



VARA KOMMUN

SAMRÅDSHANDLING

ANTAGEN MBN/KF 20XX-XX-XX

LAGA KRAFT 20XX-XX-X

## Planbeskrivning

Detaljplan för del av Kedum 6:12  
Arentorp tätort, Vara kommun, Västra Götalands län



Upprättad av Plan och tillväxtenheten i september 2024



# Inledning

## Detaljplanens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för industriändamål inom del av Kedum 6:12 för att befintlig industriverksamhet ska kunna expandera.

## Plandata

Planområdet ligger i direkt anslutning till den västra utkanten av Arentorp tätort. Området omfattar cirka 3,5 hektar åkermark. Planområdet avgränsas av jordbruksmark i söder, väster och norr. Väster om planområdet finns Skandia Elevator ABs befintliga industrifastighet som ligger i anslutning till den övriga tätorten.

Planområdet inrymmer även den del av fastigheten Kedum 14:3 som angränsar mot Kedum 6:12, eftersom det där i gällande detaljplan finns en yta på 6 meter i bredd som inte får bebyggas.

Kedum 6:12 ägs av Vara kommun. Kommunen och exploatören, Skandia Elevator AB, har upprättat ett markanvisningsavtal. Marken ska genom fastighetsreglering överföras till exploatörens fastighet Kedum 14:3 när detaljplanen vunnit laga kraft.





*Kartbild över planområdet.*

## Ursprunglig ansökan

Ansökan om planbesked lämnades till kommunen i oktober 2022. Syftet med planbeskedsansökan är att möjliggöra nybyggnation för industri och kontor för att på lång sikt utöka Skandia Elevator ABs verksamhet.

Skandia Elevator AB har tecknat ett markanvisningsavtal med Vara kommun rörande området som ska planläggas.

Miljö- och byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked i november 2022.

## Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:100).

I det första skedet upprättas samrådshandlingar, som går ut på samråd till berörda sakägare, myndigheter och andra intressenter. Efter samrådet framförs de synpunkter som kommit in i en samrådsredogörelse. I



samrådsredogörelsen redovisar kommunen hur de olika synpunkterna som inkommit i samrådet har bemötts. Därefter upprättas granskningshandlingar. Planförslaget ställs därefter ut för granskning och berörda har möjlighet att ta del av eventuella förändringar samt lämna nya synpunkter. Därefter görs ett granskningsutlåtande där nyinkomna synpunkter bemöts. Planförslaget kommer slutligen att tas upp för beslut om antagande. Beslutet och detaljplanen vinner laga kraft efter 3 veckor om det inte överklagas eller överprövas av länsstyrelsen.



Bilden ovan illustrerar planprocessen. Detaljplanen befinner sig nu i samrådsstadiet.

Bild: Vara kommun.

## Planhandlingar

Till planen finns följande handlingar framtagna:

- **Plankarta med bestämmelser.** Plankartan med bestämmelser visar detaljplanens bindande föreskrifter.
- **Planbeskrivning** (denna handling). Planbeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att vara vägledande i bedömning och vid genomförandet av detaljplanen.
- **Grundkarta.** Innehåller det som finns inom och angränsande planområdet idag. Plankartan visas på grundkartan.
- **Fastighetsförteckning**

Detaljplan består av plankarta med bestämmelser, och en tillhörande planbeskrivning. Efter samråd upprättas en samrådsredogörelse och efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande över de inkomna synpunkterna.

## Planeringsunderlag



- Översiktsplan antagen 2013 (ÖP2012). Översiktsplanen är aktualitetsförklarad för mandatperioden 2022-2026.
- Undersökning enligt 6 kap 6 § MB (1998:808) (daterat 2023-05-10 ärendebeteckning 402-18504-2023)
- Dagvattenutredning av Vara Markkonsult (2024-02-12, reviderad 2024-06-26)
- Geoteknisk undersökning av Mitta (Geotekniskt PM 2023-05-26 och markteknisk undersökningsrapport MUR 2023-05-26)



# Planförslag

## Kvartersmark

All mark inom planområdet regleras till J-industri. Med användningen avses områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen.

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader (fem år) från den dag planen vunnit laga kraft. Bygglov får inte lämnas med stöd av denna detaljplan innan genomförandetiden har startat. Under genomförandetiden får detaljplan inte ändras utan synnerliga skäl. Detaljplanen gäller och ska följas även efter genomförandetidens utgång men kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.



## Motiv till regleringar

Nedan redovisas bestämmelseformulering och beteckning samt beskrivning och motiv till de regleringar som finns i planförslaget.

### Användning av kvartersmark

**Industriändamål (J):** Med användningen avses områden för produktion, lager, partihandel och annan jämförlig verksamhet. Även komplement till verksamheten industri ingår i användningen. Motivet till regleringen är att befintlig intilliggande industriverksamhet har behov av att expandera.

### Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

#### Begränsning av markens utnyttjande

**Marken får inte förses med byggnad (ö<sub>1</sub>):** Syftar till att skapa en byggnadsfri zon mellan fastigheter och mot väg och allmän plats. Detta säkerställer tillräckliga avstånd ur trafiksäkerhets- och brandskyddsperspektiv. I den södra gränsen syftar den byggnadsfria zonen till att hålla avstånd från det öppna diket.

#### Höjd på byggnadsverk

**Högsta totalhöjd är angivet i värde i meter (h<sub>1</sub>):** Högsta totalhöjd är 15,5 meter. Bestämmelsen motiveras av (PBL 2 kap. 6§) att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan.

#### Utnyttjandegrad

**Största byggnadsarea är <50> i % av fastighetsarean inom användningsområdet (e<sub>1</sub>):** Syftet med bestämmelsen är att reglera lämplig storlek på industribyggnad och för att möjliggöra att utrymme finns kvar för hantering av dagvatten och andra nödvändiga ytor som kräver bebyggelsefria områden. 50 % av fastighetens yta får bebyggas.



## Markens anordnande och vegetation

**27 kubikmeter fritt vatten ska fördröjas per 1000 kvadratmeter takyta och hårdgjord yta ( $n_1$ ):** För att säkerhetsställa att dagvatten tas om hand i enlighet med tillhörande dagvattenutredning regleras mängden dagvatten som ska omhändertas och genom det också renas.

### Villkor för lov

**Bygglov eller marklov får ej ges för schaktning och återfyllning under grundvattennivån förrän geotekniska förutsättningar säkerställts ( $a_1$ ):** Bestämmelsen tillämpas för att följa upp att den risk som är utpekad i den geotekniska undersökningen gällande schaktning under grundvattennivån säkerställs.





## Planeringsförutsättningar

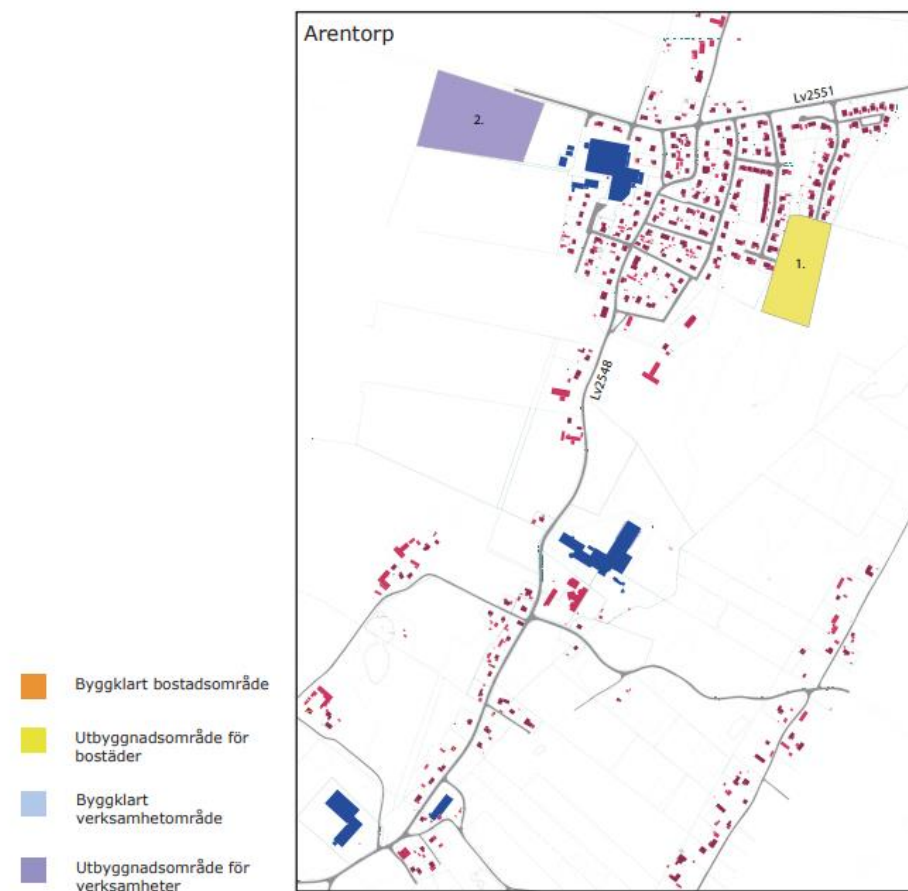
I detta kapitel beskrivs alla förutsättningar och alla planeringsunderlag redovisas som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

### Kommunala

Nedan redovisas de kommunala ställningstaganden som ger förutsättningar för planområdet och dess utformning.

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan antagen 2013, som är aktualitetsförklarad för mandatperioden 2022-2026, är det aktuella området utpekade som utbyggnadsområde för verksamheter. Planförslaget är därmed förenligt med gällande översiktsplan.



*Bilden ovan är ett utdrag ur Vara kommuns Översiktsplan över Arentorp tätort och området är utpekade med lila och punkt 2.*

## Riksintressen

### Totalförsvaret

Planområdet berörs av fem riksintressen för Försvarsmakten. Dessa är följande:

- FM Påverkansområde för väderradar: Vara

Ett påverkansområde för väderradar är ett påverkansområde kring en väderradar. Inom detta område riskerar vindkraft och andra höga objekt skada väderradarstationen varför särskilda analyser behöver genomföras av Försvarsmakten innan sådana uppförs. Ett påverkansområde väderradar utgörs av ett cirkulärt område med 50 kilometers radie i förhållande till väderradarstationen

- FM Påverkansområde för luftrum: Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Såtenäs flottflygplats

Ett MSA-område är ett påverkansområde kring en flygplats. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats.

- FM Påverkansområde för luftrum: Minimum Sector Altitude-yta (MSA) för Råda övningsflygplats

Ett MSA-område är ett påverkansområde kring en flygplats. MSA anger den minimihöjd kring en militär flygplats inom vilken det är säkert att genomföra in- och utflygningar. MSA syftar till att säkerställa möjligheten att genomföra visuell inflygning till en flygplats.



- FM Stoppområde för höga objekt

Ett stoppområde för höga objekt är ett påverkansområde kring en flygplats som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Inom stoppområde för höga objekt riskerar vindkraftverk och andra höga objekt att medföra påtaglig skada på riksintresset, då sådana påverkar möjligheterna till säkra start- och landningar för den flygande verksamheten.

- FM Stoppområde för vindkraftverk: Vara

Ett stoppområde för vindkraft är ett påverkansområde kring en väderradar som utgör riksintresse för totalförsvarets militära del. Väderradarer utgör skyddsvärd meteorologisk infrastruktur och utgör ett riksintresse. Väderradarer riskerar framför allt att skadas av vindkraftsetableringar. Det finns därför en internationell överenskommelse att inga vindkraftverk ska uppföras inom en fem kilometers radie från en väderradarstation. Även andra höga objekt riskera skada riksintresset varpå en analys behöver genomföras av Försvarsmakten innan sådana uppförs inom området.

Inga övriga riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, trafikcommunication, rörligt friluftsliv eller natura 2000 berörs genom planförslaget.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. Miljöbalken

### Jordbruksmark

Planområdet består av jordbruksmark. Jordbruksmarken avgränsas av Malmavägen i norr, industrimark i öst och dike i söder.



Enligt Jordbruksverkets åkermarkskartering är åkermarken brukningsvärd. Med brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.

## Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormerna är juridiskt bindande styrmedel som behandlas i Miljöbalken 5 kap i syfte att tydliggöra miljöproblem som uppstår från diffusa utsläppskällor såsom trafik och jordbruk. Det finns idag uppsatta miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, buller, vattenkvalitet och för fisk- och musselvatten.

### Luft

I dagsläget överskrids ingen miljö kvalitetsnorm för luft i området.

### Vatten

Dagvattnet från Arentorps tätort avleds till Afsån via Kedum Östergårdens torrlägningsföretag och Getåns torrlägningsföretag. Getån rinner från Tumleberg och ansluter till Afsån vid Karstorp. I länsstyrelsens Vatteninformationssystem Sverige VISS, klassas vattenförekomsten i Getån som icke-tillfredställande vad avser ekologisk status, främst näringsämnen och uppnår ej god kemisk status (för hög halt av kvicksilver och bromerad difenyleter). Några värden på föroreningshalterna finns ej tillgängliga i VISS.

## Miljö

### Dagvatten

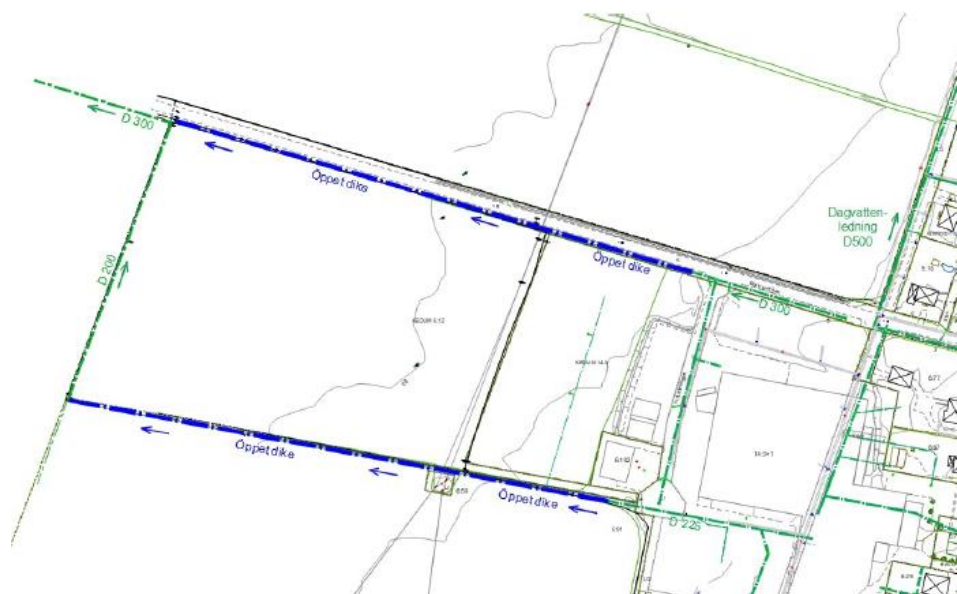
I samband med detaljplanen togs en dagvattenutredning fram som beskriver rådande dagvattenförhållanden samt lämnar förslag på hur det framtida dagvattenhanteringen inom området skall utformas.

Dagvattnet från Arentorps tätort avleds till Afsån via Kedum Östergårdens torrlägningsföretag och Getåns torrlägningsföretag.



Skandia elevators befintliga anläggningar utanför aktuellt detaljplaneområde avvattnas dels via ett öppet dike i gränsen mellan Kedum 6:12 och Kedum 6:91, dels via ett öppet dike längs Malmavägen och dels via en kulvert norrut i gamla järnvägsbanken. Detta vatten leds sedan vidare till Kedum Östergårdens TF.

Befintliga anläggningar i anslutning till planområdet finns redovisat i karta från dagvattenutredning, se karta nedan blåmarkerat är öppna diken och de gröna dagvattenledningarna.



Avrinningen från planområdet före exploatering har beräknats till 6,9 l/s vid ett 10-minutersregn med 10 års återkomsttid. Beräkningen redovisas i tabell nedan. Avrinningskoefficienten 0,009 motsvarar ett flöde på 2 l/s per hektar vilket är det värde som tillämpades vid dimensioneringen av torrläggingsföretaget. Den befintliga anläggningen har inte större kapacitet än detta flöde men har hittills klarat av att dränera marken.

Industriområde Skandia Elevator						
Beräkning av flöden vid tioårsregn, tiominutersregn						
Område	Areal m <sup>2</sup>	Avrinnings- koefficient	Reducerad areal	Regn- intensitet	Säkerhets- faktor	Flöde l/s
<b>Nuvarande förhållanden</b>						
Åkermark	35000	0,009	305	228	1	6,9



Möjligheten för jorden att med infiltration motta stora mängder ytvatten bedöms låg med hänsyn till förekommande täta jordar i undergrunden samt relativt höga stående grundvattenyta.

## Biotopskydd

Längs plangränsen mellan Kedum 6:91 och Kedum 6:12 finns ett öppet dike. Eftersom det är ett öppet dike inryms det inom det generella biotopskyddet.

## Hälsa och säkerhet

### Omgivningsbuller

Planområdet ligger i direkt anslutning till befintligt industriområde och är lokaliserat bortom tätortsbebyggelsen. Tätortsbebyggelsen är cirka 300 meter från planområdet och avgränsas av Skandia Elevator ABs befintliga lokaler. Det finns ingen känd bullerproblematik kopplad till befintlig industri. Det närmsta angränsande bostadshus är cirka 200 meter bort från planområdet i väst.

Området nås genom Malmavägen som enligt trafikverkets nationella vägdatabas har 214 fordonsrörelser i ÅDT (årsdygnstrafik).

### Risk för olyckor

Planförslaget rör inga planförutsättningar som skulle kunna innebära någon särskild risk för olyckor.

Malmavägen som avgränsar planområdet i norr utgörs inte av någon farligt godsled.

### Risk för erosion, skred och ras

Totalstabiliteten har beaktats i området. Här bedöms totalstabiliteten som tillfredställande med avseende på fastighetens plana topografi. Det identifieras inga försvårande omständigheter med avseende på dagvattenhantering eller områden där stora vattenflöden skulle kunna orsaka erosion eller översvämning och således påverka totalstabiliteten i



området. Ej heller föreligger stabilitetsrisker för eventuella anläggningar/åtgärder för vattenhantering.

Möjligheten för jorden att med infiltration motta stora mängder ytvatten bedöms låg med hänsyn till förekommande täta jordar i undergrunden samt relativt höga stående grundvattenyta.

I området som helhet bedöms därför inga problem med totalstabiliteten föreligga. Dessa stabilitetsförhållanden anses heller inte avsevärt försämrade av extrema nederbörds mängder (100-årsregn).

Hur schaktarbeten ska utföras beskrivs närmre under konsekvensavsnittet om ”risk för erosion, skred och ras” på sidan 9 i det geotekniska PM av Mitta.

## Radon

Då området till stor del består av mäktig kohesionsjord (lera), som har låg permeabilitet, klassas området som lågradonmark. Vilket innebär att det finns låg risk för radonförekomst som ska ha inverkan på byggnation. Det är viktigt att säkerställa att ballast till betong är kontrollerad med avseende på gammastrålning, likväl som eventuella utlagda massor av bergkross under byggnader.

## Föroreningar

Inom planområdet finns inga potentiellt förorenade områden. Cirka 15 meter från planområdets nordöstra del, på fastigheten Kedum 9:2, har det förekommit en bilbrand år 2007, vilket innebär en risk för potentiellt förorening av PFAS i och med spridning av släckskum.

## Geotekniska förhållanden

I och med planarbetet har en geoteknisk undersökning upprättats. Syftet med undersökningen var att utreda de geotekniska förhållandena som finns inom planområdet. Resultatet från undersökningen sammanfattas nedan.



## Sammanfattning

Det undersökta området är cirka 3,5 hektar och består av åkermark. Markytan är plan och de uppmätta höjdskillnaderna varierar som mest mellan +83,2 m och + 82,6. Området består av glacial lera.

Utförda sonderingar och skruvprovtagningar visar i samtliga punkter överst på mulljord följt av siltig lera, där silthalten i jorden ökar med djupet. Här bedöms leran utifrån utförda CRS-försök ha en överkonsolideringsgrad om cirka 2.

Vid utförd CPT-sondering i nordöstra delen av området har stopp erhållits vid ca 10 meter under markytan. I den sydöstra delen av området har stopp erhållits vid cirka 17 meter under markytan. Här förekommer även ett siltskikt vid cirka 13 meter under markytan.

I mitten av undersökningsområdet erhålls stopp vid utförd CPT- sondering cirka 18 meter under markytan. I nordvästra delen av området har stopp erhållits vid utförd CPT-sondering vid cirka 21 meter under markytan. I nordöstra delen av området avbröts utförd CPT-sondering vid cirka 22 meter under markytan, här bedöms det dock att stopp skulle ha erhållits cirka 1–2 meter från avbruten sondering.

## Hydrologiska förhållanden

Grundvattenrör har installerats i samband med den geotekniska utredningen. Grundvattenytan noterades i tre stycken borrhål med grundvattennivåer om cirka 0,9-1 meter under markytan.

Även en portrycksutjämning utfördes i en punkt, utifrån denna och antagandet om en hydrostatisk grundvattenprofil bedöms grundvattenytan till att ligga cirka 0,3 meter under markytan. Utifrån rådande förhållanden och utförda grundvattenmätningar bedöms grundvattenytan ligga mellan 0,3 – 1 meter under markytan.





## Grundläggningsrekommendationer

Inga totalstabilitetsproblem bedöms förekomma med hänsyn till befintliga förhållanden.

Vid ytlig grundläggning bedöms grundpåkänningar som understiger förkonsolideringstrycket kunna påföras utan att större sättningar erhålls. För större, mer koncentrerade laster som överskrider förkonsolideringstrycket kan sättningar begränsas med hjälp av kompensationsgrundläggning. Grundläggning kan därefter ske med t.ex. kantförstyvad hel bottenplatta av betong, alternativt på frostskyddad nivå med sulor.

För grundläggning där kompensationsgrundläggning ej bedöms kunna utföras alternativt där det ställs högre krav på sättningar kan pålning utföras, här bedöms pålningsdjupet kunna variera mellan ca 10 – 20 meter under markytan, något som dock bör verifieras när läge för byggnader är kända.

Det ska vidare belysas att jorden är erosionsbenägen, vilket kräver beaktande bland annat med avseende på schaktarbeten. Vidare ska belysas att jorden är mycket tjällyftande, vilket ska beaktas vid projektering av gång- och cykelväg, hårdgjorda ytor, kalla byggnader etcetera.

Då jorden är känslig för sättningar vid uppfyllnader kan överlast med erforderliga liggstider utföras. Här bedöms erforderliga liggstider uppgå till cirka 6 – 12 månader. Dessa liggstider kan förkortas ner om till exempel vertikaldräner utförs.

## Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, och planförslaget berör inga fornlämningar, byggnadsminnen eller övriga kulturmiljövärden. Närmsta kända fornlämningar finns inom 500 meter – 1 kilometer från planområdet.



## Fysisk miljö

Planområdet är obebyggt och består av åkermark. I direkt anslutning i öster om planområdet finns befintlig industribyggelse som i sin tur ansluter till Arentorps tätortsbebyggelse. I resterande väderstreck omsluts planområdet av obebyggd jordbruksmark som delas av med ett öppet dike.

## Trafik

Norr om planområdet löper Malmavägen där trafikverket är väghållare. Malmavägen har enligt nationella vägdatan en årsmedelsdygnstrafik (ÅDT) som uppgår till 214 rörelser, varav 14 är lastbilsrörelser. Skandia Elevator ABs befintliga verksamhet uppskattar sina lastbilstransporter till cirka 2500 – 3000 transporter/år. Idag har företaget 125 anställda och det står cirka 100 bilar parkerade på plats varje dag, dock oftast inte samtidigt eftersom verksamheten bedrivs i skiftarbete.

Trafikförsörjning till och från den befintliga verksamheten sker via Malmavägen och parallellt med planarbetet har det ansökts om förflyttning av två nya in- och utfarter längs med Malmavägen. Båda ansökningarna har beviljats av trafikverket.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avloppsanslutning

Detaljplaneområdet ligger utanför men angränsar till det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

### Elanslutning

Eldistributör i området är Vara Energi.

## Sociala

Marken inom planområdet är idag oexploaterad och används idag som jordbruksmark. Närmast angränsande fastigheter till planområdet utgörs



framförallt av obebyggd mark förutom i norr och öst. Norr om planområdet ansluter Malmavägen och öster om planområdet ansluter den befintliga produktionsindustrin Skandia Elevator AB. I nära anslutning, cirka 300 meter, till planområdet finns tätorten Arentop.

De sociala värdena på platsen är begränsade utifrån att det saknas betydande samhällsfunktioner och bebyggelse på planområdet. Däremot finns angränsande sociala värden för angränsande befintlig verksamhet i öst utifrån dess nära lokalisering till tätorten som möjliggör för arbete i närhet till bostadsområde.



## Konsekvenser

I detta avsnitt redogörs för de sammantagna konsekvenserna som detaljplanens genomförande innebär. Fastighetsrättsliga konsekvenser beskrivs i genomförandedelen.

### Ställningstagande 4 kap. 33b § PBL (2010:900)

Kommunen har gjort en undersökning om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Under undersökningssamrådet yttrade sig Länsstyrelsen och uttryckte att en betydande miljöpåverkan, orsakat av planens genomförande, inte går att utesluta och således anser Länsstyrelsen att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas.

Kommunen gör ändå den sammanvägda bedömningen att planens genomförande inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan, eftersom de synpunkter Länsstyrelsen pekar på i sitt yttrande gällande påverkan på omgivning, föroreningar, huruvida verksamheten är tillståndspliktig eller inte, ianspråkstagande av jordbruksmark, påverkan på kulturmiljö och påverkan på biotopskydd utreds närmre i planförslaget. Att det framgått av texten att kommunen ska göra en miljökonsekvensbeskrivning är en teknisk miss.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningen att ett genomförande av detaljplanen:

- Inte påverkar något Natura 2000-område och därmed inte kräver tillstånd enligt 7 kap 28 § MB
- Inte negativt påverkar möjligheterna att uppfylla nationella eller regionala miljömål, klimatmål och folkhälsomål
- Inte ger upphov till risker för människors hälsa och säkerhet
- Inte bidrar till att några miljö kvalitetsnormer överskrids



- Inte på ett betydande sätt påverkar några områden eller natur som har erkänd nationell eller internationell skyddstatus såsom riksintressent eller naturreservat

## Natur

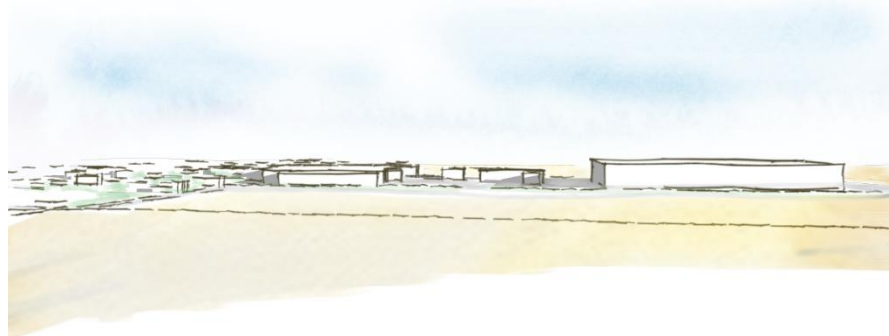
### Grönområde och naturreservat

Planförslaget berör inte och har inte någon inverkan på grönområde eller naturreservat.

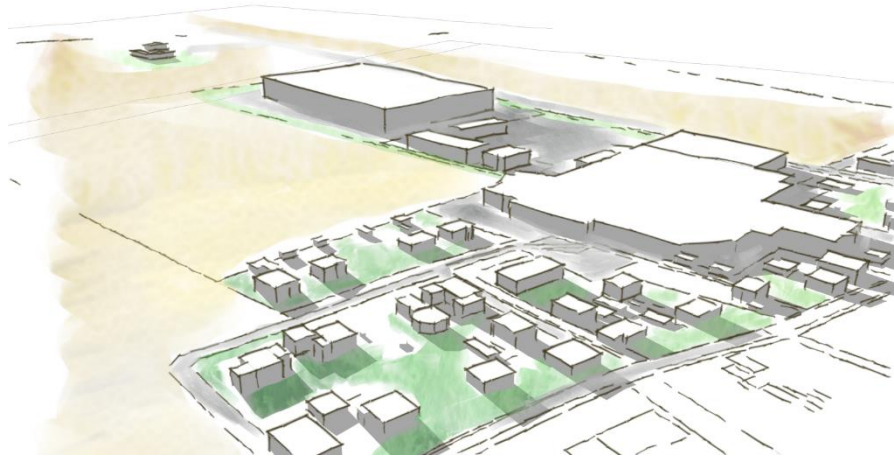
### Landskapsbild

Planförslaget har en inverkan på landskapsbilden eftersom området som berörs av planförslaget idag utgörs av öppen åkermark och är således obebyggt. Den tilltänkta byggnationen är dock i direkt anslutning till redan befintlig industribebyggelse och i nära anslutning till befintlig tätortsbebyggelse, vilket gör att ett genomförande av detaljplanen inte medför en avsevärd påverkan av landskapsbilden som helhet.

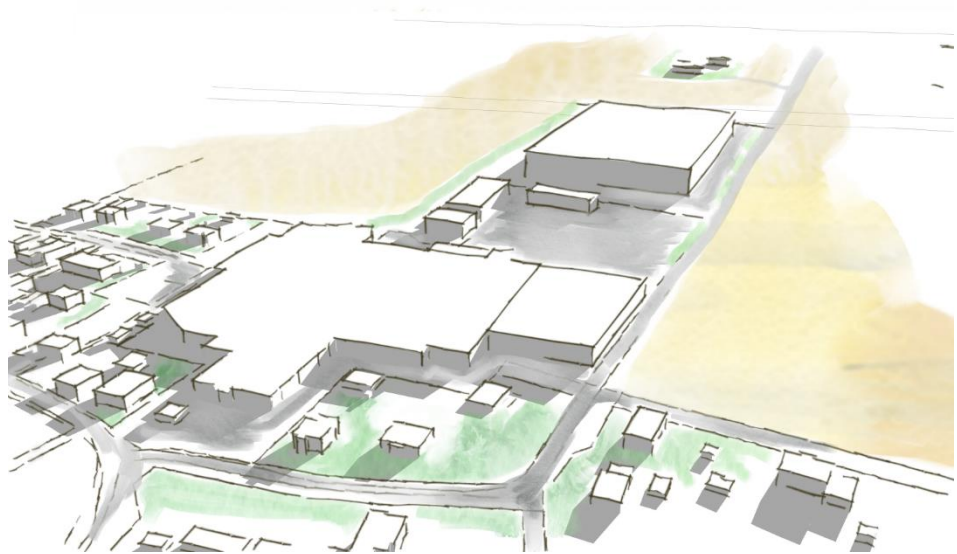
I samband med planprocessen har en volymstudie av tagits fram för att förtydliga hur en bebyggelse inom planområdet skulle kunna se ut. Nedan redovisas studien för att förtydliga volym, skala och upplevelsen av bebyggelsen i landskapet. Volymstudierna är enbart illustrerande exempel och är baserade på den maximala byggrätten planförslaget möjliggör för i form av höjd och placering, och är alltså inga exakta byggnadsritningar.



*Illustrationen ovan visar potentiell ny byggnation, sett från öst och utblickande mot väst.*



*Illustrationen ovan visar potentiell ny byggnation, sett från söder och utblickande mot norr.*



*Illustration ovan visar potentiell ny byggnation, sett från sydost och utblickande mot nordväst.*

## Biotopskydd

Det öppna diket som finns längs plangränsen mellan Kedum 6:91 och Kedum 6:12 bedöms inte påverkas genom planförslaget, då det ligger



utanför planområdet och eftersom det planläggs ett byggnadsfritt avstånd omfattande 10 meter på Kedum 6:12.

## Miljö

### Miljö tillstånd

Det finns inget befintligt miljö tillstånd eftersom verksamheten är klassad som en U-verksamhet enligt miljöprövningsförordningen. Om verksamheten skulle utöka sin produktion skulle ett miljö tillstånd komma att behövas. Handläggning av miljö tillstånd görs i enlighet med miljöbalken och är en enskild prövning. Således medges det inte för några nya miljö tillstånd i samband med upprättande av en detaljplan som sker i enlighet med plan- och bygglagen.

### Dagvatten

I samband med detaljplanen har en dagvattenutredning tagits fram som har utrett rådande dagvattenförhållanden samt givit förslag på hur det framtida dagvattenhanteringen inom området bör utformas.

Planområdets dagvattenflöden har beräknats med utgångspunkt från en uppskattad fördelning av takytor, körytor och grönytor inom området. I beräkningarna har en exploateringsgrad på 50% förutsatts. Utöver 50% exploateringsgrad har beräkningarna förutsatt att cirka 25% av marken inom planområdet hårdgörs med asfalt för körytor.

I enlighet med Svenskt Vattens rekommendation har flödena uppräknats med en säkerhetsfaktor på 1,25 för framtida klimatförändringar.

Det totala flödet från planområdet beräknas till 654 l/s. Se beräkningar i tabell nedan.



Industriområde Skandia Elevator						
Beräkning av flöden vid tioårsregn, tiominutersregn						
Område	Areal m <sup>2</sup>	Avrinnings- koefficient	Reducerad areal	Regn- intensitet	Säkerhets- faktor	Flöde l/s
<b>Nya planområdet</b>						
Tak	17000	0,90	15300	228	1,25	436
Körtytor	9000	0,80	7200	228	1,25	205
Parkmark	9000	0,05	450	228	1,25	13
Summa:	35000	0,66	22950			654

För att utesluta en ökad belastning på dagvattennätet föreslås att ett fördröjningsmagasin anordnas inom exploateringsområdet. Tillåtet utflöde till dikningsföretaget vid ett 10-årsregn har satts till 6,9 liter/sekund vilket återspeglar flödet vid nuvarande förhållanden. Regnvattnet innehålls då i fördröjningsmagasinet till dess regnet avtar för att därefter långsamt tömmas ut på nätet med en maximal kapacitet på 6,9 liter/sekund.

I nedanstående tabell redovisas en beräkning av erforderlig utjämningsvolym för det nya exploateringsområdet. Återkomsttiden har valts till 10 år och regnvaraktigheten varierar från 10 – 60 min. En varaktighet på 60 minuter ger den högsta erforderliga magasinvolymen (cirka 700 m<sup>3</sup>). Detta motsvarar en nederbörd på 20 mm inom planområdet.

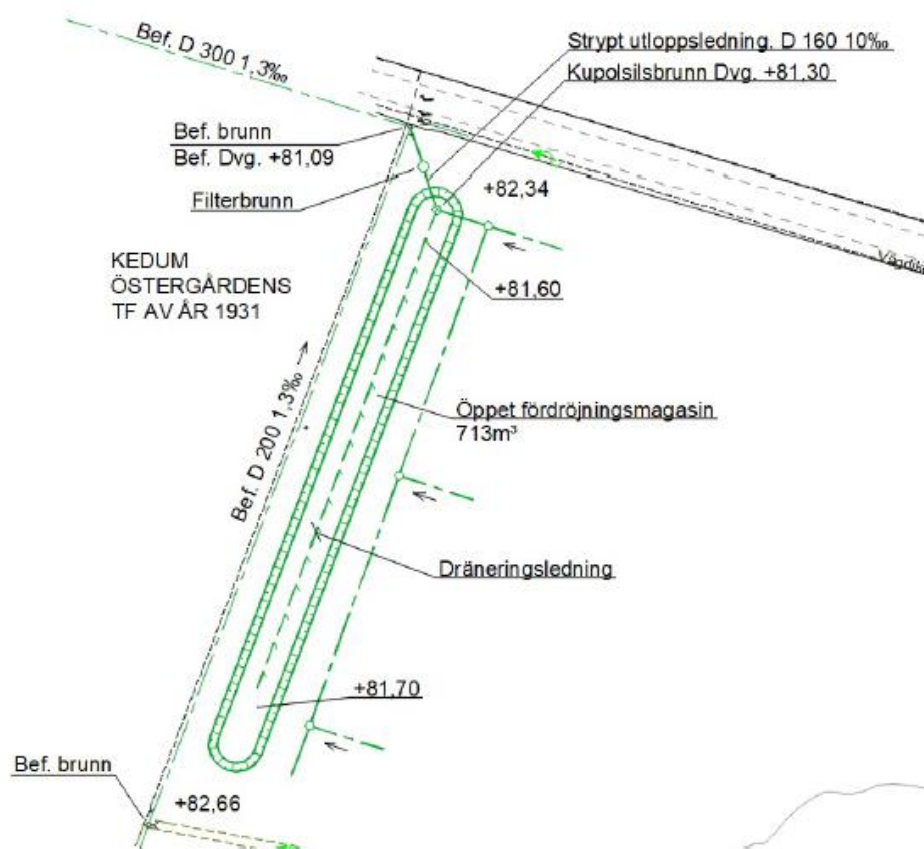
Beräkning av erforderlig utjämningsvolym						
69 l/s leds till befintliga dagvattennätet						
Klimatfaktor 1,25 medräknad						
Varaktighet minuter	Återkomsttid år	Regnintensitet l/s ha	Yta ha (reducerad)	Tillrinning l/s	Utflöde l/s	Magasins- volym m <sup>3</sup>
<b>Exploateringsområdet</b>						
10	10	228,1	2,2950	654	6,9	388
20	10	151,0	2,2950	433	6,9	512
30	10	115,7	2,2950	332	6,9	585
40	10	95,0	2,2950	273	6,9	638
50	10	81,3	2,2950	233	6,9	679
60	10	71,4	2,2950	205	6,9	713

Den erforderliga fördröjningsvolymen för området är 713 m<sup>3</sup>. Magasinet avvattnas via en dagvattenledning till dikningsföretaget. Vid anslutningspunkten anordnas en strypning så att flödet till dagvattennätet begränsas till 6,9 liter/sekund. På ledningen anordnas även en filterbrunn vilken reducerar föroreningshalterna så att det ej sker någon påverkan på

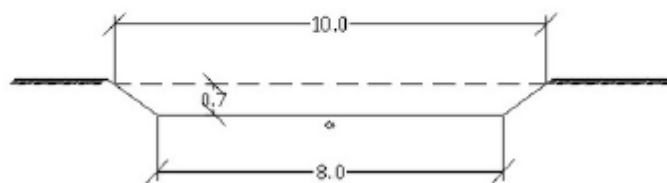




recipienter. Magasinet förses med ett ytligt bräddavlopp som även leder bort skyfallsregn. Föreslaget magasin redovisas i figurerna nedan.



Typsektion fördröjningsmagasin



Bilderna ovan är från dagvattenutredningen och redovisar föreslagen fördröjningsmagasin.

## Miljö kvalitetsnormer

### Luft

Planförslaget bedöms inte medföra risk för ytterligare föroreningar eller utsläpp. Vid utökning av produktion kan det bli aktuellt med tillstånd hos kommunens miljöenhet, vilket verksamhetsutövaren själv ansvarar för.



Eventuella lukt- och luftföroreningar ska inte överstiga miljökvalitetsnormernas riktvärden.

## Vatten

För att beräkna föroreningsbelastningen har hjälp tagits i dagvattenutredningen av Storm Tac, som jämför föroreningshalter före och efter föreslagen exploatering. Föroreningshalter avseende takytor och asfalterade körytor har valts med tanke på att all tillverkning sker under tak och de utvändiga ytorna endast kommer användas för lagring av färdiga produkter. Tabell nedan visar föroreningshalterna före och efter exploatering och föreslagna reningsåtgärder.

Markanvändning	Yta (kvm)	φ	Flöde (l/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Kvartersmark (µg/l)	0	0,9	0	250	1450	12,0	25	85	0,60	6,0	7,00	0,020	45000	600
Lokalgata (µg/l)	0	0,8	0	150	1300	12,0	30	70	0,20	1	1,2	0,060	60000	170
Skogsmark (µg/l)	0	0,1	0	35	750	6,0	7	15	0,200	0,500	0,500	0,005	34000	100
Jordbruksmark (µg/l)	35000	0,1	2 660 000	220	5300	9,0	14	20	0,10	1	1,0	0,005	100000	150
Parkmark (µg/l)	0	0,1	0	120	1200	6,0	15	25	0,30	3	2,0	0,020	49000	200
Totalt från ytorna (µg/l)	35000	-	2 660 000	220	5300	9	14	20	0,100	1,000	1,000	0,005	100000	150

Föroreningshalter efter exploatering														
Markanvändning	Yta (kvm)	φ	Flöde (l/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil
Takyta	17000	0,9	11 628 000	21	875	0,5	5	10	0,03	0,5	1,00	0,002	1200	50
Köryta	9000	0,8	5 472 000	29	963	3,6	11	47	0,04	2	2,2	0,020	34875	138
Parkmark (µg/l)	9000	0,1	684 000	120	1200	6,0	15	25	0,30	3	2,0	0,020	49000	200
Totalt från ytorna (µg/l)	35000	-	17 784 000	27	915	2	7	22	0,043	1,058	1,408	0,008	13400	83

Reningsgrad/Reduktionshalt														
Filterbrunn Uponor med anpassat filter				50,00%	73,00%	70,00%	72,00%	63,00%	37,00%	57,00%	55,00%	49,00%	34,00%	94,00%
Halter efter rening i filterbrunn (µg/l)				14	247	0	2	8	0	0	1	0	8844	5
Torr damm				45,00%	15,00%	75,00%	60,00%	70,00%	75,00%	70,00%	55,00%	45,00%	80,00%	85,00%
Halter efter rening i filterbrunn + torr damm (µg/l)				7	210	0	1	2	0	0	0	0	1769	1
Öppet dike				30,00%	10,00%	40,00%	25,00%	55,00%	35,00%	35,00%	51,00%	10,00%	70,00%	85,00%
Halter efter filterbrunn + damm + öppet dike (µg/l)				5	189	0	1	1	0,004	0,089	0,140	0,002	531	0

Riktvärden (µg/l)														
				50	1250	14	10	30	0,4	15	40	0,05	25000	100

Årliga mängder föroreningar														
	Yta (kvm)	Flöde (l/år)	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	oil	
Dagens situation (kg/år)	35000	-	2 660 000	0,59	14,10	0,024	0,037	0,053	0,000	0,003	0,000	0,000	266	0,399
Planförslag utan rening (kg/år)	35000	-	17 784 000	0,48	16,26	0,030	0,129	0,391	0,001	0,019	0,025	0,000	238	1,473
Planförslag efter rening i damm (kg/år)	35000	-	17 784 000	0,13	4	0,002	0,014	0,043	0,000	0,002	0,005	0,000	31	0,013
Planf. efter rening i damm + dike (kg/år)	35000	-	17 784 000	0,09	3,36	0,001	0,011	0,020	0,000	0,002	0,002	0,000	9	0,002

Det föreslås att dagvattnet från området fördröjs i en torr damm samt behandlas i en filterbrunn med anpassat filter, varefter det leds till en recipient via ett öppet dike. Härigenom reduceras föroreningshalterna så kraftigt att den föreslagna exploateringen ej medför någon påverkan på recipienten trots att åkermark ersätts av hårdgjorda ytor.

## Omgivningsbuller

Förordning om omgivningsbuller (2004:675) genomför direktivet 2002/49/EG om bedömning och hantering av omgivningsbuller ska vara en grund för åtgärder för minskning av buller från framför allt större källor som trafik och större industriella verksamheter. Målet är att sträva efter att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa.



Hur buller utbreder sig i omgivningen påverkas bland annat av bullerkällornas placering, byggnader, terrängens utseende, markens egenskaper och bebyggelsen i omgivningen. Närmaste bostäder till den föreslagna biogasanläggningen finns cirka 300 meter öster om föreslagen byggrätt och avgränsas vidare av en befintlig industribyggnad som uppgår till cirka 12 meter i byggnadshöjd.

Aktuella bullerkällor som kan öka i samband med ett genomförande av detaljplanen är framför allt från:

- Transporter till och från anläggningen
- Materialhantering utanför byggnad
- Annan teknisk utrustning tillhörande byggnadens funktions, såsom ventilationsutblås och likande

Anläggningen utformas så att Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid nyetablering ska följas, varför bullermätningar bedöms inte behöva genomföras. Området bedöms heller ej vara inom känsligt område med avseende på avstånd till boende.

## Hälsa och säkerhet

### Översvämning

Vid ett katastrofregn klarar inte föreslaget fördröjningsmagasin att ta emot hela flödet och dagvattennätet blir då överfyllt. Marklutningarna inom området är sådana att flödesvattnen avbördas på markytan västerut mot vägdiket och åkermarken längs Malmavägen och rinner vidare till det öppna diket i Kedum Östergårdens TF.

Ett hundraårsregn med 30 minuters varaktighet genererar cirka 1900 kubikmeter inom planområdet och fyller översvämningstorna som är inom föreslagen damm på cirka 1,7 hektar med vatten till ett djup av upp till 10 centimeter. Flödesmagasinet rymmer dock cirka 3 300 kubikmeter innan



vattennivån når 10 centimeter under Malmavägens körbana så det finns god marginal innan vattennivån når körbanan.

Vid skyfallsregn är såväl industrimarken som jordbruksmarken mättade med vatten så de får båda avrinningskoefficienten 1,0. Den aktuella exploateringen har således inte så stor negativ påverkan på det totala skyfallsflödet. Den tillfälliga vattensamlingen på marken längs avrinningsstråket sker oavsett exploateringen men orsakar inga bestående skador utan försvinner så snart skyfallet upphört.

Marklutningen är cirka 2‰ ända ner till Getåns dalgång. Planområdet är ej instängt. Några angränsande byggnader som kan påverkas finns ej.

De hårdgjorda ytorna inom planområdet skall höjdsättas så att inga instängda områden uppstår.



*Bilden ovan visar på vilka översvämningstör (i blått) som blir berörda av ett skyfall på grannfastigheten Kedum 6:91, väst om planområdet enligt dagvattenutredningen.*





*Bilden ovan visar på vilka översvämningsytor (i rött) som blir berörda av ett skyfall på grannfastigheten Kedum 6:91, väst om planområdet enligt dagvattenutredningen.*

## Olyckor

Planförslaget innebär i sig ingen förändring vad gäller risk för olyckor utan endast en förändring i andelen människor som kan antas vistas inom planområdet. Planområdet är väl avgränsat från närliggande bostadsbebyggelse och skärmas av från tätorten av annan industriverksamhet i sydöst. Området avgränsas även av Malmavägen i nordöst. Detaljplanen bedöms ha en begränsad inverkan gällande olycksrisk.

## Erosion, skred och ras

### Schakt

Schaktstabiliteten ska beaktas vid djupa schakter. Schaktning i siltig jord kan över grundvattenytan ske i tillfällig slänt i lutning 1:1,5. Andra släntlutningar än vad som anges ovan kan vara aktuellt, dessa kan baseras på särskilda bedömningar, erfarenhet, öppettider, schaktdjup, väderlek, särskild kontroll mm. Härvid är också utförande av provgropar fördelaktigt.

Vid schaktning i siltig jord finns risk för ytuppmjukning och utflytning av slänter vid vattenövertäckning på grund av till exempel regn. För att begränsa utflytning av slänter kan dessa övertäckas vid regnväder. På grund av dessa risker rekommenderas det också att schakter förblir öppna så kort tid som möjligt.



Vid schaktning under grundvattenytan och samtidig länshållning av schakten finns risk för erosion, bottenuppluckring samt bottenuppträckning. Om det blir aktuellt med schaktning och återfyllning under grundvatten-nivån krävs att detta studeras och planeras särskilt innan arbetet påbörjas.

## Föroreningar

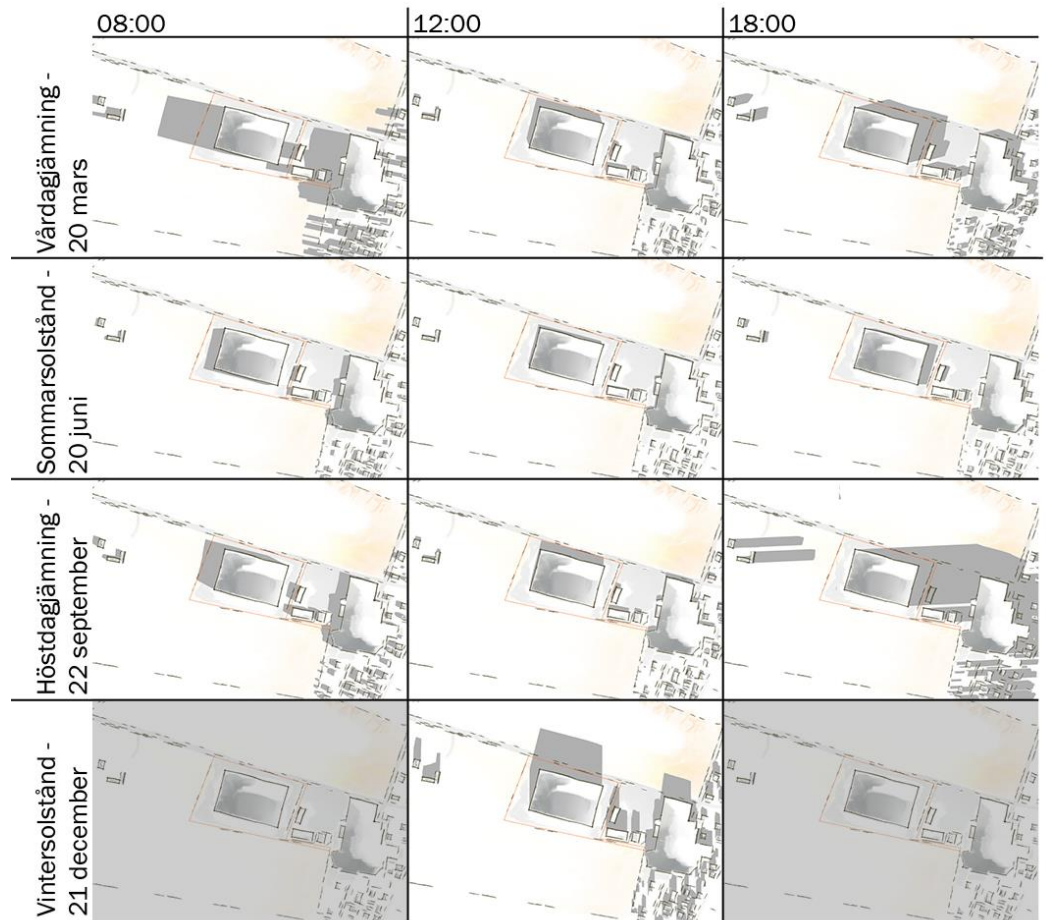
Det nya planområdet regleras till att möjliggöra för industri och bedöms vara en mindre känslig markanvändning. År 2007 strax nordost om planområdet, norra sidan om Malmavägen, uppstod en bilbrand. Vid släckning av bilbranden kan misstänkas att brandskum innehållandes PFAS kan ha använts. Detta är inget som konstaterats och det finns knapphändig information om släckningsarbete och efterarbeten. Kommunen har försökt få ytterligare information om bilbranden från Länsstyrelsen, Trafikverket, Räddningstjänsten samt från närboende och fastighetsägare. Dock har ingen ytterligare kunskap utöver konstaterandet om att det förekommit en bilbrand här kunnat inhämtas.

Vad gäller om det finns PFAS inom det berörda området eller om det skulle kunna sprida sig till planområdet bedöms risken vara mycket liten. Detta utifrån att grundvatten- och ytvattenflöden är riktade nordväst och då motsatt riktning från planområdet. Utifrån rådande markförhållanden bedöms spridningsförutsättningarna av föroreningar inte påverka planförslaget. Förslaget innebär ingen ändrad markanvändning inom den intilliggande fastigheten och kommunen bedömer därför att planförslaget inte medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Om föroreningar upptäcks vid markarbete ska anmälan ske direkt till kommunens miljö- och byggnadsnämnd.



## Skuggning



*Bilderna ovan visar hur potentiell ny byggnad kan påverka omkringliggande bebyggelse med skuggning under olika tillfällen under året och dygnet.*

Ovan syns en skuggstudie som visar på hur omgivande fastigheter skuggas vid tre tillfällen under fyra olika dagar. När skuggning påverkar som mest är under vårdagsjämning på morgontid, då den skuggar grannfastigheten Kedum 6:91 som är jordbruksmark. Under höstdagjämning på kvällstid blir bostadsfastigheterna i nordost något påverkade av skuggning, som en konsekvens av den nya exploateringen. Men oavsett ny exploatering sker redan idag en viss skuggpåverkan från Skandia elevators befintliga byggnader.



## Sociala konsekvenser

### Barn

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära några konsekvenser för barn och deras uppväxtmiljö.

### Jämlikhet

Detaljplanen bedöms inte försämra jämlikhetsaspekterna i den fysiska miljön.

Planförslaget innebär en utveckling av industriverksamhet och tillkomst av arbetstillfällen. Planområdet är idag lokaliserat i nära anslutning till Arentorp tätort samt i ett kollektivtrafknära läge vilket möjliggör för en ökad valfrihet för arbetstagare inom området att färdas kollektivt, gång samt via cykel och inte endast med bil till arbetet.

Inga ytterligare allmänna ytor för rekreation eller vistelse planläggs för genom planförslaget.

Utifrån ovan beskrivna förutsättningar bedöms planförslaget inte försämra jämlikhetsaspekterna i den fysiska miljön utifrån platsens förutsättningar idag. Viss andel arbetstillfällen tillskapas inom ett tätortsnära läge vilket skapar förutsättningar för fler arbetstagare att färdas till platsen på ett varierat sätt som passar individen och socioekonomiska förutsättningar. Det innebär att genom planförslaget kan en viss andel sociala värden stärkas på platsen i jämförelse med ett nollalternativ.

## Riksintresse

### Totalförsvaret

Planområdet ligger inom ett större område som omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Riksintressena innebär stoppområde för vindkraftverk samt stoppområde för höga objekt, vilket





innebär att fasta installationer högre än 20 meter inte kan uppföras inom området.

Detaljplanen tillåter inte någon byggnation eller installation högre än 20 meter vilket innebär att riksintresset inte påverkas av planförslaget.

Inga övriga riksintressen så som yrkesfiske, naturvård, friluftsliv, kulturmiljövård, trafikcommunication, rörligt friluftsliv eller natura 2000 berörs genom planförslaget.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap Miljöbalken

### Jordbruksmark

Enligt Miljöbalkens (MB) tredje kapitel ska mark- och vattenområden användas för de ändamål som är mest lämpliga med hänsyn till beskaffenhet, läge samt behov. Planområdet består av cirka 3,5 hektar karterad som brukningsvärd jordbruksmark. Jordbruksmark är enligt kapitel 3, 4 § MB av nationell betydelse och får endast tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks. Planförslaget innebär att jordbruksmark kan tas i anspråk för Skandia elevators verksamhet. Alternativa lokaliseringar har studerats, för att utreda om det finns andra mer lämpliga lokaliseringar än den som föreslås. I Vara kommun omfattas den oexploaterade marken främst av jordbruksmark och ett öppet slättlandskap. Det innebär en svårighet att finna en alternativ lokalisering som inte innebär att jordbruksmark tas i anspråk eller att landskapsbilden påverkas markant.



I ÖP2013 för Vara kommun beskrivs ambitionen att nybyggnationer bör ske i anslutning till befintlig bebyggelse för att underlätta infrastrukturell utbyggnation och således minska andelen jordbruksmark som tas i anspråk. En alternativ lokalisering innebär att en viss fundamental infrastruktur behöver tillkomma för verksamhetens ändamål. En alternativ lokalisering innebär även att verksamheten kommer bli beroende av ytterligare transporter mellan deras verksamheter.

Större sammanhängande åkerarealer förbättrar förutsättningarna för att bedriva ett effektivt och lönsamt jordbruk. Marken som föreslås utvecklas i verksamhetssyfte påverkar inte intilliggande jordbruksfastighet. Angränsande jordbruksfastigheter kommer fortsatt att vara rektangulära och av större areal.

Kommunen avser med ovan givet resonemang att en alternativ lokalisering inte är lämplig då det skulle innebära att en större andel jordbruksmark tas i anspråk, en ökad andel tunga transporter samt en större påverkan på landskapsbilden. Således anser kommunen föreslagen lokalisering mest lämplig för avsedd byggnation. Och att byggnationen inte är möjlig på någon annan lokalisering.

## Trafik

I och med utbyggnaden förväntas antalet anställda öka med cirka 10-15 personer (från 125 till 130-135), vilket i sin tur kan leda till ytterligare 20 – 30 fler fordonsrörelser längs Malmavägen. Verksamheten förväntas öka sina lastbilstransporter marginellt och har i dagsläget cirka 3000 lastbilstransporter idag. Ökningen av trafik bedöms vara så pass marginell att den inte innebär någon större påverkan på trafikflödet.

## Motortrafik

Transporter till och från anläggningen planeras gå via Malmavägen. Parallellt med planprocessen har ansökan om breddning av utfart ansökts om hos Trafikverket för att möjliggöra för förbättrade och mer trafiksäkra trafikflöden till- och från planområdet. I samband med ansökan om



förändrade anslutningar har Trafikverket meddelat beslut om att bevilja. Trafikverket har därmed givit tillstånd om en breddning av utfart och meddelat utformningsanvisningar som ska efterlevas vid utformningen av anslutningen.

## Parkering

Genom planförslaget kommer behovet av parkeringar att öka inom planområdet. Detta som en konsekvens av utvecklingen av ytterligare arbetstillfällen. Parkeringar ska lösas inom den egna fastigheten och fastighetsägaren ansvarar för uppförande av dessa.

## Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring vad gäller tillgängligheten till gång- och cykelvägnätet.

## Nollalternativ

Ett nollalternativ innebär att den aktuella detaljplanen inte genomförs och därmed skulle ett nollalternativ i detta fall innebära att ingen vidareetablering av angränsande industri kan genomföras. Marken kommer då fortsatt vara planlös och ej omfattas av någon detaljplan.

Markanvändningen på området kommer utgöras av jordbruksmark.



## Genomförandefrågor

Genomförandedelen har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Plan- och genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen av genomförandet av projektet är att den ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Förändrad fastighetsindelning

Planområdet som utgör hela Kedum 6:12 skifte 3 ska genom fastighetsreglering föras över till Kedum 14:3.

Kedum 6:12s ägare, Vara kommun, ska ansöka om fastighetsreglering. Lantmäteriförrättningen bekostas av ägaren till Kedum 14:3, Skandia Elevator AB. Kommunen och Skandia Elevator AB avser teckna överenskommelse om fastighetsreglering inför förrättningen.

Fastighetsregleringen innebär att industrifastigheten Kedum 14:3 utökas med cirka 3 hektar industrimark.





## **Avfallshantering**

Uppkommer farligt avfall ska det lämnas till godkända uppsamlingsanläggningar.

Annat avfall än farligt avfall som inte kan nyttiggöras eller återvinnas i den egna verksamheten transporteras för återvinning till godkända uppsamlingsanläggningar.

## **Värme**

Uppvärmning ska ske genom individuell anläggning.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Kommunen avser inte att ta ut planavgift vid bygglov. Omkostnader kring planen regleras i ett plankostnadsavtal.

### **Övriga kostnader och finansiering**

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer anläggningskostnader att tillkomma i form av anläggning av väg samt kostnader för elanslutning. Fastighetsägaren som ansvarar för genomförandet av detaljplanen ansvarar även för att bekosta detta i samband med byggnation inom planområdet.

### **Vatten och avlopp**

Fastighetsägaren ansvarar för eventuell anslutning till kommunens vatten- och avlopp och bekostar det i enlighet med gällande taxor.

Verksamhetsområdet för vatten och avlopp utökas i och med planförslaget och planområdet ingår i det området.

## **Organisatoriska frågor**

### **Plankostnadsavtal**

Plankostnadsavtal har upprättats vid inledning av planarbetet. Avtalet har hanterat exploatörens och kommunens åtaganden och kostnader för framställning av detaljplanen. Kostnaden för detaljplanen tas ut via



plankostnadsavtal mellan kommunen och exploatören. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

### Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal avses tecknas i samband med detaljplanen.

### Förrättningskostnader

Kostnaderna för lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren.

### Markanvisning

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med Skandia Elevator AB. Avtalet reglerar kostnader för framtagande av denna detaljplan och lantmäteriförrättning för genomförande av köp. Avtalet reglerar även hur dagvatten ska hanteras samt förhållandet till arrendator. Arrendatorns avtalsläge ska vara oförändrat i allt utom avtalspart och arrendatorn har godkänt avtalet.

Avtalet berör inte åtgärder i allmän plats då på avtalet följande detaljplaneärende bedömdes beröra endast kvartersmark.

### Tidplan

<i>Steg i detaljplaneprocessen för standardförfarande</i>	<i>Planerade tidpunkter för planen</i>
Planbesked i MBN	15 november 2022 (MBN §126)
Upprättande av planförslag	juli 2024
Samråd	oktober 2024
Granskning (2 veckor)	januari 2024
Antagande i MBN	februari 2025



Laga kraft

februari 2025

## Prövning enligt annan lagstiftning

För vidareetablering av anslutande industri i öst om planområdet kan det krävas miljötillstånd i enlighet med Miljöbalken. För vidare process och hantering av ansökan om tillstånd enligt Miljöbalken ansvarar exploitören.

## Upplysningar

Ingen förändring i skyldigheten att söka bygglov föreslås.





2024-09-05

**Karin Karlsson**

**Planarkitekt**

**Samhällsbyggnadsförvaltningen**



**VARA KOMMUN**

**[www.vara.se](http://www.vara.se)**

