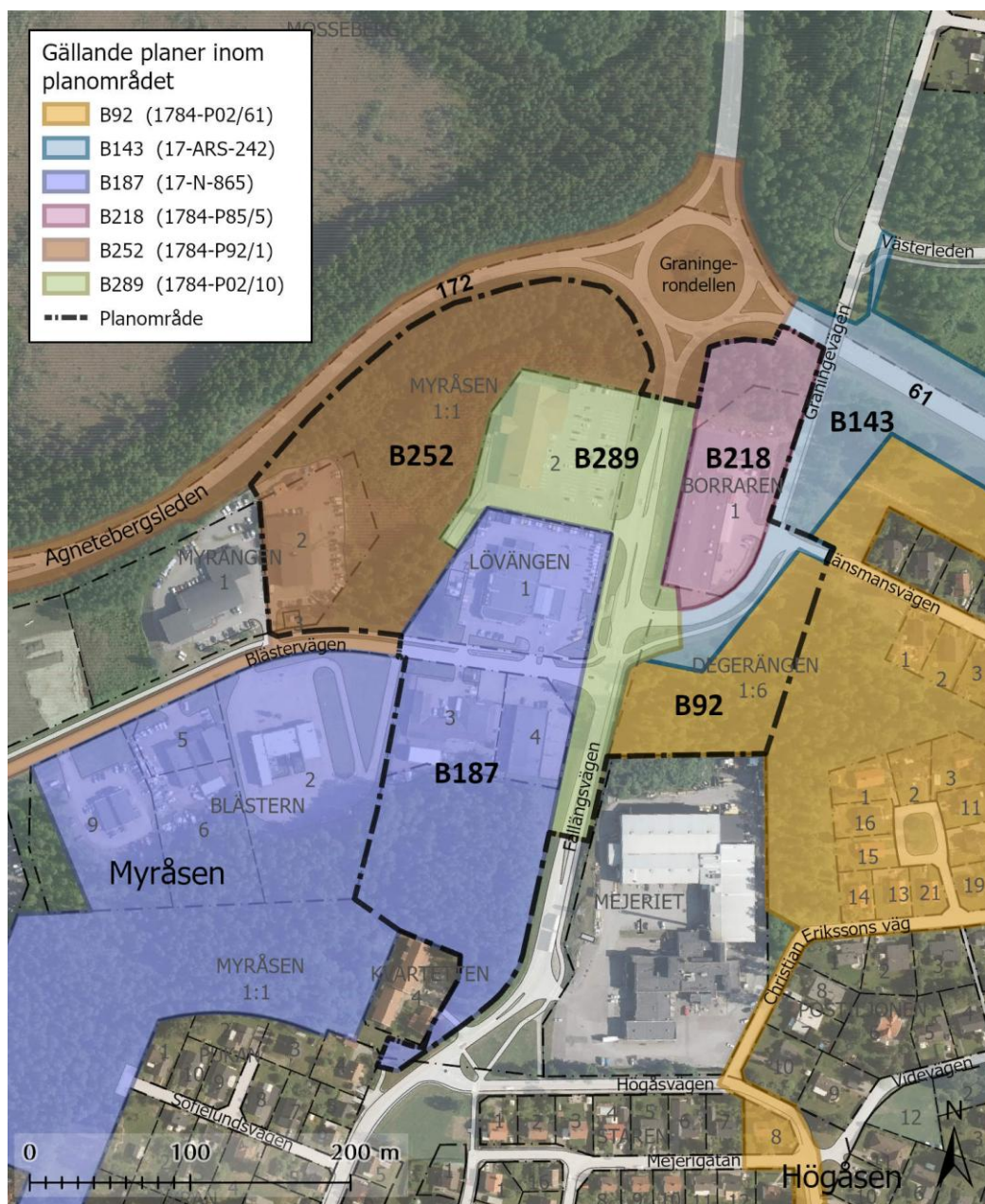
Detaljplaner

Det finns sex stycken gällande detaljplaner inom planområdet. Genomförandetiden har gått ut för samtliga.

B 143. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Arvika - Nedre Taserud. Fastställd den 31 december 1971. Detaljplanen anger gata och park för det område som omfattas av den nya detaljplanen.

B218. STG 3705 m.fl. Arvika kommun Värmlands län förslag till ändring av stadsplan. Vann laga kraft den 20 september 1985. Detaljplanen anger en markanvändning för handel (ej livsmedel). Byggrätten regleras genom prickmark mot öster och norr. Markhöjd finns angiven. I öster finns ett ledningsområde parallellt med vägen samt att ett korsar kvartersmarken i den norra delen. Byggnad får uppföras i en våning. Placering av in- och utfart till kvartersmarken finns angiven. Kvartersmarken gränsar till parkmark i norr, söder och väster.

B92. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Arvika - Nedre Taserud. Fastställd den 18 augusti 1965. Detaljplanen anger park eller plantering inom det område som omfattas av den nya detaljplanen.



Bilden visar gällande detaljplaner inom området.

B187. Förslag till ändring och utvidgning av stadsplanen för del av Arvika – Agnetebergsområdet. Fastställd den 24 augusti 1977. Detaljplanen anger gata och parkmark för allmänplatsmark. För området söder om fastigheterna Blästern 3 och 4 anger detaljplanen parkmark. För fastigheten Blästern 4 anges en markanvändning för handel. Det finns en mindre byggrätt inom fastighetens västra del, som får bebyggas med en våning. Markanvändningen inom fastigheten Blästern 3 får vara garage- och motorservice. Byggnadshöjd på 5 meter finns angiven och byggrätten regleras genom att marken närmast Blästervägen inte får bebyggas. För fastigheten Lövängen 1 är markanvändningen bensinförsäljning och byggnadshöjden är 6 meter.

Utfartsförbud finns angiven mot öster i övrigt regleras byggrätten med att marken närmast Blästervägen inte får bebyggas.

B252. Detaljplan för Myråsen norra delen i Arvika. Vann laga kraft den 2 december 1991. Detaljplanen anger för det område som berörs av den nya detaljplanen en markanvändning för småindustri och handel, ej livsmedel. Byggrätten regleras genom bestämmelse om att del av fastighetens ytterkanter inte får bebyggas mot allmänplatsmark. Vidare anges att ¼ av fastigheten får bebyggas i radonskyddat utförande. Högsta byggnadshöjden är 6 meter. Även lägsta golvnivå finns angiven. Vid anslutning till Blästervägen finns kvartersmark för en transformatorstation. Kvartersmarken gränsar i norr och öster till naturmark och i söder till gatumark.

B289. Detaljplan för kv Lövängen m fl. Vann laga kraft den 4 juli 2002. Detaljplanen anger en markanvändning för handel för det område som omfattas av den nya detaljplanen. Den byggrätt som anges är idag fullt utbyggt av livsmedelsbutik. Detaljplanen anger en högsta byggnadshöjd på 4,5 meter och en största taklutning med 18 grader. Vidare anger detaljplanen att byggnad där personer vistas stadigvarande ska ha grundläggning i radonskyddat utförande. Det finns även en mindre byggrätt för en skylt i fastighetens nordöstra hörn mot Fallängsvägen. Resterande ytor inom fastigheten får inte bebyggas, utan skall vara tillgänglig för parkering och lastning. I fastighetsgränsen mot Fallängsvägen finns ett utfartsförbud norr om dagens in- och utfart.

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

Planuppdrag

Inom planområdet finns två planuppdrag:

- Kommunledningsutskottet beslutade den 11 december 2017 att detaljplan ska pröva utökning av fastigheten Lövängen 2, Lidl.
- Kommunledningsutskottet gav den 3 september 2018 positivt planbesked för att upprätta detaljplan för Borraren 1 samt Lövängen 1, Blästern 4, Myrången 2 och Degerängen 1:6.

Då planuppdragens områden ligger intill varandra ser avdelningen för Samhällsbyggnad fördelar med att slå ihop dem till en detaljplan.

Detaljplanen handläggs med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900. Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5. Då detaljplanen är påbörjad före 31 december 2021 är inte planbeskrivningen digital.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. PBL och 6 kap. MB skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en

miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning som identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-05-06 och reviderad den 2023-05-30, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen 2019-06-26, vilka delade Arvika kommuns bedömning. Efter detta har undersökningen ändrats, då planområdet justerats något i norr och sydväst. De ändringarna som gjorts påverkar inte bedömningen om betydande miljöpåverkan.

Utredningen visar på att man i planarbetet ska se på:

- Dagvatten och skyfall
- Markföroreningar
- Geotekniskundersökning
- Risker med tanke på närheten till riksväg 61 som är en farligt gods led samt att det inom planområdet finns en bensinstation
- Område med påtagliga naturvärden

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Gällande detaljplaner ger idag möjlighet för en bred markanvändning och inom området finns därför ett brett utbud av verksamheter och butiker. Här finns bensinstation, matbutik, kontorsmöbelbutik, möbelbutik och bilverkstad med tillhörande butik. De allmänna ytorna består av park, natur, gata och gång- och cykelvägar.

Allteftersom området byggts ut har marken anpassats till anslutande vägar och fastighetsstorlekar. I den nordvästra delen har fastigheterna skapats genom att marken fyllts ut, och naturmarken som är en våtmark ligger därför på en lägre marknivå. Fastigheten Myrängen 2 är dock till största del placerad på fastmark.

Det finns tre skogsklädda höjder inom området. En av dessa finns i nordöstra delen av planområdet, norr om fastigheten Borraren 1. Fastigheten Borraren 1 har en höjd på ca +69,3 m.ö.h. Den andra finns i den södra delen där bergsknallen även i folkmun döpts till "Mount Ejjvor". "Mount Ejjvor" har en höjd på ca +73,8

m.ö.h. På andra sidan Fallängsvägen söder om fastigheterna Blästern 3 och 4 finns den tredje höjden på ca +75,4 m.ö.h. Fallängsvägen har en höjd på +66,5 m.ö.h. vid Blästervägens anslutning. Planområdet har därmed de högsta punkterna i syd och sluttar sedan mot norr och nordväst.

Planförslag och konsekvenser

För att möjliggöra rondell och gång- och cykelväg kommer bergsknallen "Mount Ejjvor" att påverkas. Detta då en del av bergsknallen kommer att behöva sprängas bort, under rubriken *trafik* visas en bild som visar på hur stor del som kommer att tas bort. Förslaget leder till att det kommer att bli en bergvägg mot den föreslagna rondellen, Fallängsvägen och gång- och cykelvägen.

I övrigt bedöms det inte bli några förändringar inom planområdet då marken redan är ianspråktagen och hårdgjord.

Natur och rekreation



Bilden visar hur området ser ut idag med naturmark och kvartersmark, och var våtmarken och mount ejjvor finns belägna.

Nuläge

I planområdets nordvästra del finns en våtmark, dit en stor del av områdets dagvatten leds. I den södra delen mot Blåstervägen finns öppet vatten, medan det i den norra delen mot länsväg 172 finns träd som skapar en ridå mellan väg och verksamheter. I planområdets östra del norr om fastigheten Borraren 1 finns en trädbeväxt höjd med både löv- och barrträd. Längs Gräningsvägens östra sida finns gräsmattor med lövträd som skapar ett mellanrum mellan väg och bostäder. I den södra delen övergår klippta gräsmattor till äng med lövträd. Här finns stigar som leder till bostäderna i öster och till en bergsknalle som i folkmun

kallas Mount Ejjvor, vilket även finns skrivet på bergväggen mot Fallängsvägen. I planområdets sydvästra del, söder om fastigheterna Blästern 3 & 4, finns ytterligare en skogsbevuxen höjd. Här finns också stigar som troligen nyttjas av boende intill området. Den skogbeklädda höjden skapar idag en tydlig avgränsning mellan bostäderna i söder och verksamheterna i norr samt mot Fallängsvägen i öster.

Naturcentrum fick 2018 uppdraget att ta fram en naturvärdesinventering inom planområdet. Naturvärdesinventeringen (2018-07-05) visade att den våtmark som finns i planområdets nordvästra del bedöms ha ett påtagligt naturvärde. Våtmarken består av öppet vatten i den södra delen, där även olika grodarter påträffats. I den norra delen finns döda björkar. I övrigt är allt utom den öppna delen bevuxen med bladvass, skogssäv och död ved. Inom området har vanlig groda, åkergroda och mindre vattensalamander påträffats. Vanlig groda är fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5, åkergrodan är fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 4, mindre vattensalamander är även den fridlyst och omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5. Vid naturvärdesinventeringen fann man även en ytterst sparsam förekomst av plattlummer, som är fridlyst, omfattas av Habitatdirektivets bilaga 5 och som även är skogsvårdsstyrelsens signalart. Norr om fastigheten Myrängen 2 fann man även en koloni av vårsidenbin.

Den trädbevuxta höjden i planområdets sydvästra del, söder om fastigheterna Blästern 3 & 4, har tidigare ingått i en naturvärdesinventering som genomfördes 2017-12-20 av Naturcentrum. Inventeringen visar inte på att området har några höga eller påtagliga naturvärden, men de anger i sin rapport att området har ett visst naturvärde genom flerskiktad granskog, äldre tallbestånd och ett litet parti med asp längs bergskanten.



Bilden visar den södra delen av våtmarksområdet som finns i planområdets nordvästra del.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att den skogsbeklädda höjden i sydväst säkerställas som allmänplatsmark och natur (**NATUR**). Naturområdet med dess höjdskillnad och grönska fungerar idag som en avgränsning mellan bostäder och verksamheter och även mot Fallängsvägen. Naturområdet ingår i en större grönyta som tillsammans ger rekreationsmöjligheter för närboende.

Höjden öster om Fallängsvägen, Mount Ejjvor, kommer att påverkas. Detta då delar av den kommer att behöva sprängas bort för att lämna plats för Graningevägen och gång- och cykeltvägens nya sträckning, i och med genomförandet av rondell. Planförslaget innebär att naturmark minskas mot söder och öster. Mount Ejjvors naturmark som kommer tas i anspråk består idag av en ca 8 meter hög bergknalle och delvis spräckt berg mot Fallängsvägen. Naturmarken har lövsly och i övrigt flerskiktad blandskog runt bergknallen. Ett tiotal meter av bergknallen och naturmarken kommer tas i anspråk i riktning mot söder och öster längs Graningevägen för att göra plats åt väganläggning. Växtlighet som kommer försvinna är enstaka björkar, någon asp, sälg och gran, samt enstaka 80 till 100 åriga tallar uppe på höjden. Ett mindre bestånd av liljekonvalj nedanför Mount Ejjvors försvinner också. Förutsättningarna för återstående naturmarken söder om Mount Ejjvor bedöms inte förändras något. Utan övrig tallskog och återstående flerskiktade blandskog blir intakt. Marken kommer inte fyllas upp över dagens nivå utan endast släntas av från

väganläggning mot ny bergsskärning för den öppna dagvattenhanteringen. Det kommer fortsatt finnas möjlighet att röra sig inom det kvarvarande naturområdet.

Fastigheten Myrängen 2 har idag inte nyttjat hela fastighetens storlek mot öster. I öster finns det våtmarksområde med påtagliga naturvärden som beskrivits här ovan. Fastighetsägare har dock tagit mark i anspråk mot norr, som idag ligger inom allmänplatsmark för natur. Detaljplanen föreslår därför att fastigheten utökas mot norr, och att den mark som inte anspråkstagits mot öster övergår till naturmark (**NATUR**). Det område som har påtagliga naturvärden blir därmed intakt, så som idag och inga markarbeten riskerar att förstöra befintliga naturvärden. För att våtmarkens ekologiska funktion ska bibehållas kommer en restaurering att behöva utföras.

Naturvärdesinventeringen visar dock så som angetts här ovan att det finns vårsidenbin norr om fastigheten. Kolonin med vårsidenbin är dock i slänten mot länsväg 172, utanför det stängsel som fastighetsägare satt upp och som föreslås som ny gräns i detaljplanen mellan kvartersmark och allmänplatsmark. Detaljplaneförslaget anses därför inte påverka kolonin i den utsträckning att den kan skadas. Detaljplanen anger även att området 10 meter från dagens staket och in mot fastigheten inte får förses med byggnad (**prickmark**).

Geotekniska förhållanden

Nuläge

Stor del av planområdet är idag bebyggt, och det finns ett antal geotekniska utredningar gjorda. Den mark som inte ingått i någon undersökning är delar av fastigheten Borraren 1, naturmarken söder om fastigheten Borraren 1 samt Graningevägen och Fallängsvägen.

Planförslag och konsekvenser

SWECO har i rapporten "*Geotekniskt PM*" tittat på planförslaget utifrån de geotekniska undersökningar som redan finns gjorda inom planområdet. De har även gjort platsbesök samt kompletterat med en geoteknisk undersökning - "*Markteknisk undersökningsrapport*" - för området vid den föreslagna rondellen.

SWECO anger i PM:et att i den södra delen av området består marken av tunt lager jord på berg alternativt berg i dagen. I nordvästra delen av området, Myrängen 2, består jorden dels av fyllnadsmassor på torv och dels av morän. Torvens mäktighet varierar mellan 2 till 8 meter. Torven underlagras av en lera med varierande mäktighet ovan friktionsjord. Vid korsningen består jorden av fyllnadsmassor överst. Fyllnadsmassorna består av i huvudsak sand med silt, lera, organiskt material och grusinblandning. Fyllnadsmassorna har en mäktighet på ca 0,5 till 1,5 meter. Fyllnadsmassorna underlagras av en siltig torrskorpelera. Torrskorpeleran har en mäktighet på ca 1 till 2 meter. Torrskorpeleran övergår till siltig lera. Den siltiga lera har en odränerad skjuvhållfasthet på 20 kPa och

underlagras av en fast friktionsjord. Sonderingsstopp har skett på djup mellan 1 till 11 meter med metodstopp alternativt stopp mot block, sten eller förmodat berg.

SWECO gjorde även ett platsbesök där man gjorde en inventering av berg. De anger att den sydvästra delen av området är täckt med fullvuxen skog, och att berg i dagen syns ställvis över hela södra området. Inga block eller spruckna bergspartier kunde identifieras under platsbesöket. Vidare anger SWECO att marken i den sydöstra delen av området består av en bergvägg, på tre till fyra meter. Bergväggen har inga större sprickzoner på sidan av väggen eller på toppen av bergsväggen.

SWECO anger att marken varierar i området från berg i dagen till torv på lera. I områden med fastmark och berg i dagen kan endast små sättningar uppstå. I områden med lera och torv krävs kompletterande geotekniska undersökningar på lerans deformationsegenskaper.

SWECO anger att de geotekniska stabilitetsförhållanden är goda i området där detaljplanförändringar ska ske. Områdena åt söder består av berg i dagen alternativt fastmark. För området vid planerad rondell består jorden av fyllnadsmassor på lera men ingen höjning av markytan planeras och området är plant. Området för fastigheten, Borraren 1, ska utökas mot det som i dag består av en befintlig gata. Området för befintlig gata är plant och stabilitet är erforderlig för planerad åtgärd med utökad tomtmark. Detaljplaneändring för nordvästra tomten, Myrängen 2, innebär att mark med torv på lera blir naturmark och tomten utökas åt norr på mestadels fastmark. I sydöstra delen av området planeras en sprängning av berget vilket kommer förflytta befintlig bergvägg söderut. Innan sprängning påbörjas ska en riskanalys utföras för att omfatta risker av vibrationer, blockutfall och rasrisk.

SWECO anger att grundläggning inom fastmarkpartier och berg i dagen kan utföras ytligt. Grundläggning av rondellen kan utföras ytligt med utspetsningskilar mot berg. All organisk jord ska schaktas bort. Om grundläggning ska utföras inom områden med torv och grundläggning, som medför ökad belastning, inom områden med lera måste detaljprojektering ske med kompletterande geotekniska undersökningar.

SWECO har i planarbetet även tagit fram *PM geoteknik* (2023-06-01) som anger att nu och tidigare utförda undersökningar tyder på att området ej utgörs av kvicklera.

SWECO har även tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning, *PM geoteknik* 2025-03-12, för att se på stabiliteten i planområdets norra del. Till denna utredning hör även en markteknisk undersökningsrapport (MUR) 2025-03-12. Utredningen anger att inga justeringar i laster, geometrier, eller höjder skall göras inom planlagt prickmarksområde. Plankartan anger därför en planbestämmelse om att markens höjd inte får ändras (**n₂**) inom

prickmarksområdet närmast naturmarken för fastigheterna Myrängen 2 och Lövängen 2. Vidare anges att för nya byggnader på utfyllt område fordras objektspecifik geoteknisk utredning.

Bebyggelse

Nuläge

Det finns inga bostäder inom planområdet. Bostäder finns dock delvis söder och öster om planområdet.

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet Rosendal/Myråsen. De verksamheter som finns inom planområdet är en bilfirma, verkstäder, bensinstation, möbelbutik, mataffär och kontorsvaruhus. Byggnaderna är relativt lika varandra i färg och volym, dock varierar fasadmateriäl och takutformning. Flera av verksamheterna ingår i butikskedjor varpå byggnadernas utformning följer övriga butiker i landet.

Fastigheten Blästern 4 är bebyggd med en byggnad som har en svart plåtfasad med platt tak. På fasaden finns gula skyltar och symboler som visar på byggnadens innehåll och butiksnamn. Intill på fastigheten Blästern 3 finns en byggnad med blå träfasad och vitt foder kring fönster och dörrar. Byggnaden har svart sadeltak, och på taket finns även skyltar med butikens namn. Byggnaden på fastigheten Myrängen 2 har en grå plåtfasad med mörkgrå detaljer. På fasaden finns skyltar. Även byggnaden på fastigheten Lövängen 1 har en grå plåtfasad med relativt flackt tak. Fastigheten Borraren 1 består av en svart fasad med ett mörkt flackt tak. Fasaderna mot Fallängsvägen och Graningevägens anslutning nyttjas för skyltning. Lövängen 2 är bebyggd med en vit byggnad med grå detaljer. Sadeltaket är belagt med tegel. Fastigheterna som beskrivits här ovan har alla skyltpelare mot gata samt att de flesta även har flaggstänger. På fasaderna finns företagsnamn och information.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att de verksamheter som finns inom planområdet har möjlighet att utöka både vad det gäller byggnadernas storlek och höjd samt att även några fastigheter ges möjlighet att utöka fastighetsstorleken. Då området ligger i ett verksamhetsområde anses det tåla en högre bebyggelse med större volymer. Avdelningen för Samhällsbyggnad har även erfarenheten att etableringar av ny bebyggelse för handel och verksamheter kräver en högre bebyggelsehöjd än vad äldre detaljplaner ger möjlighet till. Man ser därför att det i detta område finns möjlighet för en högre bebyggelse.

Vid avsnittet *trafik*, finns en karta som visar på områdets utformning vid ett plangenomförande. På kartan visas skrafferade ytor på den utbyggnadsmöjlighet som planen innebär för respektive fastighet. Ytan är dock endast inritad och kan därmed komma att byggas på annan plats inom

fastigheten, den kan även komma att delas upp i mindre volymer. Kartan visar dock på den samlade utbyggnadsytan som planen möjliggör.

Angränsande till planområdet finns bostäder i fastigheterna Kvartetten 4 och Pukan 4. In- och utfarterna till fastigheterna är belägen inom planområdet, och markanvändning natur (**NATUR**). För att säkerställa in- och utfarterna till fastigheterna anger planen markanvändning för bostad (**B**) för ytorna, som inte får bebyggas (**prickmark**).

Här nedan beskrivs varje fastighet och planförslagets innebörd.

Myrängen 2

Planförslaget innebär en markanvändning för detaljhandel och verksamhet (**HZ**). Vidare anges en högsta totalhöjd på 12 meter (**h₂**), och en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea på 30 % per fastighetsarea inom användningsområdet (**e₁**). Byggnader ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns (**p₂**). I sydost anges dock att det intill fastighetsgräns får uppföras komplementbyggnader (**+++**) minst en meter från fastighetsgräns (**p₁**) och till en högsta totalhöjd på 4,5 meter (**h₃**). Detta för att möjliggöra för carports. Vidare anger detaljplanen att ny, om och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Lövängen 2

Planförslaget innebär en markanvändning för detaljhandel (**H**). Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 30% inom användningsområdet (**e₁**). Detta innebär att det blir möjligt att bebygga fastigheten med exempelvis kundvagnsgarage eller att butiksytan kan expandera. Vidare anges en totalhöjd på 10 meter (**h₁**). Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, vilket säkerställs genom bestämmelse (**prickmark**), som anger att området inte får förses med byggnad. Del av dagens huvudbyggnad ligger dock närmare fastighetsgräns än fyra meter varpå detaljplanen anger en prickmarkerad yta på tre meter vid den nordvästra gränsen. I övrigt anges även att ny, om och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Lövängen 1

Planförslaget innebär en markanvändning för drivmedelsförsäljning (**G**). Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighet är 30% inom användningsområdet (**e₁**). Vidare anges en totalhöjd på 10 meter (**h₁**). Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, vilket säkerställs genom bestämmelse (**prickmark**), som anger att området inte får förses med byggnad. I övrigt anges att ny, om och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Blästern 3 & 4

Planförslaget anger att fastigheterna får bebyggas med detaljhandel (**H**). För fastigheten Blästern 3 anges en största utnyttjandegrad i byggnadsarea på 38% av fastighetsarean inom egenskapsområde (**e₄**). För Fastigheten Blästern 4 anges en största utnyttjandegrad i byggnadsarea på 44% av fastighetsarean inom egenskapsområde (**e₃**). Utnyttjandegraderna leder till att Blästern 3 ges möjlighet att bygga till. Fastigheten Blästern 4 ges dock inte möjlighet att bygga till ytterligare utan detaljplanen säkerställer istället det som idag finns inom fastigheten. Vidare anges en totalhöjd på 10 meter (**h₁**). Byggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns, vilket säkerställs genom bestämmelse (**prickmark**), som anger att området inte får förseras med byggnad. Huvudbyggnad på fastigheten Blästern 4 är dock placerad närmare fastighetsgräns idag, och detaljplanen anger därför en prickmarkerad yta på 3,5 meter i den södra delen. Fastigheten Blästern 3 har idag en mindre byggnad ståendes intill fastighetsgräns i öster. Denna ligger dock placerad i området som inte anses ska förseras med byggnad. Det blir därför inte möjligt att vid behov ersätta den byggnaden med ny och inte heller att bygga till eller om den. I övrigt anges att ny, om och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Borraren 1

Fastigheten får bebyggas med detaljhandel (**H**). Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 38% inom användningsområdet (**e₂**). Detta ger möjlighet till en utbyggnad av handelsbutiken vilket fastighetsägare önskar. En högsta totalhöjd anges på 10 meter (**h₁**). Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns mot väster, Fallängsvägen, och minst 4 meter mot natur i norr. Detta säkerställs med planbestämmelse (**prickmark**) som anger att området inte får förseras med byggnad. Plankartan anger även att ny, om och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Skyltar

Nuläge

Då det inom planområdet finns flera olika företag, finns här ett antal skyltar och flaggstänger. Dessa finns placerade med synlighet mot Fallängsvägen och Blästervägen.

Planförslag och konsekvenser

All skyltning är lovpliktig, och kommer därmed att hanteras i samband med bygglov. Det är viktigt att se på skyltningens lämplighet utifrån omgivning och trafiksäkerhet, vilket är frågor som bevakas i samband med bygglov. Belysning av skyltar under kvällar behöver vara väl avvägt för en positiv stadsmiljö. Ljusstyrkan ska vara rimlig för ändamålet och får inte vara störande för boende och trafikanter. Belysningen ska även vara dimensionerad och riktad så att fotgängare och trafikanter inte bländas. För en trafiksäker miljö behandlas

bildväxlande skyltar restriktivt då de lätt avleder uppmärksamheten från trafiken.

Inom planområdet anges att det på fastigheten Lövängen 2 får uppföras en skylt om max 10 meters höjd (n_1) i fastighetsgräns i nordöst. För övriga fastigheter inom planområdet kommer skyltplacering att hanteras i samband med bygglov.

Tillgänglighet

Nuläge

Planområdet är relativt flackt inom allmänplats så som gator, gång- och cykelvägar och inom kvartersmark. Det finns gång- och cykelvägar längs Fallängsvägen, Blästervägen och Graningevägen som även kopplas samman med det övriga gång- och cykelvägnätet inom tätorten. Kollektivtrafiken trafikerar Fallängsvägen och busshållplatser finns inom planområdet. De områden som finns inom allmänplatsmark så som natur och park är dock inte i sin helhet tillgängliga.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Nyttillkommande byggnader ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Stadsbild

Nuläge

Fallängsvägen delar idag av planområdet i en östra och västra sida. Området upplevs flackt med undantag för de gröna höjderna i söder, på vardera sida av Fallängsvägen och i nordöst mot riksväg 61. Områdets markanvändning samt Fallängsvägens bredd leder till att stora delar av ytorna är hårdgjorda, men kring och till viss del även inom planområdet gränsar grönytor som gör att trädtoppar syns bakom bebyggelsen. Inom planområdet finns ett flertal skyltar och flaggstänger. Många av verksamheterna har en utformning som stämmer överens med övriga butiker i samma kedja runt om i landet, och som därmed är igenkännande. Kulörerna stämmer relativt bra överens med varandra, och så även volymerna. I den västra delen finns ett våtmarksområde som kan upplevas som ovårdat. Våtmarksområdet bidrar förutom sina naturvärden även till att grönska tillförs i området och att verksamhetsområdet delas upp.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget leder till att den bebyggelse som finns inom planområdet kan komma att byggas ut ytterligare, både i markplan och höjd. Eftersom det är ett befintligt verksamhetsområde med relativt stora byggnadsvolymer bedöms området tåla denna utbyggnad. Den gröna höjden i sydöst kommer till viss del påverkas för att möjliggöra ny sträckning av Graningevägen samt

gång- och cykelväg i och med den nya rondellen. Höjden kommer inte att tas bort i sin helhet men minskas, och det kan komma att bli en tydligare bergvägg mot Fallängsvägen och gång- och cykelvägen. Även utökningen av fastigheten Lövängen 2 mot öster kommer att påverka stadsbilden då gaturummet längs Fallängsvägen kommer att minskas något.

Omgivningspåverkan

Nuläge

Planområdet ligger i ett verksamhetsområde och är idag bebyggt. Områdets markanvändning har lett till byggnader med relativt stora volymer och hårdgjorda ytor. En utökad byggrätt och höjd bedöms därför inte påverka omgivningen i någon stor utsträckning. Bedömningen är inte heller att planförslaget leder till någon betydande trafikökning. Trafiken bedöms få ett bättre flöde längs Fallängsvägen och de anslutande vägarna Graningevägen och Blästervägen då en rondell byggs. Det kommer att vara möjligt att korsa rondellen till fots eller till cykel på alla sidor.

Fornlämningar

Nuläge

Det finns ingen kännedom om att det skulle finnas någon/några fornlämningar inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

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

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Gång- och cykelvägnätet inom verksamhetsområdet är väl utbyggt och knyts samman med övriga stråk inom tätorten. Längs Fallängsvägens östra sida söder om Graningevägens anslutning finns en separerad gång- och cykelväg (gc-väg) som leder mot centrum. I korsningen Fallängsvägen/Graningevägen/Blästervägen fortsätter gc-vägen längs de båda anslutande vägarna. I öster knyts verksamhetsområdet samman med bostadsbebyggelse i Taserud och Graninge och i väster med Rosendal. För att ansluta gc-vägen längs Blästervägens norra sida behöver dock Fallängsvägen korsas. Fallängsvägen behöver även korsas för att ansluta gc-vägen mot norr på Fallängsvägens västra sida för att ansluta fastigheten Lövängen 2. Idag finns ingen säker passage över Graningevägen för att nå fastigheten Borraren 1.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några stora förändringar på gång- och cykelstråken genom planområdet. Då rondellen anläggs kommer dock gc-vägen längs Graningevägen att byggas om så den följer den nya vägens sträckning. Rondellen som planeras kommer att leda till att det blir möjligt att korsa Fallängsvägen på alla sidor via cykelöverfarter och övergångsställen. Då förslaget innebär att en busshållplats placeras väster om fastigheten Borraren 1 byggs även en gc-väg ut till hållplatsen, och det ges även möjlighet att ansluta fastigheten.

Inom kvartersmark bör anordnas säkra lösningar för gående och cyklisterna som ansluter de allmänna gång- och cykelvägarna.

På plankartan är gång- och cykelvägar inom markanvändning för gata (**GATA**).



Kartan visar hur området är tänkt att utformas. En rondell föreslås på Fallängsvägen vid de anslutande vägarna Blästervägen och Graningevägen. Gång- och cykelvägen leds om vid rondellen samt att den föreslås förlängas intill Fallängsvägens västra sida till den nya fastigheten. Buss hållplatserna förläggs norr om rondellen. Kartan visar även i skräfferade ytor hur mycket som verksamheterna ges möjlighet att utöka ytterligare. Ytornas redovisning är enbart schematiska och kan komma att byggas ut på annan plats inom fastigheterna.

Kollektivtrafik

Nuläge

Busstrafiken trafikerar idag Fallängsvägen, Blästervägen och Graningevägen. Busshållplatser inom planområdet är placerade intill Fallängsvägen. För södergående riktning är busshållplatsen placerad öster om fastigheten Lövängen 1 och för nordgående riktning är hållplatsen placerad väster om bergsknallen Mount Ejjvor.

Planförslaget och konsekvenser

Busshållplatsen för södergående trafik flyttas ca 11 meter mot norr, detta för att öka avståndet mot bensinstationen. Busshållplatsen för nordgående trafik anläggs väster om fastigheten Borraren 1. Busshållplatserna kommer därmed mittemot varandra på Fallängsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl är det lämpligt att anordna skyddstaket i mitten av vägbanan, för att förhindra genande bussresenärer över vägen.

Bil

Nuläge

Fallängsvägen korsar planområdet i nord-sydlig riktning. I öster ansluter Graningevägen och i väster Blästervägen.

Fallängsvägen är huvudgata och förbinder Arvika centrum med rondellen vid riksväg 61 och länsväg 175. Då det stundvis är många bilar som passerar planområdet och Fallängsvägen, kan det vara svårt att komma ut på Fallängsvägen från anslutande vägar.

Planförslag och konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att en rondell föreslås binda samman Blästergatan/Graningevägen med Fallängsvägen. Att möjliggöra för en rondell är något som diskuterats inom Arvika kommun under flera år. En rondell anses förbättra trafiksituationen för motorfordon inom området, då trafiken får ett bättre flöde. Rondell som trafiklösning orsakar försämringar för gående och cyklister då genheten försämrats. En utformning av rondell med fokus på framkomlighet och trafiksäkerhet för cyklister och gående kan öka trafiksäkerhet för oskyddade trafikanter. För att möjliggöra en rondell behöver Graningevägens sträckning dras om, så att dess anslutning mot Fallängsvägen blir mittemot Blästervägen. Då rondellen tar mer plats än dagens korsning kommer delar av kvartersmark och allmänplatsmark att behöva tas i anspråk. Detta redovisas tydligare under rubriken *fastighetsrättsliga konsekvenser*. På plankartan redovisas område för gatorna Blästergatan, Graningevägen och Fallängsvägen som markanvändning gata (**GATA**). För det område som ligger intill riksväg 61 i planområdets nordöstra del, anges vägområde inom markanvändning väg (**VÄG**).

Parkering, varumottagning, utfarter

Nuläge

Alla verksamheter inom planområdet har sina parkeringsplatser för bil inom respektive fastighet. Kundparkeringar för bil är placerade synliga mot gata. Det finns dock inte någon stor andel cykelparkeringar. In- och utfarter är placerade mot i huvudsak Blästervägen för de verksamheter som är placerade i planområdets västra del och Graningevägen för fastigheten på den östra sidan.

Fastigheten Blästern 4 har sin parkering, ca 15 platser, mot Fallängsvägen och Blästervägen vid fasadliv. Varumottagning finns längs den västra fasaden, och in- och utfart mot Blästervägen.

Fastigheten Blästern 3 har parkering, ca 10 platser, mot Blästervägen. Varumottag sker mot öster och Blästervägen, där även in- och utfart finns placerad. På fastighetens södra del finns stängsel uppsatt.

Fastigheten Myrängen 2 har in- och utfart, vilken delas med intilliggande fastighet, mot Blästervägen. Parkering, ca 15 platser, finns intill in- och utfarten. Verksamheten som bedrivs på fastigheten leder till att det även finns uppställningar av bilar längs fastighetsgräns mot öster, denna ligger dock inom den del av fastigheten som omgärdas av stängsel. Varumottag sker mot Blästervägen.

Fastigheten Lövängen 1 har in- och utfart mot Blästervägen, i öster. För trafik som åker runt fastigheten finns en utfart vid fastighetsgränsen i väster. Parkering, ca 15 platser, finns mot Fallängsvägen och Blästervägen. Parkeringsplatser finns mot alla fastighetsgränser men flera platser nyttjas för uppställning av bilar och släp för uthyrning. Varumottag sker mot Blästervägen och i fasad mot väster.

Fastigheten Lövängen 2 har in- och utfart mot Fallängsvägen i den södra delen av fastigheten. Parkering, ca 125 platser, finns mot Fallängsvägen. Varumottagning sker mot Fallängsvägen och mot byggnadens västra sida.

Fastigheten Borraren 1 har sin in- och utfart mot Graningevägen. Parkering, ca 15 platser, finns i fastighetsgräns mot öster. Varumottag sker mot Graningevägen och fastighetens norra del.

I planområdets södra del gränsar fastigheterna Kvartetten 4 och Pukan 4 mot planområdet. Fastigheterna har idag in- och utfart över allmänplatsmark för park i gällande detaljplan mot Fallängsvägen.

Planförslaget och konsekvenser

Detaljplanen innebär inte några stora förändringar på de in- och utfarter som finns inom området idag. Utfartsförbud, vilket innebär att in- och utfart (-o-o-) inte får anordnas, anges dock på plankartan där det inte anses lämpligt

ur trafiksäkerhetssynpunkt. In- och utfarten för Lövängen 1 behöver pga. den föreslagna rondellens utformning flyttats något mot väster. Varumottagning kommer ske för samtliga verksamheter inom planområdet mot samma gator som i dagsläget. Planen ger möjlighet för fastigheten Lövängen 2 att utöka mot öster. Detta då fastighetsägaren önskar möjliggöra för ytterligare parkeringsplatser.

Enligt Arvika kommuns parkeringsriktlinjer (*Ramböll, 2018-09-05*) befinner sig planområdet inom zon B. Detta innebär att det ska anordnas:

44 bilplatser och 32 cykelplatser/1000 m² BTA för markanvändning för dagligvarubutik

30 bilplatser och 8 cykelplatser/1000 m² BTA för markanvändning för sällanvarubutik.

Besöksparkering är inkluderad i talen. Parkeringsriktlinjerna ger även möjlighet till flexibla parkeringstal för bil, om förutsättningar skapas för hållbart resande. Antalet parkeringsplatser och möjlighet till reduktion ses över i samband med bygglovsprövning.

Detaljplanen säkerställer in- och utfarterna för fastigheterna Kvartetten 4 och Pukan 4 i planområdet södra del. Detaljplanen anger kvartersmark för bostäder (B) och prickmark för området för in- och utfarterna.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet befinner sig inom ett verksamhetsområde, och mycket service finns därför inom området. Till centrum är det ca 1,5 km där utbud så som butiker, järnväg- och busstation, post, vårdcentral mm finns.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintliga verksamheter ges möjlighet till utökning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp.

Spill- och vattenledning finns i Blästervägen, vilken fastigheterna Lövängen 1, Blästern 3 och 4 är anslutna till. Väster om fastigheten Lövängen 1 finns en servisledning vilken ansluter fastighet Lövängen 2 till ledningsnätet. En spill- och vattenledning leds även genom våtmarken samt att den korsar östra delen av fastigheten Myrängen 2. Ledningarna leds därefter vidare mot

Mosseberg norr om planområdet. Fastighet Borraren 1 ansluts via servisledning till spill- och vattenledning i Länsmansvägen.

Vattenledning i Blästervägen leds dels mot söder längs Fallängsvägen och dels mot öster och parallellt med gång- och cykelvägen för att ansluta ledning i Länsmansvägen.

Planförslaget och konsekvenser

Vattenledning som idag korsar Fallängsvägen där rondell planeras kommer antingen att läggas i rör så eventuellt underhållsarbete kan ske eller så förläggs den norr om rondellen och placeras på allmänplats, så som gata eller parkmark.

Den ledning som leds i våtmarksområdet bedöms inte påverkas. Där ledning korsar fastighet Myrängen 2, anges på plankartan ett u-område (u) vilket innebär markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Dagvatten

Nuläge

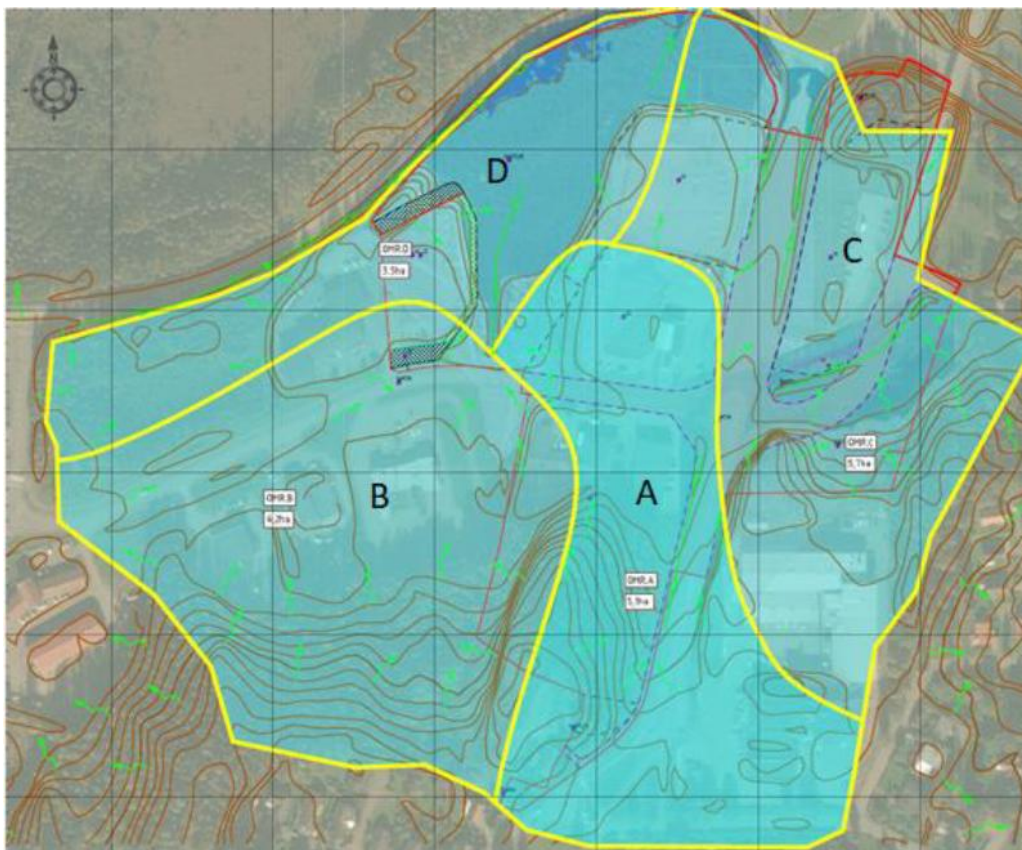
I nordvästra delen av planområdet på fastighet Myrängen 1:1 finns en våtmark dit dagvatten avrinner via diken och dagvattenutlopp. Dagvattenledning finns i Blästervägen, vilken fastigheterna Blästern 3 och 4 samt Lövängen 1 är anslutna till. Myrängen 2 och Lövängen 2 leder sitt dagvatten direkt till våtmarken. Det dagvatten som samlas upp i dagvattenledningen i Blästervägen leds även det till våtmarken. Vattnet i våtmarken leds därefter vidare till mossen som ligger norr om väg 172 och därefter vidare till Glafs fjorden - Kyrkviken. Fastighet Borraren 1 är ansluten till dagvattenledning i Länsmansvägen. Det finns även en dagvattenledning som leder dagvatten från fastighet Mejeriet 1, som ligger sydost om planområdet. Dagvatten från den fastigheten leds till området intill gång- och cykelvägen längs Graningevägen.

Planförslaget och konsekvenser

I arbetet med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram av Teknik i Väst "*Dagvattenutredning – detaljplan Arvika norra infart*". Utredningen har utgått ifrån att den totala avrinningen från planområdet inte ska öka i och med den nya detaljplanen samt att föreslagna dagvattenåtgärder ska säkerställa att utbyggnaden inte försvårar för att recipienten ska uppnå dess miljö kvalitetsnormer. Därmed redogör utredningen för ett uppskattat fördröjningsbehov samt förslag på dagvattenlösningar för fördröjning och rening av dagvatten.

Planområdet har delats upp i fyra delavrinningsområden (A-D) baserat på befintlig avrinning av dagvattnet. Inom respektive delavrinningsområde har dagvattenflödet beräknats för befintlig situation samt för framtida situation. Ett 20-årsregn har använts för trycklinje i marknivå för varje fastighet och område med allmän platsmark. För delavrinningsområde C beräknades en mellanskillnad

i flöde om ca 55 l/s vilket ger en volym om ca 10 m³ som bör fördröjas för utbyggnad av befintlig verksamhet på fastighet Borraren 1:1, ca 5 m³ för utökning av parkeringsplatser på fastighet Lövängen 2:1 samt ca 40 m³ för nya sträckningen av Graningevägen.



Kartan visar delavrinningsområden A-D, som finns inom planområdet.

Ansvaret för fördröjning av dagvatten ligger på respektive fastighetsägare.

Dagvattenutredningen förespråkar främst öppna dagvattenlösningar i möjligaste mån för att rena och fördröja dagvattnet samtidigt som miljön runt omkring får inslag av grönska. En kombination av dagvattenlösningar rekommenderas för att fördröja och rena tillräckligt mycket vatten inom planområdet för att inte äventyra att försämra recipientens miljökvalitetsnorm. I samband med bygglov behöver man se över vilka fördröjningsvolymerna som krävs för varje fastighet/allmän platsmark samt hur dagvattenlösningarna ska utformas för att säkerställa att tillräcklig fördröjning och rening uppnås.

Utredningen visar att allmänna platser så som gator och gång- och cykelvägar kan fördröja sitt dagvatten genom att leda det till svackdiken längs sträckorna. För fastigheterna inom planområdet som i och med detaljplanen får en utökad hårdgjord yta ges i utredningen olika alternativ på hur

dagvattnet kan fördröjas på respektive fastighet. För parkeringsytor föreslås oljeavskiljare för rening av dagvattnet.

Då våtmarksområdet inom planområdet har höga naturvärden, och då dagvattnet i området avvattnas till detta område har det även gjorts en utredning av WSP "PM sedimentprovtagning norr om Blästervägen". Detta för att se på kvalitén på det dagvatten som leds till våtmarken, så att det inte leder till att de höga naturvärdena går förlorade. WSP:s PM visar på en belastning av oljerelaterade föroreningar. Analyserna av sedimentet visade på stor belastning av olja av typen: lösningsmedel, bensin, diesel och tyngre oljor. Analyserna visade även på måttligt höga halter av metallerna koppar, nickel, zink och krom vid dagvattnets utlopp. Dagvattenutredningen anger på grund av detta dagvattenlösningar som fördröjer dagvattnet och renar det från olika typer av hårdgjorda ytor. En oljeavskiljande brunn ska även anläggas vid inloppet till våtmarken i dagvattenledningsnätet.

El, tele, fiber och uppvärmning

Nuläge

El ledningar finns i samtliga vägar inom planområdet, och en transformatorstation finns vid Blästervägen i planområdets västra del. Två större ledningsstråk finns norr om Blästervägen och vidare österut parallellt med gång- och cykelvägen längs Graningevägen. Det finns en ledningsrätt (1784-02/41.1) för en av elledningarna. Den går längs Blästervägen och efter att den korsat Fallängsvägen går den i allmänplatsmark för park.

Fiberledningar har ungefär samma sträckning genom området som elledningarna. Ledningarna går till största del i gatumark för att därefter ansluta respektive fastighet

Det finns ingen fjärrvärme inom området.

Det finns ett flertal teleledningar inom planområdet. Dessa finns lokaliserade i gatumark och parkmark till största del för att därefter ansluta respektive fastighet. Dock finns det ledningar som korsar fastigheterna Borraren 1, Lövängen 1 och Blästern 4.

Planförslaget och konsekvenser

På plankartan anges transformatorstationen (E) i planområdets nordvästra del.

På fastigheten Lövängen 1 anges på plankartan ett område på fastighetens södra del, för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Detta då el ledningar korsar fastigheten. För området anges även att marken inte får förses med byggnad (prickmark).

Vid en byggnation av rondell kommer ledningsstråk för el och fiber som idag korsar Fallängsvägen att flyttas. El och fiber planeras i samma ledningsstråk och

kommer att flyttas söder om rondell, och placeras i allmänplatsmark så som natur och gata.

Det finns även en elledning som är belägen i ledningsrättsområdet (1784-02/41.1). Planförslaget innebär att ledningsrätten fortsatt kommer att vara belägen på gatumark längs Blästervägen och efter att den korsat Fallängsvägen kommer den vara belägen på allmänplatsmark så som park, gata och natur.

Vid en utbyggnad av butikslokal på fastigheten Borraren 1 mot söder kommer teleledning att behöva flyttas så att den ligger intill den nya fastighetsgränsen. Detaljplanen anger därför ett område för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) intill markanvändningsgränsen. För området anges även att marken inte får försees med byggnad (**prickmark**). Detaljplanen anger även för fastigheten Blästern 4 och Lövängen 1 område för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) där teleledningar korsar fastigheterna. För området anges även att marken inte får försees med byggnad (**prickmark**).

Avfall

Nuläge

Avfallshantering sker idag på respektive fastighet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget leder inte till några förändringar.

Sociala aspekter

Barnperspektiv

Som barn betraktas alla människor under 18 år. Detaljplanen berör de barn, yngre som äldre, flickor som pojkar, som rör sig genom området.

Idag rör sig barn inom och utmed planområdet, via gång- och cykelvägar till olika målpunkter i tätorten samt inom planområdet. Utformningen av gång- och cykelvägar och passager över bl.a. Fallängsvägen och anslutande vägar är därför av stor vikt. Att gång- och cykelvägar inom planområdet även binds samman med tätortens övriga nät, gör att barn kan ta sig till olika målpunkter inom tätorten på ett trafiksäkert sätt.

Jämställdhet och mångfald

Att gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt samt att det finns busshållplatser leder till att alla kan ta sig till de butiker och verksamheter som finns inom området.

Tillgänglighet och trygghet

Många människor passerar idag genom planområdet. Detta då en av infarterna till staden går genom planområdet, samt att två huvudgator ansluter området. Att många rör sig inom och passerar området bedöms leda till att tryggheten upplevs större än för ett område där inte lika många

människor rör sig. Gång- och cykelvägar ligger även intill de större vägarna vilket gör att tryggheten ökar. Busshållplatser är även de placerade i områden med god uppsikt.

Hälsa, säkerhet och risker

Markföroreningar

Nuläge

Inom fastighet Lövängen 1 finns en bensinstation, och pågående markanvändning kan ha lett till markförorening. Då planområdet i vissa delar även har fyllts ut kan det på dessa platser finnas markföroreningar, beroende på vilket material man använt för utfyllnad.

Planförslag och konsekvenser

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

Då delar inom planområdet skulle kunna ha en markförorening har SWECO gjort en undersökning "*miljöteknisk markundersökning*" inom planområdet. De delar som undersökts har stämts av med Miljöstaben på Arvika kommun. Provtagningar har gjorts intill bensinstationen och den föreslagna rondellen. Rapporten visar att samtliga uppmätta halter understiger generella riktvärden för MKM, vilket är de riktvärden som är aktuella att jämföra mot här då planerad markanvändning är gata. Inget spån påträffades vid borringarna. Vidare anger SWECO att vid planerad schakt rekommenderas att entreprenören är särskilt uppmärksam på förekomst av spån. Om detta påträffas, bör prov uttas för kontroll av materialets föroreningsinnehåll, utbredning i plan och profil.

Om spån, träflis eller bark påträffas vid markarbeten inom detaljplanen ska detta anmälas omgående till tillsynsmyndigheten (Myndighetsnämnden) och eventuella markarbeten omedelbart pausas.

Radon

Nuläge

Enligt Svensk Geofysik AB, som gjorde en översiktlig översyn över marken i Arvika 1993, befinner sig planområdet inom ett normalriskområde för markradon.

Planförslag och konsekvenser

I samband med den geoteknisk undersökningen "*Geotekniskt PM 2020-07-02*" har SWECO även undersökt berget i området med gammaspektrometer. Värden visar på att berget kan klassas som lågradonmark och ingen radonskyddande eller radonsäker åtgärd krävs. SWECO rekommenderar att byggnader planeras för normalradonmark och en radonskyddande åtgärd utförs.

Farligt gods

Nuläge

Längs riksväg 61, vilken gränsar till planområdet i nordöst, transporteras farligt gods. I rapporten *"Farligt gods – riskhantering i fysisk planering"* har Länsstyrelsen i Dalarnas län angett avstånd till farligt gods led beroende på markanvändning. Länsstyrelsen i Värmland förordar även de rapporten. I skriften anges att område närmare än 30 meter inte ska uppmuntra till stadigvarande vistelse, och att mindre handel kan placeras utan särskild riskhantering mellan 30–70 meter från vägkant.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär inte några förändringar på markanvändningen närmast riksväg 61, då detaljplanen anger natur (**NATUR**). Fastigheten Lövängen 2 ligger som närmast ca 45 meter från riksväg 61. På grund av rondellen är hastigheten relativt låg intill fastigheten och bedömningen är därför att det inte behövs några regleringar i detaljplanen. Fastighet Borraren 1 ligger ca 50 meter från riksväg 61, och då det finns en höjdskillnad mellan väg och fastighet leder det till att inte heller för denna fastigheten bedöms behövas vidtas några säkerhetsåtgärder i detaljplanen.

Trafiksäkerhetsavstånd

Nuläge

Enligt väglagen ska det kring det allmänna vägnätet upprätthållas en tillståndspliktig zon, 30 meter från vägområdesgräns. Syftet är att undvika åtgärder som kan inverka på trafiksäkerheten. Planområdet gränsar till de allmänna vägarna riksväg 61 i nordöst och länsväg 175 i nordväst. Planområdet är i den mellersta delen mot de allmänna vägarna relativt flackt. Norr om fastigheten Myrången 2 i planområdets nordvästra del finns dock en nivåskillnad på ca fyra till fem meter mellan kvartersmark och väg. Det finns även en höjdskillnad på ca fyra meter mellan rv 61 och fastigheten Borraren 1, i planområdets nordöstra del.

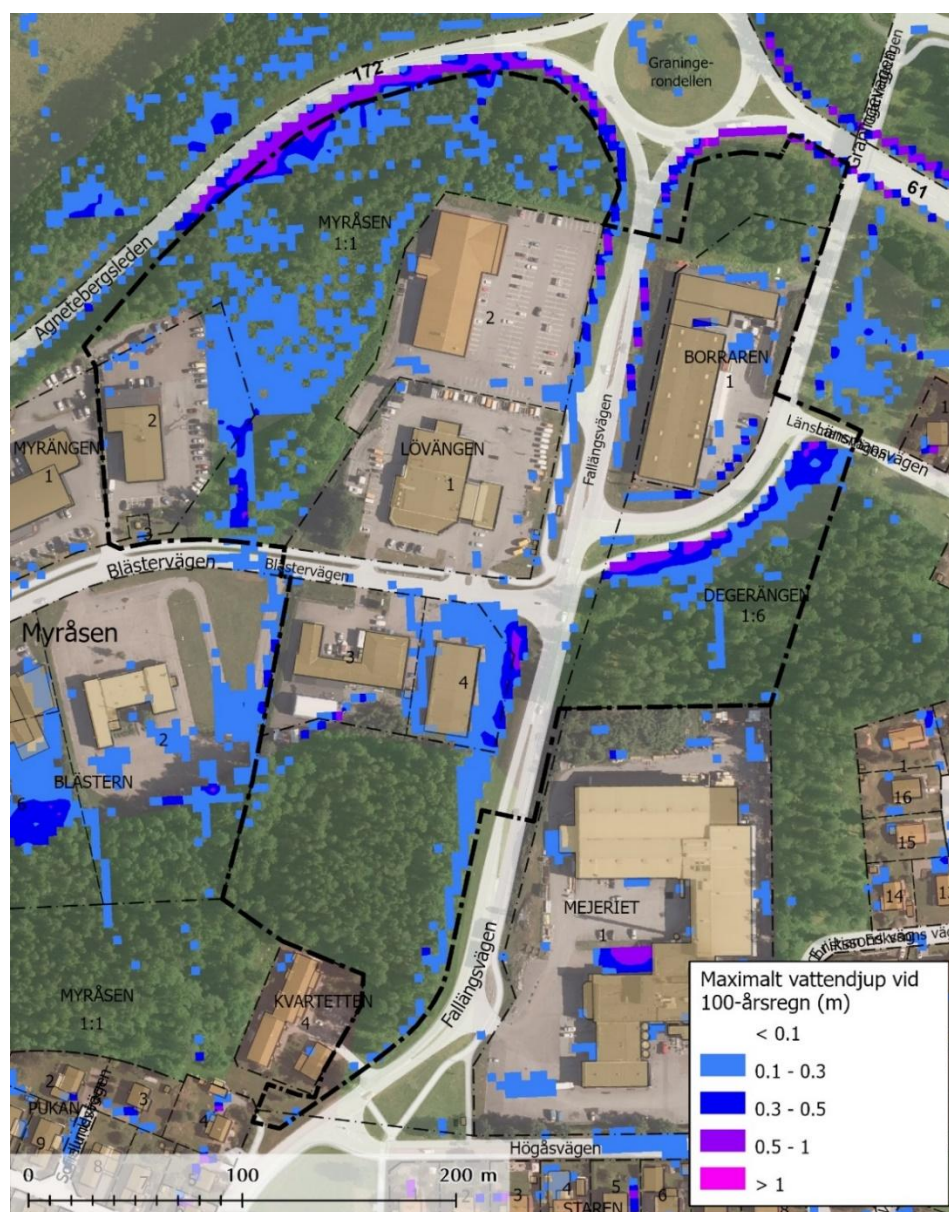
Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen säkerställer den markanvändning som är idag, natur (**NATUR**), intill de allmänna vägarna. Inom planområdet är det endast fastigheten Myråsen 2 som ligger inom den tillståndspliktiga zonen. Fastigheten Myråsen 2 har sedan tidigare tagit naturmark i anspråk och utökat fastigheten mot norr. Detaljplanen föreslår nu att den yta som tagits i anspråk övergår till kvartersmark. Mellan fastigheten Myråsen 2 och länsväg 175 finns en höjdskillnad på ca fyra till fem meter. Detaljplanen anger även att del av kvartersmarken, 10 meter från föreslagen fastighetsgräns, inte får förses med byggnad (**prickmark**).

Risk för högt vattenstånd

Nuläge

Enligt skyfallskarteringen som är framtagen av Länsstyrelsen framgår vart regnvatten samlas i planområdet och där risk finns för översvämning. karteringen tar dock inte hänsyn till dagvattenbrunnar eller andra tekniska lösningar för avrinningen. Det är alltså enbart en fingervisning på vart avrinningen i områden ansamlas vid skyfall, utan några särskilda åtgärder. Enligt karteringen blir det inom planområdet höga nivåer längs vägdkiken och vid våtmarksområdets södra del. Karteringen visar även att det samlas vatten på fastigheten Blästern 4 samt mellan gång- och cykelvägen längs Graningevägen och Mount Ejjvor.



Kartan visar skyfallskarteringen som är framtagen av Länsstyrelsen. Planområdets omfattning visas med svart linje och ju mörkare blå färg på kartan ju högre vattendjup. Kartan visar ett 100-årsregn.

Planförslag och konsekvenser

I "dagvattenutredning – detaljplan Arvika norra infart" som tagits fram av Teknik i Väst har man tittat på skyfallsfrågan. Utredningen anger att ytavrinningen idag sker till områdets lågpunkt, våtmarksområdet. Våtmarken kan ta emot en stor del vatten och de öppna dagvattenstråk, i form av svackdiken, som föreslås inom planområdet kommer att ha sitt utlopp i våtmarken. Det finns även ytor mellan Länsmansvägen och riksväg 61 utanför planområdets nordöstra del som har möjlighet att hantera skyfall.

Utredningen rekommenderar även att när en principiell höjdsättning av planområdet tas fram att man tänker på att marken ska luta från fastigheter och höjdsättas så att dagvattnet kan avrinna med självfall till öppna dagvattensystem vid skyfall (när dagvattenledningsnätet är fullt).

Störande ljus

Nuläge

Planområdet ligger inom ett verksamhetsområde och intill större vägar. Skyltar, övriga ljusanordningar och ljus från motorfordon bedöms idag inte upplevas som störande. Naturmark med grönska och höjdskillnader bildar avskiljande väggar mot bostadsbebyggelse i söder och öster.

Planförslaget och konsekvenser

I samband med uppförande av ljusanordning, flytt av ljusanordning eller väsentlig ändring av anordning krävs bygglov, om den avsedda användningen av anordningen har betydande inverkan på omgivningen.

Explosionsrisker

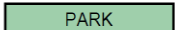
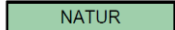
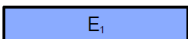
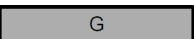
Nuläge

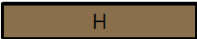
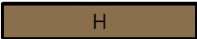
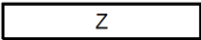
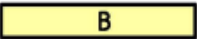
I planområdets norra del inom fastigheten Lövängen 1 finns en bensinstation. Riskkällor inom fastigheten är lagring av bensin och diesel under mark och gasol- och påfyllnadsdepåer. Fastigheten har idag tillstånd att bedriva bensinstation. För att få tillstånd att driva bensinstation ska handboken "*Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*", utgiven av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) 2015 följas.

Planförslaget och konsekvenser

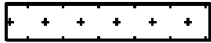
Detaljplanen anger drivmedelsförsäljning (G) för fastigheten Lövängen 1. Då MSB:s handbok ska följas för att en bensinstation ska kunna bedrivas anses det inte behöva anges några bestämmelser på plankartan kring begränsningar.

Förklaring av planbestämmelser

Bild plankarta	Beskrivning av bild	Lagrum	Förklaring och syfte
VÄG	Objektet visar hur väg visas i plankartan.	Väg, PBL 4 kap 3 §	Användningen väg används för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort.
	Objektet visar hur gata visas i plankartan.	Gata, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.	Användningen gata används för att reglera gator avsedda främst för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Användningen inrymmer trottoarer, planteringar, gräsytor, hållplatser och separata gång- och cykelvägar mm.
	Objektet visar hur park visas i plankartan.	Park, PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p.	Användningen park används för grönområden som helt eller delvis är anlagt och som kräver skötsel.
	Objektet visar hur natur visas i plankartan.	Natur, PBL 4 kap 5 § p.2 alternativt 4 kap 8 § p.2	Friväxande grönområde som inte är anlagt och inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom viss städning.
	Objektet visar hur transformatorstation visas i plankartan.	Transformatorstation, PBL 4 kap 5 § p. 3	Användningen transformatorstation tillämpas för områden där transformatorstation finns placerad.
	Objektet visar hur drivmedelsförsäljning visas i plankartan.	Drivmedelsförsäljning, PBL 4 kap 5 § p. 3	Användningen drivmedelsförsäljning omfattar områden för försäljning av alla typer av drivmedel. Försäljning av drivmedel ska vara huvud användning men service och handel i mindre omfattning som kompletterar

			användningen ingår också.
	Objektet visar hur detaljhandel visas i plankartan.	Detaljhandel, PBL 4 kap 5 § p.3	Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel
 	Objektet visar hur detaljhandel och verksamheter visas i plankartan.	Detaljhandel och verksamheter, PBL 4 kap 5 § p.3	Fastigheten får användas för detaljhandel och verksamheter. Detaljhandel innefattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Användningen verksamheter är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan.
	Objektet visar hur bostad visas i plankartan.	Bostäder, PBL 4 kap 5 § p.3	Syftet är att planlägga enskild in- och utfart till kvartersmark för bostad.
e₁	Objektet visar hur utnyttjandegrad visas i plankartan.	Bestämmelsen anger att största byggnadsarea är angivet värde (30) i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Syftet med bestämmelsen är att ange hur mycket av fastigheten som får bebyggas. I byggnadsarea inräknas förutom byggnader även öppenarea. Med öppenarea menas en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad så som exempelvis carportar

			och ytan under skärmtak.
e₂	Objektet visar hur utnyttjandegrad visas i plankartan.	Bestämmelsen anger att största byggnadsarea är angivet värde (38) i % av fastighetsarean inom användningsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Syftet med bestämmelsen är att ange hur mycket av fastigheten som får bebyggas. I byggnadsarea inräknas förutom byggnader även öppenarea. Med öppenarea menas en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad så som exempelvis carportar och ytan under skärmtak.
e₃	Objektet visar hur utnyttjandegrad visas i plankartan.	Bestämmelsen anger att största byggnadsarea är angivet värde (44) i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Syftet med bestämmelsen är att ange hur mycket av fastigheten som får bebyggas. I byggnadsarea inräknas förutom byggnader även öppenarea. Med öppenarea menas en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad så som exempelvis carportar och ytan under skärmtak.
e₄	Objektet visar hur utnyttjandegrad visas i plankartan.	Bestämmelsen anger att största byggnadsarea är angivet värde (38) i % av fastighetsarean inom egenskapsområdet, PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	Syftet med bestämmelsen är att ange hur mycket av fastigheten som får bebyggas. I byggnadsarea inräknas förutom byggnader även öppenarea. Med öppenarea menas en helt eller delvis öppen yta för vistelse eller förvaring, som ligger i anslutning till en byggnad så som

			exempelvis carportar och ytan under skärmtak.
	Objektet visar hur mark får inte förSES med byggnad visas i plankartan.	Marken får inte förSES med byggnad, PBL 11§ 1 st 1p.	Syftet är att säkerställa vilka områden där byggnad inte får uppföras. Generellt anges att byggnad inte får uppföras närmare än 4 meter från fastighetsgräns. Vissa fastigheter (Lövängen 2, Blästern 4 och Borraren 1) har dock i dagsläget delar av huvudbyggnad närmare än fyra meter varpå plankartan där anger ett mindre avstånd. Bestämmelsen anges även inom områden där underjordiska ledningar finns. För fastigheten Myrängen 2, anges ett område som inte får bebyggas i den norra delen av fastigheten. Här finns en koloni vårsidenbin, vilka lever i den sandiga slänten. Om ytan bebyggs kan detta påverka kolonin. I den södra delen av fastigheten anges att ytan inte får bebyggas för att följa samma bebyggelsemönster som intilliggande fastigheter.
	Objektet visar hur Marken som endast får förSES med komplementbyggnad visas i plankartan.	Marken får endast förSES med komplementbyggnad, PBL 4 kap 11§ 1 st 1p.	Syftet är att möjliggöra komplementbyggnader på del av fastigheten Myrängen 2 mot naturområdet.
h₁	Objektet visar hur högsta totalhöjd (10 meter) visas i plankartan.	Högsta totalhöjd är 10 meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. I totalhöjd ingår även ventilationsanläggningar och skorstenar.

h₂	Objektet visar hur högsta totalhöjd (12 meter) visas i plankartan.	Högsta totalhöjd är 12 meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. I totalhöjd ingår även ventilationsanläggningar och skorstenar.
h₃	Objektet visar hur högsta totalhöjd (4,5 meter) visas i plankartan.	Högsta totalhöjd är 4,5 meter, PBL 4 kap 11 § 1 st 1p.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa bebyggelsens höjd. I totalhöjd ingår även ventilationsanläggningar och skorstenar.
p₁	Objektet visar hur placering av komplementbyggnad visas i plankartan.	Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16§ 1 st 1 p.	Syftet är att säkerställa att komplementbyggnader på fastigheten Myrängen 2 uppförs så att underhåll kan ske på egen fastighet.
P₂	Objektet visar hur placering av byggnad på fastigheten visas i plankartan.	Byggnad ska placeras minst 2,5 meter från fastighetsgräns, PBL 4 kap. 16§ 1 st 1p.	Syftet är att säkerställa att bebyggelse på fastigheten Myrängen 2 inte placeras för nära fastighetsgräns, och därmed angränsande bebyggelse. Bestämmelsen har utgått från befintlig bebyggelse.
f₁	Objektet visar hur ny, om- och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg visas i plankartan.	Ny, om- och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg, PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.	Syftet med bestämmelsen är att få en möjlighet att påverka bebyggelsens utformning samt skyltning på fasad.
þ o . o d	Objektet visar hur bestämmelse om var körbar förbindelse inte får anordnas visas i plankartan.	Körbar förbindelse får inte anordnas, PBL 4 kap 9§.	Syftet med bestämmelsen är att ange var in- och utfarter inte får anordnas pga trafiksäkerhet.
u₁	Objektet visar hur bestämmelse om att markreservat för allmännyttiga underjordiska	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, PBL 4 kap. 6§.	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att allmännyttiga ledningar kan passera

	ledningarna visas i plankartan.		fastigheterna Myrängen 2, Lövängen 1, Borraren 1 och Blästern 4.
n₁	Objektet visar hur bestämmelse om skylt visas i plankartan.	Skylt om max 10 meters höjd får finnas, PBL 4 kap. 10 §	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa nuvarande skylts placering.
n₂	Objektet visar hur bestämmelse om markens höjd visas i plankarta.	Markens höjd får inte ändras, PBL 4 kap. 10 §	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att markens höjd, inom fastigheterna Lövängen 2 och Myrängen 2, inte förändras mot naturmarken med tanke på geotekniska förhållanden.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad och iordningställande av allmänna platser (gångväg och gator) kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt plan- och bygglagen 2010:900. Planen handläggs med ett utökat planförfarande. Detaljplanen bedöms vara förenlig med Översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget bedöms dock vara av intresse för allmänheten pga. ombyggnation av Fallängsvägen och anslutande vägar, samt att planen medför större ekonomiska åtaganden för kommunen.

Planavgift

Planavgift ska i samband med bygglov inte tas ut för fastigheterna Lövängen 2, Borraren 1 och Arvika kommun. Övriga fastigheter inom planområdet ska betala planavgift. Detta då de inte varit med och bekostat planarbetet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (60 månader) från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §. Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Detaljplanearbete	Arvika kommun Kostnad mellan respektive fastighetsägare inom planområdet regleras genom planarbetsavtal
Grundkarta	Arvika kommun på beställning av exploatör
Arvika kommun önskar köpa mark av fastigheterna Lövängen 1 och Myrängen 2	Arvika kommun upprättar avtal om fastighetsreglering, vilket kommunen bekostar. Kostnad för Arvika kommun. Intäkt för resp. fastighetsägare
Fastigheterna Myrängen 2, Lövängen 2, Blästern 3 och Borraren 1 önskar utöka fastigheterna och därmed köpa mark av Arvika kommun.	Arvika kommun upprättar avtal om fastighetsreglering, vilket bekostas av respektive exploatör. Intäkt för Arvika kommun. Kostnad för resp. fastighetsägare
Upphävande av ledningsrätt (17-Å-4221.1)	Arvika kommun initierar upphävandet av ledningsrätten i samband med fastighetsreglering. Kostnaden för ledningsrättsåtgärden bekostas av ledningsägare.
På fastigheten Lövängen 1 behöver skylt och in- och utfart flyttas pga. utbyggnad av rondell	Arvika kommun är ansvariga för iordningsställande av skylt och in- och utfart, och står även för kostnaden.

Byggnation Rondell och anslutande vägar	Arvika kommun
Flytt av gång- och cykelväg parallellt med Graningevägen.	Arvika kommun
Flytt av och iordningställande av busshållplatser.	Arvika kommun
Flytt av ledningar pga. byggnation av rondell	Enligt avtal med ledningsägare.
Flytt av övriga ledningar på kvartersmark	Bekostas av den part som initierar flytt.
Oljeavskiljande brunn vid inloppet till våtmarksområdet	Teknik i Väst AB
Restaurera våtmarken så att dess funktion säkerställs	Arvika kommun
Dagvattentaxa	Intäkt för Arvika Energi och Miljö AB. Kostnad för resp. fastighetsägare
Upprättande av avtalsrättighet	Berörda fastighetsägare ansvarar för bildande av avtalsrättighet.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator, natur- och parkområden.

Avtal

Planarbetsavtal har tecknats, mellan exploatörerna Arvika Kommun samt fastighetsägare till Lövängen 2 och Borraren 1. Planarbetsavtalet reglerar kostnader för planarbetet.

Överlåtelseavtal tecknas mellan Arvika kommun, berörd fastighetsägare och exploatör.

Ett särskilt genomförandeavtal för flytt av ledningar ska enligt gällande markavtal tecknas mellan Arvika kommun och Arvika Energi och Miljö AB upprättas.

Tekniska frågor

Utredningar

Dagvatten

Exploatören svarar inom kvartersmarken för de kompletterande dagvattenundersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för en exploatering.

Geoteknik

Exploatören svarar inom kvartersmarken för de kompletterande geotekniska undersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive radonskyddade åtgärder.

Parkering

Erforderlig cykel- och bilparkering ska lösas inom kvartersmarken, utifrån gällande parkeringsriktlinjer för Arvika kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Kostnader och intäkter som planen medför samt vem som står för kostnaden redovisas i tabell under rubriken *ansvarsfördelning*.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägare ansvarar för avfallshantering inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. De konsekvenser som detaljplanen medför framgår av tabell och kartor under rubriken fastighetsrättsliga konsekvenser.

Kommunen ansöker om erforderlig fastighetsbildning för berörda fastigheter. Respektive huvudman ansöker om och bekostar de eventuella ledningsrätter som kan komma att krävas.

Den ledningsrätt (17-Å-4221.1) som finns inom planområdets norra del, nyttjas inte, och har ersatts med markkabel som har ledningsrätt i områdets mellersta del. Ledningsrätten i planområdets norra del kommer att upphävas.



Bilden visar vilken mark inom planområdet som vid ett plangenomförande övergår till allmänplatsmark från kvartersmark och vilken mark som övergår från kvartersmark till allmänplatsmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörd fastighet.

Fastighet	Förändring av fastighet
Del av Myråsen 1:1	Fastigheten Myrängen 2 utökas mot norr vilket gör att mark som idag är naturmark enligt gällande detaljplan tas i anspråk, och övergår till kvartersmark.

	Naturmarken utökas dock då kvartersmark övergår till allmänplatsmark, natur, då fastighet Myrängen 2 minskas i storlek mot öster. Fastighet Blästern 3 ges möjlighet att utöka mot söder. Allmänplatsmark för park övergår till kvartersmark för handel. En utökning av fastigheten Lövängen 2 innebär att allmänplatsmark för gata övergår till kvartersmark för handel. En byggnation av rondell innebär att kvartersmark för bensinförsäljning övergår till allmänplatsmark för gata. I samband med detta justeras även fastigheten Lövängen 1 i förhållande till gång- och cykelvägen. Befintlig enskild utfart till fastigheten Kwartetten 4 säkerställs. Allmänplatsmark övergår till kvartersmark.
Högåsen 3:3	Befintlig enskild utfart till fastigheten Pukan 4 säkerställs. Allmänplatsmark övergår till kvartersmark.
Blästern 4	Ingen förändring
Blästern 3	Fastigheten utökas mot söder. Allmänplatsmark, park, övergår till kvartersmark.
Myrängen 2	Fastigheten utökas mot norr, och allmänplatsmark, tas i anspråk. Fastigheten minskas dock mot öster där kvartersmark övergår till allmänplatsmark för natur.
Lövängen 2	Fastigheten Lövängen 2 utökas mot öster. Detaljplanen innebär att mark för allmänplatsmark för gata övergår till kvartersmark för handel.
Lövängen 1	En byggnation av rondell innebär att kvartersmark behöver tas i anspråk och övergå till allmänplatsmark, gata.

	Fastigheten justeras även i förhållande till gång- och cykelvägen.
Borraren 1	Fastigheten utökas mot söder och allmänplatsmark, park, övergår till kvartersmark för handel.
Del av Degerängen 1:6	En utökning av fastigheten Borraren 1 innebär att allmänplatsmark övergår till kvartersmark. Ett genomförande av rondell innebär även att allmänplatsmark, park, övergår till gata och gång- och cykelväg.
Pukan 4	Fastighetens utfart säkras genom att marken planläggs som kvartersmark, bostad, och prickmark vilket innebär att området inte får bebyggas. Utfarten kan säkras genom lämplig avtalsrättighet.
Kvartetten 4	Fastighetens utfart säkras genom att marken planläggs som kvartersmark, bostad, och prickmark vilket innebär att området inte får bebyggas. Utfarten kan säkras genom lämplig avtalsrättighet.

Planförslaget innebär att del av mark som idag är kvartersmark kommer att övergå till allmänplatsmark vid ett genomförande av planförslaget. Den mark som är planlagd som allmän platsmark naturmark ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet. Kommunen får lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden. Kommunen är även skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för

1. en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för, eller
2. annat än enskilt byggande.

Skyldigheten enligt första stycket 2 gäller inte om bygglov ges enligt 9 kap. 32 a § första stycket. Lag (2014:900).

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inom planområdet finns två ledningsrätter för el.

Den ena ledningsrätten (17-Å-4221.1) finns i den norra delen av planområdet, och korsar där fastigheten Myrängen 2, våtmarken och vidare mot graningerondellen. När fastigheten Lövängen 2 bebyggdes i början av 2000-talet upphävdes ledningsrätten över den fastigheten. Ledningsrätten är inte längre aktuell. Ledningsägaren, Ellevio, har ersatt luftledningen med markkabel i annan sträckning. I överenskommelse med ledningsägare kan ledningsrätten upphävas och att detta kan göras i samband med lantmåteriförrättning i genomförande av planen.

Den andra ledningsrätten (1784-02/41.1) går längs Blästervägen och vidare mot öster och Graningevägen. Ägare till ledningsrätten är Ellevio.

Planförslaget anger att allmänna ledningar kan korsa fastigheterna Myrängen 2, Lövängen 1, Borraren 1 och Blästern 4. Det är respektive ledningsägare som bekostar och ansöker om ledningsrätt.

Inom allmänplatsmark finns idag befintliga enskilda utfarter för fastigheterna Pukan 4 och Kvartetten 4. Dessa utfarter är inte säkerställda med någon rättighet idag. Utfarterna säkerställs i plankartan genom att marken planläggs som kvartersmark (**B**) med restriktion att marken inte får bebyggas (**prickmark**).

Tillstånd

Vid restaurering av våtmarken där groddjur finns, kan samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken krävas för åtgärden för att bland annat säkerställa rätt utförandetid. Det kan också kräva anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken. Utförare av åtgärd i våtmarken ska lämna anmälan till Länsstyrelsen Värmland och för vissa åtgärder även söka tillstånd hos Länsstyrelsen Värmland.

Sammanfattande konsekvenser

Planområdet ligger vid en av infarterna till tätorten Arvika, en knutpunkt med bra kommunikationer för både gående, cyklister och motorfordon. Detta ger företag i området ett attraktivt läge. Att området ligger i en knutpunkt leder även till att många passerar platsen, vilket i sin tur leder till att det blir tryggt att passera längs de upplysta gång- och cykelvägarna som ligger intill gatorna. Att bygga om Fallängsvägen och de anslutande vägarna för att möjliggöra en rondell, anses förbättra trafiksituationen i området samt att det även leder till en säkrare miljö för gående och cyklister. En byggnation av rondell kommer dock leda till en kostnad för kommunen. Detta då en del ledningar i området behöver flyttas, gator och gång- och cykelvägar ska ledas om och berg till viss del behöver sprängas.

Detaljplanen gör det möjligt för verksamheter inom planområdet att utöka byggnader både på markplan men även i höjd. Då området befinner sig i stadens utkant och i ett befintligt verksamhetsområde anses byggnadernas volymer kunna utökas utan att det blir en stor påverkan på omkringliggande bebyggelse och miljö. Ett plangenomförande på respektive fastighet kommer att leda till kostnad för den fastighetsägare som önskar nyttja den möjlighet som ges i detaljplanen.

Våtmarken fyller en viktig funktion i området, dels som en plats dit dagvatten leds och renas men även som en yta där vatten kan samlas vid höga vattenflöden. Här bor även grodor och vattensalamandrar. I och med detaljplanen kommer våtmarken att säkerställas. Andra ekosystemtjänster som detaljplanen säkerställer är sandslänter för solitärbin och stekelarter intill länsväg 172.

Medverkande tjänstemän

Representanter från bl.a. Samhällsbyggnad, Miljöstaben, Bygglovenheten och Teknik i väst har varit med i framtagandet av detaljplanen.

KOMMUNLEDNINGSTABEN