



Detaljplan för  
**Björkåsen, Taserud**  
Arvika kommun, Värmlands län

# PLANBESKRIVNING

## Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Särskilt utlåtande
4. Plankarta med illustration och bestämmelser

## Planens syfte och huvuddrag

Planen innebär en anpassning av gällande detaljplan för bostadsändamål. Syftet är att tillåta avstyckning av åtta tomter för friliggande villor.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet som omfattar ca 1,5 hektar är beläget i stadsdelen Taserud inom Arvika tätort. Området begränsas i öster av Rackstavägen, i söder av Mor Stinas väg och i norr av Mäster Elis väg. I väster gränsar området till två äldre småhustomter.

### Markägoförhållanden

Marken ägs i sin helhet av Arvika kommun.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen den 24 september 1990, föreslås att fördjupning av översiktsplanen upprättas för området, som ingår i Arvika tätort. Arbete med översyn av översiktsplanen och en fördjupning över tätorten pågår.

Enligt översiktsplanen ingår planområdet i kulturmiljö av regionalt intresse, K27. I kulturmiljöprogram för Arvika kommun, upprättat 1994, är intresseområdet begränsat till miljön närmast runt Rackstadmuseet och Oppstuhage.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan för området, *Detaljplan för kv Björkåsen och Lövfallet m fl*, antagen den 30 maj 1990, anger att området ska användas för bostadsändamål och bebyggas med hyresbostäder av villakarakter.

### Bostadsprogram

I Arvika kommuns bostadsprogram upprättat den 13 januari 2003 konstateras att de tomter som finns för villabebyggelse inom Arvika tätort inte motsvarar efterfrågan. Programmet anger som prioriterad uppgift att nya attraktiva tomter tas fram genom förtätning eller översyn av gällande detaljplaner.

## **Beslut om planläggning**

Byggnadsnämnden beslutade den 11 juni 2003 att genom enkelt planförfarande upprätta detaljplan för friliggande villor inom området Björkåsen – Lövfallet, Taserud 2:24.

## **Förutsättningar och förändringar**

### **Historik**

Området var tidigare bebyggt med två äldre bostadshus som löstes in och revs under 1990-talet i samband med genomförandet av gällande detaljplan. I väntan på exploatering har marken hävdats som naturområde.

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Planområdet ligger i en sydvästsluttning med relativt stora höjdskillnader. Områdets västra hörn är påtagligt låglänt i förhållande till övriga delar.

Vegetationen består av stamträd, buskar och undervegetation med gräs och mossor. Björk dominerar bland träslagen och bildar två dungar i västra och östra hörnen av området. Rester av de ursprungliga trädgårdarna kan också avläsas i vegetationen, bl a genom enstaka ädellövträd som bör bevaras.

I detaljplanen lämnas naturmarken orörd dels i öster som skyddsområde med bulleravskärmning mot Rackstavägen, dels i väster som avskärmning mot befintlig bebyggelse, där befintliga björkar också kommer att kunna bevaras.

#### **Markstrålning**

I markradonutredning för Arvika kommun, utförd 1993-01-25 av Svensk Geofysik AB, är området redovisat som normalriskområde för markradon. Byggnad där människor vistas stadigvarande ska därför uppföras i radon-skyddat utförande.

#### **Markföroreningar**

Tidigare markanvändning (se "Historik") kan inte antas ha medfört markföroreningar som föranleder saneringsåtgärder.

## **Bebyggelse**

### **Bostäder**

Området avses bebyggas med åtta friliggande villor på friköpta tomter. Det innebär en mindre exploatering än vad gällande plan föreskriver. Terrängens kupering gör det lämpligt med suterränghus på flertalet tomtplatser, vilket också ryms inom planbestämmelse om envåningshus. I områdets västra hörn tillåts två våningar med hänsyn till såväl den låglänta terrängen som intilliggande bebyggelse. Där begränsas också byggnadsarean inom respektive tomt till 15 procent av tomtarean, till skillnad från övriga delar av planområdet där 20 procent av tomtarean får bebyggas.

Förgårdsmarken längs östra delen av Mor Stinas väg är utökad till tolv meter, jämfört med sex meter i övriga delar, som en anpassning till den branta slänten.

I områdets västra hörn införs en bestämmelse om att fasader ska utföras i trä för att ansluta till den äldre bebyggelsen längs Mor Stinas väg.

Vid exploatering av tomterna bör man eftersträva att behålla så många stamträd som möjligt.

### **Offentlig och kommersiell service**

Inom stadsdelen finns förskolorna Myrstacken och Graningegården. Grundskola finns på Graningegården och för årskurs fyra och uppåt på Gateskolan, belägen ca 1 km från planområdet.

Kommersiell service finns i huvudsak i Arvika centrum, ca 2,5 km från planområdet. Inom stadsdelarna Gate och Styckåsen finns livsmedelsförsäljning, bilvårdsanläggningar och några restauranger.

### **Tillgänglighet**

Tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga tillgodoses i samband med bygglov i enlighet med BVF 12 §.

### **Friytor**

De väl tilltagna villatomterna ger gott om utrymme för lek och rekreation. Iordningställda lekplatser och större grönytor finns på nära håll i stadsdelen.

### **Gator och trafik**

Området försörjs dels från Mäster Elis väg, dels från Mor Stinas väg. Gatunätet är i stort sett utbyggt i samband med genomförandet av gällande plan. Mor Stinas väg kommer att byggas ut till niometersgata fram till planområdets gräns.

Rackstavägen i anslutning till planområdet utgör utryckningsväg för ambulans.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt i området och i förbindelse med tätortens centrum.

### **Kollektivtrafik**

Lokal busslinje till sjukhuset angör en hållplats på upp till 350 meters avstånd från de nya tomternas utfarter. I pågående kollektivtrafikutredning studeras en dragning av den sk "Lugna linjen" i anslutning till planområdet, antingen via Rackstavägen eller Fjaestads väg.

### **Störningar**

#### **Buller**

I samband med att gällande detaljplan upprättades gjordes en utredning av bullernivåerna längs Rackstavägen, som vid en mätning i maj 1989 hade en trafikmängd om 1800 fordon/åmd. Utredningen visade att bullernivån 10 meter från vägmitt uppgick till 64 dB(A) utomhus resp 29 dB(A) inomhus och att ett avstånd av 30 meter från vägmitt skulle krävas för att klara en utomhusnivå om 55 dB(A) enligt rekommenderade riktlinjer. Man valde då att i stället föreskriva en avskärmning i form av bullerplank längs Rackstavägen.

Medeltrafikflöde per dygn har vid en punkt på Rackstavägen söder om Fjaestads väg mätts upp till 2000 – 2300 fordon under en veckas tid år 2000

resp 2001. Det kan antas att bullernivåerna i stort sett stämmer överens med tidigare utredningar och att kraven på avskärmning kvarstår. Det är viktigt för gatubilden och områdets karaktär att en sådan ges en genomtänkt utformning som ansluter till villabebyggelsen och inte förstärker intrycket av Rackstavägen som genomfartsgata.

Bulleravskärmningen utformas som ett tätt plank upp till 2,0 meters höjd och förläggs i anslutning till tomtgräns.

### **Teknisk försörjning**

Vatten och avlopp, värme

Kommunalt vatten och avlopp finns framdraget till tomtgräns för sju av de tänkta åtta villatomterna. Servis kommer också att dras fram till återstående tomt.

Uppvärmning kommer att ske genom enskilda anläggningar. Fjärrvärme finns framdraget till sjukhuset och kan i framtiden komma att byggas ut i området.

### **Konsekvenser**

Miljökonsekvensbedömning

Planändringen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Stadsbild

Detaljplaneförslaget innebär en lägre exploatering än gällande detaljplan vilket också innebär att vegetationen kan bevaras i större utsträckning. Planbestämmelserna har utformats så att bebyggelsen ska anpassas till terrängen och omgivande bebyggelse. Från Rackstavägen kommer en bulleravskärmning att begränsa insynen i området (se också under "Buller").

Trafik

Trafikbelastningen i området väntas öka högst marginellt jämfört med befintliga förhållanden och i mindre grad än gällande detaljplan skulle ha medfört.

### **Revidering**

Planbeskrivningen har efter samråd kompletterats med en bedömning om markföreningar samt tydligare krav på utformning av bulleravskärmningen.

### **Medverkande tjänsteman**

Planbeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom planarkitekt Stefan Modig.

Arvika 2003-08-28, reviderad 2003-10-03

Stefan Modig  
Planarkitekt

# GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Detaljplanearbetet avses genomföras med enkelt planförfarande enl PBL 5 kap 28 §.

Preliminär tidplan för planprocess och plangenomförande:

- |                                                              |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| • samrådsremiss                                              | september 2003                                                        |
| • antagande                                                  | oktober 2003                                                          |
| • laga kraft                                                 | november 2003                                                         |
| • avstyckning av tomter                                      | november 2003                                                         |
| • utbyggnad Mor Stinas väg<br>samt 1 st VA-servis            | första halvåret 2004                                                  |
| • iordningställande av natur-<br>mark samt bulleravskärmning | våren 2004                                                            |
| • beslut om bygglov                                          | efter att detaljplanen vunnit laga kraft,<br>tidigast i november 2003 |

### Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

### Ansvarsfördelning

- |                                                                                |                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| • detaljplanearbete                                                            | Arvika kommun, KommunTeknik                                           |
| • avstyckning av tomter                                                        | Lantmäterimyndigheten, efter ansökan av<br>Arvika kommun              |
| • försäljning av tomter                                                        | Arvika kommun, KommunTeknik                                           |
| • utbyggnad och iordningstäl-<br>lande av allmänna platser och<br>VA-ledningar | Arvika kommun, KommunTeknik                                           |
| • handläggning av bygglov och<br>bygganmälan                                   | Arvika kommun, KommunTeknik, efter<br>ansökan av respektive byggherre |
| • grundkarta, nybyggnadskarta                                                  | Arvika kommun, KommunTeknik                                           |

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Fastigheter för villabebyggelse bildas genom avstyckning enligt fastighetsbildningslagen.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

#### Intäkter

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Markpris 75000/tomt              | 600000           |
| Anslutn VA exkl moms             | 420000           |
| Planavgifter                     | ...              |
| Avgifter för bygglov och anmälan | ...              |
| <b>Totalintäkt</b>               | <b>1020000 +</b> |

#### Kostnader

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Utbyggnad Mor Stinas väg                             | 330000          |
| 1 st VA-servis                                       | 10000           |
| Avstyckning 8 tomter                                 | 40000           |
| Iordningställande av naturmark och bulleravskärmning | 10000 + ...     |
| <b>Totalkostnad</b>                                  | <b>390000 +</b> |

Planavgift liksom avgift för bygglov och anmälan tas ut vid bygglovgivningen enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

### Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom planarkitekt Stefan Modig i samråd med markingenjör Ann-Marie Andreasson.

Arvika 2003-08-28, reviderad 2003-09-22

Stefan Modig  
Planarkitekt

## SÄRSKILT UTLÅTANDE

### Hur samrådet bedrivits

Samrådsförslag skickades till berörda remissinstanser för yttrande under perioden 28 augusti t o m 19 september 2003. Inbjudan till samråd gick ut till sakägarna under samma period. Inkomna synpunkter sammanfattas och kommenteras nedan.

### Yttranden

#### Statliga remissinstanser

##### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen anser att planhandlingarna bör kompletteras med avseende på störningsnivåer från trafiken på Rackstavägen och att lämplig bulleravskärmning säkerställs i planen.

*Planhandlingarna kompletteras i enlighet med yttrandet.*

Planhandlingarna bör även innehålla uppgifter om tidigare markanvändning med avseende på markföreningar.

##### Lantmäterimyndigheten

Ingen erinran

#### Kommunala remissinstanser

##### Kulturförvaltningen

Grusvägen borde bevaras som det ser ut idag. Även tidigare sas att det var viktigt att bevara den gamla byvägen.

*Grusvägen blir kvar i anslutning till den äldre bebyggelsen, men byggs ut till gängse gatustandard vid de nya tomterna med hänsyn till gatuunderhåll.*

##### Övriga

Administrativa kontoret och miljöskyddskontoret har inget att erinra mot detaljplaneförslaget.

#### Övriga remissinstanser

##### Landstinget i Värmland

Landstinget i Värmland vill påminna om att Rackstavägen i direkt anslutning till planområdet utgör del av ambulansens väg till sjukhuset.

*Detaljplanen påverkar inte Rackstavägens funktion som ambulansväg. Upplysningen förs in i planbeskrivningen.*

LiV förutsätter att åtgärder vidtages så att denna funktion kan bibehållas.

### Övriga

Stiftelsen Värmlands Museum, Arvika Elnät AB och Telia Sonera Nät och Produktion har inget att erinra mot planförslaget.

### Ställningstagande

Planförslaget har justerats i berörda delar enligt inkomna synpunkter. Inga kvarstående synpunkter föreligger.

### Medverkande tjänsteman

Utlåtandet är sammanställt 2003-09-22 av KommunTekniks planeringsavdelning genom planarkitekt Stefan Modig.

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angivon användning och utformning är tillåten. Dät beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

## GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje belägen 3 m utanför planområdet gräns
- Användning: gräns
- Egenskapsgränslinje

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

## ALLMÄNNA PLATSER

- |        |                                                                                             |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| L-GATA | Lokalgrata                                                                                  |
| NATUR  | Naturmark                                                                                   |
| SKYDD  | Bulleravskärmning i form av ett plank upp till 2,0 meters höjd i anslutning till tomtgräns. |

**KVARTERSMARK**

- B. Postbinder

UTNYTTJANDEGRAD

Største bygghedstiltak | prosent av fasttighetsarea

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken für Ihre babygas

UTFORMNING. UTFÖRANDE

- |       | Högsta antal våningar        |
|-------|------------------------------|
| I. II | Faader skall utföras i tre   |
| f.    | Byggnad skall uppföras i två |
| b.    |                              |

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförelseplanen elutar fem år efter det att planen vunnit laga kraft, dvs 2008-11-14.

Planavgift tas ut vid byggövergången enligt av kommunfullmäktige antagen taxa.

**UPPLYSNINGAR**

- Till planen hör:
  - planbeskrivning
  - genomförandebeskrivning
  - plankarta med illustration och bestämmelser
  - särskilt uttående

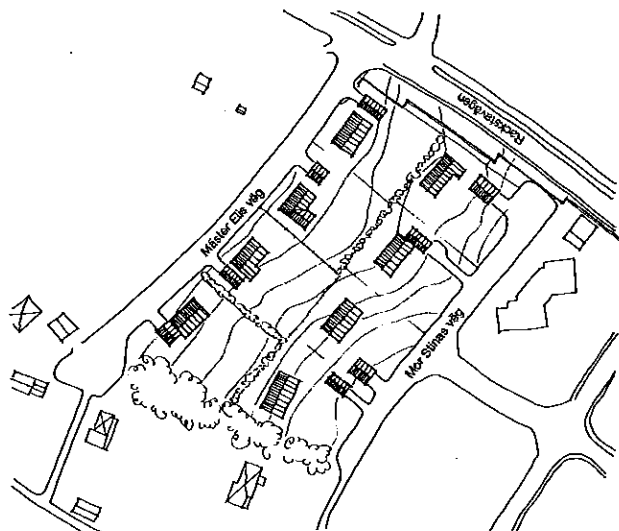
Anlagen av bygghandlarna 2003-10-05 BN § 185  
Laga kraft 2003-11-14

## Detailplan för Björkåsen, Taserud

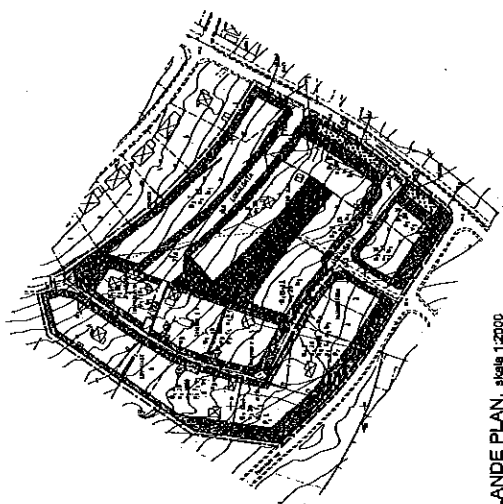
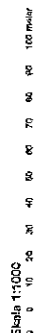
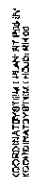
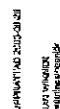
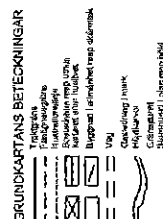
Arvika kommun, Värmlands län

Updated 2003-08-28, reviewed 2003-10-03

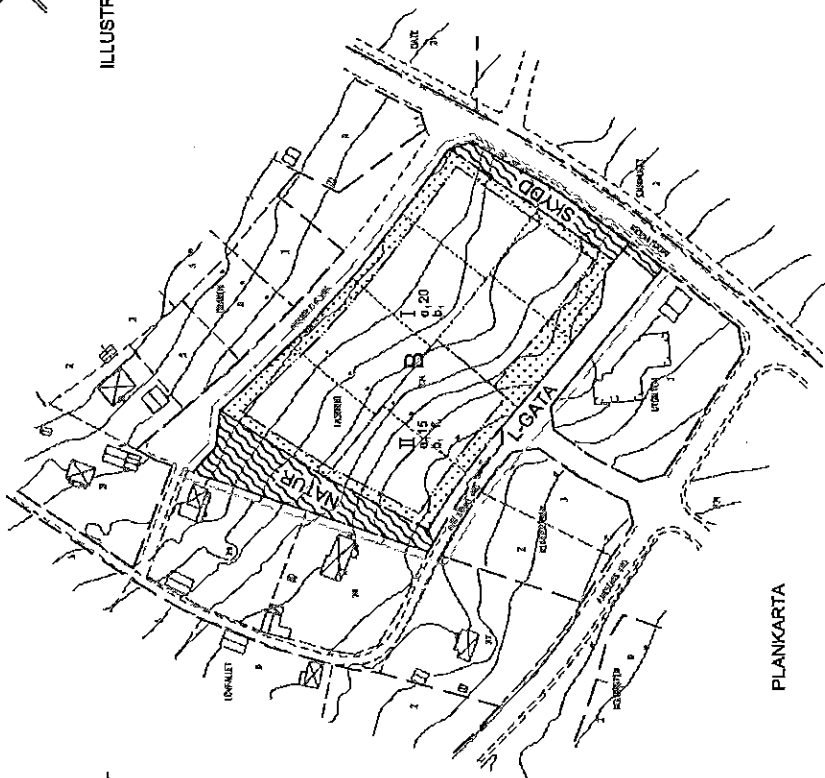
Stefan Modig  
Planungsabteilung



ILLUSTRATION, skala 1:1000



GÄLLANDE PLAN, skala 1:2000



PLANKARTA