



Årjängs Kommun

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Manhem, Lennartsfors

Del av Norra Viker 1:161

Årjängs kommun

Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	5
4. Förutsättningar och förändringar	8
5. Konsekvenser av planens genomförande	15
6. Genomförandefrågor	15
7. Medverkande tjänstepersoner	18

1. INLEDNING

BAKGRUND

Årjängs kommun har mottagit begäran om planbesked för del av fastigheten Norra Viker 1:161 m. fl. Exploatören önskar anlägga ca 16 småhustomter för fritidshus, 3-10 uthyrningsstugor och en naturcamping. Under planprocessens gång har önskemålet ändrats till att enbart omfatta småhustomter.

Det finns ett planprogram från 2010 framtaget för området. Planprogrammet visar på en möjlig utveckling av ett tjugotal tomter för bostadsändamål. Sedan planprogrammet togs fram har kommunen tagit fram en ny översiktsplan samt tillhörande LIS-plan där området också pekas ut.

Området har varit aktuellt för utveckling sedan en längre tid tillbaka. Det har dock inte funnits någon intressent som har kunnat driva en planprocess och en exploatering av området, förrän nu.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra exploatering för småhusbebyggelse i natur- och vattennära läge strax norr om Lennartfors tätort.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan
4. LIS-utredning kopplat till Årjängs kommuns översiktsplan (2016).
5. Planprogram för Norra Manhem, Lennartfors (2010)
6. Naturvärdesinventering, 2022-07-05, Henric Ernstson Konsult, samt kompletterande PM kopplat till arter och bryggläge 2022-08-23.
7. Kulturmiljöutredning, rapportserie 2022:05, Värmlands museum
8. Arkeologisk utredning, rapportserie 2023:15, Värmlands museum
9. Trafikutredning, 2022-05-17, Afry
10. PM geoteknik, 2022-05-06, Sweco
11. Dagvattenutredning, 2023-10-19, Dämmningsverket AB
12. VA-utredning, 2023-10-20, Dämmningsverket AB

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

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

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5. Planbeskrivningen har tagits fram enligt BFS 2014:5. Plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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 (KF)

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

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

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	2021-11-10
Samrådsskede	okt/nov 2022
Granskning	nov/dec 2023
Antagande KF	Q1 2024
Laga kraft	Q1 2024

Planbesked
Planuppdrag

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft

Bygglov

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN



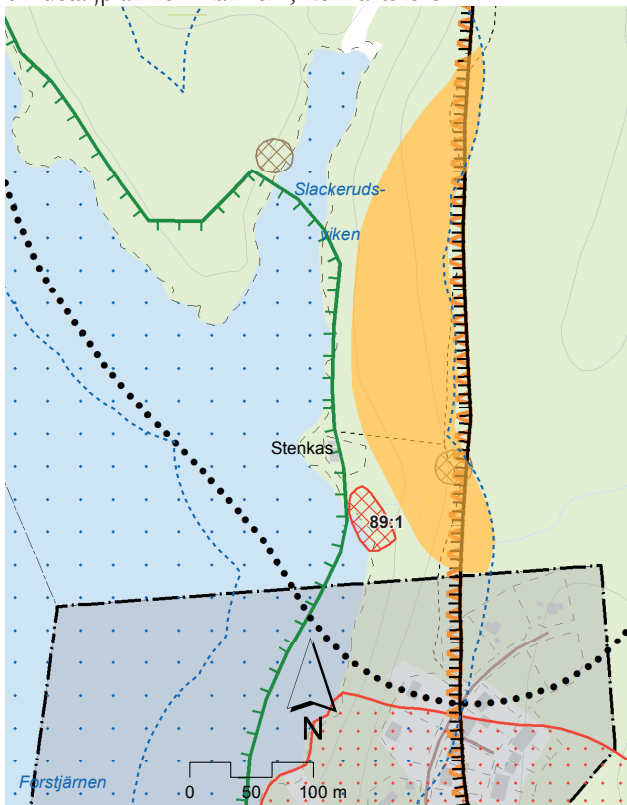
Ovan. Ungefärligt planområde markerat med rött i kartan.

Planområdet omfattar ca 7,5 ha och är beläget på den östra stranden vid sjön Foxens sydliga ände. Fastigheten som är för tänkt utveckling är Norra Viken 1:161 som är i kommunal ägo. Sydväst om planområdet finns fastigheten Norra Viken 1:108 som är bebyggd med ett fritidshus. Norra Viken 1:161 belastas av ett servitut som avser tillfart till fastigheten Norra Viken 1:108.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2021-11-10 §136 beslutat att ge Bygg- och miljönämnden i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Manhem, Lennartsfors.



Ovan. Karta över LIS-området med tillhörande med tillhörande legend.

ÖVERSIKTSPLAN

Området är utpekat i Årjängs kommuns översiktsplan (laga kraft 2016-01-09) som lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område).

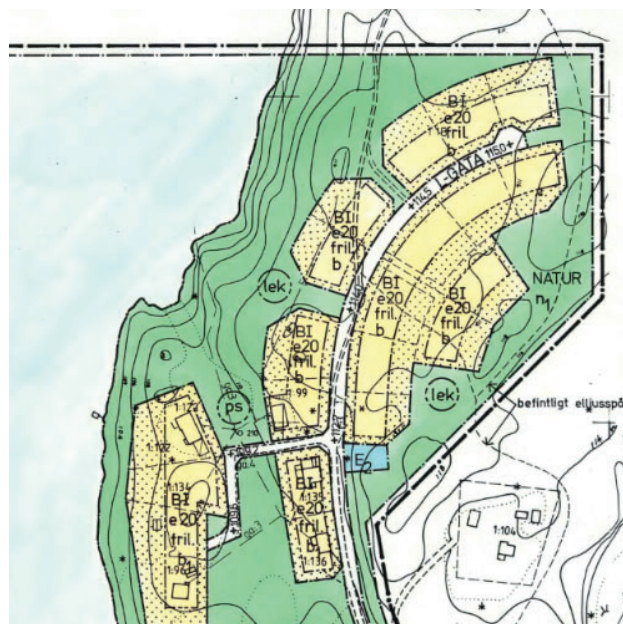
I slutsatserna och rekommendationerna för området anges att ett ianspråktagande av området enligt förslaget bedöms kunna bidra till landsbygdsutveckling utan att strandskyddets syften motverkas.

Nya boenden i området bör föregås av detaljplanering bl.a. för att säkerställa godkända va-lösningar / möjligheten till kommunalt va. I samband med detaljplaneringen bör en naturvärdesbedömning göras av området. Hänsyn ska även tas till forn- och kulturlämning.

Radonsäker grundläggning krävs, då det kan vara förhöjd risk för markradon enligt kommunens översikt.

DETALJPLANER

Detaljplan för del av Viken Norra 1:18 m.fl. 1988-12-19, ligger direkt söder om pågående plan. Del av naturmarken inom detaljplanen kommer att ersättas med gata för att möjliggöra att det går att ta sig till nyttillkommande planområde i norr. Tillfart kommer att ske i öster från befintlig vändplats.



Ovan. Plankarta för DP Viken Norra

15. FOXEN - MANHEM

	Utredningsområde		Riksintrasse naturvård, MB kap 3 §6
	LIS-område		Fornlämning
	Strandskyddslinje 100 m		Kulturlämning med kulturhistoriskt värde
	Utökat strandskydd		Kulturmiljöprogrammet
	Riksintrasse för friluftslivet, MB kap 3 §6		Värdefullt vatten
	Riksintrasse turism och rörligt friluftsliv, MB kap 4 §2		Gällande detaljplan

ÖVRIGA PROGRAM OCH POLICYS

2010 togs planprogram för Norra Manhem, Lennartsfors fram. Planprogrammet gäller för aktuell detaljplan. Syftet med programmet var att utreda möjligheten till etablering av bostadsbebyggelse för att stärka underlaget för lanthandeln och de industri-, hantverks-, och serviceföretag som finns i Lennartsfors. I planprogrammet föreslås att 20 nya tomter kan etableras i de östra delarna av fastigheten.

Till höger. Illustration över planprogrammet och dess principer.



Området är beläget norr om de befintliga fastigheterna vid Manhemsvägen och den nya bebyggelsen kommer inte att kunna skymma utsikten för befintlig bebyggelse.

Relativt stora tomter (ca 1000 – 1200 m²) kan bildas kring varje hus.

Mellan sjön och de nya tomterna ska naturmarken bevaras och säkerställas genom bestämmelse i en kommande detaljplan.

Strandskyddslinje 100 m

Strandskyddslinje 150 m

Elljusspår

Ny gata (förlängning av Manhemsvägen)

I områdets södra del kan områden för båtbyggor, badplats, befintligt fritidshus och kulturlämning säkerställas genom bestämmelser i en kommande detaljplan.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-03-07, 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 miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

En preliminär bedömning av områdets miljöpåverkan diskuterades tillsammans med Länsstyrelsen 2021-12-06.

Slutatsen är att de sakfrågor som bedöms kräva särskild utredning eller fördjupning inom ramen för planarbetet är påverkan på:

- Strandskydd
- Trafiksäkerhet och -störningar
- Huvudmannaskap för gator
- Kulturvärdesinventering
- Naturvärdesinventering
- Bebyggelsens utformning
- VA- och dagvatten

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:

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

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

Området omfattar av riksintresse enligt 3 kap 6§ MB för naturvård och för friluftsliv.

Vattenområdet ligger inom riksintresse för naturvård för Foxen-Stora Lee. Foxen - Stora Lee är ett system med typiska sprickdalssjöar med ovanligt stora limniska värden, däribland unika stammar av storväxt, sjölevande öring. Reproduktionsområden är Tarmsälven, Torpedalsälven och Römsälven. Ett flertal glacialmarina relikter förekommer. Karaktärsfåglar för sjöarna är storlom och fiskgjuse.

Bevarande av storöringbestånden förutsätter god vattenkvalitet med högt pH-värde, fungerande reproduktionsområden och skydd av lekfisk och ungar i lekälvarna. Utsläpp av gödande och giftiga ämnen, byggnadsföretag och dämning inverkar negativt.

Planområdets västra del omfattas av riksintresse för friluftsliv, Dalsland- Nordmarken (DANO). DANO-området omfattar ett sammanhängande system av sprickdalssjöar från nordspetsen av sjön Östen i norra Årjängs kommun och det begränsas i söder i Melleruds kommun i Västra Götaland. Områdets värde ligger främst i dess goda förutsättningar för vattenburet friluftsliv genom framför allt paddling och fiske i en tilltalande naturmiljö. Anläggningar som underlättar för friluftslivet finns på många platser och området är lätt att ta sig till. Viss markförslitning och störning på fågellivet har skett i vissa delar av området genom frekvent användning, och detta bör motverkas genom tillträdesförbud på vissa platser och öar under perioder.

I Naturvårdsverkets värdebeskrivning (2016) för riksintresset framgår att förutsättningar för bevarande och utveckling av riksintressets värde krävs fortsatt utveckling av rastplatser med tydliga regler kring användning av övriga strandområden. Även kontinuerlig tillsyn av slitage i naturen efter besökarna behövs för att i tid kunna stänga av områden som riskerar alltför hård förslitning. Det kan även komma att krävas reglering av antalet kanoter per dygn för att undvika hårt slitage. Samt att områdets värden kan hotas av oaktsam exploatering, t.ex. av olyckligt placerad vindkraft.

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset. Värdet ligger främst i det vattenburna friluftslivet och exploateringen som denna plan innebär bedöms inte vara av sådan karaktär att det inverkar negativt på riksintresset. Stranden ska vara tillgänglig för allmänheten samt att planområdet är utformat så att kopplingar genom området ska beaktas även om de delvis får ny dragning genom planen.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplaneläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

Detaljplanen har anpassats efter de objekt som kulturmiljöutredningen identifierade genom att säkerställa att dessa hamnat inom naturmarken i planen. Hänsyn har även tagits till den lågpunkt dagvattenutredningen lyft fram som skyfallsyta genom att planerad kvartermark för området tagits bort.

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 omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Riksintresse för Dalsland- Nordmarken (DANO). Riksintresset sträcker sig från Mellerud och sjön Ånimmen vid Väneren till sjösystemet från Dals-Ed i söder till Årjäng och Östervallskog i norr.

Riksintresset för det rörliga friluftslivet i 4 kap MB gällande DANO överensstämmer med utbredningen för riksintresset för DANO i 3 kap MB.

Planen bedöms inte medföra negativ påverkan på riksintresset. Se vidare under beskrivningen för DANO enligt 3 kap MB.

5 kap. MB – Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (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 miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormerna 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, svaveloxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget nära 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 en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrans till en lägre statusklass.

Planområdet är beläget intill sjön Foxen. Foxen har måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkad av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. Undantaget dessa finns inga kända ämnen som påverkar sjöns kemiska ytvattenstatus.

Ekologisk status

Enligt senaste bedömning (2021-12-20) av vattenkvaliteten i VISS framgår att det finns en väsentlig påverkan på kvalitetsfaktorn konnektivitet. Barriärerna fragmenterar vattenförekomsten och hindrar fiskars och bottenlevande djurs förflyttningar upp- och ned i vattensystemet, samt hämmar flödet av näringsämnen, sediment och organiskt material. Det påverkar den ekologiska funktionen i vattenförekomsten i så hög grad att den ekologiska statusen bedöms vara sämre än god och åtgärder behöver därför vidtas. God ekologisk status bedöms inte vara möjligt förän senast 2039.

Föreslagen markanvändning kommer innebära ytterligare tak- och hårdgjorda ytor inom området. En systemlösning för långsiktigt hållbar hantering av spill- och dagvatten har tagits fram.

Samlad bedömning

En dagvattenutredning är framtagen för detaljplanen av Dämningsverket AB. Inom ramen för denna har beräkningen för påverkan på MKN gjorts. Där framgår att halterna i dagvattnet för framtida situation ökar efter exploatering, både före och efter rening. Halterna är emellertid så pass låga att detaljplanen enskilt inte bedöms kunna påverka befintlig status MKN i recipienten, eller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Utredningen har tittat på två olika förslag till dagvattenhantering. De beräknade halterna efter rening för de två olika dagvattenhanteringsförslagen är låga sett till de olika regionala gränsvärdena, samt gränsvärdena för god status i recipienten. Eftersom det inte finns någon övergödningsproblematik i recipienten bedöms ökningen av halterna i näringsämnena, fosfor (P) samt kväve (N), inte öka risken för en försämring av recipientens ekologiska status. Dessa ringa ökningsbedöms inte heller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden eftersom den ekologiska statusen i dagsläget främst beror på vandringshinder i vattendraget.

Den kemiska statusen beror på kvicksilver (Hg) samt PBDE. Planområdet bedöms bidra med försumbara mängder kvicksilver (Hg) med resultatet att området enskilt inte heller bedöms påverka befintlig kemisk status MKN eller möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden.

Utvidgad verksamhet inom planområdet bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status eller god kemisk ytvattenstatus för Foxen uppnås senast år 2039.

MKN för fisk- och musselvatten

Foxen ligger inom huvudavrinningsområde för Göta älv. Göta älv omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Planen bedöms inte påverka MKN för fisk- och musselvatten. En systemlösning för långsiktigt hållbar hantering

av spill- och dagvatten har tagits fram.

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.

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. Planområdet påverkas av det generella strandskyddet på 100 meter. Ett plangenomförande kräver därför att strandskyddet upphävs för delar av planområdet. Läs mer om strandskyddet under kap 4.

Som skäl för upphävande av strandskyddet anges att området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Mot stranden i väst sparas naturmark med en bredd på mellan cirka 35-60 meter varför ett upphävande inte bedöms påverka strandskyddet syften, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att markera gränsen mellan kvartersmarken och naturmarken införs en bestämmelse om att tydlig tomtplatsavgränsning ska finnas mot naturmarken, (j₁) häck eller staket ska uppföras mot naturmark.

Bestämmelse om att strandskyddet är upphävt regleras inom kvartersmarken med a₂ och a₄ samt inom allmän platsmarken med a₁.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Väster om planområdet, ut mot vattnet finns en förhistorisk boplatz som är klassad som fornlämning. Dess yta är inte definitivt fastställd men områdets storlek bedöms vara ca 60x40 meter. Fynd och anläggningar tillhörande fornlämningen kan förekomma utanför den markerade ytan. Utifrån topografiska förhållanden är det troligast att eventuella anläggningar och fynd finns norr, nordost samt öst om fornlämningens nuvarande yta. Läs mer under *kap 4. Fornlämningar och kulturminnen*.

Artskyddsförordningen

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

I utförd naturvärdesinventering (2022) har fynd av Rev-

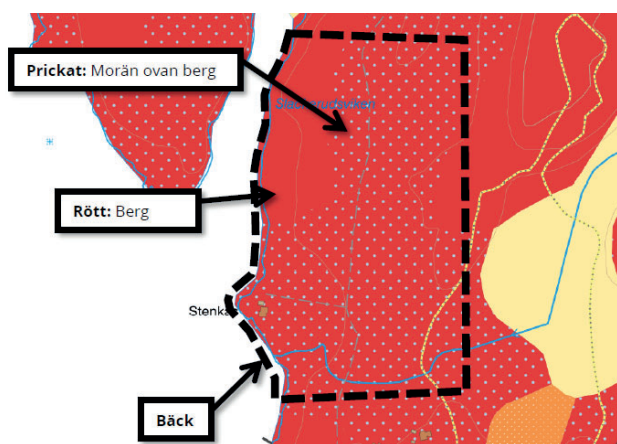
sämra livsmiljön men bedöms inte påverka populationen regionalt då det finns gott om lämpliga livsmiljöer med granblandad skog som inte är likåldrig i landskapet runt omkring planområdet.

Kommunen är huvudman för naturmarken inom planområdet för att säkerställa allmänhetens tillträde då delar av området ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt både 3 och 4 kap MB samt för att värna naturmarkens förekomst och skötsel av träd och vegetation i relation till riksintressevärdena.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs, enligt SGUs jordartskarta, mestadels av berg i dagen med delar som täcks av ett tunt lager morän.

En geotekniskt PM (SWECO 2022) har tagits fram för planområdet. I denna så bekräftas att förhållandena enligt jordartskartan stämmer. Inom området har berg i dagen observerats i områdets nordvästra del längs strandlinjen mot sjön och ca 10–20 m inåt land. Jordförhållandena består generellt av morän som överlagras av ett tunnare täcke av mulljord. Jordartskartan bedöms vara tillförlitlig inom området, som säger att berget är ytnära. Slutsatsen är att stabilitetsförhållandena för området för planerad detaljplan bedöms som gynnsamma både avseende jordlagerföljd, som utgörs av tunt lager morän på berg eller berg i dagen, och topografi, där marklutningar inom området generellt är flacka. Därmed bedöms förhållandena när det gäller totalstabiliteten som tillfredställande.



Ovan. SGU:s jordartskarta över området.

Risk för ras, skred och erosion

Enligt SGU:s ras, skred och erosions karta framgår att stranden har ingen eller mkt låg eroderbarhet .

Planförslag

Då totalstabiliteten bedöms tillfredsställande föreslås inga särskilda bestämmelser med anledning av de geotekniska förutsättningarna.

Förorenad mark

Inom planområdet finns ingen bebyggelse och marken bedöms historiskt ha varit skog.

Planförslag

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

Radon

En kommunal översikt visar att det kan råda förhöjd risk för markradon i området.

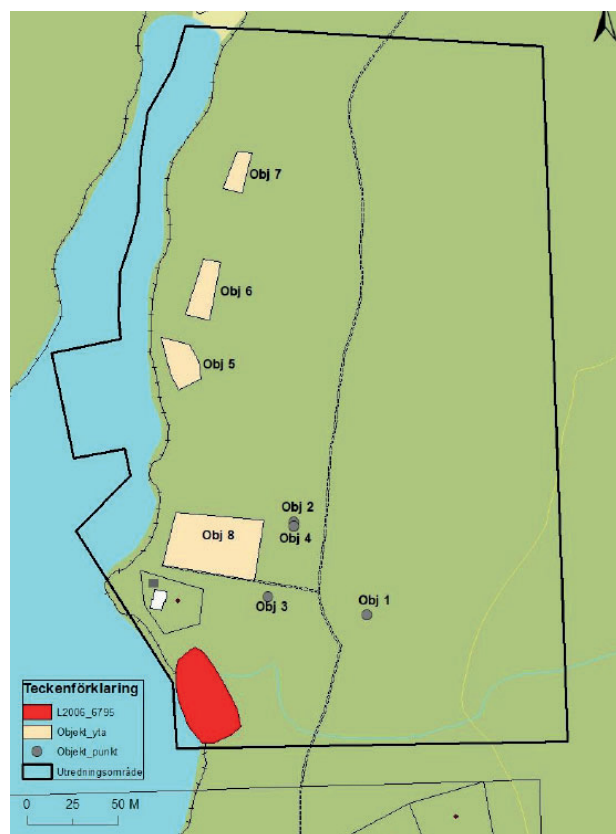
Planförslag

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

Fornlämningar och kulturminnen

Sydväst om planområdet finns en fornlämning, L2006:6795, bestående av en förhistorisk boplat. Boplaten har en oklar begränsning enligt Kulturmiljöregistret vilket medför att lämningen inte ska betraktas som avgränsad. Fynd och anläggningar tillhörande fornlämningen kan förekomma utanför den markerade ytan. Utifrån topografiska förhållanden är det troligast att eventuella anläggningar och fynd finns norr, nordost samt öst om fornlämningens nuvarande yta.

Öster om fornlämningen finns även ett område som är registrerat som lägenhetsbebyggelse genom Skogsstyrelsens projekt Skog och historia bestående av en källare. Lägenhetsbebyggelsen har ingen antikvarisk status då den inte är registrerad i Kulturmiljöregistret.



Ovan. Kartbild över identifierade objekt i kulturmiljöutredningen

Värmlands museum har genomfört en kulturmiljöutredning för planområdet. Vid den arkeologiska inventeringen påträffades åtta objekt. Objekten bestod av en intakt jordkällare (objekt 1), tre odlingsrösen (objekt 2-4) samt fyra boplatslägen (objekt 5-8)

Objekt 1-4 har den antikvariska statusen Övrig kulturhistorisk lämning. Objekten erhåller därmed inte skydd av Kulturmiljölagen.

Objekt 5-8 består av fyra områden som bedöms vara goda boplatslägen då de utgör flacka eller svagt sluttande sten-fria ytor i relation till vatten vars markslag består av mestadels sand. Den omgivande fornlämningsbildens domineras av förhistoriska boplatser och gravar vilket indikerar att ytterligare okända boplatser finns i närområdet.

Objekt 5-8 har ingen antikvarisk status dock anser Värmlands Museum att dessa bör utredas om de berörs av arbetsföretaget för att avgöra om de innehåller tidigare okända fornlämningar. Om vidare utredning beslutar Länsstyrelsen i Värmlands län.

Efter samrådet beslutade Länsstyrelsen i Värmland att en arkeologisk utredning skulle genomföras för detaljplanen som en följd av den tidigare kulturmiljöutredning som genomförts. Värmlands museum genomförde under augusti 2023 en arkeologisk utredning för området. Vid den arkeologiska utredningen grävdes sammanlagt 15 sökschakt med grävmaskin. Inom utredningsområdet påträffades inga fornlämningar. Kant i kant med utredningsområdet finns kartbelägg för att ett torp funnits enligt en karta från 1841. Enstaka lämningar som skulle kunna vara rester efter detta torp hittades, men inte tillräckligt säkra för att säkert säga att någon fornlämning är bevarad.

Kulturmiljölagen kap 2 § 10 anger följande: *Den som anser att uppföra en byggnad eller en anläggning eller genomföra ett annat arbetsföretag bör i god tid ta reda på om någon fast fornlämning kan beröras av företaget och i så fall snarast samråda med länsstyrelsen.*

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Enligt KML kap 2 § 14 är det den som utför arbetsföretaget som betalar för utgrävning. Om fornlämningen tidigare varit okänd så kan den som utför arbetsföretagen slippa betala.

Planförslag

Planområdets utformning har anpassats för att ta hänsyn till de fynd som gjorts på platsen. Alla identifierade objekt hamnar inom naturmarken (**NATUR**) för detaljplanen.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. Länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Kulturmiljö

Lennartsfors tätort ingår i det regionala kulturmiljöprogrammet, Ditt Värmland, på grund av bebyggelsemiljön med herrgård, bruksbostäder och verkstadsbyggnader samt kanal, slussar och slussvaktarbostad. Det kulturhistoriska värdet ligger främst i den sammanhållna miljöbildens och i befintlig bebyggelses utformning, utförande, materialval och färgsättning. Planområdet ingår inte i det område som pekats ut av Ditt Värmland men ligger direkt norr om det.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka kulturmiljön.

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse. Väster om planområdet ligger en mindre sommarstuga belägen ca 10 meter från Foxens strand. Söder om planområdet finns ett bostadsområde med småhus/fritidshus.



Ovan. Fritidshus väster om planområdet.

Planförslag

Inom planområdet planeras det för ny bostadsbebyggelse (**B**). Genom att ha större tomtstorlekar, minsta fastighetsstorlek är 1500 m² (**d**₁), en byggrätt som möjliggör för en största byggnadsarea om 200m² per fastighet (**e**₁), en bestämmelse om att huvudbyggnad och komplementbyggnad ej får sammanbyggas (**p**₁), en bestämmelse om endast friliggande enbostadshus (**f**₁) samt en bestämmelse om att minst 70 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig (**b**₁) så skapas förutsättningar för att behålla en del vegetation och barrträd inom kvartersmarken och därmed skapa naturtomter inom området.

Inom kvartersmarken för bostäder har området längs med gatan prickats (:::) för att säkerställa att bebyggelse inte hamnar för nära gatan.

Genom att inte bygga samman huvudbyggnad och komplementbyggnad (**p**₁) och att enbart tillåta friliggande enbostadshus (**f**₁) samt att bebyggelsen på östra sidan vägen (**GATA**) ges en högre nockhöjd om 8,5 meter (**h**₂) än de västra delarna där nockhöjden tillåts vara 5,5 meter (**h**₁) ges möjlighet till utblickar och siktlinjer ner mot vattnet

Bestämmelserna (**o**₁), takvinkeln ska vara mellan 22-34 grader, (**f**₂), Taktäckningsmaterial ska vara matt, (**f**₃), fasader ska beklädas med träpanel och färgsättas med jordfärger anges på plankartan med syftet att skapa en en-

hetlighet inom planområdet samt minska visuell påverkan från sjön Foxen som är av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap MB samt det rörliga friluftslivet enligt 4 kap MB. Riksintresserna avser DANO. Områdets värde ligger främst i dess goda förutsättningar för vattenburet friluftsliv genom framför allt paddling och fiske i en tilltalande naturmiljö.



Ovan. Exempelbilder på sommarstugebebyggelse där större delar av naturen inom området har lämnats orörd.



Ovan. Bild från sjön Värmeln över fritidsbusområdet Borgebol i Grums kommun. Bilden används som exempel för att illustrera hur området skulle kunna komma att upplevas från sjön Foxen genom att anpassa tomterna till områdets naturliga förutsättningar samt att bevara del av naturen inom kvartersmarken.

Service och arbetsplatser

Området ligger i Lennartfors som är en gammal bruksort. Inom Lennartfors finns ett antal mindre industrier samt ett flertal företag kopplat till besöksnäringen i området, som caféer, bed and breakfast och camping. Övrig service återfinns i Årjäng ca 20 km öster om Lennartfors eller i Töcksfors ca 30 km norr om Lennartfors.

Tillgänglighet

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

FRIYTOR

Lek och rekreation

Skogsmark med de funktioner som en skog besitter genom möjlighet till lek och rekreation kommer att försvinna inom delar som planområdet berör dock finns det goda möjligheter till lek, rekreation och friluftsliv både på land och i vattnet i anslutning till planområdet.

STRANDSKYDD

Planområdet omfattas av generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter (MB 7 kap 16 §).

Om särskilda skäl enligt MB 7 kap 18 § föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan också upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Området är utpekad i kommunens översiktsplan som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område). I slutsaterna och rekommendationerna för området anges att ett ianspråktagande av området enligt förslaget bedöms kunna bidra till landsbygdsutveckling utan att strandskyddets syften motverkas.

Planförslag

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs för delar av planområdet.

Mot stranden i väst sparas naturmark med en bredd på mellan cirka 35-60 meter varför ett upphävande inte bedöms påverka strandskyddets syften, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till

strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. För att markera gränsen mellan kvartersmarken och naturmarken införs en bestämmelse om att avgränsning ska finnas mot naturmarken, (j₁) häck eller staket ska uppföras mot naturmark för att inte strandskyddat området ska riskeras att privatiseras av otydliga gränser.

Bestämmelse om att strandskyddet är upphävt regleras inom kvartersmarken för bostäder med a₂ och kvartersmarken för tekniska anläggningar med a₄ samt inom allmän platsmarken med a₁. Inom kvartersmarken för bostäder (B) och allmän platsmarken (GATA) avgränsas området för upphävande av strandskydd med sekundär egenskapsgräns.

Som skäl för upphävande av strandskyddet anges MB 7 kap 18 d§ *Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden.*

Planområdet ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS-område).

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och naturliv motverkas.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet är beläget norr om bostadsområdet Manhem och nås via dess gata, Manhemsvägen. I bostadsområdets norra del går en skogsbilväg som går genom planområdet från syd till nord. Skogsbilvägen löper vidare från Norra Vikar 1:161 mot Lilla Boda 1:7 och Norra Vikar 1:29.

Skogsbilvägen används bland annat som tillfart för sommarstugan som är belägen på fastigheten Norra Vikar 1:108. Fastigheten har ett servitut för tillfart som belastar Norra Vikar 1:161.



Ovan. Bild över skogsbilvägen som ansluter området från bostadsområdet Manhem.

Söder om planområdet löper statlig väg 506. Vägen löper

söderut längs sjön Foxen. Norrut går väg 506 ihop med väg 505 som går vidare norrut till E18.

Årsdygnstrafiken (dubbelriktad) på väg 506 genom Lenartsfors var år 2019 350 fordon per dygn varav ca 7% är tung trafik. Strandvägen går från väg 506 norrut och övergår sedan till den enskilda vägen som går genom Manhem bostadsområde. Högsta tillåtna hastighet längs väg 506 är 50 km/timme och vägbredden är 7,0 meter

Planförslag

Planområdet föreslås anslutas från befintlig vändplats på Manhemsvägen söder om planområdet. Förslaget innebär att trafiken på Manhemsvägen kommer att öka. En full utbyggnad av planområdet bedöms alstra en årsdygnstrafik på ca 116 fordon per dygn. Tillsammans med befintlig trafik i området blir årsdygnstrafiken 260 fordon per dygn. Genomförd trafikutredning (AFRY 2022) visar på att inga framkomlighetsproblem beräknas uppstå. I kommunens asfaltsplan ligger Manhemsvägen med som ett område där det planeras för ny beläggning. I samband med att detta görs kommer kommunen även se över möjligheten att bredda Manhemsvägen samt möjlighet för att ordna mötesplatser längs vägen.

Inom planområdet föreslås vägen (GATA) få en bredd om 7,5 meter. Bredden för förbar väg är 4,9 meter med tillägg på 0,55 meter på vardera sida för snövallar vilket ger en bredd om 6 meter. Utöver detta har ytterligare 1,5 meter lags till i vägområdet för att även kunna rymma tillkommande diken vilket ger en total bredd på gatumarksområdet 7,5 meter. Vändplatserna har en radie på 9 meter för att möjliggöra att sopbil kan vända utan att backa.

Vägen inom planområdet föreslås att ha enskilt huvudmannaskap (a₁) som särskilda skäl för detta anges att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast förväntas användas under delar av året samt att trafiken på gatan i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

Inom kvartersmarken har två områden försetts med prickmark (:::) i öst-västlig riktning, motivet med prickmarken är att säkerställa mark för tillfart till de tomter som hamnar längst åt väster. Samma yta har även fått ett markreservat gällande allmän gång- och cykeltrafik, bestämmelse (x₁) att marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa att den kopplingen som skogsbilvägen innebär kvarstår om än i annat läge inom detaljplanen. Genom natursläppet som finns mellan kvartersmarken i norr så anknyter området till den befintliga skogsbilvägen igen. *Se illustration över möjlig utformning under gång och cykeltrafik.* En konsekvens av planförslaget blir att den koppling som funnits från Manhemsvägen till fastigheten Lilla Boda 1:7 ersätts av denna nya koppling. Lilla Boda 1:7 når även sin fastighet från öster längs med hela Dudderudsvägen samt norrifrån via Norra Vikar 1:29 som också ansluter mot skogsbilvägen.

Skogsbilvägen används också som tillfart för sommarstugan som är belägen på fastigheten Norra Vikar 1:108. Fastigheten har ett servitut för tillfart som belastar Norra Vikar 1:161. I samband med ett plangenomförande före-

slås servitutet justeras och att Norra Viken 1:108 får ny tillfart med anslutning från gatan i detaljplanen ca 60 meter öster om fastigheten. *Se illustration under gång och cykeltrafik.*

I planområdets södra delar går ett elljusspår i skogen som fortsätter förbi planområdet åt nordöst. Den del av elljusspåret som ligger inom detaljplanen kommer delvis att påverkas av planen och behöva flyttas något åt öster för att ny väganslutning ska kunna ordnas.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering till bostäder löses inom kvarteretsmark för bostäder (B).

Gång och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik sker i blandtrafik både på väg 506 samt på Strandvägen som går norrut mot planområdet.

Inom planområdet går en skogsbilväg som används av boendet i närområdet som promenadstråk.



Ovan. Illustration över en möjlig utformning av området. Från söder går den befintliga skogsbilvägen som an knyter till gatan inom planområdet. Därifrån föreslås en ny gångstig anordnas inom naturmarken för att ansluta till skogsbilvägen i norr igen. Det gula illustrerar tänkta tomterna.

Illustrationen visar även på möjlig ny anslutning för fastighet Norra Viken 1:108 i väster med anslutning från gatan i detaljplanen.

Planförslag

Gång och cykeltrafik föreslås att ske i blandtrafik då området kommer alstra få trafikrörelser.

Skogsbilvägen kommer i och med exploateringen att delvis försvinna. Kopplingen som den bidrog med kommer dock att finnas kvar genom nytillkommande väg (GATA), bestämmelse (x₁) om att marken ska vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik samt ett natursläpp i norr som knyter an till den befintliga skogsbilvägen igen. Det finns även möjlighet att tillskapa en ny anknypning till skogsbilvägen genom att anlägga en stig inom naturmarken (NATUR), längs med stranden, väster om kvarteretsmarken som sedan kan anslutas mot skogsbilvägen i norr igen.

Kollektivtrafik

Hållplatser för kollektivtrafik finns vid väg 506 men buss- och tågtrafiken är begränsad till en anropsstyrd linje (Värmlands- och Örebro länstrafik linje 704).

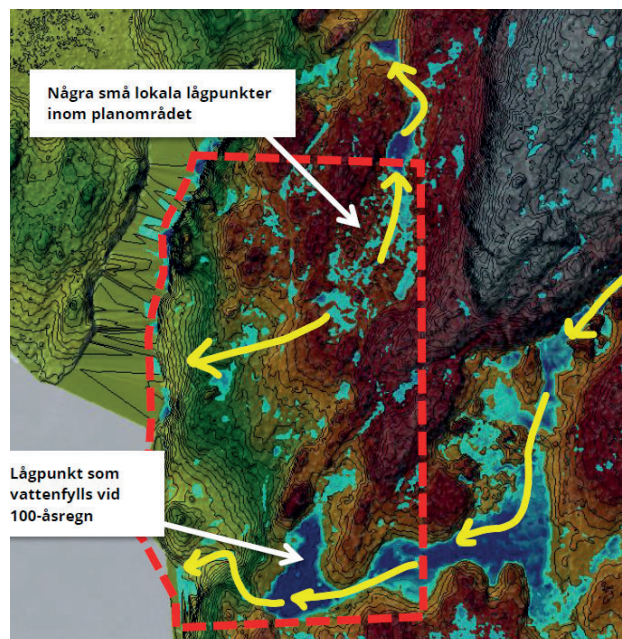
STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Under byggtiden kommer det att uppstå lokala, temporära störningar på grund av transporter av material, damning, buller från arbetsmaskiner med mera.

Översvämningsrisk och skyfall

Det föreligger ingen översvämningsrisk från närliggande vattendrag. Dämningsverket har tagit fram en Dagvattenutredning (2023) som även innefattar en enkel skyfallskartering. Denna visar på instängda lågpunkter i planområdets södra delar vid ett 100-årsregn. Vid extrema skyfall bildas främst några mindre vattenansamlingar som är av ringa betydelse ur ett översvämningsperspektiv. Läs vidare under dagvatten.



Ovan. Kartbild över lågpunkt inom planområdet.

Planförslag

För att säkerställa att det inte tillskapas nya instängda lågpunkter inom detaljplaneområdet bör höjdsättningen

utföras på ett sätt som medför att flöden kan avledas på ett säkert sätt. Lågpunkten i söder föreslås efter utrednings rekommendationer att förbli oexploaterad och även fortsättningsvis vara en yta som kan översvämmas för att hantera eventuella skyfall.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

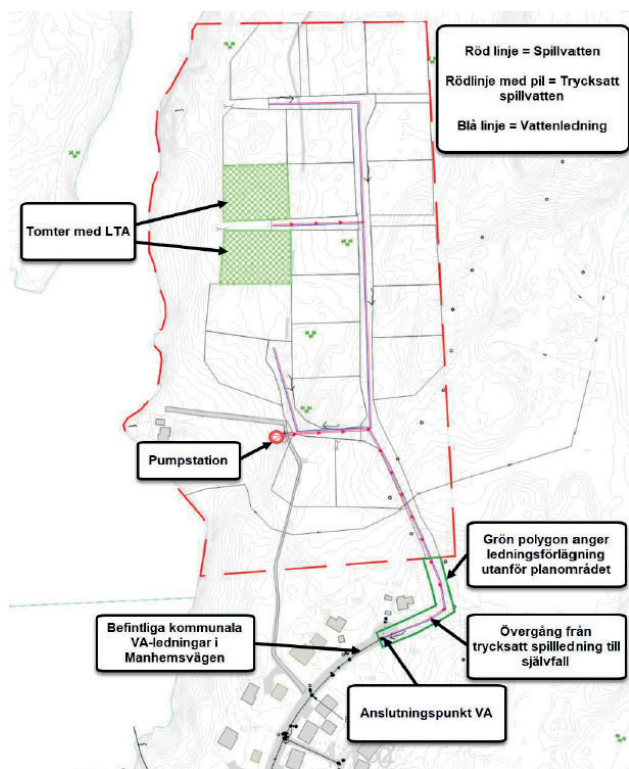
Spill- och dricksvatten

Vattenverket i Lennartsfors byggdes på 60-talet och har byggts om i flera steg. Ytvatten hämtas från sjön Foxen. Bebyggelsen strax söder om planområdet är anslutet till det kommunala VA-nätet. Lennartsfors vattenverk saknar vattenskyddsområde. VA-enheten har tagit fram förslag till vattenskyddsområde vilket ska beslutas av länsstyrelsen.

Reningsverket byggdes 1979. Verkets uppgift är att rena avloppsvatten från Lennartsfors verksamhetsområde. Förutom de fastigheter som är påkopplade till verket så finns också en industri med fosfatering.

Planförslag

Inom planområdet ska allmänna kommunala VA-ledningar byggas ut. En VA-utredning har tagits fram av Dämningsverket (2023) för att se hur spill- och dricksvattenförsörjningen kan lösas inom planområdet. Utgångspunkt för ledningsdragningen är att ha ledningar inom väg för att förenkla möjligheter för drift och underhåll.



Ovan. Översiktsbild för tänkt VA-utbyggnad inom planområde

Området kommer att omfattas av kommunens verksamhetsområde för spill- och dricksvatten. Inom planområdet finns ett E område för teknisk anläggning i planområdets sydvästra del. Avsikten med E området är att möjliggöra för en pumpstation. Spillvattnet föreslås samlas upp inom området och leds mot pumpstation för att sedan pumpas

mot anslutningspunkt då självfall inte är möjligt sett till de topografiska förutsättningarna. Två av tomterna inom området kommer behöva ha villapumpstation (LTA-system) då sidovägen ligger ca 3 m lägre än anslutande huvudväg.

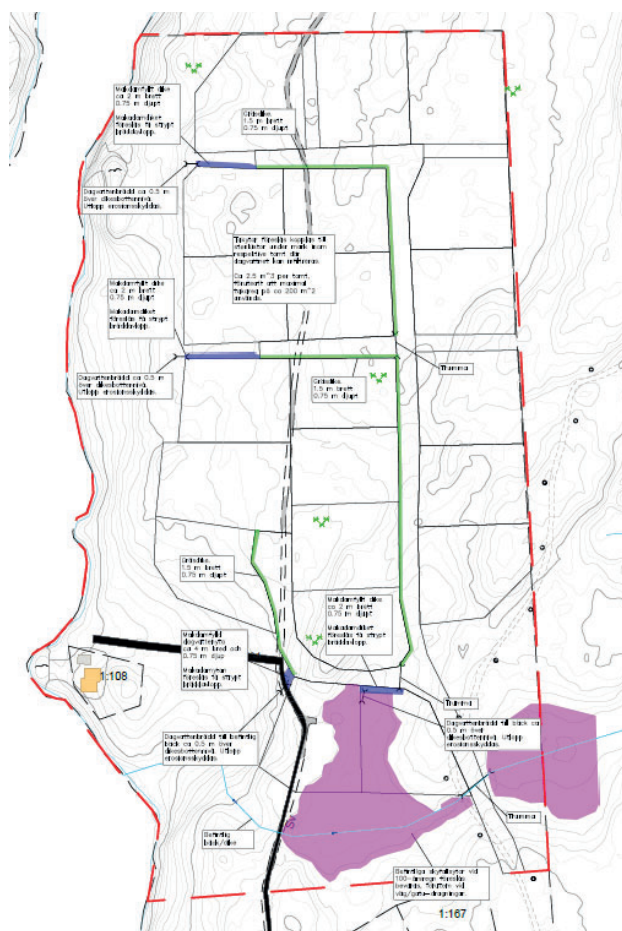
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagit fram som underlag till detaljplanen (Dämningsverket 2023). Av denna framgår att genomsläppligheten inom området generellt sett är medelhög. Detta innebär att förutsättningarna för lokal infiltration av dagvatten (LOD) är förhållandevis gynnsamma, men kan samtidigt variera på plats. I den södra delen av området finns en lågpunkt i anslutning till en bäck. Lågpunkten fylls med vatten vid 100-årsregn från ett avrinningsområde i öster.

Planförslag

Området kommer inte att införlivas i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten. Det blir således fastighetsägarna som ansvarar för fördröjning och rening.

Dagvattenutredning har tagits fram för detaljplanen för att utreda om området är lämpligt att bebygga utifrån ett dagvattenperspektiv.



Ovan. Förslag till hantering av dagvatten inom planområdet. Grön yta illustrerar föreslaget gräsdike, blå yta illustrerar föreslaget markadämlad yta samt lila yta som illustrerar föreslagen skyfallsyta som inte bör bebyggas.

Genom exploatering av området så ökar den hårdgjorda ytan inom planområdet. Flödet och total mängd föroreningar ökar således också. På grund av den ökade andel hårdgjorda ytor ökar det totala dagvattenflödet från 244 l/s till 455 l/s vid ett 10-årsregn inkl. klimatfaktor 1.25. Rekommenderad total fördröjningsvolym inom detaljplanen är ca 125 m³ för att fördröja ett framtida 10-årsregn till samma nivå som i dagsläget. Fördröjningsbehovet beror på hur stor andel hårdgjord area som anläggs i framtiden.

I dagvattenutredningen föreslås dagvattnet att renas och fördröjas genom gräsbeklädda diken, makadamfyllda diken samt stenkistor. Yta för diken är avsatta inom GATA för planområdet om 1,5 meter, övrig dagvattenhantering hamnar inom naturmarken i detaljplanen. I dagvattenutredningen framgår att föroreningshalterna i dagvattnet för framtida situation ökar efter exploatering, både före och efter rening. Halterna är emellertid så pass låga att detaljplanen enskilt inte bedöms kunna påverka befintlig status MKN i recipienten, eller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Läs vidare under MKN för vattenförekomster.

Värme

Tillkomna bostäders värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Ellevio har en luftledning som går genom planområdet i nord-sydlig riktning som går väster om skogsbilvägen.

En fiberledning går genom hela planområdet i nord-sydlig riktning och ligger längs med skogsbilvägen.

Planförslag

Befintliga ledningar inom detaljplanen är delvis belägna inom kvartersmark för bostäder (**B**). Ledningarna föreslås flyttas i samband med exploatering och förläggas inom gatan. Markreservat som möjliggör bildande av ledningsrätt inom kvartersmarken i områdets norra del samt mittersta del skapas i planförslaget genom u-område (**u₁**). Kostnaden för flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten, se vidare under 6. *Genomförandefrågor*.

Kostnader och hantering av utbyggnaden av tele- och fibernät regleras i avtal mellan byggherren och respektive nätägare.

Inom detaljplanen föreslås yta för transformatorstation (**E₁**).

Avfallshantering

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Vändplatserna inom planområdet är dimensionerad för att sopbil ska kunna vända utan att behöva backa.

För tomter längst åt väster kommer en yta för avfallskärl behöva anordnas inom kvartersmarken närmast gatan. Ytan för avfallskärlen ska skötas genom en gemensamhetsanläggning

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att mark som idag omfattas av barrskog delvis kommer att ersättas med bostadsbebyggelse

Planen innebär att befintligt elljusspår kommer behöva flyttas något åt öster för den del som berörs av detaljplanens planerade gata.

Boende söder om planområdet kommer få ökad trafik genom sitt område. Även om planen inte innebär att några framkomlighetsproblem uppstår så innebär trafikökning en procentuell relativt stor ökning för de som redan bor i området. Även bullernivåerna kommer öka något om dock från låga nivåer.

Exploatering av området innebär också att det närreklamationsområde som området utgör kommer att påverkas av byggnationen då den till viss del kommer att ersättas med bostadsbebyggelse. Nyttillkommande bebyggelsens ska placeras med hänsyn till de värden för friluftsliv, rekreation och djur- och växtliv som finns i området. Detta innebär bl.a. att stranden ska vara fortsatt tillgänglig för bad och passage.

Skogsbilvägen som går genom området kommer att påverkas. Delar av den kommer i och med en exploatering att försvinna. Kopplingen som den bidrog med kommer dock att finnas kvar genom planförslagets utformning.

Skogsbilvägen används som tillfartsväg till fastigheten Norra Viker 1:108, detta regleras med servitut. I samband med ett plangenomförandet bör servitutet ses över och anpassas efter nya förhållanden. För Norra Viker 1:108 innebär detta att infarten till dess fastighet kommer att flyttas och anslutas från gatan i detaljplanen, ca 60 meter öster om Norra Viker 1:108 fastighet. Norra Viker 1:108 kommer även få en annan närmiljö än idag, dock med en buffertzon (NATUR) på minst ca 70 m mellan egen fastighetsgräns och nya fastighetsgränser, vilket innebär att den visuella påverkan inte blir allt för påtaglig men kommer ändå att innebära en förändring.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

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

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovprövning. Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen bekostas av exploatören.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Vägen inom planområdet föreslås att ha enskilt huvudmannaskap (a₃) som särskilda skäl för detta anges att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast förväntas användas under delar av året samt att trafiken på gatan i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gatan.

Kommunen är huvudman för naturmarken inom planområdet för att säkerställa allmänhetens tillträde då delar av området ligger inom riksintresse för friluftslivet enligt både 3 och 4 kap MB samt för att värna naturmarkens förekomst och skötsel av träd och vegetation i relation till riksintressevärdena.

Ansvarsfördelning

Vad ska göras?	Vem gör?
Planarbete	Årjängs kommun
Fastighetsbildning	Lantmäteriet, ansökan av exploatör
Markarbeten/grovplanering tomt	Exploatör
Byggnation inom kvartersmark	Exploatör
Flytt av ledningar	Exploatör
Utbyggnad av VSD-anläggning	Exploatör

Avtal

Årjängs kommun har genom ett markoptionsavtal den 11:e juni 2018 givit exploatören ensamrätt att, under en begränsad tidsperiod, förhandla med kommunen om försättningsrätt för bostadsbebyggelse inom planområdet. Markoptionsavtalet har sedermera förlängts och gäller i skrivande stund till och med den 7:e december 2023.

Ett kompletterande genomförandeavtal har tagits fram mellan kommunen och exploatören. Avtalet avses undertecknas inför detaljplanens antagande. Avtalet följer Årjängs kommuns riktlinjer för exploateringsavtal och markanvisning (daterade 2018-08-07, rev.2022-02-09), och innehåller i korthet bland annat följande bestämmelser:

- vilka marköverlåtelse som skall ske, när de skall ske samt prissättning för mark (15 kr/kvm + skog)

- vilka avstyckningar som skall ske för att marköverlåtelse ska kunna genomföras

- vilka servitut som behöver bildas eller ändras för att planen skall kunna genomföras

- vilka gemensamhetsanläggningar som behöver bildas för att planen skall kunna genomföras

- överenskommelse om att exploatören skall ansvara för att ansöka om nödvändiga lantmäteriförrättningar samt stå för samtliga förrättningskostnader.

- att exploatören skall bekosta anläggandet av en ny gångstig som ersätter befintlig promenadväg inom området

- att exploatören skall bekosta den flytt av elljusspår-anläggning som kommer att behöva ske för att planen skall kunna genomföras

- att Årjängs kommun i övrigt står för kostnader förknippade med allmän naturmark inom planområdet

- att exploatören skall bekosta och bygga ut vatten- och spillvattenledningar inom planområdet.

- att kommunen ska överta av exploatören utbyggda vatten- och spillvattenledningar efter godkänd slutbesiktning.

- att exploatören erhåller reducerad anslutningsavgift av kommunen för anslutning till vatten- och spillvattenledningar.

- att exploatören skall ansvara för och bekosta utbyggnad av enskilda vägar inom planområdet. Blivande bostadsköpare skall alltså inte behöva ansvara för eller bekosta uppförandet av vägar inom planområdet.

- att exploatören ansvarar för nödvändig dialog och avtalstecknande med ledningsägare inom planområdet vars ledningar behöver flyttas i och med exploateringen.

- att träd inom kvartersmarken sparas

- att vite skall utgå om exploatören inte uppfyller genomförandeavtalet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Byggherren initierar och bekostar fastighetsbildningen.

Planområdet som det ser ut i dagsläget ligger helt och hållet inom fastigheten Norra Viker 1:161 som ägs av Årjängs kommun. Efter det att planen är antagen kommer i en första fas all kvartersmark för bostadsändamål att avstyckas för att bilda en egen fastighet (en s.k. exploateringsfastighet), vilken kommer att säljas till exploatör. Avstyckningen sker genom lantmäteriförrättning som exploatören ansvarar för att initiera och bekosta. I en andra fas kommer ett antal bostadsfastigheter att avstyckas från exploaterings-

fastigheten, för vidare försäljning till de blivande boende i området. Även denna avstyckning initieras och bekostas av exploatören.

Om exploatören redan vid markförvärvet har en plan för exakt storlek och läge på samtliga de blivande bostadstomterna kan ett alternativ också vara att bostadsfastigheterna avstyckas direkt från Norra Viken 1:161. Det skulle innebära att det enbart behöver ske en lantmäteriförrättning.

Kvartersmark för transformatorstation ska i första hand upplåtas med avtalsservitut till aktuellt elnätsbolag (f.n. Ellevio). Om detta inte är möjligt upplåts marken med ledningsrätt.

Allmän platsmark för naturmarken inom planområdet föreslås kvarligga inom fastigheten Norra Viken 1:161, och kommer alltså att vara i kommunal ägo.

Kvartersmark för tekniska anläggningar samt allmän platsmark inom planområdet föreslås kvarligga inom fastigheten Norra Viken 1:161, och kommer alltså att vara i kommunal ägo. För allmän platsmark med gatuändamål kommer dock en gemensamhetsanläggning att bildas som får rätt att förfoga över dessa ytor, se nedan.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

En eller flera gemensamhetsanläggningar för vatten, avlopp och vägar på kvartersmark behöver bildas. En gemensamhetsanläggning behöver även bildas för gator på allmän platsmark. Exploatören ska initiera och bekosta erforderlig anläggningsförrättning för att inrätta en gemensamhetsanläggning som ska omfatta dels vägar inom planområdet, dels de dagvattenanläggningar som behövs för exploateringsområdets avvattnings. Exploatören ska även initiera och bekosta bildande av den samfällighetsförening som ska ansvara för gemensamhetsanläggningen då den är inrättad.

Bildande av gemensamhetsanläggningar sker genom anläggningsbeslut i lantmäteriförrättning. I och med ett sådant beslut får samtliga fastigheter som förväntas använda anläggningarna ett andelstal som reglerar hur mycket fastigheten skall bidra till framtida drift och underhåll av anläggningarna.

De fastigheter som efter ett plangenomförande förväntas använda anläggningarna är dels de nya bostadsfastigheter som vid ett plangenomförande kommer att bildas inom kvartersmark för bostäder, dels den befintliga fastigheten Norra viken 1:108.

Storleken på andelstalet för drift och underhåll baseras på hur mycket respektive fastighet förväntas nyttja anläggningarna. Själva uppförandet av anläggningarna skall dock exploatör bekosta, se rubriken ”avtal” ovan.

I nordvästra delen av kvartersmarken för bostäder finns utrymme för bostadsfastigheter som inte kommer att ha någon direkt anslutning till gator på allmän platsmark. För dessa fastigheter har planen försetts med två långsmala ytor med s.k. prickmark. Dessa ”skaft” syftar till att säkra

att de fastigheter som ligger i västra delen av bostadsområdet kan anlägga tillfarter inom kvartersmarken. På så sätt kan hela kvartersmarkens yta nyttjas för småhusbebyggelse. Det skall inom dessa ytor vara möjligt att inrätta servitut för tillfart om behovet finns. Om utformningen av fastigheter inom kvartersmarken blir sådan att två eller fler bostadsfastigheter behöver nyttja en och samma av dessa ytor så kan det även vara aktuellt att inrätta en gemensamhetsanläggning i vilken endast denna mindre krets av fastigheter deltar.

I plankartan har även dessa ”skaft” försetts med markreservat för allmän gång- och cykeltrafik (x₁). Dessa reservat finns till för att säkra allmänhetens möjlighet att till fots eller cykels få tillgång till det kommunala naturområdet i planens västra delar, vid Slackerudsviken. Syftet är alltså att dessa ytor skall vara tillgängliga dels för motorfordonstrafik för de enstaka fastigheter som ligger i de västra delarna av bostadsområdet, dels för den friluftsidkande allmänheten som färdas till fots eller till cykels. Allmänhetens tillträde skall säkras genom att servitut till förmån för kommunens fastighet Norra viken 1:161 bildas inom x₁-områdena. Dessa servitut bör bildas i samband med att kvartersmarken avstyckas från Norra viken 1:161.

Norra Viken 1:161 belastas av ett servitut, 17-O-569.1, som avser tillfart till fastigheten Norra Viken 1:108. Planförslaget är utformat så att den befintliga skogsbilväg som detta servitut avser till vissa delar kommer att läggas ut som naturmark. Det innebär att skogsbilvägen i dessa delar i och för sig kan vara kvar i sitt nuvarande skick men att trafik på vägen kommer att begränsas till fotgängare och cykeltrafik. I gengäld får fastigheten Norra Viken 1:108 en ny, något östligare tillfart genom de nya gator som ingår i planförslaget. På grund av detta så kommer servitutet 17-O-569.1 att behöva ändras på så sätt att servitutsområdet minskas i storlek. Efter ändringen kommer servitutet endast att gälla från Norra Viken 1:108 och fram till gatu- mark inom planområdet.

Ändring av servitut sker genom fastighetsreglering i en lantmäteriförrättning. Inom ramen för sådan lantmäteriförrättning kommer att prövas om Norra Viken 1:108 har rätt till ersättning för minskningen av servitutsområdet. Av processtekniska skäl är det sannolikt Årjängs kommun som måste ansöka om sådan fastighetsreglering (exploatören är i fastighetsbildningslagens mening inte att betrakta som sakägare i fastighetsregleringen). Exploatören skall dock ansvara för kostnaderna för en sådan fastighetsreglering, vilken med fördel kan ske inom ramen för samma lantmäteriförrättning som den i vilken avstyckning av kvartersmark för bostäder skall hanteras. Exploatören kommer även genom avtal med kommunen att förbinda sig att ersätta kommunen för ev. ersättning som kommunen blir skyldig att betala till ägarna till Norra viken 1:108.

För att Norra Viken 1:108 skall ha rätt att färdas på gatu- mark inom planområdet krävs att fastigheten ansluts till den gemensamhetsanläggning som skall bildas för gator på allmän platsmark inom planområdet. Planförslaget förutsätter alltså att Norra Viken 1:108 ansluts till en sådan gemensamhetsanläggning då den bildas.

Inom området går luftledningarna för el samt markförlagda ledningar för fiber. Det är i dagsläget oklart om dessa ledningar grundar sig på någon skriftlig rättighet. I samband med ett plangenomförande kommer ledningarna delvis att behöva flyttas. Om någon befintlig rättighet finns för de aktuella ledningarna så kommer sådan rättighet att behöva ändras eller upphävas för att ersättas med nya rättigheter (ledningsrätt alternativt avtalsservitut). I första hand kommer detta att ske genom överenskommelser mellan exploatör och ledningshavare. Samtliga kostnader för flytt av ledningar skall bekostas av exploatör.

För det fall att ledningarna skall säkras genom ledningsrätt så sker detta genom beslut i lantmäteriförrättning. Sådan lantmäteriförrättning bekostas och initieras av exploatör. Exploatör och ledningsägare har också möjligheten att säkra ledningarna genom avtalsservitut i stället för ledningsrätt.

Eftersom stora delar av själva gatumarken rent fastighets-tekniskt kommer att ligga inom den kommunala fastigheten Norra Vikar 1:161 (dock upplåten åt gemensamhetsanläggning som beskrivet ovan) kommer Årjängs kommun också att behöva vara delaktig i den rättsliga processen kring flytt av ledningar på så vis att kommunen i egenskap av markägare kan behöva underteckna eventuella avtalsservitut eller godkänna eventuell ledningsrätt.

De nya ledningarna föreslås förläggas i gatumark. Detta innebär att ledningarna kommer att placeras inom allmän platsmark samt inom ett mindre område i planområdets norra del samt ett mindre område i områdets mittersta del där infartsvägar kommer att placeras på kvartersmark. Ett markreservat som möjliggör bildande av ledningsrätt inom denna kvartersmark skapas i planförslaget genom u-område (u).

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer troligtvis ha kostnader för ansökan om ändring av servitut genom fastighetsreglering gällande Norra Vikner 1:108 samt ersättning till ägarna till Norra Vikar 1:108 på grund av ändringen av servitutet.

Exploatören ska ersätta kommunen för kostnaderna för en sådan fastighetsreglering, eftersom den är nödvändig för att hantera den förändrade trafiksituation som uppkommer i och med exploateringen. Exploatören skall även ersätta Årjängs kommun för alla kostnader som kan uppstå för kommunen med anledning av att kommunen blir skyldig att betala ersättning till ägarna till Norra Vikar 1:108 på grund av ändringen av servitutet.

Kommunens intäkter blir i form av bygglovsavgifter, försäljning av marken samt anslutningsavgifter för vatten- och spillvattenanslutning.

Kostnader för utbyggnad av området står exploatören för.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar som har tagits fram som underlag för planförslaget är:

1. Trafikutredning, 2022-05-17, Afry
2. PM geoteknik, 2022-05-06, Sweco
3. Dagvattenutredning, 2023-10-19, Dämmningsverket AB
4. VA-utredning, 2023-10-20, Dämmningsverket AB

TILLSTÅND

Del av planens genomförande kan kräva dispens från generellt biotopskydd enligt 7 kap. Miljöbalken. Ansvar för att ansöka om dispens åligger exploatör.

Ändring av markens beskaffenhet genom markavvattning och grundvattenuttag, omfattas av tillstånd enligt 11 kap. 9 MB.

Anläggande av trummor, muddring och diken omfattas av anmälan enligt 11 kap. 9 a § MB

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Planbeskrivningen är upprättad av samhällsplanerare Anna Lindstedt, SBK Värmland AB, i samarbete med lantmätare Andreas Nehlin, SBK Värmland AB samt kommunarkitekt Daniel Nordholm, Årjängs kommun.

Årjäng 2024-02-09

Anna Lindstedt

Daniel Nordholm

Samhällsplanerare

kommunarkitekt



Årjängs Kommun