

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Ärtetjärn 1:35 m.fl

Ärtetjärn 1:35 m.fl
Årjängs Kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	6
5. Konsekvenser av planens genomförande	17
6. Genomförandefrågor	18
7. Medverkande tjänstepersoner	21

1. INLEDNING

BAKGRUND

Intresse har anmälts om att upprätta detaljplan för bostadsändamål sydväst om Töcksfors centrum. Detaljplanen berör fastigheten Ärtetjärn 1:35 samt delar av Ärtetjärn 1:10 och Töckmarks Stom 2:4. De ovan nämnda fastigheterna ingår i kommunens LIS-område "Batteriåsen" som sedan länge varit föremål för tätortsutveckling. Området finns därmed utpekade i fördjupning av översiktsplanen för Töcksfors tätort.

Det finns i dagsläget inga detaljplanlagda områden på Batteriåsen. För att säkerställa en långsiktig utveckling i området bör den framtagna planen därför beakta även fastigheterna Ärtetjärn 1:10 och Töcksmark Stom 2:4 vad avser dragning av vägen mellan Fägelviksvägen och Ärtetjärn 1:35.

Fastighetsägare till Ärtetjärn 1:10 står inte bakom planbegäran.

PLANENS SYFTE

Planen syftar till att möjliggöra en bebyggelseutveckling för bostadsändamål inom FÖP Töcksfors samt LIS-område i ett attraktivt västerläge sydväst om Töcksfors tätort. Planen syftar vidare till att genom föreslagen vägdragningsplacering möjliggöra för en vidare utveckling av Årjängs kommuns fastighet Töcksmarks Stom 2:4.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Plankarta - juridiskt bindande dokument
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör för inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas granskningsutlåtande 1 som redogör för inkomna synpunkter och efter granskning 2 upprättas ett nytt utlåtande.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen handläggs med standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5. Under planprocessen har det beslutats om att detaljplanen genomgår ytterligare ett granskningskede på grund av inkomna synpunkter vilket föranlett större revideringar av förslaget.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor efter att planen antagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	juni 2019
Samrådsckede	sommaren 2020
Granskning	vår 2022
Granskning 2	juni-augusti 2023
Antagande KF	december 2023
Laga kraft	tidigast jan 2024

PLANDATA OCH MARKÄGFÖRHÅLLANDEN

Planförslaget berör fastigheten Ärtetjärn 1:35 samt del av Ärtetjärn 1:10. Båda dessa fastigheter är i privat ägo. Planförslaget berör även del av Töckmarks Stom 2:4 som ägs av kommunen. Planområdet är ca 3 hektar stort och är beläget ca 1 km sydväst om Töcksfors centrum.



Planområdets ungefärliga lokalisering markerat med röd streckad linje.

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov



Bild: Töck sett från planområdet mot nord-väst. Udden i bild är Sågudden (LIS område) och bakom skimtar E18 och Töcksfors handelspark.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2019-06-03 § 102 beslutat att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Ärtetjärn 1:35 samt delar av Ärtetjärn 1:10 och Töcksmarks Stom 2:4.

ÖVERSIKTSPLAN

Den gällande översiktsplanen (ÖP) vann laga kraft 2016-01-09. I ÖP är markanvändningen för planområdet tätortsutveckling. I tillhörande LIS plan, som är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen, är Ärtetjärn 1:35 utpekad för utveckling i strandnära läge (LIS). Fastigheten ingår i LIS-området "Batteriåsen" där även fastigheterna Ärtetjärn 1:10 och Töcksmarks Stom 2:4 inkluderas. Planförslaget berörs även av den fördjupad översiktsplanen (FÖP) för Töcksfors tätort. I FÖP är markanvändningen utveckling av bostäder/LIS. Planen av att utveckla bostadsändamål inom Ärtetjärn 1:35 bedöms därmed vara förenlig med kommunens översiktsplan.

DETALJPLANER

Det finns i dagsläget inga detaljplaner i området Batteriåsen. För att säkerställa en långsiktig utveckling i området bör den framtagna planen därför beakta även fastigheterna Ärtetjärn 1:10 och Töcksmark Stom 2:4 vad avser dragning av vägen mellan Fågelviksvägen och Ärtetjärn 1:35.

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

Gällande bostadsförsörjningsprogram för kommunen vann laga kraft 2016. Målet är att Årjängs kommun ska nå 10 000 invånare till år 2030 vilket kräver en bostadsmarknad i balans. Översikt över bostadsmarknaden 2011- 2015 i Värmlands län visar dock ett underskott av bostäder i Årjängs kommun.

Nulägesbeskrivningen för Töcksfors är att det är en tätort med en ung befolkning. Den största delen av befolkningen ingår i åldersintervallet 25-44 år. Bostadstätheten är cirka 5,14 personer/bostad, de två vanligaste hushållssammansättningarna är ensamstående utan barn och samboende utan barn.

Den framtida bostadsförsörjningen ska skapa möjligheter för boende för familjer, ensamstående, ungdomar, äldre och funktionshindrade, tillfälligt boende, nyanlända och hemlösa.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt utförd undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2019-12-19 (reviderad 2023-03-23), 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 samrått med länsstyrelsen den 2 september 2019.

Följande frågor har utretts eller fördjupats ytterligare:

- * Geoteknik
- * Trafik
- * Buller
- * Dagvattenhantering
- * Naturvärden

3. AVVÄGNINGAR 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. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planens genomförande bedöms uppfylla de allmänna hänsynsreglerna i Miljöbalken (MB) 2 kap. De genomförda undersökningarna av områdets naturvärden och geoteknik säkerställer att den tänkta exploateringen tar hänsyn till platsens naturvärden och marktekniska förutsättningar. Batteriåsen har under många år varit föremål för tankar om bostadsbebyggelse och platsen är mycket lämplig för bostadsbebyggelse givet dess närhet till ortens grundskola och service och dess attraktiva läge intill sjön Töck.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

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

Planförslaget berör riksintresse för naturvård samt riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. MB.

Riksintresse för friluftsliv gäller för DANO- området. Huvudkriterierna för riksintresset är:

- Område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö.
- Område med särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.
- Område med särskilt goda förutsättningar för vattenanknutna friluftaktiviteter och därmed berikande upplevelser.

Stödkriterierna är intresseväckande naturvärden, orördhet, stillhet/tystnad/låg ljudnivå, tilltalande landskapsbild, omväxling, särprägel samt att området har sällsynta växter och djur.

Riksintresse för naturvård gäller för området Foxen-Stora Lee där även Töck och Ärtetjärnsviken inräknas. Värdet består av dess typiska sprickdalsjöar med ovanligt stora limniska värden. För området är storlom och fiskgjuse karaktärsfåglar.

Ekosystemtjänster

Planen möjliggör för hushållning av ekosystemtjänster genom att tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL. Planområdet utgörs av ett brant sluttande parti med skogsmark och delvis berg i dagen. Delar av området är avverkat. Planens utformning har gjorts utifrån en fortsatt möjlighet att röra sig längs med strandlinjen samt inom området. Vägens dragnings har anpassats till en möjlig utveckling av Batteriåsen.

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 berör riksintresse för rörligt friluftsliv då området ligger längs sjön Töck och Dalslands kanal vilken särskilt skall beaktas enligt MB 4kap 2 §. För riksintressets värden, se under 3 kap. MB.

5 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)

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 inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43) som gäller för de yt- och grundvattenförekomster i vattendistriktet som anges i bilagorna 1–3. Ytvattenförekomster som inte är konstgjorda eller kraftigt modifierade enligt bilaga 3 till föreskriften ska uppnå eller behålla hög eller god ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus, om inte undantag har meddelats med stöd av 4 kap.9–10 §§ vattenförvaltningsförordningen (2004:660) eller en verksamhet eller åtgärd har tillåtits med stöd av 4 kap. 11 § samma förordning.

En myndighet eller en kommun får inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige idag påverkas av miljögifter- de överallt överskridande ämnena är polybromerade difenylterar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall.

Ekologisk status

Töck har idag en måttlig ekologisk status med kvalitetskrav om god ekologisk status år 2027. Den hydrologiska regimen och konnektiviteten påverkas av hur vattnet regleras av slussar och vattenkraft.

Vattnet har gått från otillfredsställande ekologisk status föregående förvaltningscykel till måttlig.

Samlad bedömning

Planen möjliggör för ett mindre antal bostäder vilket medför ytterligare utsläpp av dagvatten (genom något mer hårdgjorda ytor). Närheten till bland annat Töcksfors skola gör att det finns möjlighet att ansluta den blivande bebyggelsen till kommunalt vatten och avlopp. Planen

kommer inte heller innebära att större ytor hårdgörs. Bedömningen görs att MKN för vatten inte kommer att påverkas negativt vid ett plangenomförande.

MKN för omgivningsbuller

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

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

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

Väster om planområdet löper sjön Töck vilken omfattas av generellt strandskydd, vilket motsvarar 100 meter skydd på land samt 100 meter skydd ut i vattnet. Planområdet angränsar till Töck och planområdet ligger delvis inom strandskyddat område.

Särskilda skäl krävs för upphävande av strandskyddet, vilka återges mer nedan under rubriken ”Strandskydd”.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet omfattar en yta på knappt 3,4 ha och ligger ca 1 km sydväst om centrum. Området är beläget i västerslutning med en inbördes nivåskillnad mellan +111 till +128 möh (RH2000), dvs. ungefär 17 meter. Planområdet ligger längs med sjön Töck och Dalslands kanal och berörs av riksintresse för naturvård inom området Foxen-Stora Lee. Riksintresset för naturvård baseras på typiska sprickdalsjöar med ovanligt stora limniska värden där unika stammar av sjölevande öring, fiskgjuse och storlom pekas ut.

Som hot för storöringsbeståndet nämns PH-värde, fungerande reproduktionsområden och skydd av lekfisk och ungar i lekälvar. Storlommen påverkas av många olika faktorer, den viktigaste påverkan är regleringen av vattennivån och nederbörds mängd under häckningen samt andra störningar innan de lämnar boet. Störst påverkan enligt ArtDatabanken utgör vattenreglering och nederbörds mängder under tiden de ruvar och innan de lämnar boet.

Fiskgjuse och storlom kan även påverkas negativt av ett utökat bätliv. Boplatser och huvudsakliga födosöksområden för fiskgjuse finns dock inte i närområdet. Dessa platser är enligt DANO-områdets tillsynsman lokaliserade längre söder ut i sjösystemet vilket avgränsas av sluss från berörd vattenförekomst. Norr om planområdet, inom

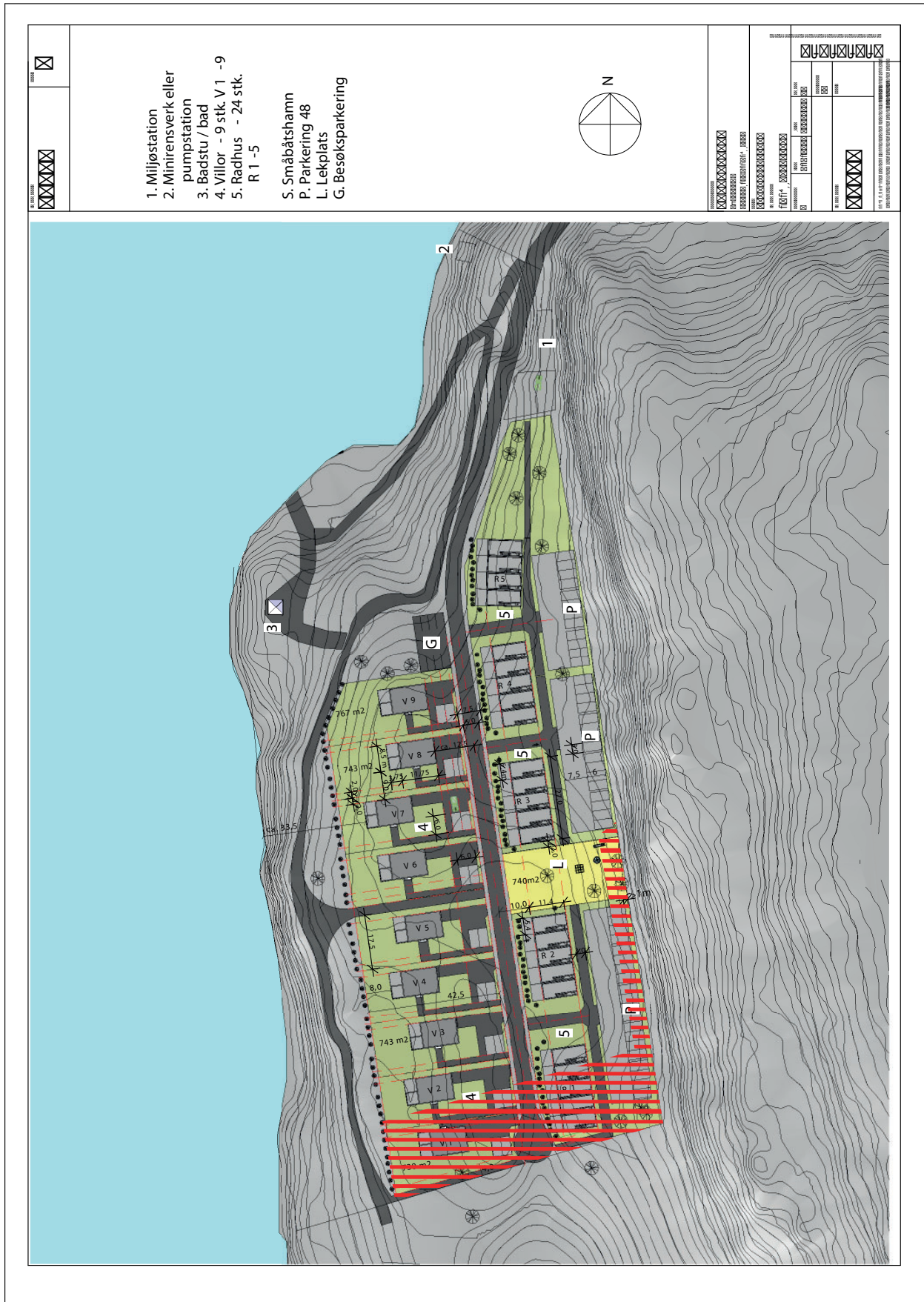


Illustration av planerad bebyggelse. Vissa avvikelser finns i illustrationen i förhållande till plankartan avseende främst placering av pumpstation samt vägranlutning mot pumpstation. Rött område i söder illustrerar ändrat planförslag där tidigare föreslagen kvartersmark för bostäder istället utgörs av allmän platsmark, natur.

samma vattenförekomst (Töck), finns inga kända boplatser. Dock finns observationer av födosök. Inom ramen för naturvärdesinventering och kompletterande besök har närområdet genomsökts efter lämpliga boträd, något som inte noterats i närområdet.

Även potentiella häckningslokaler för storlom och födosöksområden har undersökts vid dessa tillfällen. Varken planområdet eller dess direkta närhet utgör sådana lokaler. Ett mer aktivt båtliv i hela sjösystemet kan dock påverka storlommen om de skräms upp från boet när de ruvar och då lämnar ägg och bo fria.

Vegetationen i området utgörs till större delen av avverkad skog men här finns även ett mindre skifte av ung, planterad granskog i söder. Än längre söderut, utanför planområdet, finns åkermark och spridda gårdsbildningar av mindre storlek. Berg i dagen förekommer ställvis inom hela området. Längs med slutningen mot Töck har träd sparats. För den del av planområdet där anslutningsväg föreslås består vegetationen av produktionsskog av gran med ett marktäckande som domineras av husmossa.

Det finns inga kända eller dokumenterade naturvärden inom planområdet. Under den naturvärdesinventering (NVI) som utförts under maj/juni 2020 hittades inga arter eller biotoper av betydande värde (Inventeringen kompletterades i november 2020 för den del som berörs av föreslagen anslutningsväg. Inte heller där hittades några arter eller biotoper av betydande värde). Detta innebär att förekomsten av naturvärdsarter och rödlistade arter är obetydlig eller obefintlig och att ingen speciell artrikedom förekommer, samt att områdets biotoper saknar eller är av negativ kvalitet för biologisk mångfald. Utifrån detta görs bedömningen att områdets naturvärden är låga. Det finns inga objekt i planområdet som bedöms nå naturvärdesklass.

Planförslag

Skogsmarken inom Ärtetjärn 1:35 kommer vid ett plangenomförande att ersättas med kvartermark för bostadsändamål (**B**). Området närmast strandlinjen kommer även att planläggas för allmän plats (**NATUR**) för att säkerställa den allemansrättsliga tillgängligheten och fria passagen längs strandområdet. Vidare föreläs att marklov ska sökas för fällning av träd med en diameter större än 15 cm vid en stamhöjd av 1 meter (**a**₂). Denna bestämmelse syftar till att säkerställa en naturlig landskapsbild och friluftslivets värden sett från väster (sjön).

Inom planområdet finns även ett område (**PARK**) som kan anläggas för exempelvis lekpark.

Skog inom Ärtetjärn 1:10 och Töckmarks Stom 2:4 kommer även att påverkas för att möjliggöra väg (**GATA**) in till planområdet. Genomförande av planen kommer innebära att markens nivåer behöver utjämnas något för kunna ta upp de nivåskillnader som finns inom området. Majoriteten av skolskogen inom Töckmarks Stom 2:4 kommer att finnas kvar efter planens genomförande.

Gällande riksintresse för naturvård och de utpekade arterna bedöms planförslaget inte påverka de hot som beskrivs för storöringsbeståndet.

Gällande fiskgjuse bedöms planförslaget inte påverka beståndet då inga boträd noterats i närområdet vilket även baseras på DANO-områdets tillsynsmans redovisning av kända boplatser och huvudsakliga födosöksområden.

De största hoten för storlom påverkas inte av planförslaget. Inte heller bedöms en exploatering påverka storlommens tillgång till häckningslokaler eller födosöksområden då området och dess direkta närhet inte utgör sådana lokaler. Planförslaget bedöms inte innebära någon påverkan på storlom då inga nya båtplatser föreslås.

Geoteknik, hydrogeologi och stabilitet

Jordens översta skikt utgörs av mulljord i hela planområdet. I hela planområdet följer därefter ett skikt av olika typer av lera, sand och morän. Jordlagrets djup varierar mellan ca 4-10 m i norr och ca 1,7-2,3 m i de södra och centrala delarna av området.

Berggrunden i området klassificeras enligt SGU som tonalit-granodiorit, och i fält har denna granitiska sammansättning bekräftats. Lokalt förekommer variation i kemisk sammansättning av bergarten. Vissa områden är rika på kvarts, och andra mer rika på kalifältspater. Pegmatitgångar har påträffats vid fältbesöket. På grund av mycket jordavlagringar i området har enbart enskilda berghällar undersökts, vilket har försvårat uppskattning i vilken riktning dessa pegmatitgångar sträcker sig.

De geotekniska förutsättningarna har utretts i olika steg under planprocessen. Ramböll har tagit fram en översiktlig geoteknisk undersökning där fältundersökning och marksonderingar utförts.

I områdets södra och centrala del påträffas överst mulljord ovan ett skikt av c:a 0,7 å 1,1 m siltig torrskorpelera följt av 0,3 å 0,5 m siltig lera som i sin tur underlagras av c:a 0,7 m sandig morän på förmodat berg.

I områdets norra del utgörs jorden överst av ett tunt skikt av mulljord följt av siltig sand och siltig sand med lerskikt med en mäktighet av c:a 1,4 å 2,4 m. Härunder påträffas c:a 0,5 å 0,9 m brun siltig lera följt av c:a 1,0 å 2,0 brun siltig lera med silt- och siltig sandskikt och torrskorpekaraktär. I en undersökningspunkt har härefter c:a 0,6 m grå lera påträffats med en okorrigerad odränerad skjuvhållfasthet på c:a 12 å 14 kPa i utvärderad cpt. Härunder påträffas ej närmare undersökt fast friktionsjord med en mäktighet på c:a 0,6 å 5,4 m ovan örmodat berg.

Berg i dagen förekommer ställvis inom hela området.

Utförda sonderingar har drivits till stopp i fast friktionsjord, mot sten, block eller mot förmodat berg på mellan c:a 0,8 å 10,0 m djup under markytan. Djup till definitiva bergnivåer har inom ramen för uppdraget ej bestämts.

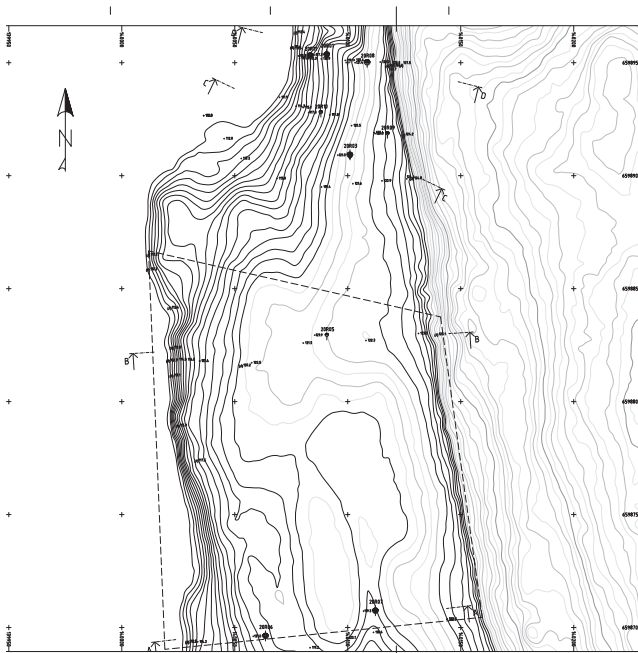


Bild: Plan (Ramböll), borrpunkter, sektionensanvisningar samt markerat område i söder med tillfredställande stabilitet. Ramböll, 2020-06-23.

Fri vattenyta i provtagningshål som indikation på grundvattennivå har noterats vid tillfället för den fältgeotekniska undersökningen på mellan ca 1,3 å 2,5 m under markytan. Borrpunkt 20R08 och 20R11 var torra vid observations-tillfället. Grundvattennivån ska förväntas variera med nederbördsmängd och årstid.

Utifrån denna utredning har konstaterats att den södra delen av planområdet har en tillfredställande totalstabilitet men att den norra delen av planområdet behöver utredas vidare.

Utifrån detta resultat har en kompletterande geoteknisk undersökning utförts för den norra delen av planområdet (Geoteknisk PM, Sweco, 2021-11-04).

I denna PM konstateras följande om planområdets norra del. En geoteknisk undersökningsspunkt representerar en större yta, där jordlagerföljden inom området kan avvika från punkten på grund av lokala variationer.

Skruvprovtagning med upptagning av jordprover har genomförts ner till 1,6 - 4,0 m under markytan där provtagningarna har avslutats utan att stopp erhållits eller att provtagningen ej kan neddrivas ytterligare enligt för metoden normalt förfarande.

Marken består generellt av ett tunt skikt av mulljord till ca 0,1 - 0,3 m under markytan, följt av friktionsjord i form av sand med inslag av silt och lera med mäktigheten ca 0,2 - 2,4 m. Därefter förekommer torrskorpelera och/eller lera med inslag av silt med mäktigheten ca 0,3 - 2,5 m, sedan friktionsjord till provtagningsstopp. Under utförda skruvprovtagningar bedöms generellt friktionsjord förekomma till sonderingsstopp.

Lodning av grundvatten i grundvattenrör har uppmätts till

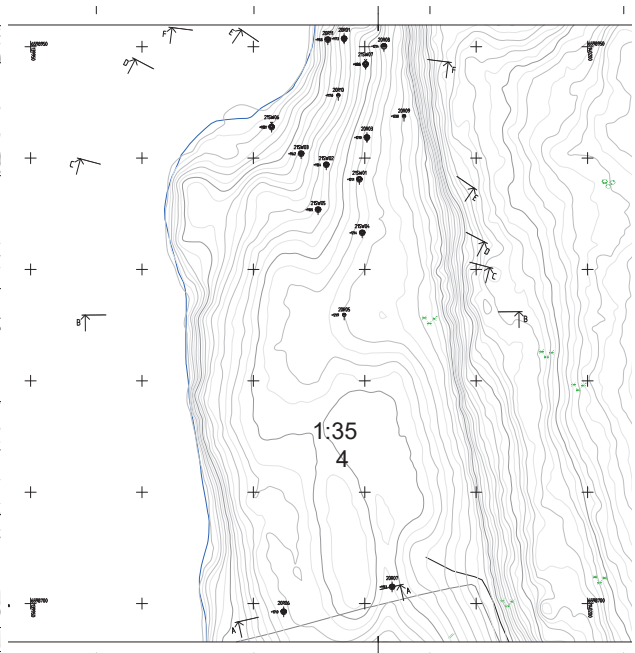


Bild: Plan (Sweco), borrpunkter (nya SW och tidigare R) samt sektionensanvisningar. Från MUR, Sweco, 2021-11-04.

ca 0,7 - 4,7 m under markytan, vilket motsvarar grundvattennivå ca +113,1 till +119,5. Det har även observerats fritt vatten i samband med skruvprovtagning ca 2,0 m under markytan vid punkt 21SW06. I samband med Ramböll:s tidigare undersökning har fritt vatten påträffats vid ca 1,3 - 2,5 m under markytan.

Utförda grundvattenmätningar och observationer av fritt vatten redovisas i tillhörande Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR).

Stabilitetsberäkningar har utförts i två sektioner (D-D och F-F) i områdets norra del där planerad infartsväg är tänkt i en relativt smal och brant del av planområdet. Dessa stabilitetsberäkningar har utförts med odränerad-/kombinerad analys med karaktäristisk analys. Kontroll har utförts för sjöbottennivå, släntlutningar och vattennivå +111,16 som baserats på sjöinmätningen 2021-09-22. Uppskattad grundvattennivå och bergöveryta har tolkats efter resultat från utförda undersökningar samt enligt SGU:s jorddjupskarta.

Stabilitetsberäkningar har utförts enligt TK Geo 13, kapitel 2 för stabilitetsberäkningar i brottgränstillstånd och IEG:s tillämpningsdokument rapport 6:2008, Rev 1, Slänter och bankar.

Utifrån beräkningarna av områdets stabilitet uppvisar planförslaget att stabilitetsförhållandena är erforderliga och understiger gällande säkerhetskrav.

En utredning av förekomst av berg i dagen samt gammastrålning har utförts (Bergtekniskt PM - Gammastrålning, Sweco 2021-10-12) i syfte att beskriva bergets radioaktiva förutsättningar vid grundläggning av bostadsområde. Förhöjda värden av gammastrålning har endast påträffats vid lokala punkter där pegmatitgångar varit blottade. Ytterli-

gare en undersökning av områdets gammastrålning bör göras strax efter spräng-/schaktningstillfället, då pegmatitens utsträckning enklare kan observeras. Påträffas ytterligare förhöjda värden av gamma efter spräng-/schaktningstillfället finns adekvata åtgärder att tillgå för att hålla gränsvärden av strålning inom tillåtna värden. Kostnaden för eventuella strålningsreducerande åtgärder förväntas bli marginella sett till projektet i sin helhet. Det råder dock ingen oro om att strålningsvärden uppgår till ohanterliga värden.

Vidare har en utredning av bergstabilitet utförts (Bergtekniskt PM - Bergstabilitet, Sweco, 2021-10-12). Utredningen visar att bergets foliation sluttar åt samma håll som den naturliga slänten över hela undersökningsområdet och sprickgrupper tyder på att viss blockbildning sker. Detta innebär att risk för ras och glidning av block kan uppstå vid och efter sprängning och schaktning av berget.

Inga anmärkningsvärda observationer eller förhållanden utöver vad som kan förväntas utav geologin i området gjordes dock under besiktningen. Bedömningen är därför, utifrån denna besiktning och erhållet material, att kostnaden för eventuella bergförstärkande åtgärder kan förväntas bli marginella sett till projektet i sin helhet. Det är i dagsläget klart att adekvata åtgärder finns att tillgå om så behövs.

Planförslag

Områdets totalstabilitet är utrett och inga hinder bedöms finnas för planens genomförande utifrån stabilitetshänseende baserat på planförslaget.

Rekommendation utifrån bergstabilitet är att bergsakunnig bör återkomma efter spräng-/schaktarbetet för att göra en ny bedömning om behov av bergförstärkning finns, samt utreda dess omfattning. Någon vidare bedömning av detta krävs inte inom ramen för planförövningen.

Förorenad mark

Det föreslagna planområdet utgörs idag av delvis orörd naturmark i form av avverkad skog i norr samt ett mindre skifte av ung och tät granskog i söder. Det finns ingen tidigare markanvändning som ger anledning att misstänka att marken ska vara förorenad.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft

från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturmiljö

Inom planområdet finns idag inga utpekade fornlämningar eller kulturminnen.

Området berörs inte av kulturmiljöprogrammet ”Ditt Värmland”. Fastigheten Ärtetjärn 1:35 ingår dock i LIS-området Batteriåsen där den norra delen av detta område omfattas av kulturmiljöprogrammet

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. I närområdet ligger dock bland annat F-6 skola med användningen allmänt ändamål (A) i gällande stadsplan från 1978 samt Hagavallens idrottsområde. Mindre gårdsbildningar finns längs med sjön Töck och i närheten av skolan. En bit nordväst om planområdet finns Töcksfors handelspark.

Drygt 1 km söder om planområdet finns möjligheter till ytterligare bostadsutveckling i och med detaljplanen för Ärtetjärn 1:39 m.fl. från år 2009.

Planförslag

Planförslaget syftar till att möjliggöra byggnation av radhus och småhus (B) inom planområdet. För småhusen gäller att varje fastighet ska vara minst 700 m² (d₁) och att största byggnadsarea (BYA) som mest får uppgå till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₁). För radhusen gäller att största byggnadsarea (BYA) som mest får uppgå till 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet (e₂) samt att takterass får uppföras (f₂). Såväl småhus som radhus ges en maximal byggnadshöjd i meter om 6,5 m i förhållande till genomsnittlig marknivå runt huset (∞) och en största takvinkel om 8° (<), vilket innebär att taken behöver uppföras i plåt eller papp. För att bebyggelsen ska uppfattas som enhetlig och passa väl in i landskapet ska samtliga bostadsbyggnader ha träfasader (f₁).

Offentlig service

Planområdet ligger i utkanten av Töcksfors tätort och få-



Bild: Töckmarks skola sedd från Fågelviksvägen.

gelvägen är det enbart 1 km till ortens centrum. 450 meter öster om planområdet finns Töcksfors låg- och mellanstadieskola. I anslutning till skolan finns också förskolan Junibacken.

Planförslag

Planens genomförande innebär ett ökat underlag för den närbelägna skolan såväl som för övrig offentlig service i Töcksfors.

Kommersiell service och arbetsplatser

Tillgängligheten till kommersiell service och arbetsplatser från planområdet är goda. Töcksfors handelspark samt Töcksfors centrum ligger ca 1,5 kilometer bort ifrån planområdet. 2,5 km bort ligger även Töcksfors shoppingcenter.

Planförslag

Inga förändringar förelås inom ramen för detaljplanen.

Tillgänglighet

Nyttkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Vid besvärliga terrängförhållanden kan denna punkt behöva beskrivas ytterligare.

Planförslag

Planområdet bedöms kunna göras tillgängligt så att det uppfyller Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Rekreation

Planområdet ligger längs med sjön Töck vilken är en del av riksintresseområdet DANO (Dalsland Nordmarken). Området är riksintresse för friluftsliv och rörligt friluftsliv bland annat på grund av dess naturvärden och goda förutsättningar för friluftslivsaktiviteter. Områdets värde ligger främst i dess goda förutsättningar för vattenburet friluftsliv såsom paddling och fiske i en tilltalande naturmiljö.

Planområdet är beläget vid den södra delen av Töck som

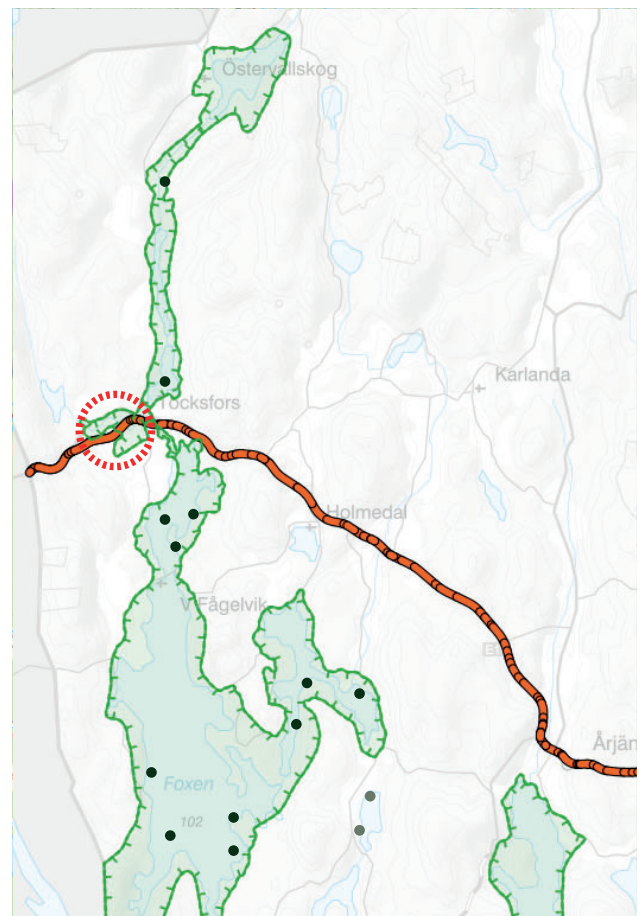
utgör en mer avsides del av sjösystemet som sträcker sig mot Ärtetjärn och Hån. Riksintressevädena i denna delen av Töck påverkas starkt av E18 som sträcker sig över området. På platsen finns därför inte samma karaktär av vildmark, orördhet och tysthet som i stora delar av DANO området. I området finns inte heller några utpekade lägerplatser. Denna delen av DANO nyttjas därav mer av närboende än av kanotturister.

Hela planområdet är idag allemansrättsligt tillgängligt och består av avverkad skog i norr samt tät granskog i söder. Området gränsar inte i det närmaste till större bostadsbebyggelse. Närmsta gårdsbildning ligger utom 300 meter.

Inom planområdet finns vissa stigsystem vilket visar på att området nyttjas för närrekreation och området kan med sin placering i närheten av tätorten räknas som ett tätortsnära rekreationsområde. Skogen norr om planområdet används även som skolskog med stigar och en grillplats.

Planförslag

Planförslaget innebär ett ianspråktagande av ett idag oexploaterat område. De goda förutsättningarna för vattenburna friluftaktiviteter bedöms se annorlunda ut i den södra delen av Töck än resten av DANO systemet vilket gör att kommunen bedömer att ett ianspråktagande inte påverkar riksintressets värden av orördhet och kanotliv.



Av illustrationen framgår hur den södra delen av Töck utgör en mer avsides del av DANO systemet och att riksintresse för friluftslivet (MB 3 kap) där är starkt påverkat av E18.

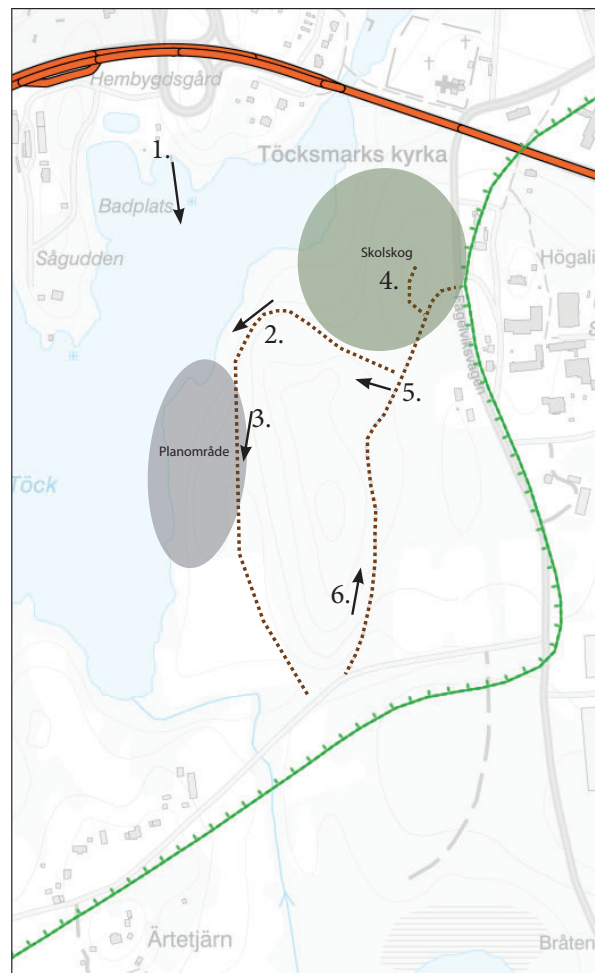


Illustration och bilder över närområdets stigsystem och rekreationsvärden.

För minskad påverkan på landskapsbild från sjön och möjligheten till nyttjande av strandlinjen planläggs området närmast sjön som allmän platsmark (**NATUR**). Vidare förelås att marklov ska sökas för fällning av träd med en diameter större än 15 cm vid en stamhöjd av 1 meter (**a**) vilket syftar till att minska bostädernas påverkan på områdets karaktär, landskapsbild sett från sjön och möjlighet till vattenburet friluftsliv.

Rekreationsvärdena på land påverkas då orörd mark tas i anspråk samt av tillkommande trafik. Stora delar av skogsområdet kommer dock att kvarstå varav möjligheten för promenader och andra landknutna friluftsaktiviteter fortsatt är goda i området. Skolskogen kommer inte att påverkas och den sammanhängande sträckan mellan Fågelviksvägen och vägen mot Ärtetjärn stigsystem kvarstår.

Den stig som idag leder till och genom planområdet påverkas dock. Allmänheten kommer fortsatt att kunna promenera genom området då (**GATA**) föreslås genom hela området men naturupplevelsorna längs stigen minskar. Allmänheten kommer även att ha fortsatt tillgång till strandlinjen där bestämmelse om marklov för trädfällning (**a**) till viss del bedöms kunna motverka upplevelsen av privatisering. Tillgången till strandlinjen från land kommer till viss del att underlättas mot i dagsläget då tätbevuxen vegetation försvårar promenad ned till vattnet. Vidare

säkras även passager i öst-västlig riktning mellan tillkommande bebyggelse.

Vid genomförande av planförslaget bedöms skogsområdet i stort fortsatt kunna utgöra ett område för tätortsnära rekreation samt skolskog.

STRANDSKYDD

Enligt miljöbalken 7 kap 13 § är strandskyddets syften att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv på land och i vatten.

Planområdet omfattas av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen. Detta avstånd gäller såväl 100 meter upp på land som 100 meter ut i vattnet vilket innebär att delar av mark som omfattas av planområdet ligger inom strandskyddat område. Ärtetjärn 1:35 ingår dock i LIS-området Batteriåsen som enligt kommunens LIS-plan lämpar sig för bostadsbebyggelse. I området gäller att utbyggnad ska föregås av detaljplanläggning som bör innefatta en bedömning av områdets naturvärden.

Planförslag

Planen föreslår bebyggelse inom strandskyddat område vilket innebär att genomförandet kräver att strandskyddet kan

upphävas. Ett upphävande av strandskyddet inom området bedöms inte påverka strandskyddens syften negativt eftersom områdets naturvärden enligt genomförd naturvärdesinventering (NVI) bedöms vara låga och ersättningsmiljöer för djur- och växtliv finns i närområdet. Allmänheten kommer även fortsättningsvis att ha tillgång till strandlinjen då fri passage säkerställs i detaljplan genom införande av naturmark (**NA-TUR**) i ett som minst 20 meter brett område mellan bostäder och strandlinje. Avståndet är mindre än ”ett tiotals meter” såsom föreskrivs i Boverkets och Naturvårdsverkets riktlinjer för strandskydd, men motiveras av att det finns en naturlig brant mellan föreslagen kvartersmark för bostadsändamål och strandlinjen. Även möjligheterna att fortsatt kunna ta sig in till området i öst-västlig riktning, mellan tillkommande bebyggelse, kommer att säkras.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet anges att området är utpekad som LIS-område för bostadsbebyggelse i kommunens LIS-plan (7 kap 18 d § MB). Planförslaget är förenligt med LIS-områdets inriktning och kommer att bidra till att öka serviceunderlaget för såväl offentlig som kommersiell service i Töcksfors tätort. I och med detta planförslag uppfylls LIS-planens krav på att byggnation ska föregås av detaljplaneläggning liksom dess rekommendation om bedömning av påverkan på friluftslivs- och naturvärden.

En planbestämmelse om strandskyddets upphävande införs på plankartan (**a**). Bestämmelsen gäller inom kvartersmark för bostäder (**B**), teknisk anläggning (**E₁ resp. E₂**) samt lokalgata (**GATA**).

GATOR OCH TRAFIK

Idag finns ingen körbar väg in till planområdet. Närmaste väg är länsväg 500 (Fågelviksvägen) som passerar en bit öster om planområdet och ansluter till E18 i norr.

Fågelviksvägen har en vägbredd på 6 meter med en tillåten hastighet på 50 km/h. ÅTD för Fågelviksvägen är 953 fordon enligt mätning gjord 2008. För E18, i korsningen E18/Fågelviksvägen, är ÅDT 7859 fordon enligt mätning gjord 2015.

Bedömningen görs att Fågelviksvägen främst trafikerar av boende längs med vägsträckan samt anhöriga till de barn som går på F-6 skola. Förekomsten av tung trafik längs Fågelviksvägen är liten.

Planförslag

Planens genomförande innebär att byggrätter för bostäder (**B**) skapas inom planområdet. Trafikbeslutningen längs Fågelviksvägen kommer således att öka liksom belastningen vid korsningen E18/Fågelviksvägen. (se vidare under rubrik Trafikalstring) Fågelviksvägen har kapacitet att hantera uppskattad trafikstring. Korsningen E18/Fågelviksvägen har sedan tidigare påpekade brister och frågan kring dess kapacitet och säkerhet ses över av Trafikverket i samverkan med Årjängs kommun. Trafiksäkerhetskameror har

uppförts på aktuell sträcka (E18). Det är också möjligt att genomföra en ”avfasning” av berg i dagen vid korsningen E18/Fågelviksvägen i syfte att tillse en ökad sikt mot öster vid färd norrut mot korsningen, längs med Fågelviksvägen.

Eftersom det i nuläget saknas en förbindelseväg mellan Fågelviksvägen och planområdet innebär planen att en sådan anläggs.

Årjängs kommun har gjort bedömningen att det finns flera fördelar med att placera en tillfartsväg till planområdet i det nordostliga läge som planförslaget föreslår. För det första innebär detta läge att påverkan på det lantbruk som bedrivs på grannfastigheten Årtetjärn 1:10 blir mycket mindre jämfört med om befintlig samfällighetsväg i söder skulle breddas och rustas upp. Genom det nordostliga vägvalet påverkas endast en mycket liten del av en brant och otillgänglig del av Årtetjärn 1:10, medan ett sydligt vägval på ett mer påtagligt sätt skulle skära genom fastigheten och dela Årtetjärn 1:10 i två delar. Ett sydligare vägval skulle även innebära att vägen hamnar intill befintlig betesmark, vilket Årjängs kommun bedömer skulle innebära en större påverkan än det nordostliga alternativet, som endast berör kuperad skogsmark. Slutligen innebär det nordostliga alternativet att samfälligheten Årtetjärn s:13 kommer att bli överflödig, vilket innebär att samfälligheten i ett senare skede kommer kunna avvecklas och att marken i stället på sikt kommer kunna köpas upp av ägaren till Årtetjärn 1:10 och nyttjas av denne.

För det andra innebär den föreslagna vägsträckningen att stora delar av vägen kommer att kunna samnyttjas med framtida ny bebyggelse inom kommunens fastighet Töcksmarks Stom 2:4. Detta område har i fördjupningen av översiktsplanen för Töcksfors tätort pekats ut som ett utvecklingsområde för bostäder (B5) varför möjligheterna att utveckla detta område väger tungt för Årjängs kommun. Det är samhällsekonomiskt motiverat att vägen förläggs på ett sådant sätt att delar av den kan nyttjas som tillfartsväg även för tillkommande bebyggelseområden. Det innebär även att mindre mark totalt sett behöver tagas i anspråk för anläggande av väg, vilket är positivt både ur markhushållningssynpunkt samt för att bättre hushålla med samhällets resurser.

För det tredje innebär den föreslagna vägdragningen en ur boendesynpunkt mer attraktiv lösning eftersom det innebär att boende inom planområdet får lättare att förflytta sig mellan planområdet och Töcksfors centrala delar.

Förutom vid föreslagen infart finns i dagsläget inga boende längs vägens föreslagna sträckning, varför ingen risk för ytterligare störningar föreligger.

Med hänsyn till platsens höjdförhållanden och siktlinjer ska anslutningen till Fågelviksvägen placeras inom 0-33 meter norr om fastigheten Årjäng Töcksmark Stom 6:7. Eftersom Årjäng Töcksmark Stom 6:7 används för boende bör den nya vägen och dess anslutning till Fågelviksvägen planeras för att minimera störningarna från den

uppkomna trafiken.

Den nya vägen och anslutningen vid Fågelviksvägen utformas enligt gällande regelverk för vägars och gators utformning (VGU). Anslutningen ska vara 6-6,5 meter bred och dess radie ska vara 10 meter. Vilplanet ska vara 10 meter långt med maximalt 0,35 meter höjdskillnad. Räknet från Fågelviksvägens vägkant ska minst fem meter av den nya vägen asfalteras. Anslutningen kräver ett tillstånd från Trafikverket enligt §39 Väglagen.

Trafikalstring

Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg kommer 225 resor/dygn att göras från de omkring 30 bostäder som planeras i området. Uppdelningen av dessa resor på olika färd sätt redovisas i nedanstående tabell.

Resor per dygn efter färd sätt

Antal resor/dygn (exkl. nyttotrafik) fördelat per färd sätt.

Bil	197
Kollektivtrafik	3
Cykel	3
Till fots	15
Annat	7
Totalt	225

Resornas fördelning efter färd sätt

Uppskattat antal bilresor

De 30 bostäderna beräknas generera 197 bilresor varje dag exkl. nyttotrafik, vilket innebär en uppskattad årsdygnstrafik (ÅDT) om 145 bilar. Årsvardagsdygnstrafiken (ÅVDT) uppskattas till 161 bilar.

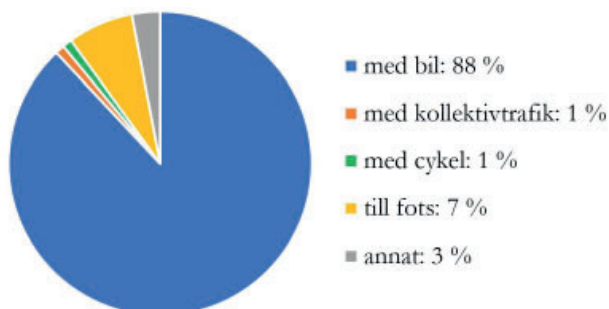
Resornas syften

35% arbetsresor
23% inköp/serviceresor
42% fritidresor

Planförslaget möjliggör för ny lokalagata (**GATA**) med en körbana på 6-6,5 m in till fastigheten Ärtetjärn 1:35. Vägen kommer att dras via fastigheterna Ärtetjärn 1:10 och Töcksmark Stom 2:4. Vägen angörs via Fågelviksvägen. Vändplanen inom området har en diameter på 19 m för att säkerställa möjligheterna att vända för tung trafik med ärenden i området.

Parkering, utfarter, varumottagning

Planområdet är idag obebyggt.



Planförslag

Parkering sker på kvartersmark inom planområdet.

Gång och cykeltrafik

Närmaste cykelväg finns längs med Skolvägen som går strax öster om Fågelviksvägen.

Planförslag

I och med planområdets relativt centrumnära läge finns goda möjligheter att välja cykeln som färdmedel. Enligt Trafikverkets trafikalstringsverktyg uppskattas den planerade bebyggelsen generera 3 resor med cykel och 15 till fots varje dag. Vid anläggande av lokalagata till planområdet ska även en separat gång- och cykelväg uppföras. För att det ska bli enkelt och säkert att resa till fots eller med cykel ska ett övergångsställe uppföras vid övergången från lokalagatan, och en förlängning av gång- och cykelvägen mot den befintliga gång- och cykelväg som finns på motstående sida (öster) av Fågelviksvägen vid skolan.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns cirka 450 meter öster om planområdet vid Töcksfors F-6 skola. Vid denna hållplats är busstrafiken dock mycket gles. Längs Sveavägen ca 500 meter nordost om planområdet finns ytterligare en busshållplats som trafikerar av buss 700 mellan Töcksfors, Årjäng och Karlstad. På vardagar avgår buss 700 ca en gång/timme.

Planförslag

Inga åtgärder för kollektivtrafiken föreslås inom ramen för denna detaljplan.

STÖRNINGAR OCH RISKER

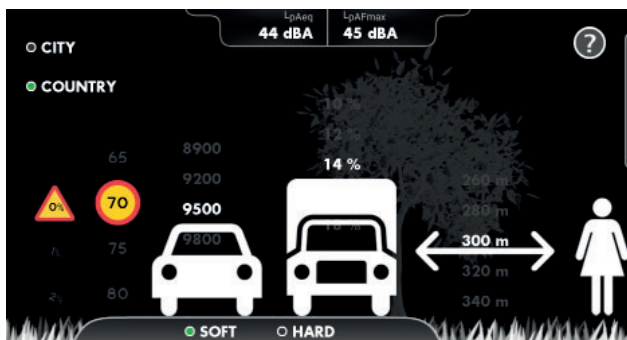
Buller

Planområdets närhet till E18 innebär en förhöjd risk för bullerstörningar inom området varför enklare bulleruträkningar har gjorts. Beräkningar har gjorts från flera punkter längs E18 på grund av variationer av ÅDT samt tung trafik. Den punkt som innebär högst värden för planområdet är den punkt som även är belägen närmast planområdet, ca. 300 meter. Nedan redovisade värden är beräknade från vald referenspunkt.

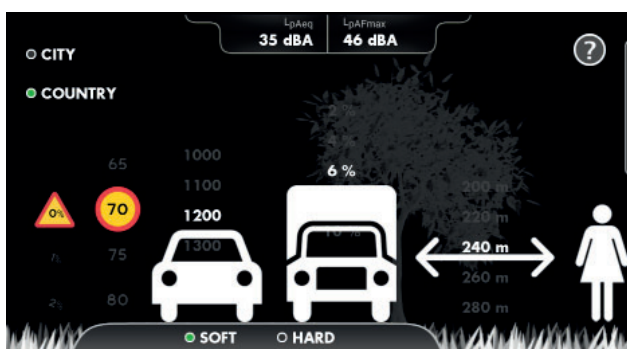
ÅDT för E18, vid vald referenspunkt, uppgick år 2015 till 7859 fordon samt tung trafik till 983 samma år. Med en 20% trafikökning hamnar ÅDT på 9430 fordon. Vid en enklare bullerberäkning via Tyrens "Nordic Road Noise" framkommer att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostäder inte överskrider i området. Beräkningen visar en ekvivalent ljudnivå på 44 dBA, vilket är ett godkänt värde då den rekommenderade nivån är som högst 60 dBA vid fasad enligt trafikbullerförordningen.

Liknande bullerberäkning har även gjorts för Fågelviksvä-

gen ca 240 meter öster om planområdet. ÅDT för Fågelviksvägen uppmättes 2008 till 953 fordon. Med en 20% trafikökning hamnar ÅDT på 1143 fordon. Vid en enklare bullerberäkning framkommer att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå för bostäder inte överskrids i området. Beräkningen visar en ekvivalent ljudnivå på 35 dBA.



Beräknat vägtrafikbuller från E18.



Beräknat vägtrafikbuller från Fågelviksvägen.

Planförslag

Varken E18 eller Fågelviksvägen genererar bullernivåer över gällande riktvärden varav inga åtgärder föreslås gällande buller från dessa vägar. Vid föreslagna lokalgata föreslås område för bullerskydd mot intilliggande fastighet i söder (**skydd**) i syfte att minska vägens påverkan på närboende.

Risk för luftföroreningar

Planförslaget bedöms inte ge upphov till ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen. En viss lokal trafikökning antas medföra en ökning av avgasutsläpp i området men denna ökning bedöms vara ringa och genom utspädnings effekter inte innebära någon risk för människors hälsa..

Översvämningsrisk och skyfall

Området är inte karterat utifrån risk för översvämnning. Dock är området starkt kuperat och den inbördes höjdskillnaden är hela 11 meter, från 112 m.ö.h vid Töcksstrand till 123 m.ö.h i öst.

Planförslag

Kvartersmarkens byggrätter är placerade på en plåt inom området, och kommer vara belägna minst 5 meter

över vattennivån. Risken för översvämnning i området bedöms vara minimal utifrån områdets lutning och planerad höjdsättning.

Störningar från jordbruksmark

Bostadsbebyggelse i anslutning till jordbruksmark kan innebära vissa olägenheter. Vilket avstånd som är mest lämpligt mellan dem varierar dock beroende på verksamhet samt områdets bebyggelsemiljö. Boverket skriver exempelvis i vägledning kring djurhållning (Rapport 2011:6) att avståndet mellan bostäder och djurhållning beror på om planområdet är beläget i en tätort eller i en miljö av landsbygdskaraktär vilket även visat sig i tidigare domar. Vidare beskrivs att avstånd inte alltid visat sig mest lämpligt för att begränsa omgivningspåverkan utan att der istället finns alternativa lösningar. I rapporten beskrivs även att storlek på eventuell besättning även avgöra lämpligt avstånd.

Söder om planområdet finns åkermark vilken kan brukas eller användas till bete. Då planområdet är beläget i ett område där gårdar vid åkermark och hästhållning förekommer anses det ändå lämpligt att planera bostäder i anslutning till åkermarken. Planområdet utgör tätortsutveckling i en landsbygdskontext vilket innebär en större acceptans för eventuella olägenheter.

På åkermarken bedrivs ett aktivt jordbruk med nötkreatur samt odling. Vad som kan uppkomma är olägenheter kopplat till exempelvis lukt, ljud och allergener vilket inte bedöms som störningar stora nog att ge upphov till olägenheter för människors hälsa och inte därmed inte hindra en bebyggelseutveckling i området. Bebyggelseutvecklingen stöds av områdets utpekande i kommunens plan för landsbygdsutveckling i strandnära lägen samt fördjupning av Töcksfors tätort.

Planförslag

För att minska störningar för närboende och risken för påverkan för lantbruket föreslås en 20 meter bred vegetationsridå mellan åkermarken och föreslagna bostäder. Vidare utgörs intilliggande kvartersmark för bostäder av ett 5 meter brett områdedär byggnad ej får uppföras (:::). Skogen inom naturmarken bör förvaltas på ett sådant sätt att ridån kvarstår. Därav omfattas skogen av skyddsbestämmelsen (skog) som innebär att skogen ska bevaras och att träden endast får fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Inom naturmarken gäller att marklov krävs för fällning av träd med en diameter större än 15 centimeter vid en stamhöjd på 1 meter (a_2).

Jordbruksmarkens värde och möjlighet att bruka denna kvarstår.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet ligger utanför verksamhetsområdet för det kommunala vatten- och avlopps nätet (VA). Anslutningspunkt för VA finns öster om planområdet, längs Fågelviksvägen i höjd med Töcksfors skola.

Planförslag

Årjängs kommun avser att utöka det kommunala VA-verksamhetsområdet inom planområdet. Byggnationen inom området ansluts till det kommunala VA-nätet. Spillvattenledningen ska dras i den gata som ska uppföras mellan Fågelviksvägen och planområdet.

Områdets kraftiga kupering utesluter att spillvattenledningar med självfallssystem kan anläggas hela vägen från planområdet till VA-nätets anslutningspunkt. Istället ska en pumpstation (E₂) anläggas för att områdets spillvatten ska kunna pumpas från området i ledningar som följer terrängens höjdvariationer.

Övre bostadsradens spillvatten ska avledas till en spillvattenledning som går i gatan mot pumpstationen i planområdets norra del. Spillvattenledningen kommer att vara belägen nedanför övre bostadsraden i slutningen och luta åt norr. På så sätt kan det genererade spillvattnet transporteras till pumpstationen genom självfall.

Nedre bostadsraden är belägna på en lägre höjd än gatan i slutningen varför spillvatten från dessa inte kan avledas till ovan nämnda spillvattenledning genom självfall. För att bostädernas spillvatten ska kunna avledas genom ledningen krävs ett LTA-system, vilket innebär att varje enskilt hus utrustas med en villapumpstation. Småhusens spillvatten kan också omhändertas genom avledning till en separat spillvattenledning som dras längs tomtgränserna i väster.

Enligt Svenskt vattens publikation P47 bör avståndet mellan pumpstation och bebyggelse inte understiga 25 meter, samtidigt som det är önskvärt att anståndet är minst 50 meter. Den föreslagna placeringen av pumpstationen ligger som närmast 26 meter från platsen där bostäder kan uppföras.

Dagvatten

Exploatering inom kvartermark ska dimensioneras för att klara av ett tioårsregn med en varaktighet på tio minuter. Flödeskrav vid exploatering motsvarar avrinningen från befintlig oexploaterad kvartermark för ett femårsregn med varaktigheten tio minuter. Ökad dagvattenavrinning till följd av hårdgjorda ytor inom kvartermarken ska i första hand tas omhand lokalt och fördröjningskravet motsvarar differensen mellan avrinningen från exploaterade ytor för dimensionerande regn (tio år och tio minuter) och specificerade flödeskrav.

Planförslag

Dagvattenhantering ska inte ingå i kommunalt VA-verksamhetsområde. Dagvattnet bedöms kunna omhändertas lokalt i området. Större, sammanhängande parkeringsytor inom områdets östra del (se planillustration på s.7) bör ges ett genomsläppligt ytskikt för att dagvatten som rinner ned för slutningen österifrån ska kunna infiltreras. Avrinnande dagvatten från gatan fångas upp genom ett öppet dike längs gatans västra sida och avleds nedåt i slutningen mot sjön via öppna diken.

Att dimensionerande regnmängder kan hanteras inom området kommer att prövas i samband med bygglov.

Brandvattenförsörjning

Planförslag

Kapacitet i det kommunala VA-nätet finns för att förse området med brandvatten.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

I nuläget finns ingen anslutningspunkt för el, telefoni och IT i området. Liksom i fallet med spill- och dricksvatten-nätet finns närmsta anslutningspunkt längs Fågelviksvägen i höjd med Töcksfors skola. Ledningar för el- och optokabel föreslås samförläggas inom allmän platsmark.

Planförslag

Ledningar för el- och optokabel föreslås samförläggas inom allmän platsmark. Inom område för tekniska anläggningar (E₁) får transformatorstation anordnas. Inom samma område möjliggörs uppförande av återvinningsstation. Runt transformatorstationen ska det finnas ett två meter fritt utrymme samt tre meter av byggnadsfritt område med hänsyn till brandrisk.

Avfallshantering

Enligt 15 kap. 20 § MB ansvarar varje kommun för att hushållsavfall inom kommunen återvinns eller bortskaffas.

Planförslag

För att underlätta för de boende att sortera sitt hushållsavfall möjliggörs uppförande av en återvinningsstation i planområdets nordöstra del inom område för tekniska anläggningar (E₁). Ej sorterbart hushållsavfall bortskaffas genom kommunens sophämtning. Farligt avfall och elektronik kan lämnas på Töcksfors återvinningscentral som är belägen knappt 1 km norr om planområdet.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Området har närhet till Töcksfors F-6 skola samt goda möjligheter att ansluta till det kommunala gång- och cykelnätet. I och med det relativt centrumnära läget finns goda förutsättningar att kunna välja andra färdmedel än bilen. Närheten till grundskolan samt en separat gång- och cykelväg gör att områdets barn lätt kommer kunna ta sig till och från skolan på egen hand. Detta bidrar till barn och ungas hälsa och välbefinnande.

Planområdet ingår i LIS-området Batteriåsen vars syfte är att möjliggöra för ytterligare bostäder vid sjön Töck i Töcksfors tätort. Bostädernas attraktiva läge nära både vatten och natur kommer att bidra till kommunens och Töcksfors attraktivitet och utveckling. Bostäderna kan attrahera både nya och befintliga kommuninvånare och därigenom bidra till såväl inflyttning som till en mer rörlig bostadsmarknad för bland annat äldre och unga i kommunen.

Planområdets geotekniska och stabilitetsmässiga förutsättningar har utretts inom ramen för planarbetet och området kan bebyggas enligt planförslaget på ett säkert och godtagbart sätt.

Närområdets natur- och friluftsvärden, samt riksintressen för detsamma, bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande. Planbestämmelse om marklov för trädfallning inom allmän platsmark har införts som en garant för en vegetationsskärm mellan kvartersmark för bostadsändamål och stranden.

Möjligheten att fortsatt nyttja jordbruksmarken söder om planområdet kvarstår. För att minska eventuella störningar har plankartan utformats med ett avstånd samt vegetationsridå mellan tillkommande bostäder och jordbruksmarken.

De goda förbindelserna för fotgängare och cyklister och närheten till centrum och skola gör att bilen blir överflödigt vid många resor. I och med att kvinnor reser till fots i högre grad än män är detta en viktig jämställdhetsaspekt. Som nämnt ovan innebär det också att områdets barn och unga ges möjlighet att i hög utsträckning själva resa till skolan och eller fritidsaktiviteter. Vilka samhällsgrupper som kommer att bosätta sig i området är beroende av vilken typ av bostadsbebyggelse som uppförs.

Det råder viss osäkerhet kring fastighetsgränserna i området varav planförslaget utformats med ett säkerhetsavstånd mot fastigheten Årtetjärn 1:10. Inom planområdet får fastighetsbildning för bostadsändamål ske. Den allmänna platsmarken samt tekniska anläggningar ska förvaltas av en gemensamhetsanläggning. En fastighetsreglering av Årtetjärn s:14 (dike) bör ske till de bostadsfastigheter som bildas på platsen då diket inte behövs för dagvattenhante-

ring av området efter exploatering.

Tvångsvis markåtkomst kan bli aktuellt för del av gata inom Årtetjärn 1:10. För detta får markägaren ersättning som beslutas genom anläggningsförättning. Kostnaden tillfaller exploatören. Exploatören står även för de kostnader som kan uppkomma för ledningsägare vid anläggande av ny gata över deras ledningar.

6. GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgift ska ej tas ut i samband med bygglovprövning. Kostnad är reglerad mellan exploatör och Årjängs kommun via plankostnadsavtal.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap. Motivet till detta är att de allmänna platser som föreslås i planen bedöms ha ett begränsat allmänintresse samt områdets karaktär av tätortsnära landsbygd. Inom detaljplanen för Ärtetjärn 1:39 mfl har också enskilt huvudmannaskap tillämpats.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Initierande och bekostande av plan	Exploatör
Upprättande av plan	Årjängs kommun
Ansökan om bygglov	Exploatör
Fastighetsbildningsåtgärder ansökan av exploatör)	Lantmäteriet (efter
Utbyggnad av väg, VA etc.	Exploatör

Avtal

Expolateringsavtal tecknas mellan exploatör och Årjängs kommun. Utgångspunkten är att exploatör bekostar planarbetet och samtliga kostnader för planens genomförande. Expolateringsavtalet reglerar följande huvudfrågor:

- Marköverlåtelse och lantmäteriförrättningar
- Utförande och bekostande av allmänna och övriga anläggningar
- Villkor för genomförandet
- Kostnads- och ansvarsfördelning

Avtal tecknas mellan exploatör och fastighetsägare till Töcksmarks Stom 6:7 i syfte att reglera utformning, placering och omfattning av bullerskärning mellan ny vänganslutning och norra fastighetsgränsen av ovan nämnd fastighet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Planområdets omfattning och yttre gränser

Planområdet omfattar i princip hela skifte nr. fyra av fastigheten Ärtetjärn 1:35 samt nödvändigt utrymme för en ny tillfartsväg till detta skifte.

Det exakta läget för fastighetsgränserna runt skifte nr. fyra av Ärtetjärn 1:35 är något osäkert. Gränserna runt skiftet bildades vid en hemmansklyvning fastställt år 1880 och de har sedan dess inte varit föremål för någon inmätning. Inom ramen för planarbetet har gränsmarkeringar runt skiftet eftersökts dock utan något resultat. Däremot har en råsten belägen på gränsen mellan Ärtetjärn 1:10 och Töcksmarks Stom 2:4 påträffats och mätts in. Med hjälp av denna mätdata, samt mätdata från en lantmäteriförrättning förrättad år 2010 för ytterligare en råsten belägen mellan fastigheterna Ärtetjärn 1:32 och Töcksmarks Stom 2:4, har en s.k. georeferering skett av kartan från 1880 års hemmansklyvning. Detta innebär att de rättsligt gällande fastighetsgränserna, så som de framgår av hemmansklyvningskartan, har kunnat lägesbestämmas med cirka tre meters felmarginal.

I brist på kännedom om fastighetsgränsens exakta läge har i stället planområdets yttre gränser förlagts så att ett säkerhetsavstånd till fastighetsgränsens förmodade läge har lämnats åt alla håll utom i nordost, där planförslaget innehåller en ny tillfartsväg som korsar fastighetsgränsen.

Utöver den rent tekniska osäkerheten så finns det även i den sydöstra delen av skiftet en rättslig osäkerhet gällande fastighetsgränsens exakta läge. Sydost om fastigheten finns det nämligen enligt 1880 års hemmansklyvningskarta en samfällad väg. Av allt att döma existerade det år 1880 inte någon väg på denna plats, utan beslutet i hemmansklyvningen bör tolkas på så sätt att samfälligheten bildades för att en ny väg skulle anläggas i detta läge efter att



Utsnitt ur 1880 års hemmansklyvningskarta. Den brunfärgade remsan till höger i bild markerar samfällad väg.

förrättningen avslutats. I dagsläget finns en enklare körväg av oklar ålder ungefär på denna plats, dock ett antal meter väster om det i 1880 års hemmansklyvning beslutade läget. Det får dock förutsättas att denna väg motsvarar den väg som 1880 års hemmansklyvningsbeslut avsåg skulle anläggas, och det får även förutsättas att denna väg anlagts någon gång före år 1970.

I ett sådant här fall, där en samfällighet under mycket lång tid har hävdats i ett något annat läge än det beslutade, kan 18 § i lag (1970:995) om införande av nya jordabalken påverka tolkningen av samfällighetens faktiska läge. Årjängs kommun bedömer, med stöd av nyss nämnda paragraf, att samfällighetens korrekta, rättsliga läge med stor sannolikhet inte överensstämmer med 1880 års hemmansklyvningskarta utan att samfälligheten med stöd av s.k. 20-årig gränshävd skall tolkas vara belägen i det läge där den ännu idag befintliga markvägen på platsen ligger. Det innebär i sin tur att denna del av den befintliga markvägen inte ingår i fastigheten Ärtetjärn 1:35 utan att fastighetsgränsen för skifte nr. fyra av Ärtetjärn 1:35 bör vara belägen väster om denna markväg. Planområdets yttergräns har i denna del anpassats med anledning av ovanstående.

Ovanstående bedömningar av fastighetsgränsernas lägen kring planområdet är endast Årjängs kommuns tolkning av gällande läge. För att nå en ännu säkrare lägesbestämning av fastighetsgränserna runt skiftet skulle en fastighetsbestämning behöva genomföras, vilket i så fall skulle ske inom ramen för en lantmäteriförrättning handlagd av Lantmäteriet. Med hänsyn till de höga handläggningskostnader och de långa handläggningstider som för närvarande råder hos Lantmäteriet, har dock Årjängs kommun inte ansett det vara proportionerligt att kräva att en fastighetsbestämning måste genomföras innan denna detaljplan kan antagas. Denna bedömning grundas även på att någon exploatering av den omgivande fastigheten Ärtetjärn 1:10, som i så fall kunde ha aktualiserat ett större behov av att veta gränsens exakta läge, inte bedöms vara aktuell inom överskådlig tid.

Årjängs kommun bedömer sammanfattningsvis, med

stöd i ovanstående, att planförslaget har utformats så att det med tillräcklig säkerhet går att konstatera att ingen av planförslagets kvartersmark eller (NATUR)-mark ligger inom fastigheten Ärtetjärn 1:10. Inom fastigheten föreslås område för allmän platsmark (GATA).

Fastighetsbildning

Genom planens utformning möjliggörs fastighetsbildning för bostadsändamål.

Bostadsfastigheter

Genom avstyckning kan nya fastigheter för bostadsändamål bildas inom kvartersmark för bostäder (B).

Den framtida fastighetsindelningen av kvartersmark för bostäder (B) styrs inte i detalj av planen utan viss flexibilitet finns i hur kvarteren kan delas upp i nya fastigheter. Inom de två västra bostadskvarteren finns dock en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek (d_1) som syftar till att tillse att tillräckligt stora bostadsfastigheter tillskapas och samtidigt begränsa antalet nya bostadsfastigheter.

De två östra bostadskvarteren är avsedda för radhusbebyggelse och saknar därför bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Dessa kvarter kan antingen avstyckas till flera separata fastigheter där varje enskild radhuslägenhet utgör en egen fastighet, eller så kan kvarteren i sin helhet avstyckas som två nya fastigheter, vilket möjliggör att radhusbostäderna kan upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt.

Fastighetsbildning för allmän platsmark

Eftersom allmän platsmark inom planområdet har enskilt huvudmannaskap, och därmed skall förvaltas av en gemensamhetsanläggning oberoende av hur underliggande fastighetsindelning ser ut, finns inte något absolut behov av att utföra några fastighetsbildningsåtgärder för de delar av planområdet som är planlagda som allmän plats. För att erhålla en konsekvent fastighetsindelning kan dock lämpligtvis de delar av Ärtetjärn 1:35 som är belägna inom planområdet och som är planlagda som allmän plats eller teknisk anläggning (E) omvandlas till en marksamfällighet som ägs gemensamt av de nybildade bostadsfastigheterna inom planområdet.

Fastighetsreglering av äldre samfällighet

I södra delen av planområdet finns i dagsläget ett samfälligt dike, Ärtetjärn s:14. Då detta dike inte kommer att behövas för dagvattenhantering efter exploatering av området bör de delar av samfälligheten som ligger inom planområdet överföras genom fastighetsreglering till den/de blivande bostadsfastighet(er) som kommer att bildas där samfälligheten nu är belägen.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Gemensamhetsanläggning(ar) skall inrättas för tekniska anläggningar (**E**), för gemensamma dagvattendiken samt för allmänna platser (gata, park och naturmark).

Möjligheten till inrättande av gemensamhetsanläggning(ar) säkerställs genom planbestämmelse (**g**) inom kvarteretsmark för tekniska anläggningar. För allmän platsmark gäller vid enskilt huvudmannaskap att gemensamhetsanläggning(ar) alltid skall bildas varför särskild planbestämmelse inte tillförs dessa områden.

Deläggande fastigheter skall vara de nybildade bostadsfastigheter (se ovan) som skall bildas inom planområdet, då dessa nyttigheter tillgodoser väsentliga behov för dessa fastigheter i form av kommunikation och rekreation.

För det fall att radhuslägenheterna skall avstyckas var för sig för att upplåtas med äganderätt så kan det eventuellt bli aktuellt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för gemensamma nyttor inom kvarteret, t.ex. parkeringar och grönytor.

Avsikten är att exploatören för området skall initiera och bekosta bildande av nödvändiga gemensamhetsanläggningar. Blivande ägare av bostadsfastigheter i området kommer sedan att inträda som delägare i gemensamhetsanläggning(ar) i takt med att dessa bostadsfastigheter försäljs.

Ledningar inom planområdet

Inom allmän platsmark i planområdet kommer underjordiska ledningar för el och telekommunikation att dragas fram, med anslutning vid Fågelviksvägen. Detta kommer att regleras genom avtalservitut mellan ledningsägande bolag och markägare alternativt genom att ledningsrätt upplåtas. För ev. ansökan om ledningsrätt ansvarar respektive ledningsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens kostnader uppbärs av exploatören. Kostnader för gata (väg och gc-väg) och VA fram till Ärtetjärn 1:35 regleras genom exploateringsavtal. Kostnader för framdragande av anslutningspunkt för vatten- och spillvattenledningar kommer att uppstå, vilket tas ut i enlighet med exploateringsavtalet. Inga övriga kostnader för Årjängs kommun kommer att uppstå till följd av ett genomförande av detaljplanen.

Årjängs kommun kan dock, vid en framtida detaljplan och exploatering av Batteriäsen (del av Töcksmarks Stom 2:4) komma att ta över gatan genom kommunalt huvudmannaskap i en ny detaljplan, inom ovan nämnd fastighet. Det är av denna anledning viktigt att väggroppens konstruktion samt ledningarnas förläggning, dimensionering och

tekniska utförande görs på ett sätt som innebär att Årjängs kommun kan acceptera ett övertagande av del av denna anläggning.

Inlösen, ersättning

För anläggande av gata över fastigheten Ärtetjärn 1:10 krävs inlösen vilket exploatören bekostar. I samband med bildande av gemensamhetsanläggning för gata och övrig allmän platsmark kommer Lantmäteriet att utreda och fastställa ersättningsnivå för detta intrång. Anläggande av gata över fastigheten Töcksmark Stom 2:4 regleras i exploateringsavtal.

I syfte att minska störningar från biltrafik från den nya anslutningsvägen (mellan Fågelviksvägen och de nya bostäderna) och fastigheten Töcksmarks Stom 6:7 kommer ett plank/vegetation att uppföras mellan vägen och berörd fastighet (**skydd**). Plank/vegetation bestäms i dialog mellan exploatör och er som fastighetsägare. Kostnad för detta tillfaller exploatör.

Anläggande av gata över fastigheten Töcksmark Stom 2:4 regleras i exploateringsavtal mellan exploatör och Årjängs kommun.

Det är inte aktuellt med ersättning för mark upplåten för gemensamhetsanläggning inom exploateringsfastigheten Ärtetjärn 1:35.

Merkostnader som uppstår för ledningsägare med anledning av att ny väg ska byggas över deras ledningar bekostas av exploatören.

Tvångsvisa markåtkomster

Genom att mark detaljplanläggs som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap skapas ett starkt stöd för en blivande gemensamhetsanläggning att erhålla rätt till åtkomst till denna mark. Detta planstöd innebär som regel att mark kan upplåtas till en blivande gemensamhetsanläggning även med tvång, genom beslut av förrättningslantmätare i en anläggningsförrättning.

Inom planområdet finns tre fastigheter som berörs av allmän platsmark: Ärtetjärn 1:10, Ärtetjärn 1:35 och Töcksmarks stom 2:4. Ärtetjärn 1:35 kommer inför exploatering att ägas av exploatör i samband med att detaljplanen fått laga kraft.

Den allmänna platsmark som berör Ärtetjärn 1:10 och Töcksmarks stom 2:4 är mark för gata. Töcksmarks Stom 2:4 ägs av Årjängs kommun, som ställer sig positiv till att upplåta mark för anläggande av gata, varför någon tvångsvis markåtkomst inte förväntas behöva ske inom denna fastighet. Den markåtkomst som ev. kan behöva ske med tvång är således endast ett område om knappt 665 kvm av Ärtetjärn 1:10. Den föreslagna gatans läge har anpassats så att detta intrång skall innebära så liten olägenhet som möjligt för brukandet av Ärtetjärn 1:10. Det allmänna och det enskilda intresset av en exploatering av Ärtetjärn 1:35 i enlighet med planförslaget bedöms därför väga tyngre än

det intrång som den föreslagna gatan innebär för fastigheten Ärtetjärn 1:10.

Eventuellt berörs även vissa delar av samfälligheten Ärtetjärn s:14 av allmän platsmark för gata. Om så är fallet kommer även åtkomst till dessa områden att kunna ske tvångsvis med stöd av detaljplanen.

I de fall där markåtkomst genom tvång är aktuella kommer markägare att njuta rätt till ersättning för intrånget. Ersättningens belopp fastställs genom beslut av förrättningslantmätare i en anläggningförrättning.

Att detaljplanen möjliggör viss markåtkomst genom tvång förhindrar givetvis inte att frivilliga överenskommelser om markåtkomsten kan tecknas istället.

Exploateringsekonomi

Samtliga kostnader för uppförande av allmän plats inom planområdet bekostas av exploitören. Detta inkluderar kostnader för inlösen av mark, anläggande av gata, kostnader för utförande av VA-anläggningar fram till anslutning väster om Fågelviksvägen samt gemensamma dagvattendiken inom planområdet. Exploitören står även för kostnader för att inrätta dessa anläggningar som gemensamhetsanläggning.

Det är exploitörens ansvar att dessa anläggningar kommer till stånd samt att tillse att blivande köpare av bostadsfastigheter inom planområdet inte kommer att belastas av dessa kostnader i efterhand, efter att köpeskilling är erlagd.

För att säkerställa exploitörens åtagande att utföra dessa anläggningar kommer exploitören enligt exploateringsavtal med Årjängs kommun att lämna en säkerhet vilket regleras i exploateringsavtalet. Detta så att tomtköpare inom planområdet inte ska riskera att behöva bekosta anläggandet av gemensamma anläggningar. Frågan regleras i exploateringsavtalet.

Den framtida löpande driften av gemensamhetsanläggning(ar) kommer att bekostas av de blivande ägarerna till de nya bostadsfastigheter som kan bildas inom planområdet.

TEKNISKA FRÅGOR

Följande utredningar har framtagits som planeringsunderlag under planprocessen.

- Översiktlig geoteknisk undersökning, Ramböll, 2020-06-10
- MUR, Ramböll 2020-06-23
- Geoteknisk PM, Sweco, 2021-11-04
- MUR, Sweco, 2021-11-04
- Bergtekniskt PM - Gammastrålning, Sweco 2021-10-12
- Bergtekniskt PM - Bergstabilitet, Sweco 2021-10-12
- PM naturvärdesinventering, Henric Ernstson Konsult, rev. 2020-12-08

TILLSTÅND

En ansökan om tillstånd enligt Väglagen § 39 krävs för anslutning av gata mot allmän väg (Fågelviksvägen) samt anslutning av gång- och cykelväg över Fågelviksvägen.

Att förlägga ledning i vägområdet kräver Trafikverkets tillstånd enligt väglagen.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av Årjängs kommun genom kommunarkitekt Daniel Nordholm samt samhällsplanerare Linnea Landfors (till och med samråd) och lantmätare Andreas Nehlin, SBK Värmland AB i samarbete med tjänstepersoner inom Årjängs kommun.

Årjäng 2023-10-23

Daniel Nordholm

Kommunarkitekt

