



ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2016-11-21

Dnr KS 2014/932



Detaljplan för
LÄGRET 3 OCH 4
DEMENSBOENDET NYBACKEN OCH ODD FELLOW
Arvika kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Särskilt utlåtande
4. Behovsbedömning
5. Fastighetsförteckning
6. Kulturhistoriskt utlåtande för byggnad inom fastighet Lägret 4
7. Geoteknisk utredning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ska ge möjlighet till utökning av antal lägenheter för demensboendet Nybacken på fastighet Lägret 3, samt göra det möjligt för en ombyggnad av gemensamma utrymmen i anknytning till befintlig verksamhet. Planen ska även möjliggöra för en utbyggnad av den kulturhistoriska byggnaden på fastigheten Lägret 4 (Odd Fellow).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.

Planen anses förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken.

Plandata

Planområdet är beläget inom rutnätsstaden i stadsdelen Solbergastaden, mellan Östra Esplanaden och Nygatan söder om Jakobsgatan. De byggnader som detaljplanen omfattar, och de som önskar bygga ut är demensboendet Nybacken och Odd Fellow.



Kartan visar var planområdet (rödmarkerat) är beläget.

Areal

Planområdet omfattar ca 0,4 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom fastigheten Lägret 3 ägs av Arvika Fastighets AB och fastighet Lägret 4 är i privat ägo.

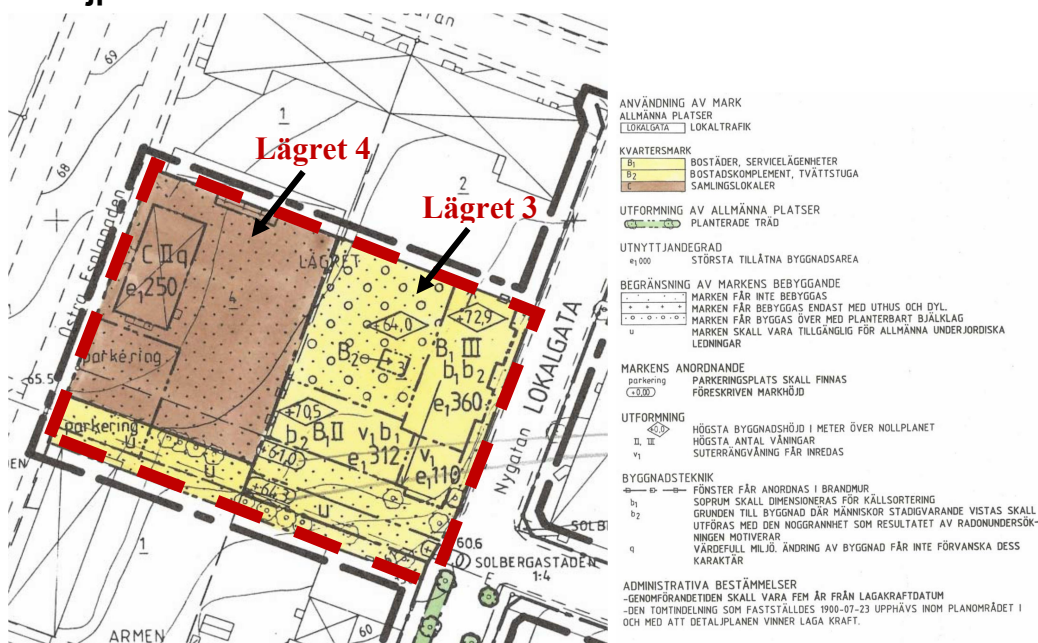
Vid ett plangenumförande av detaljplanen kommer del av fastighet Lägret 4 övergå till Lägret 3.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås är förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. Detta då gällande översiktsplan förordar bl.a. *"Arvika stad ska växa främst genom förtätning och förnyelse av staden"* och *"vid lokalisering och placering av boende för dem som behöver ett anpassat boende, skall tillgänglighet, trygghet och social gemenskap särskilt beaktas"*.

Detaljplan



Utdrag ur gällande detaljplan samt förslag till plangräns för ny detaljplan (röd streckad linje).

Gällande detaljplan vann laga kraft den 4 april 1991. Här nedan redovisas vad detaljplanen anger är möjligt.

Fastighet Lägret 3:

Markanvändningen inom fastigheten är bostäder, servicelägenheter (B₁) i en vinkel.

I den södra delen får man bygga två våningar, högsta byggnadshöjd är 70,5m (koordinatsystem i höjd RH00) och största tillåtna byggnadsarea är 312 kvm + 110 kvm. Vidare anges att souterrängvåning får inredas (v₁) och att soprum dimensioneras för källsortering (b₁). Planen anger även att grunden till byggnad där människor stadigvarande vistas skall utföras med den noggrannhet som resultatet av radonundersökningen motiverar (b₂).

Åt öster anges att man får uppföra en byggnad i tre våningar med en högsta byggnadshöjd 72,9 m (koordinatsystem i höjd RH00). Detaljplanen anger även att största möjliga byggnadsarea är 360 kvm. I övrigt är bestämmelserna den samma som för den södra delen.

I den södra delen finns underjordiska ledningar (u) och marken får inte bebyggas. I den norra delen anges att mark får byggas över med planterbart bjälklag med högsta byggnadshöjd + 64 m med plats för fristående tvättstuga (B₂).

Lägret 4:

Detaljplanen anger markanvändning för samlingslokal och största möjliga byggnadsarea är 250 kvm i två våningar. Vidare anges att byggnaden är värdefull och ändring av byggnad ej får förvanska byggnadens karaktär (q). Yta för parkering finns mot Östra Esplanaden. I övrigt får marken inte bebyggas. I den södra delen av fastigheten finns ett u-område vilket innebär att det finns underjordiska ledningar.

Den nya detaljplanens avgränsning är fastigheterna Lägret 3 och 4. Övriga delar av befintlig plan (gatumark i Nygatan och Nordgatan) förblir oförändrade.

Behovsbedömning

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller inte. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen en miljöbedömning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas.

Beslut om planläggning

Planuppdrag

Kommunledningsutskottet gav den 6 oktober 2014 planering och utveckling positivt planuppdrag. Detaljplanen upprättas med enkelt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Förutsättningar och förändringar

Markbeskaffenhet

WSP genomförde en geoteknisk utredning den 7 juni 2016. Utredningen visar på att jorden i de provtagningspunkter som man undersökt *”består överst av 0,1 – 0,3 m mulljord. Under denna följer silt och/eller sand med mycket låg – låg relativ fasthet ned till maximalt 1 m djup. Längst i väster kan dessa jordlagar vila på upp till 1 m torrskorpelera på ca 0,5 m sandig siltig lera. Under ovannämnda jord följer friktionsjord med minst hög relativt fasthet, till övervägande del finkornig morän.*

Utförda viktsonderingar har stoppat pga. jordens fasthet på 1,5 – 2,5 m under markytan, medan slagsonderingar stoppat mot block eller berg på 3 – 5 m djup, inom norra delen av området dock redan på 1 – 1,5 m djup.” Vidare anger utredningen att grundvattennivån ligger ca 0,9 meter under markytan.

Under dagens fastighet Lägret 3 finns ett garage, vilket ett genomförande av planen kommer att innebära att man bygger ovanpå. Det kommer att behöva göras undersökningar, i samband med bygglov, kring om bjälklaget behöver förstärkas.

Radon

I samband med den geotekniska undersökningen som genomfördes av WSP den 7 juni 2016 tittade man även på markradon. Mätningen visar på en markradonhalt på under 1 kBq/m³, vilket gör att området är att beteckna som lågradonmark.

Bebyggelseområden



Bilderna visar bebyggelsen inom planområdet, där de två första två våningarna tillhör demensboendet. I den vänstra bilden syns även bebyggelsen inom intilliggande fastighet.



Bilden visar bebyggelsen demensboendets innergård sett mot fastighet Lägre 4 (Odd Fellow).

Bostäder

Planförutsättningar

Byggnaden inom fastighet Lägre 3 är en tegelbyggnad uppförd under 1990-talet. Byggnaden är uppförd i tre våningar med en suterrängvåning som sluter fastigheten mot öster och söder. Alla lägenheter har balkong, vilka är lokaliserade mot öster och söder. Byggnaden inrymmer idag ett demensboende i två våningar samt nio stycken lägenheter.

Kringliggande bebyggelse mot öster och norr om planområdet inrymmer även de bostäder. Byggnaderna har samma färgskala och är uppförda i tegel eller puts. Hyreshusen norr om planområdet är uppförda i fyra våningar med källare och byggnaderna öster är uppförda i tre våningar med källare. Byggnaden söder om demensboendet är lägre, men har samma ljusa färgskala. Byggnaden inrymmer Frälsningsarmen och är uppförd i en våning med källare och inredd vind.

Bebyggelsen söder om Odd Fellows är uppförd i tegel och i tre våningar med källare.

Planförslag

Detaljplanen anger markanvändning för vård och bostäder (**DB**) inom fastighet Lägret 3, vilket även stämmer överrens med dagens markanvändning.

Verksamheten inom fastighet Lägret 3 har ett behov av att utöka antalet lägenheter för demensboendet samt att kunna möjliggöra för gemensamhetsytor och omklädningsrum för personal. Demensboendet ser en fördel med att få en sluten innergård, och detaljplanen medger därför en möjlighet till detta. Den nya byggnaden är tänkt att uppföras i två (**II**) våningar mot väster och norr, med en högsta totalhöjd på 8 meter. Höjden på byggnaden beräknas från innergårdens markhöjd varpå detaljplanen anger en högsta byggnadshöjd på 72,70 meter.

Byggnadskroppen mot norr kan dock komma att uppföras i en våning för att kunna fungera som en takterrass, från våning två i befintligt hus samt från den nya byggnadskroppen i väster. Då det är ett garage under fastigheten Lägret 3 anger detaljplanen att marken får byggas över med planterbart bjälklag.

Detaljplanen ger även möjlighet att uppföra komplementbyggnader på innergården så som exempelvis ett växthus eller ett förråd. Då man inte önskar några höjdskillnader inom fastigheten blir dagens höjdskillnader till omkringliggande fastigheter något större mot väster blir det ca två meter. Denna höjdskillnad leder till att det kan behöva uppföras en stödmur (**n₁**) mot fastighetsgräns. Stödmurens utformning och hur området mellan stödmuren och den nya byggnadskroppen ska utformas blir viktigt att se på i bygglovet. Vid en byggnation mot fastighetsgräns i norr kommer man även i bygglovsskedet att se på fasadens utformning med tanke på brandskydd. Detta då angränsande detaljplan inte anger någon begränsning i byggande mot fastighetsgräns.

Befintlig utrymning på gården från garaget bör också utredas för en ny placering samt att även ytterligare branddimensionering behöver göras på befintligt garage. För de byggnader som finns idag anger detaljplanen de våningsantal (**III**) som de har.

Utbyggnaden av dagens demensboende innebär att det mot fastighetsgränserna i väster, norr och söder kommer att uppföras en byggnad i två våningar. För boende i flerfamiljshuset norr om demensboendet Nybacken samt söder och norr om Odd Fellow kommer utsikten över demensboendets innergård samt Odd Fellows gräsmatta att ersättas av en byggnad.

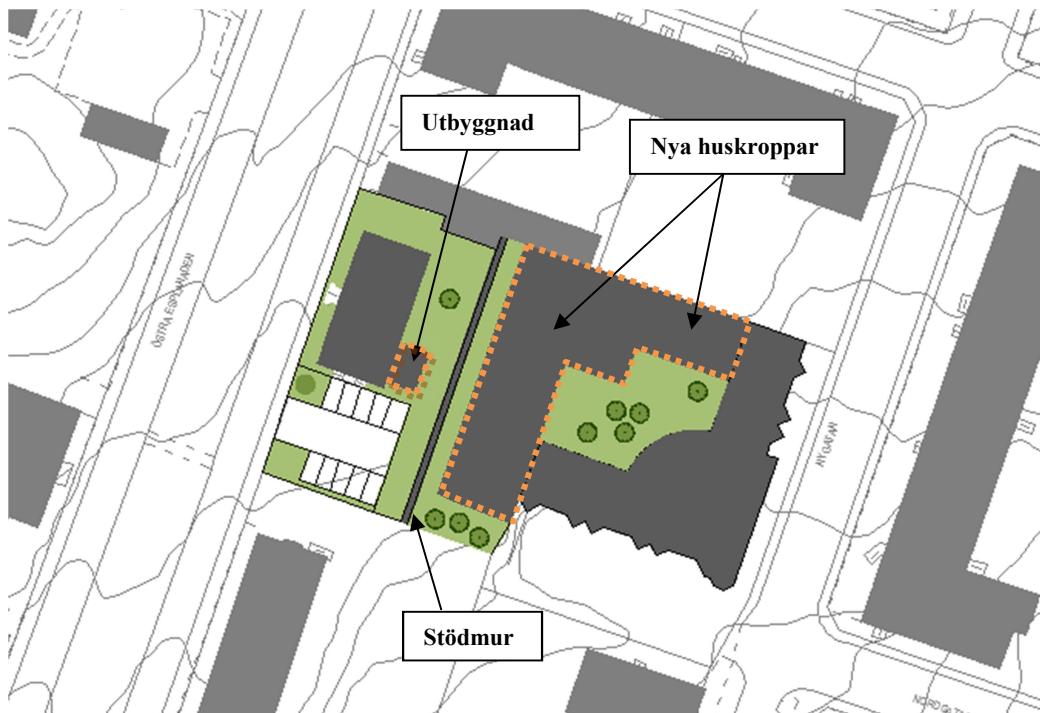


Illustration över en av många möjligheter att bebygga fastigheterna Lägret 3 och 4.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planförutsättningar

Byggnaden inom fastighet Lägret 3 är till största delen ett demensboende, med totalt 18 lägenheter fördelade på två våningar. Här arbetar idag ca 20 personer/dygn.

Inom fastighet Lägret 4 finns en byggnad som inrymmer en samlingslokal. Samlingslokalen används regelbundet av ett flertal olika föreningar bl.a. Odd Fellow.

Planförslag

I Arvika kommun finns idag ett behov av fler platser inom demensboende (**D**), och ett plangenomförande innebär att Nybacken kan utöka sin verksamhet. Ett plangenomförande leder även till att samlingslokalen (**C₁**), ges möjlighet att göra en utbyggnad mot öster detta för att ge möjlighet till att anpassa byggnaden till dagens behov.

Vid ett plangenomförande kommer den nya bebyggelsen inom Lägret 3 att komma närmare befintlig bebyggelse inom Lägret 4. Den nya bebyggelsen anses dock inte påverka varandra då Lägret 4 används som samlingslokal.

Service

Planförutsättningar

Planområdet är centralt beläget i Arvika tätort, och har därmed tillgång till stadens service och utbud så som mataffär, vårdcentral och butiker.

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar.

Tillgänglighet

Planförutsättningar

Det finns inga höjdskillnader från Nygatan in till Lägret 3. Det finns dock höjdskillnader på innergården till omkringliggande fastigheter. Detta påverkar dock inte tillgängligheten inom fastigheten. Inom fastigheten Lägret 4 finns inte heller några höjdskillnader inom tomten som gör att den inte är tillgänglig.

Planförslag

I 8 kap 1§ Plan- och bygglagen framgår att en byggnad ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga och att detta gäller såväl nybyggnad som ombyggnad. Det framgår även i 8 kap 9§ PBL att det som gäller byggnader även gäller tomter som ska bebyggas.

Utbyggnaden av demensboendet på fastighet Lägret 3 innebär att den nya bebyggelsen planeras så att innergården och byggnaderna blir i samma plan, så att det inte blir några höjdskillnader inom verksamheten. Detta för att underlätta för de boende. Detta innebär även att det kommer bli en större höjdskillnad mellan fastigheterna Lägret 4 och 3 än den som är idag.

Byggnadskultur

Planförutsättningar

Byggnaden på Lägret 4 finns med i kunskapsunderlaget "*kulturmiljöprogram för Arvika kommun del v*". I underlaget pekas byggnaden ut som en kulturhistoriskt värdefull byggnad eller en byggnad med särskilt högt stadshistoriskt värde.

Byggnaden invigdes 1925 och är byggd i tjugotalsskandinavisk arkitektur. I gällande detaljplan har byggnaden en skyddsbestämmelse vilken anger att det är en värdefull miljö, och att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär. I framtagandet av denna detaljplan har antikvarie Maud Forsberg tagit fram ett utlåtande om de kulturhistoriska värden som byggnaden har. I utlåtandet beskrivs byggnaden enligt följande:

Byggnaden är ett reveterat tvåvåningshus i tjugotalsskandinavisk arkitektur. Fasaden är spritputsad i en dovt gul kulör, och delas av genomgående släpputsade pilastrar som markerar hörnen och delar upp långsidorna. Sockeln, liksom den relativt höga trappan vid södra fasaden, är idag gråmålad. (Ommålning har skett under senare år.)

Det valmade taket är belagt med tvåkupigt tegel och har ett takfall som är något utsvängt ovan takfot. Takfoten i sin tur är kraftig, obruten och brunmålad. (Ritningen visar en tandsnittsornamentik som troligen aldrig kom till utförande). Mot söder finns en takkupa.

Fönstren är brunmålade, symmetriskt utplacerade och ligger i fasadliv. Övervåningens fönster är av typen tvåluftsfönster och indelas i sex rutor med hjälp av smäckra spröjsar. Bottenvåningen (paradvåningen) har en högre takhöjd och därmed större fönster med en uppflyttad tvärpost. Denna delar upp fönstren i fyra lufter, med en ruta i vardera övre bågen och tre rutor i vardera nedre bågen. Fönsterglasat är munblåst.

Huvudentrén mot väster flankeras av två mindre tvåluftsfönster med blyinfattat glas. Tyvärr har nedervåningens fönster mot öster på senare år bytts mot aluminiumfönster. Ett fönster mot öster har också satts igen. Huvudentrén mot väster omges av en "tempelgavel" bestående av två kolonner som bär upp ett entablement och en rundbågig fronton. Allt målat i brunt. Den bruna

dubbeldörren har mörkare bruna fasettfyllningar och överljus med ordens huvudsymbol - de tre länkarna - i blyinfattat glas. Upp till entrén leder en bred granittrappa, vars räcke har tillkommit på senare tid. Mot söder finns en underordnad entré med en brun enkeldörr med fasettfyllningar, och med ett lunettfönster som överljus. Entrén omges av en slätputsad omfattning med antydd slutsten och anfangstenar. Till denna dörr leder en betongtrappa med ett smidesräcke. I övrigt är utsmyckningen sparsam. På senare tid har en utrymningstrappa från översta våningen monterats på byggnadens norra fasad.

Planförslag

Utlåtandet visar på att Odd Fellows byggnad är en god representant för tjugotalsskicismen. ”*De få dekorativa elementen - pilastrarna, entréns tempelgavel, södra entréns omfattning - hör alla hemma i antikens formvärld. Byggnaden präglas av en påtaglig blockverkan och tyngd. Arkitekturen är sluten och alla delar underordnar sig helheten. Intrycket är lugnt och harmoniskt, allt i enlighet med tidens ideal.*” Trots att byggnaden genomgått vissa förändringar under åren så är fasaderna mot söder och väster nästan oförändrade. Att byggnaden dessutom har en relativt orörd interiör och fortfarande används som ordenslokal gör att byggnadens autenticitet förstärks.

Byggnaden anses förutom det byggnadshistoriska värdet även ha ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde. Den anses även ha miljöskapande värden då den tillsammans med övriga äldre bebyggelsen längs Östra Esplanaden bildar en stadshistorisk intressant miljö. Odd Fellows hus har dessutom ett identitetsvärde då detta inte bara är en byggnad som är känd för logens medlemmar utan även för de flesta andra arvikabor.

Då byggnaden anses ha stora värden och då inte enbart som byggnad utan även i miljön den befinner sig inom anger detaljplanen att den inte får rivas (**q₁**). Vidare anges även bestämmelser, vilka innebär att det som är tidstypiskt för tjugotalsskicismens arkitektur skyddas. Plankartan anger (**q₂**) att den västra och den södra entrén, inklusive omfattningar, ska bevaras. Plankartan anger även varsamhetsbestämmelser (**k₁**) om att fasadens struktur ska vara spritputsad och färgsättningen ska vara dovt gul med gråmålad sockel. Taket ska vara belagt med tvåkupigt tegel samt att byggnadens fönstersättning, liksom fönstrens storlek och indelning ska bibehållas.

Ett plangenomförande innebär att det ges möjlighet att göra en utbyggnad mot öster. Detta för att fastighetsägaren ska kunna göra de förändringar som man har behov av för den verksamhet som bedrivs inom byggnaden. Plankartan anger dock (**f₁**) att vid en eventuell utbyggnad mot öster ska hänsyn tas till byggnadens symmetri och blockverkan.



Bilden visar på hur en utbyggnad på fasadens östra sida kan utformas.

Friytor

Rekreation

Planförutsättningar

Inom planområdet finns idag på fastighet Lägret 3 en innergård för de boende. Innergården är lummig och fint i ordning och brukas ofta av boende och personal för både vistelse och odling. Det finns även träd, buskar och gräsytor i den södra delen mot fastighetsgräns. Här finns även en gångväg till entréer för lägenheterna i suterrängvåningen. Fastigheten Lägret 4 har en gräsyta mot öster.

Planförslag

Ett plangenomförande innebär att innergården på fastigheten Lägret 3 minskas i storlek. Att den blir inbyggd leder dock till att de boende får en större frihet att kunna röra sig fritt då verksamheten blir sluten. Trots att innergården minskas i storlek kan dock utbyggnadsmöjligheten även ge fler nya kvalitéer så som exempelvis ett växthus. Det finns även möjlighet om man inte bygger två våningar mot norr att anlägga en takterras som kan nås från våning två dels från befintlig huskropp samt den nya. Området i den södra delen av fastigheten ska även fortsättningsvis vara av grönkaraktär (*park*) och ha en passage till suterränglägenheterna.

För Fastighet Lägret 4 minskas utemiljön. Byggnaden inrymmer dock inte några bostäder utan används som en samlingslokal, vilket även detaljplanen anger som markanvändning. Fastighetens utemiljö bedöms därför vara tillräcklig för verksamhetens behov.



Bilden visar en del av innergården på fastighet Lägret 3 med planteringar, gångar och sittplatser.

Gator och trafik

Planförutsättningar

Fastighet Lägret 3 nås via Nygatan i öster och Fastigheten Lägret 4 via Östra Esplanaden i väster.

Planförslag

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga förändringar.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Planområdet är beläget i tätorten och har därmed tillgång till kollektivtrafiken.

Planförslag

Planförslaget innebär inga förändringar på kollektivtrafiken.

Gång- och cykelstråk

Planförutsättningar

På vardera sida om Nygatan finns trottoarer, och så även längs Östra Esplanaden.

Planförslag

Ett genomförande av detaljplanen innebär inga förändringar.

Parkering, varumottag och utfarter

Planförutsättningar

Vid fastighet Lägret 3 finns kantstensparkering längs Nygatan samt på omkringliggande gator. Det finns även ett garage under fastigheten, som rymmer 30 parkeringsplatser. Parkeringsplatserna i garaget används idag av boende och anställda inom fastigheten samt av hyresgäster i omkringliggande fastigheter. För Lägret 4 finns en grusad yta vid fastighetens södra del med ca 10 parkeringsplatser. Längs Östra Esplanaden finns även kantstensparkeringar. För Lägret 3 finns varumottag och utfart från garage i mellersta delen av

byggnadskroppen längs Nygatan. För fastighet Lägret 4 finns utfart vid parkeringsytan vid fastighetens södra del.

Planförslag

En utbyggnad av verksamheten på fastigheten Lägret 3, kommer innebära att man bygger en huskropp ovanpå det befintliga parkeringsgaraget. Man kommer därför att behöva utreda om bjälklaget behöver förstärkas i parkeringsgaraget, i samband med bygglov. Detta kan leda till att antal parkeringsplatser i garaget minskas.

Parkeringsnormen anses vara att för lägenheter 0,7 platser/lgh, för anställda 0,7 platser/lgh. Besökande hänvisas till kantstensparkeringar på omkringliggande gator. För boende på vårdboendet behövs inte några parkeringsplatser.

För fastigheten Lägret 3 påverkas varken varumottagning eller garagets infart vid ett plangenomförande.

En utbyggnad av samlingslokalen på fastighet Lägret 4 kommer inte heller att påverka parkeringsytan som idag finns på fastigheten. Fastighetsägare anser att de parkeringsplatser som finns på fastigheten tillgodoser behovet.

Störningar och risker

Planförutsättningar

Byggnaden inom fastigheten Lägret 3 skärmar idag av innergården mot Nygatan. Nygatan vilken planområdet är beläget intill är inte en genomfartsgata. Det anses därför inte finnas något som visar på att det idag inom planområdet skulle vara några höga värden då det gäller buller.

Planförslag

Avståndet mot Östra Esplanaden i väster samt att ett plangenomförande innebär att fastigheten för bostäder och vårdboenden blir slutet ger ingen indikation på att boende skulle kunna bli utsatta för höga bullervärden. Bebyggelsen inom fastighet Lägret 4 skapas även till viss del en avskärmning mot Östra Esplanaden.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförutsättningar

Vatten- och avloppsledning finns i Nygatan och Östra Esplanaden, vilket planområdet är anslutet till.

Planförslag

Planförslaget leder till att planområdet kan komma att exploateras med fler byggnader, vilka kopplas på det befintliga nätet i Nygatan och Östra Esplanaden.

Plankartan anger att det finns underjordiska ledningar (**u**) för de områden där ledningar ansluter respektive fastighet.

Då det inom fastighet Lägret 3 finns ett demensboende finns ett behov av sprinklers. Den kapacitet som finns i ledningsnätet gör dock att fastigheten måste ha vattentank, då det inte är möjligt att ha sprinkler på tryck.

Dagvatten

Planförutsättningar

Dagvattenledning finns i Nygatan och Östra Esplanaden, vilket planområdet är anslutet till. Ledningar finns även på fastighet Lägret 4 södra del samt att takvatten leds ut på gräsmattan i öster.

Planförslag

Planområdet kan kopplas på det kommunala dagvattensystemet. Plankartan anger att det finns underjordiskaledningar (**u**) för de områden där ledningar ansluter respektive fastighet. Vid ett plangenomförande på fastighet Lägret 4 kommer ledningar som är belägna på fastighetens södra del att behöva flyttas. Man kommer även att behöva se över hur takvattnet som idag släpps ut mot den nya bebyggelsen i öster ska ledas.

Värme

Planförutsättningar

Fastigheten Lägret 3 är anslutet till fjärrvärmenätet, vilket är beläget i Nygatan. Fastighet Lägret 4 har bergvärme.

Planförslag

Vid ett plangenomförande kan den nya bebyggelsen på fastighet Lägret 3 anslutas till fjärrvärmenätet. En utbyggnad av byggnaden på fastighet Lägret 4 kan anslutas till bergvärme.

El

Planförutsättningar

Elledningar finns i Nygatan och Östra Esplanaden, vilka ansluter respektive fastighet. Det finns även en elledning på den södra delen av fastighet Lägret 3, vilken ansluter Östra Esplanaden. För fastighet Lägret 4 finns två elledningar på fastighetens södra del.

Planförslag

Plankartan anger att det finns underjordiskaledningar (**u**) för de områden där elledning ansluter respektive fastighet. Vid ett plangenomförande på fastighet Lägret 4 kommer elledningar som är belägna på fastighetens södra del att behöva flyttas.

Tele

Planförutsättningar

Teleledningar finns i Nygatan och Östra Esplanaden, vilka planområdet är anslutna till. På fastigheten Lägret 4 ansluter ledningen byggnadens södra sida. På fastigheten Lägret 3 ansluter ledningen byggnadens östra sida.

Planförslag

Ett plangenomförande påverkar inte ledningen i Nygatan eller östra Esplanaden. Plankartan anger att det finns underjordiskaledningar (**u**) för det område där ledningarna ansluter respektive fastighet.

Stadsnät

Planförutsättningar

I Nygatan och Östra Esplanaden finns optisk fiber.

Planförslag

Vid ett plangenomförande kan fastigheterna anslutas till stadsnätet.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de organisatoriska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på bästa sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	hösten 2016
Antagande	höst/vinter 2016
Laga kraft	vinter 2016

Tidplanen bygger på att alla nödvändiga beslut tas och att inget annat oförutsett händer. Under förutsättning att planen vinner laga kraft enligt ovan kan byggstart tidigast ske i vinter 2016, efter beslut om bygglov.

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun, genom bekostnad av Fastighetsägare till Lägre 3
Grundkarta	Arvika kommun på beställning av Fastighetsägare till Lägre 3
Ett avtal om fastighetsreglering ska upprättas för den del detaljplanen som omfattar fastigheten Lägre 4.	Fastighetsägare till Lägre 3
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten genom ansökan från fastighetsägare till Lägre 3
Utökning av fastighet Lägre 3 innebär en utökad kostnad av tomtYTEavgiften	Fastighetsägare till Lägre 3
Omledning av takvatten och dräneringsbrunn på fastigheten Lägre 4	Fastighetsägare till Lägre 3
Flytt av ledningar på fastigheten Lägre 4	Fastighetsägare till Lägre 4
Stödmur och staket i fastighetgräns mellan Lägre 3 och 4	Fastighetsägare till Lägre 3
Förrådsbyggnad på fastighet Lägre 4 kommer att behöva till viss del minskas och byggas om vid utökning av fastighet Lägre 3.	Fastighetsägare till Lägre 3
Carportslängan på fastighet Lägre 1 kan komma att behöva förstärkas vid ett uppförande av ny huskropp i söder. Detta	Fastighetsägare till Lägre 3

kommer dock att ses över i bygglovsskedet.	
--	--

Huvudmannaskap

Planen omfattar endast kvartersmark.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år, räknat från den dag planen vunnit laga kraft.

Avtal

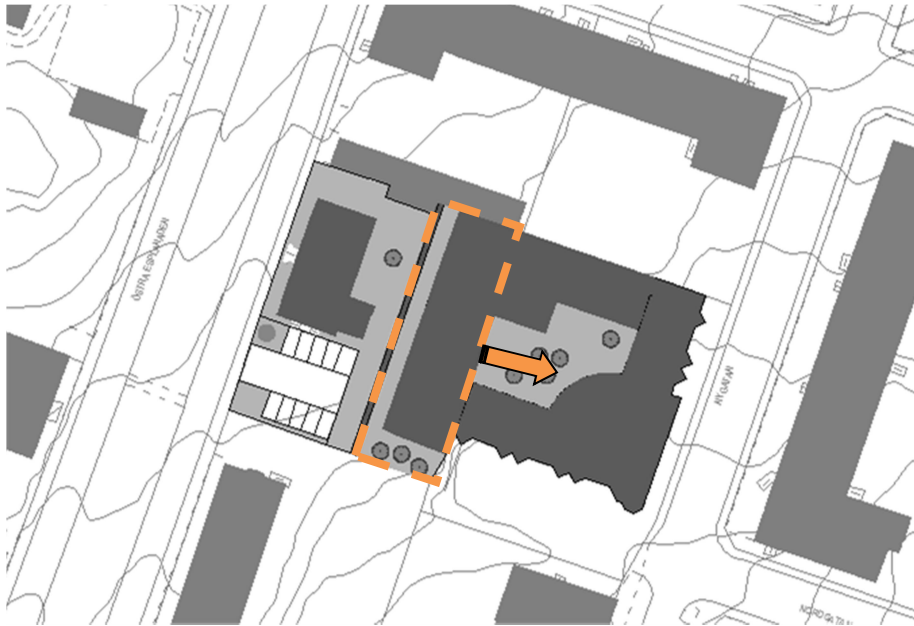
Planavtal har tecknats mellan fastighetsägare Arvika Fastighets AB och Arvika kommun, vilket bl.a. reglerar kostnader för planarbetet. Arvika Fastighets AB bekostar även kostnaden för planändringen för fastighet Lägret 4. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Ett avtal behöver tecknas mellan ATAB och AFAB om sprinklers inom fastigheten Lägret 3.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet, ägs av två fastighetsägare. För att genomföra detaljplanen behöver fastighetsägare till Lägret 3 köpa mark av fastighetsägare till Lägret 4.



Bilden visar vilket område som i och med ett plangenomförande övergår till fastighet Lägret 3.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

Kostnader i samband med ett genomförande av detaljplanen på kvartersmark ansvarar exploitören för.

Kostnader för fastighetsbildning- och reglering

Fastighetsägare för Lägret 3 bekostar behövlig fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Kostnader för eventuella flyttningar eller ombyggnad av underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader för vatten- och avlopp, dagvatten och el

Anläggningsavgift avseende tillkommande vatten- och avlopp och dagvattenanslutning tas ut enligt Arvika Teknik AB gällande taxa.

Anslutningsavgifter för el- och tele tas ut enligt respektive nätägars taxa.

Konsekvenser

Hur ett genomförande av planområdet kommer att påverka fastigheten Lägret 3 och 4 samt deras omgivning finns beskrivet under respektive rubrik.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av Planering och utveckling genom planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med representanter från planering och utveckling, Myndighetsstaben, Arvika Teknik AB, Arvika Fastighets AB och representanter från föreningen Odd Fellow.

Revidering

Efter samrådet har planhandlingen kommit att justeras när det gäller planbestämmelser som hanterar de kulturhistoriska värden som byggnaden på fastighet Lägret 4 har. Plankartan har även justerats inom fastigheten Lägret 3 där den södra delen kompletterats med park. Planhandlingen har även kompletterats med att det finns möjlighet att ansluta respektive fastighet till optisk fiber samt att planavgift inte ska tas ut i samband med bygglov. I övrigt har inga justeringar skett och detaljplanen anses kunna skickas vidare för politiskt antagande.

Arvika 2016-06-30 rev. 2016-11-29

KOMMUNLEDNINGSTABEN