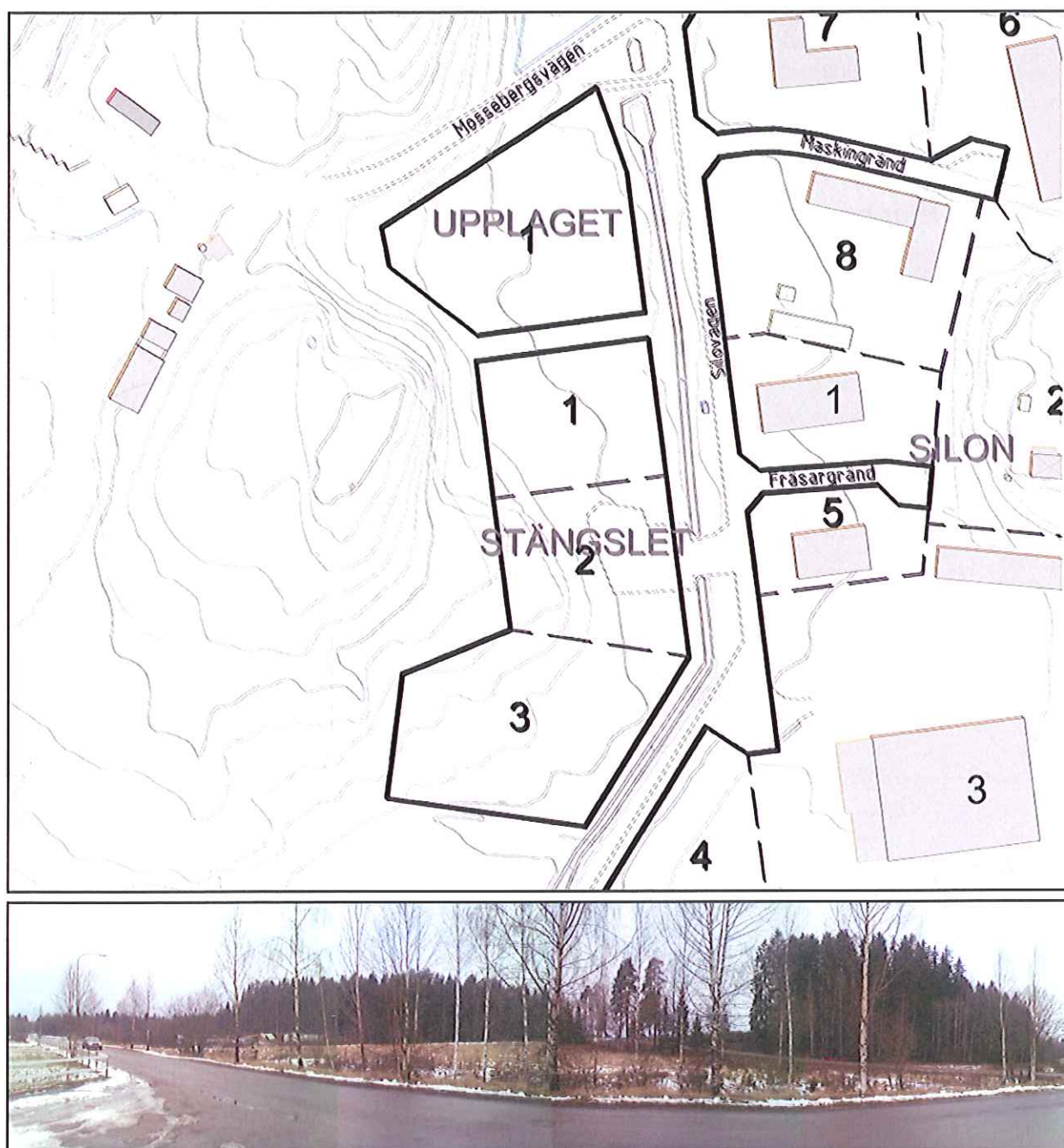




ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

ANTAGEN 2008-09-15
LAGA KRAFT 2008-10-22 Dnr KS 07/981



Detaljplan för
**Del av Mosseberg södra
(Stängslet 1 m fl)**
Arvika kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Behovsbedömning
4. Plankarta med bestämmelser
5. Fastighetsförteckning
6. Grundkarta
7. Särskilt utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Efterfrågan på industrimark har ökat och kommunen upplever en brist på industrimark. Detaljplanen syftar till att möjliggöra markanvändning för småindustri inom planområdets fastigheter (kvartersmark).

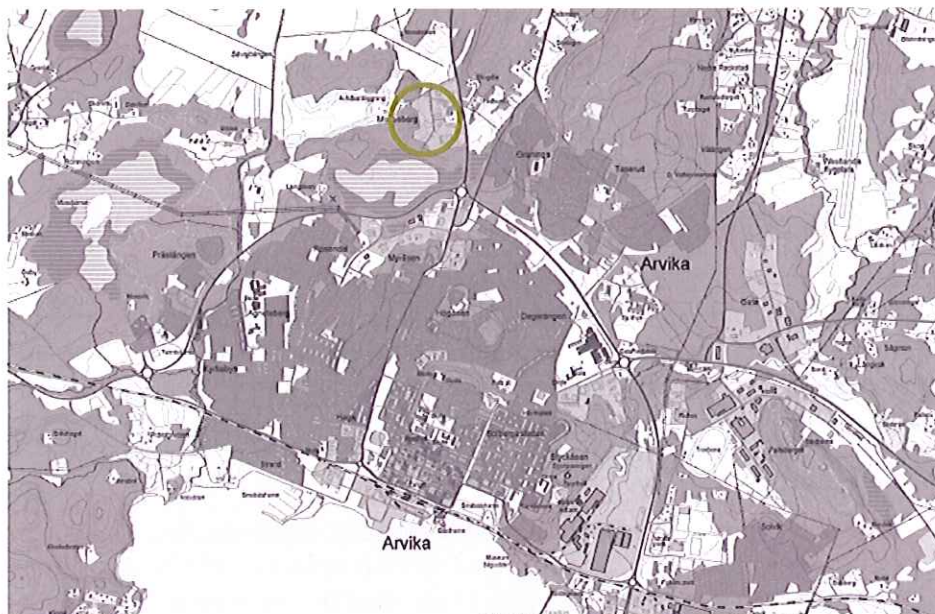


Ovan: Planillustration

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Arvikas norra delar, öster om Mossebergs avfallsstation inom Mossebergs industriområde. Planområdet nås från Arvika via Graningerondellen norrut via Rv. 61. Avståndet till Arvika centrum är ca 3 km med bil.



Ovan: Planområdets lokalisering i staden. Planområdet är markerat med en grön ring.

Areal

Planområdet omfattar ca 4 ha.

Markägoförhållanden

Allmän platsmark i planen omfattar fastigheten Mosseberg 1:20 vilken ägs av Arvika kommun. Planområdet omfattar dessutom fastigheterna Upplaget 1 och Stängslet 1, 2 och 3. Kommunen äger den först- och sistnämnda och Stängslet 1 och 2 ägs av Arvika Bilsmide AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, ÖP90, finns de planerade åtgärderna i föreliggande detaljplan inte utpekade. De allmänna intentionerna i ÖP90 motverkas dock ej av föreliggande plan.

I ÖP07 som antagits av KF 2007-11-26 men ännu ej vunnit laga kraft anges planområdet som industriområde, varför föreliggande plan har ett uttalat stöd i ÖP07. Länsstyrelsens granskningsyttrande över ÖP07 under planprocessen är förenligt med denna detaljplan.

Detaljplaner etc

Planområdet omfattar en gällande detaljplan.

Detaljplan för del av Mosseberg Södra, Laga kraft 1991-03-08. Planen omfattar exakt samma geografiska område som föreliggande detaljplan omfattar och anger markanvändning för upplag, transformator, gata och natur.

Genomförandetiden för gällande detaljplanen har utgått 2005-01-01.

Föreliggande detaljplan kommer att innebära störst förändring inom kvartersmark där markanvändningen ändras från upplag (U) till småindustri (J₁).

Beslut om planläggning

Utskottet Samhällsbyggnad, miljö och service har beslutat att uppdra åt verksamheten Samhällsbyggnad, miljö och service att ändra gällande detaljplaner för att möjliggöra markanvändning för småindustri istället för upplag. Beslutet togs 2008-01-14, SMS §176.

Behovsbedömning

Enligt behovsbedömningen till detaljplanen bedöms planen inte innebära risk för betydande miljöpåverkan att en särskild miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen 5 kap. 18§ behöver upprättas. Beslut om betydande miljöpåverkan har tagits av planförfattaren (se behovsbedömning).

Planförfarande

Detaljplanen bedöms ha begränsad betydelse samt sakna intresse för en bredare allmänhet. Planen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskringsyttrande och bedöms heller inte medföra betydande miljöpåverkan. Tidiga samråd har beretts med berörda i anslutning till planområdet innan planens formella samråd och konsensus har i stort uppnåtts kring de föreslagna förändringarna. Detaljplanen upprättas därför med enkelt planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Förutsättningar

Planområdet ingår som helhet i ett område som präglas av industriverksamhet. Marken utgörs av gata (Silovägen), ett dike som delvis är kulverterat vid infarter till fastigheterna Upplaget 1 och Stängslet 1-3 samt kvartersmark. Stängslet 1 och 2 är de enda fastigheterna som sålts och nyttjas idag som upplag för verksamheten inom Silon 5 (Arvika Bilsmide AB). Marken inom de avstyckade fastigheterna är bevuxen med gräs samt i de västra delarna delvis med träd (yngre björk, tall, gran). Naturområdet i planen mot väster utgörs av en österslutning bevuxen med huvudsakligen granskog med inslag av björk.



Ovan: Planområdets kvartersmark. Bilden är tagen från Mossebergsvägen mot söder.

I anslutning till Silovägen finns delar av en björkallé kvar sedan industriområdet byggdes ut på 1980-talet. Det finns ett generellt biotopskydd för alléer enligt miljöbalken. Länsstyrelsen får medge dispens om förutsättningar och skäl föreligger. Inga planer finns i dagsläget för att ta bort återstoden av allén.

Förändringar

Genom att området föreslås utökas med ytterligare småindustri finns förutsättningar för att höja områdets visuella kvaliteter genom t ex kompletteringsplanering av den allé som idag delvis finns inom naturmarken i planområdet.

I övrigt redovisas naturmark i planen (**NATUR**).

Fornlämningar

Förutsättningar

Det finns inga fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar

En geoteknisk utredning har utförts för området (samt för övriga områden under planering inom närområdet) för att översiktligt klarlägga de geotekniska förutsättningarna för byggnation inom området. De sonderingar som utförts visar att det under ett tunt muldjordslager finns torrskorpelera ovan silt som underlagras av lera med inslag av silt ovan friktionsjord.

Förändringar

Undersökningarna visar att det finns goda förutsättningar för byggnation inom de planerade tomterna, under förutsättning att marken förbelastas, och där en belastning motsvarande en meter ger ca 15 cm sättningar vilka tas ut

till ca 70% med en liggtid på ett år. Förbelastning är lämpligt för lättare byggnader medan det vid etablering av tyngre byggnader kan behövas pålning. Inför byggnation skall kompletterande geotekniska undersökningar genomföras för att klarlägga lämpligt grundläggningsmetod för aktuell byggnad. Förbelastning av tomterna Upplaget 1 och Stängslet 3 kan komma att bli aktuellt i närtid.

Markföroreningar

Förutsättningar

Området har ianspråktagits först under 1990-talet i samband med att detaljplanen för upplag vann laga kraft. Det är endast fastigheterna Stängslet 1 och 2 som har använts för verksamheter, lastbilsupplag vilket påbörjades 1994. Med hänsyn till markanvändningen inom Stängslet 1 och 2 bedöms att visst oljespill, glykol m m kan ha förekommit inom fastigheten med hänsyn till dess användning som upplag bl a för lastbilar inför skrotning. Omfattningen av ev föroreningar samt den föreslagna markanvändningen (småindustri) gör att vidare undersökningar av markföroreningar inom ramen för planarbetet inte behövs. Bedömningen har gjorts i samråd med Miljöstaben och Länsstyrelsen.

Förändringar

Om markföroreningar påträffas vid byggnation skall tillsynsmyndigheten informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken.

Bebyggelse

Industribebyggelse

Förutsättningar

Inom planområdet finns en transformatorbyggnad uppförd öster om Stängslet 1. Det finns inom planområdet idag ingen övrig bebyggelse. Kring fastigheterna Stängslet 1 och 2 finns idag ett stängsel uppfört i tomtgräns mot Silovägen, med brott vid tillfartsvägen genom öppningsbara plåtgrindar. Inom Stängslet 2 finns även en gjuten lastkaj.



Ovan: Befintlig transformator inom planområdet. .

Inom övriga industriområdet finns blandad industribebyggelse i övervägande en till två våningar, med fasadmateriäl i tegel, träpanel och puts. Takmaterialet inom området utgörs främst av svart plåt.



Ovan t v: Bebyggelse inom Silon 5.

Ovan t h: Bebyggelse inom Silon 1.

Förändringar

Planen medger att bebyggelse för småindustriändamål (J_1) får uppföras inom kvartersmark. Inom ramen för småindustri bedöms t ex produktion, lagring och hantering av varor, försäljning, kontor, personalutrymmen tillhörande småindustriverksamheten etc. Planen föreskriver att högst 35% (e_1 35) av tomtens areal får bebyggas samt att bebyggelsens byggnadshöjd (från markens medelnivå vid grunden till takfoten) inte får överskrida sex meter (**6.0 i romb**). Byggnad skall också placeras med minst en långsida mot gatan (p_1) för att skapa ett mer definierat gaturum.

Planen säkerställer också den befintliga transformatorstationen inom området (E) samt anger en högsta byggnadshöjd till tre meter (**3.0 i romb**).

Service

Förutsättningar

Inom planområdet eller i dess omedelbara närhet finns ingen offentlig service. Kommersiell service finns inom närområdet genom handelsverksamheter för bl a försäljning och uthyrning.

Förändringar

Planen medger möjlighet till småindustri med tillhörande småskalig service- och handelsfunktioner.

Gator och trafik

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Det finns idag ingen kollektivtrafik inom planområdet eller inom Mossebergs industriområde.

Förändringar

Planen innebär inga förändringar med hänsyn till kollektivtrafiken.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Det finns idag ingen separerad gång- och cykeltrafik inom planområdet eller inom Mossebergs industriområde. Det går dock att gå och cykla inom planområdet på gatumark. Områdets användning och karaktär gör dock att besök genom gång eller cykel inte är vanligt förekommande eller särskilt lämpligt.

Förändringar

Planen innebär inga förändringar med hänsyn till gång- och cykeltrafiken.

Motorfordonstrafik

Förutsättningar

Planområdet nås från Rv 61 via Mossebergsvägen och Silovägen. Anslutningar till tomterna inom planområdet finns utbyggda från Silovägen i enlighet med nu gällande detaljplan. Det finns längs Silovägen utbyggd gatubelysning öster om gatan.



Ovan: Silovägens förlängning sett från söder.

Förändringar

Genom att tomterna inom planområdet på sikt utnyttjas och får en något annan användning kan en viss trafikökning att förväntas.

Utfarter/angöring

Förutsättningar

In- och utfarter till tomterna inom planområdet sker från Silovägen och är delvis grundlagda och/eller utbyggda.

Förändringar

De gatuanslutningar till tomterna inom planområdet inom allmän platsmark behöver byggas ut i samband med att tomterna tas i anspråk för ny markanvändning.

Lastning/lossning av varor m m till verksamheter inom tomterna kommer att ske inom egen fastighet och ej från Silovägen.

Parkering

Förutsättningar

Parkering inom planområdet samt till omkringliggande verksamheter sker idag inom egen fastighet. Uppställning av lastbilar längs Silovägen förekommer i begränsad omfattning idag, vilket inte är meningen.

Förändringar

Parkering skall lösas inom egen fastighet. Parkering/uppställning av lastbilar längs Silovägen skall ej förekomma.

Störningar och risker

Risk- och störningsanalys

Förutsättningar

Som underlag för planarbetet har en risk- och störningsanalys¹ utförts. Analysen sammanfattas här nedan. Behandlade frågeställningar omfattar transporter med farligt avfall (varav visst avfall utgör farligt gods) till och från Mossebergs avfallsanläggning, buller från trafik och verksamhet på Mossebergs avfallsanläggning, metangasledning samt störning på grund av hanteringen av organiskt material vid Mossebergs avfallsanläggning.

Förändringar

Utifrån de aspekter som har studerats bedöms planområdet vara lämpligt för verksamheten småindustri. Förväntade risknivåer bedöms vara acceptabla och ytterligare störningar från verksamheten vid Mossebergs avfallsanläggning antas inte förekomma.

På grund av närheten till avfallsanläggningen avråds generellt från att anlägga enskild vattentäkt inom området. En planbestämmelse (**b₁**) förs in som förbjuder anläggande och installation av enskild vatten- och avloppsanläggning inom tomterna. Avstånd mellan metangasledning och närmaste byggnad bör inte understiga 2 m, vilket också säkerställs i planen.

Radon

Förutsättningar

I markradonutredning för Arvika kommun, utförd 25 januari 1993 av Svensk Geofysik AB, är området redovisat som normalriskområde för markradon.

Förändringar

Inga förändringar eller åtgärder genom planbestämmelser krävs med hänsyn till bedömd radonrisk samt markanvändningens art.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Förutsättningar

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde. Befintliga ledningar för vatten och avlopp finns förlagda i Silovägens östra del, med anslutning till Mossebergs avfallsanläggning mellan fastigheten Upplaget 1

¹ Risk- och störningsanalys, del av Mosseberg Södra, SWECO VIAK, 2008-03-12

och Stängslet 1. Anslutningar till tomterna inom planområdet har ännu inte genomförts. Kapacitet bedöms finnas i ledningsnätet inom området för att klara belastningen från tomterna inom planområdet.

Dagvatten leds från Mossebergs industriområde norrut via diket väster om Silovägen. Diket är bitvis kulverterat (under gatuanslutningarna till tomterna inom planområdet).



Ovan: Dike, delvis kulverterat vid gatuanslutningarna till industritomterna..

Förändringar

Planen medför att tomterna inom planområdet kan anslutas till det kommunala VA-nätet och avgift för detta erläggas enligt gällande VA-taxa. Dagvatten inom planområdets tomtmark leds till befintligt dike, som kommer att bibehållas i dagens skick. Rening av dagvatten kommer ej att föreskrivas i planen, men kan komma att bli aktuellt beroende på vilket verksamhet som etableras på platsen. Reglering av ev reningskrav sker i sådana fall genom en tillståndsprocess eller genom avtal el. dyl.

Enskilda vattentäkter får som nämnts tidigare inte förekomma inom planområdet.

Värme

Förutsättningar

Inom planområdet finns idag ingen byggnad som kräver uppvärmning. Omkringliggande byggnader värms upp med varierande enskilda anläggningar. Fjärrvärmenätet är inte utbyggt till Mosseberg.

Förändringar

Kommunen kan genom plan- och bygglagen inte föreskriva val av uppvärmningskälla.

Vid val av uppvärmningsalternativ förordas från kommunens sida dock alltid hållbara lösningar som minskar utsläpp av bl a koldioxid till atmosfären.

El

Förutsättningar

Idag finns befintliga el-ledningar samförlagda i ledningsgravar för vatten- och avloppsledningar. En transformatorstation finns inom planområdet.

Förändringar

Planen medför att tomterna inom planområdet behöver kopplas på elnätet. Kapaciteten i elnätet och transformatorstationen bedöms erforderliga för att klara en utbyggnad enligt planen då dimensineringen avseende elnätets kapacitet inte förändras av föreliggande planändring. Transformatorstationen säkerställs genom planbestämmelse (E).

Konsekvenser

Planen medför inga betydande miljökonsekvenser. Området som helhet bör gynnas av en mer öppen och verksamhetsinriktad markanvändning inom planområdet.

Planen medför kostnader för kommunen i det fall komplettering av befintlig allé inom naturmarken företas. Kostnader för upprustning av Silovägens anslutningar till tomtmarken tillkommer också. Planens ekonomiska konsekvenser redovisas utförligare i genomförandebeskrivningen.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen är 10 år.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av avdelningen Planering och utveckling genom Daniel Nordholm.

Revidering

-

Arvika 2008-04-29

Daniel Nordholm

Arkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Maj 2008
Revideringar	Juni – juli 2008
Antagande	2008-09-15 Laga kraft 2008-10-22

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång har fastighetsägare ingen formell rätt till ersättning om detaljplanen ändras.

Ansvarsfördelning

Arvika kommun är ansvarig för att gata och va-ledningar fram till tomtgräns byggs ut. Exploatören är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Köpeavtal för tomt kommer att tecknas mellan kommunen och framtida exploatör för de av kommunen ägda tomterna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för inom planen redovisad allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte.

Ekonomiska frågor

Planekonomi – översiktlig exploateringskalkyl

Kostnader kan uppkomma för kommunen i form av kompletteringsplantering av björkar till allén längs Silovägen samt vissa markarbeten (iordningställande av gräsytor) till en kostnad av 80 tkr. Ökade årliga driftskostnader tillkommer genom nämnda åtgärder om 5 tkr /år.

Kommunen skall bygga ut infarterna till Upplaget 1 och Stängslet 3 samt utföra dikesrensning. Bedömd kostnad för detta uppgår till 170 tkr.

Kommunens kostnader för planens genomförande uppgår således totalt till uppskattningsvis 250 tkr i anläggnings- och åtgärds-kostnader samt en ökad årlig driftskostnad om 5 tkr/år.

Utöver ovanstående skall utbyggnad av va-serviser byggas fram till fastighetsgräns från befintligt ledningsnät. En uppskattad kostnad för detta för samtliga tomter är ca 75-80 tkr. Anläggningsavgifter tas därefter ut enligt gällande taxa. Anläggningsavgift för VA är inte betald för någon av de i planområdet ingående fastigheterna.

En eventuell förbättring av infarterna till de idag privatägda tomterna (Stängslet 1 och 2) ska bekostas av fastighetsägaren med hänsyn till den värdestegring som tomterna erhåller genom utökning av byggrätterna och användningsområdena inom tomterna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts inom ramen för planen. Detaljerade geotekniska utredningar krävs inför detaljprojektering och byggnation. Den översiktliga geotekniska utredningen visar på dåliga markförhållanden och att förbelastning kan behöva utföras innan byggnation på tomterna. Stabilitetsberäkningar kan behöva utföras. Exploatör är ansvarig för ytterligare geotekniska undersökningar och de eventuella åtgärder som kan komma att krävas som en följd av dessa för att byggnation skall kunna ske.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av avdelningen planering och utveckling genom Lotta Låbbman och Daniel Nordholm.

Revideringar

Arvika 2008-04-29, reviderad 2008-06-12

Lotta Låbbman
Exploateringsingenjör

Daniel Nordholm
Arkitekt

CHECKLISTA VID BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING OCH MKB

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

Begrepp:

Miljöbedömning

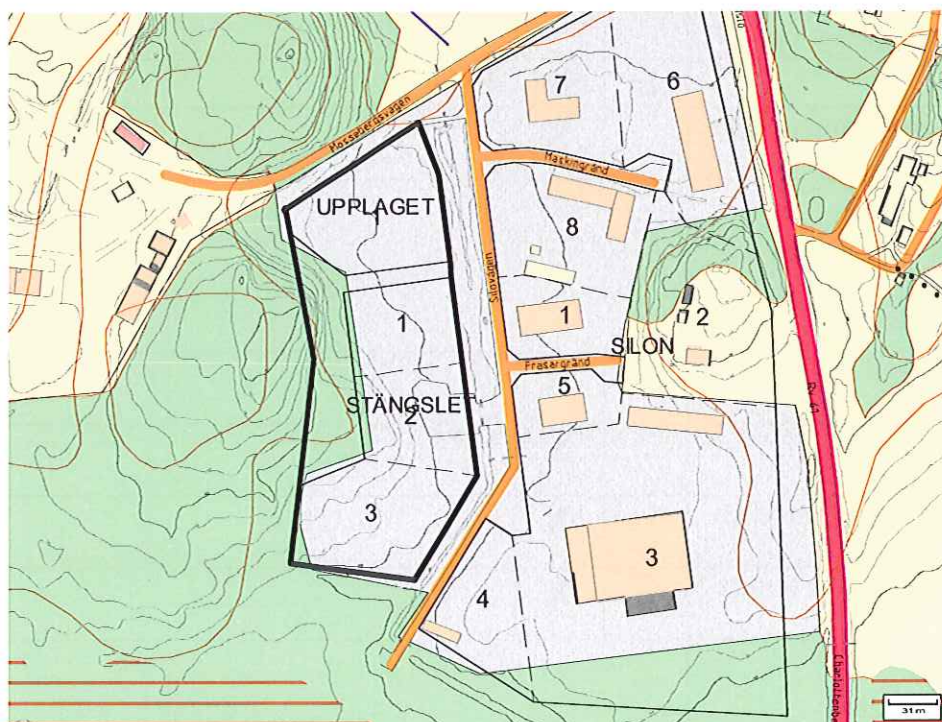
Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning av en plan behöver mkb



Preliminär planområdesavgränsning. Till höger på kartbilden går Rv 61 från Graningerondellen mot Charlottenberg – Kongsvinger.

Datum för upprättande:	2007-12-20, reviderad 2008-01-16, 2008-03-20
Detaljplan för:	Del av Mosseberg södra
Fastighetsbeteckning:	Upplaget 1, Stängslet 1, 2, 3
Planens syfte:	Att medge användning av marken till småindustri
Handläggare:	Daniel Nordholm

ARVIKA KOMMUN

Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Idag är de två mittersta fastigheterna inom planområdet bebyggda och nyttjas som upplag enligt gällande detaljplan. Den nordligaste och sydligaste är oanvända. Marken är inom fastigheterna delvis hårdgjord och är därutöver täckt av markvegetation och sly. Fastigheterna är inhägnade med plank och staket.
---	--

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

ARVIKA KOMMUN

område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		X	
5. Skyddsavstånd Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		X	Planen syftar till att tillskapa mark för småindustri. Erforderliga planbestämmelser skall om nödvändigt införas för att hindra annan verksamhet.
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
6. Mark Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.		X	Enligt en geoteknisk utredning från 1990 har marken inom området dåliga grundläggningsförhållanden. Enligt en ny geoteknisk utredning finns möjligheter till grundläggning av lättare byggnader genom förbelastning av marken samt pålning för tyngre byggnation.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X	
risk för erosion		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		X	
Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken	X		Uppställning av lastbilar inför skrotning (inom fastigheten Silon 5) har förekommit inom Stängslet 1 och 2. Visst oljespill, glykol m m kan därför förväntas.
7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		X	Beroende på verksamheternas art kan transporter och även emissioner till luft från verksamhet tänkas förekomma. Sådana utsläpp får dock inte vara omfattande och störande för omgivningen. Omfattningen av ev. luftemissioner bedöms dock bli ringa mht planområdets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.

ARVIKA KOMMUN

obehaglig lukt		X	
förändringar i luftförelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra:			
förändringar på grundvattenkvalitén		X	Mossebergs avfallsanläggning kan eventuellt medföra viss förorening av grundvattnet inom anläggningen m omnejd. Därför bör ingen enskild vattentäkt tillåtas inom planområdet, vilket bör säkerställas med planbestämmelse.
förändring av flödesriktningen för grundvattnet		X	
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		X	
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	X		Hårdgjort industrimark kan medföra att dagvatten inom fastigheten förorenas. Omfattningen av ev. föroreningar bedöms bli ringa mht planrådets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		X	
att vattendom krävs		X	
9. Vegetation Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	
minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	
införande av någon ny växtart		X	
10. Djurliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar av antalet		X	

ARVIKA KOMMUN

eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)			
minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		X	
införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
försämring av fiskevatten eller jaktmarker		X	
11. Stads- och landskapsbild Kan ett genomförande av planen medföra:			
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild		X	Området är idag skräpigt och allmänt ovårdat. Planarbetet skall utvisa om områdets estetiska värden kan förbättras.
12. Miljöpåverkan från omgivningen			
kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet	X		Mossebergs avfallsanläggning innefattar viss hantering av organiskt material vilket tidvis kan ge upphov till lukt. Trafiken till och från anläggningen kan också vara störande och utredas vidare bör trafikens art, omfattning m m (främst mht buller och farligt gods).
ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		X	
EFFEKTER PÅ HÄLSA			
13. Störningar; utsläpp, buller, vibration Kan ett genomförande av planen medföra:			
ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X	
ökning av nuvarande ljudnivå		X	Omfattningen av ev. störningar bedöms bli ringa mht planområdets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		X	
vibrationer som kan störa människor		X	

ARVIKA KOMMUN

14. Ljus och skarpt sken Kan ett genomförande av planen medföra:			
nya ljussken som kan vara bländande		X	
15. Säkerhet Kan ett genomförande av planen medföra:			
explosionsrisk		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet. Metangas inom Mossebergs återvinningsanläggning skall utredas.
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet.
att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)		X	Planområdet är i kommunens översiktliga radonriskkarta angivet som normalriskområde för radon.
kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet.
EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
16. mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra:			
avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området		X	Mindre förändring från upplag till småindustri.
17. Naturresurser Kan genomförandet av planen medföra:			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen		X	
18. Transporter/Kommunikationer Kan ett genomförande av planen:			

ARVIKA KOMMUN

ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik		X	En ökning av trafik är att förvänta till området mht förändringen av markanvändningen. En betydande ökning bedöms inte sannolik.
19. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
försämrade kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning etc.)		X	
20. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen:			
negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)		X	
MILJÖBALKEN			
21. Bestämmelser i miljöbalken			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken	X		Planen skall inte medge markanvändning som medför betydande störningar eller inskränkningar av intilliggande verksamheter. Planen berör heller inte några riksintressen.
Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	X		Planen bedöms inte ge upphov till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken	X		Eventuellt.

BESLUT

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

Behovsbedömningen visar dock på olika områden som skall studeras ytterligare i planarbetet, dessa är:

- Geoteknik
- Översiktlig risk- och störningsanalys mht Mosseberg

Checklistan är utförd 2007-12-20, reviderad 2008-01-16, 2008-03-20

.....

Daniel Nordholm
Arvika kommun

Behovsbedömningen har även granskats av Miljöstaben genom Anders Jonasson samt Jan Westerberg (Renhållningschef) 2008-01-11.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	Maj 2008
Revideringar	Juni – juli 2008
Antagande	2008-09-15 Laga kraft 2008-10-22

Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång har fastighetsägare ingen formell rätt till ersättning om detaljplanen ändras.

Ansvarsfördelning

Arvika kommun är ansvarig för att gata och va-ledningar fram till tomtgräns byggs ut. Exploatören är ansvarig för åtgärder inom kvartersmark.

Avtal

Köpeavtal för tomt kommer att tecknas mellan kommunen och framtida exploatör för de av kommunen ägda tomterna.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för inom planen redovisad allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning krävs inte.

Ekonomiska frågor

Planekonomi – översiktlig exploateringskalkyl

Kostnader kan uppkomma för kommunen i form av kompletteringsplantering av björkar till allén längs Silovägen samt vissa markarbeten (iordningställande av gräsytor) till en kostnad av 80 tkr. Ökade årliga driftskostnader tillkommer genom nämnda åtgärder om 5 tkr /år.

Kommunen skall bygga ut infarterna till Upplaget 1 och Stängslet 3 samt utföra dikesrensning. Bedömd kostnad för detta uppgår till 170 tkr.

Kommunens kostnader för planens genomförande uppgår således totalt till uppskattningsvis 250 tkr i anläggnings- och åtgärds-kostnader samt en ökad årlig driftskostnad om 5 tkr/år.

Utöver ovanstående skall utbyggnad av va-serviser byggas fram till fastighetsgräns från befintligt ledningsnät. En uppskattad kostnad för detta för samtliga tomter är ca 75-80 tkr. Anläggningsavgifter tas därefter ut enligt gällande taxa. Anläggningsavgift för VA är inte betald för någon av de i planområdet ingående fastigheterna.

En eventuell förbättring av infarterna till de idag privatägda tomterna (Stängslet 1 och 2) ska bekostas av fastighetsägaren med hänsyn till den värdestegring som tomterna erhåller genom utökning av byggrätterna och användningsområdena inom tomterna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

En översiktlig geoteknisk utredning har genomförts inom ramen för planen. Detaljerade geotekniska utredningar krävs inför detaljprojektering och byggnation. Den översiktliga geotekniska utredningen visar på dåliga markförhållanden och att förbelastning kan behöva utföras innan byggnation på tomterna. Stabilitetsberäkningar kan behöva utföras. Exploatör är ansvarig för ytterligare geotekniska undersökningar och de eventuella åtgärder som kan komma att krävas som en följd av dessa för att byggnation skall kunna ske.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av avdelningen planering och utveckling genom Lotta Låbbman och Daniel Nordholm.

Revideringar

Arvika 2008-04-29, reviderad 2008-06-12

Lotta Låbbman
Exploateringsingenjör

Daniel Nordholm
Arkitekt

CHECKLISTA VID BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING OCH MKB

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

Begrepp:

Miljöbedömning

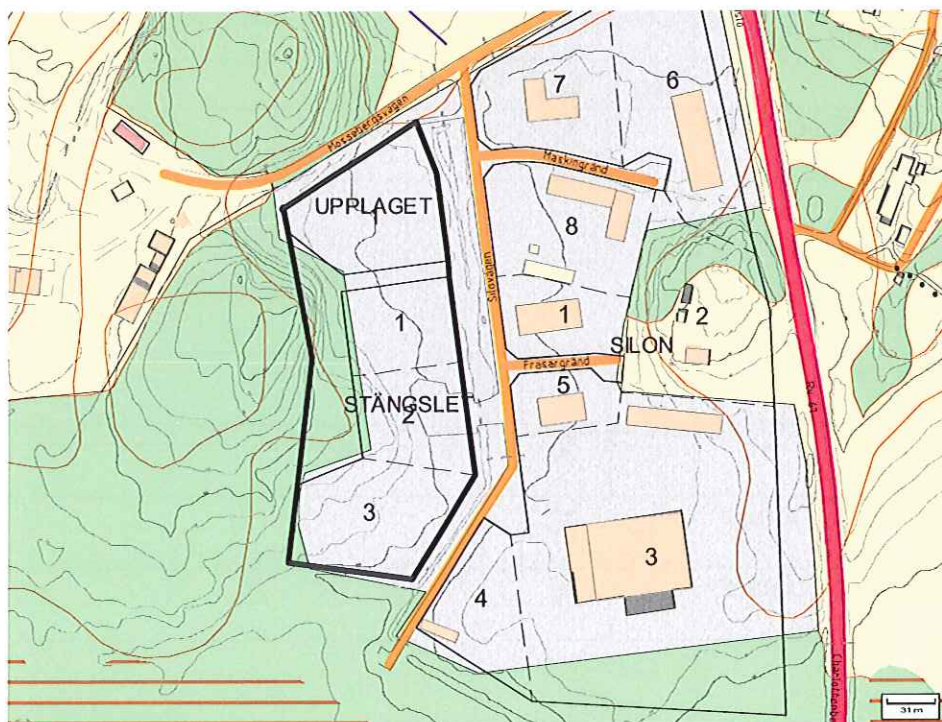
Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning av en plan behöver mkb



Preliminär planområdesavgränsning. Till höger på kartbilden går Rv 61 från Graningerondellen mot Charlottenberg – Kongsvinger.

Datum för upprättande:	2007-12-20, reviderad 2008-01-16, 2008-03-20
Detaljplan för:	Del av Mosseberg södra
Fastighetsbeteckning:	Upplaget 1, Stängslet 1, 2, 3
Planens syfte:	Att medge användning av marken till småindustri
Handläggare:	Daniel Nordholm

ARVIKA KOMMUN

Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Idag är de två mittersta fastigheterna inom planområdet bebyggda och nyttjas som upplag enligt gällande detaljplan. Den nordligaste och sydligaste är oanvända. Marken är inom fastigheterna delvis hårdgjord och är därutöver täckt av markvegetation och sly. Fastigheterna är inhägnade med plank och staket.
---	--

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

ARVIKA KOMMUN

område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		X	
5. Skyddsavstånd Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		X	Planen syftar till att tillskapa mark för småindustri. Erforderliga planbestämmelser skall om nödvändigt införas för att hindra annan verksamhet.
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
6. Mark Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.		X	Enligt en geoteknisk utredning från 1990 har marken inom området dåliga grundläggningsförhållanden. Enligt en ny geoteknisk utredning finns möjligheter till grundläggning av lättare byggnader genom förbelastning av marken samt pålning för tyngre byggnation.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X	
risk för erosion		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		X	
Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken	X		Uppställning av lastbilar inför skrotning (inom fastigheten Silon 5) har förekommit inom Stängslet 1 och 2. Visst oljespill, glykol m m kan därför förväntas.
7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		X	Beroende på verksamheternas art kan transporter och även emissioner till luft från verksamhet tänkas förekomma. Sådana utsläpp får dock inte vara omfattande och störande för omgivningen. Omfattningen av ev. luftemissioner bedöms dock bli ringa mht planområdets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.

ARVIKA KOMMUN

obehaglig lukt		X	
förändringar i luftförelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra:			
förändringar på grundvattenkvalitén		X	Mossebergs avfallsanläggning kan eventuellt medföra viss förorening av grundvattnet inom anläggningen m omnejd. Därför bör ingen enskild vattentäkt tillåtas inom planområdet, vilket bör säkerställas med planbestämmelse.
förändring av flödesriktningen för grundvattnet		X	
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		X	
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	X		Hårdgjort industrimark kan medföra att dagvatten inom fastigheten förorenas. Omfattningen av ev. föroreningar bedöms bli ringa mht planområdets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		X	
att vattendom krävs		X	
9. Vegetation Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	
minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	
införande av någon ny växtart		X	
10. Djurliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar av antalet		X	

ARVIKA KOMMUN

eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)			
minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		X	
införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
försämring av fiskevatten eller jaktmarker		X	
11. Stads- och landskapsbild Kan ett genomförande av planen medföra:			
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild		X	Området är idag skräpigt och allmänt ovårdat. Planarbetet skall utvisa om områdets estetiska värden kan förbättras.
12. Miljöpåverkan från omgivningen			
kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet	X		Mossebergs avfallsanläggning innefattar viss hantering av organiskt material vilket tidvis kan ge upphov till lukt. Trafiken till och från anläggningen kan också vara störande och utredas vidare bör trafikens art, omfattning m m (främst mht buller och farligt gods).
ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		X	
EFFEKTER PÅ HÄLSA			
13. Störningar; utsläpp, buller, vibration Kan ett genomförande av planen medföra:			
ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X	
ökning av nuvarande ljudnivå		X	Omfattningen av ev. störningar bedöms bli ringa mht planområdets storlek och inriktningen av verksamheten mot småindustri.
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		X	
vibrationer som kan störa människor		X	

ARVIKA KOMMUN

14. Ljus och skarpt sken Kan ett genomförande av planen medföra:			
nya ljussken som kan vara bländande		X	
15. Säkerhet Kan ett genomförande av planen medföra:			
explosionsrisk		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet. Metangas inom Mossebergs återvinningsanläggning skall utredas.
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet.
att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)		X	Planområdet är i kommunens översiktliga radonriskkarta angivet som normalriskområde för radon.
kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	Planen skall inte medge miljöfarlig verksamhet.
EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
16. mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra:			
avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området		X	Mindre förändring från upplag till småindustri.
17. Naturresurser Kan genomförandet av planen medföra:			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen		X	
18. Transporter/Kommunikationer Kan ett genomförande av planen:			

ARVIKA KOMMUN

ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik		X	En ökning av trafik är att förvänta till området mht förändringen av markanvändningen. En betydande ökning bedöms inte sannolik.
19. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
försämrade kvalitet eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning etc.)		X	
20. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen:			
negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)		X	
MILJÖBALKEN			
21. Bestämmelser i miljöbalken			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken	X		Planen skall inte medge markanvändning som medför betydande störningar eller inskränkningar av intilliggande verksamheter. Planen berör heller inte några riksintressen.
Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	X		Planen bedöms inte ge upphov till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken	X		Eventuellt.

BESLUT

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

Behovsbedömningen visar dock på olika områden som skall studeras ytterligare i planarbetet, dessa är:

- Geoteknik
- Översiktlig risk- och störningsanalys mht Mosseberg

Checklistan är utförd 2007-12-20, reviderad 2008-01-16, 2008-03-20

.....

Daniel Nordholm
Arvika kommun

Behovsbedömningen har även granskats av Miljöstaben genom Anders Jonasson samt Jan Westerberg (Renhållningschef) 2008-01-11.