



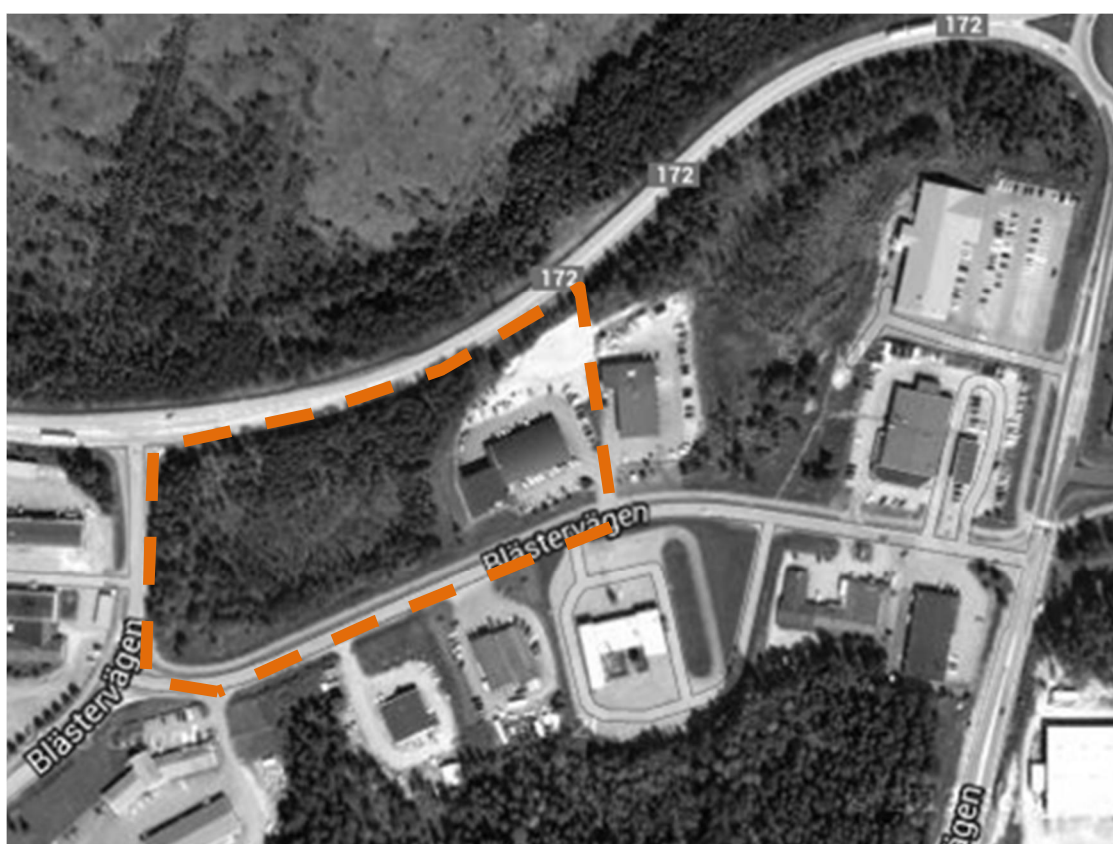
ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2018-04-18

Dnr KS 14/1225

Antagen 2018-05-14
Laga kraft 2018-06-07



Detaljplan för
DEL AV MYRÅSEN 1:1 & MYRÄNGEN 1
Arvika kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta med bestämmelser
3. Behovsbedömning
4. Samrådsredogörelse
5. Granskningsutlåtande
6. Geoteknisk PM, SWECO, 2017-09-08
7. Naturvärdesinventering vid Myråsen 1:1, Ecocom, 2015-07-29
8. Fastighetsförteckning

Planens syfte och huvuddrag

Planen ska ge möjlighet till upplag, detaljhandel och verksamheter. Kvartersmarkens bebyggelse och miljö ska utformas så att den bidrar till en bra stadsmiljö.

Avvägning enligt Miljöbalken (MB)

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområde.

Planområdet är idag naturmark som är beläget i ett verksamhetsområde intill Arvikas ringled. Området anses vara lämpligt att bebygga och det anses även kunna ske utan att det innebär en olägenhet för människors hälsa eller miljö.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Planområdet berör inga riksintressen.

5 kap. Miljökvalitetsnormer (MKN)

Då detaljplanen endast reglerar ett mindre område bedöms mängden dagvatten som bildas bli försumbar. MKN för vatten påverkas därmed inte.

7 kap. Skydd av natur, strandskydd, biotopskydd, naturreservat och Natura 2000 mm

Enligt genomförd naturvärdesinventering finns inga höga naturvärden inom planområdet.

Plandata

Planområdet är beläget i ett verksamhetsområde mellan länsväg 172 och Blästervägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 2 ha.

Markägoförhållanden

Arvika kommun äger den del av fastigheten Myråsen 1:1 som idag är naturmark samt gatumark. Myrängen 1 ägs av A-Bilar i Arvika AB.



Kartan visar var planområdet är beläget, mellan länsväg 172 och Blästervägen.

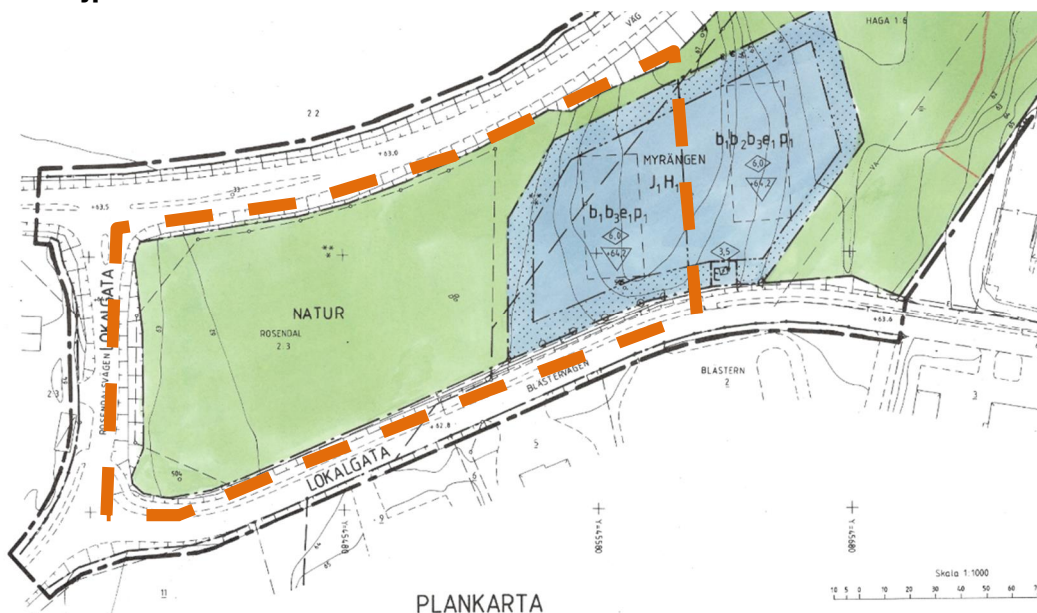
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås är inte förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. Detta då det i översiktsplanen står att länsväg 172 som gränsar till planområdet ska vara en vacker, prydlig och tydlig infart där grönska och utsmyckningar bidrar till att välkomna besökare till staden.

Ett genomförande av detaljplanen kommer att leda till att området som idag är naturmark kommer att användas för upplag samt detaljhandel och verksamheter. Naturmarken kommer därmed till stora delar att exploateras och planändringen anses därmed inte vara förenlig med gällande översiktsplan.

Detaljplan



Utdrag ur gällande detaljplan med planområdet orangemarkerat.

Gällande detaljplan vann laga kraft den 2 december 1991. Detaljplanen anger för det område som nu ska ersättas med en ny detaljplan, natur i den västra delen och småindustri och handel, dock ej livsmedel i den östra delen. Detaljplanen anger för marken som får användas för handel att byggnad får uppföras 10 meter från fastighetgräns och att högst en fjärdedel av fastighetens areal får bebyggas. Bebyggelsens högsta byggnadshöjd har begränsats till 6 meter. Fastighetens in- och utfart har placerats vid fastighetgränsen i öster. Planområdet omfattar även gatumark i söder och väster.

Behovsbedömning

En behovsbedömning görs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om svaret är ja behöver en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas. Behovsbedömningen visar dock att geoteknik och stadsbild är viktiga frågor att beakta i planens framttagande.

Beslut om planläggning

Planuppdrag

Kommunledningsutskottet gav den 2 mars 2015 uppdraget att upprätta en detaljplan. Planuppdraget upprättas med Plan och bygglagen, PBL, och utökat planförfarande.

Förutsättningar och förändringar

Natur



Bilden visar vegetationen inom området.

Mark och vegetation

Planförutsättningar

Planområdet består av relativt flack naturmark som domineras av tallskog med stort inslag av björk i kantzonerna. Den mellersta delen av området har ett större torvdjup och är fuktig, halvöppen och bevuxen av småvuxna tallar. Stora delar

av det övriga området är också fuktigt och påminner enligt ECOCOM, som genomfört en naturvärdesinventering inom området under 2015, om en dikningspåverkad sumpskog. Den norra delen av planområdet är mer frodigt och har ett varierat buskskikt. I den västra delen är marken torrare.

Naturvärdesinventeringen som genomförts av ECOCOM visar att området inte hyser några högre naturvärden.

Planförslag

Vid ett plangenomförande kommer vegetationen att tas bort inom stora delar av planområdet. Då verksamhetsområdet anlades säkerställdes i detaljplanen ett grönt stråk mellan verksamheterna och lv 172. Detta anses viktigt att även säkerställa i den nya detaljplanen. Detaljplanen anger därför (**NATUR**) mellan kvartersmark och lv 172. Naturmarken anses även kunna utgöra ett insynsskydd mot den markanvändning som planeras i planområdets västra del. Det är därför av vikt att grönskan blir i den omfattning att den fungerar som ett insynsskydd. Marken som planeras för upplag, detaljhandel och verksamheter kommer att fyllas. Området för detaljhandel samt verksamheter kommer troligen att fyllas något mer än marken som planeras för upplag. Detta då det är en befintlig verksamhet som önskar utöka, och som idag ligger högre än befintlig naturmark.

Markbeskaffenhet

Planförutsättningar

I samband med att gällande detaljplanen togs fram genomfördes en geoteknisk utredning. Utredningen visade att stora delar av området inte var lämpligt att bebygga och detaljplanen angav därför naturmark för dessa delar. Det område som den geotekniska utredningen menade var lämpligt att bebygga var höjden där bilförsäljningsfirmorna idag är placerade.

I planarbetet har pga ovanstående avdelningen för planering och utveckling låtit SWECO se över de tidigare gjorda geotekniska utredningarna utifrån det som man nu önskar vid ett plangenomförande.

Utredningen visar på att *under ett vegetationsskikt återfinns torv med varierande mäktighet som återföljs av lera ovan friktionsjord på berg. Ställvis förekommer fyllning bestående av bark och spån.*

Torvmäktigheten varierar med störst mäktighet i den centrala delen av området. I den östra och västra delen varierar torvens mäktighet mellan 3,5 till 5,0 m. Centralt i området uppgår torvmäktigheten till ca 7 á 8 m.

Under torven förekommer lera i den centrala och västra delen av området. Här är lerans mäktighet ca 1,5 á 3,0 m. Inom den östra delen förekommer i princip ingen lera utan torven underlagras direkt av friktionsjord.

Tidigare utförda sonderingar har avslutats i fast friktionsjord på mellan ca 4 till 11 m under dåvarande markyta.

Vid tidigare utförda undersökningar har fri vattenyta i provtagningshål noterats från markytan till ca 1,5 m under densamma.ö

Planförslag

För det område som planeras för detaljhandel och verksamheter som idag utgörs av naturmark, kommer marken vid ett plangenomförande att fyllas. Detta för att den utökade delen ska fungera väl med dagens fastighet som ligger högre jämfört med dagens naturmark. Området som planeras för upplag, kommer förmodligen inte att fyllas i samma utsträckning. En höjdskillnad (genom slänt

eller mur) kommer därmed att finnas inom kvartersmarken för detaljhandel och verksamheter mot fastighetgräns i väster. I det geotekniska PM:et som SWECO tagit fram anges att fyllningar inom området bör begränsas till max 0,5 meter över nuvarande markyta för att begränsa sättningarnas storlek. De anger dock att ett alternativt utförande för att minska sättningarna är att utföra nedpressning med grov sprängsten ned till underliggande friktionsjord. Nedpressning utförs efter att nuvarande fyllning avschaktats. Överytan tätas sedan med krossmaterial. Detta utförande är dock kostsamt då torvmäktigheten uppgår till ca 7 à 8 meter inom den centrala delen av området.

SWECO anger vidare att fall mot dagvattenbrunnar, rännalar och diken bör ges extra lutning för att i möjligaste mån undvika större vattensamlingar till följd av sättningar.

Vidare anger SWECO att det vid belastning finns en risk för sättningar inom området. Sättningarnas storlek är beroende av lastens intensitet, utbredning i plan och varaktighet över tid samt den organiska jordens och de finkorniga sedimentens sättningsegenskaper, tidigare belastningshistoria och mäktighet. Vid belastning på området kommer betydande sättningar att ske till följd av torv och lera inom området. Störst sättningar kommer att utvecklas inom den centrala delen av området där torvmäktigheten är störst.

Den tillbyggnad som fastighetägare i planområdets östra del önskar genomföra menar SWECO behöver en djupgrundläggning av spetsburna pålar för ett sättningsfritt utförande. Golv utförs fribärande. Dilatationsfog mellan ny tillbyggnad och befintlig byggnad erfordras. Pålar kan förväntas nedtränga till minst tidigare sonderingsstopp. Pålar förses med bergsko. För bestämning av verkliga pållängder och pålbarhet erfordras provpålning med vald påltyp. För den delen av planområdet där markanvändningen är upplag anger SWECO att man under förutsättning att sättningar accepteras och att carport utförs med justeringsmöjligheter kan tält och carport grundläggas ytligt. Befintlig fyllning och vegetationsskikt avschaktas. Därefter behöver man varva med geonät och krossmaterial i två lager. För ett sättningsfritt utförande erfordras djupgrundläggning med spetsburna pålar. Golv utförs som fribärande.

SWECO anger att om sättningar accepteras och carport utförs med justeringsmöjligheter kan tält och carport grundläggas ytligt. Sättningar kommer att utvecklas vid större upplag. Sättningarna kommer att vara ojämna beroende på varierande belastningar och torvmäktighet. Justering av marknivåer kommer att erfordras över tid. För ett sättningsfritt utförande erfordras djupgrundläggning med spetsburna pålar och att golv utförs som fribärande.

I samband med bygglov kommer val av grundläggning bevakas. Detta då olika typer av byggnader kommer att ställa olika krav på grundläggning pga markens förutsättningar inom planområdet.

SWECO anger även att naturligt lagrade sediment med siltinnehåll är mycket flytbenägen vid vattenmättnad och mekanisk bearbetning. Vidare är de mycket tjälfarliga. Alla schaktarbeten ska bedrivas med hänsyn till aktuell jordart och rådande grundvattenyta. Schakt ska utföras så att uppluckring/uppmjukning av färdig schaktbotten ej sker. Avslutande schakt ska utföras med otandad skopa. Vid kraftig nederbörd kan schaktslänter erfordra tillfälligt erosionsskydd. Vid schaktarbeten under grundvattenytan erfordras lokal grundvattensänkning för säker schakt och schakt i torrhet. Val av metod för grundvattensänkning ska dimensioneras separat. Vintertid ska färdig schaktbotten skyddas mot frysning.

Radon

Planförutsättningar

Planområdet är enligt en översiktlig utredning gjord av Svensk Geofysik AB beläget inom ett normalriskområde för markradon.

Planförslag

Grundläggning av byggnader där människor vistas stadigvarande ska uppföras i radonskyddat utförande.

Fornlämningar

Planförutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet skall länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Förorenad mark

Planförutsättningar

Det finns ingen verksamhet registrerad i varken Miljöstabens eller Länsstyrelsens register som skulle ha förorenat marken.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas t.ex. vid schaktning ska tillsynsmyndighet (Miljöstaben) informeras enligt 10 kap 9§ Miljöbalken.

Bebyggelseområden

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Planförutsättningar

Planområdet är beläget i ett verksamhetsområde. Väster om området finns ett flertal av Arvika Teknics verksamheter. Mot öster och söder finns bilserviceföretag och fastighetsbolag. Bebyggelsen består av relativt stora byggnadsvolymer och höjden varierar från en våning till större hallar, i varierande kulör och material.



Bilden visar Blästervägen mot öster och gång- och cykelvägen som gränsar till området.

Planförslag

Detaljplanen anger att marken i planområdets västra del får användas för upplag (**J₁**). Marken kommer att användas som en materialgård för rör, ledningar mm, för Arvika Tekniks verksamheter. Detaljplanen anger att byggnad inom fastigheten ska placeras i gräns mot gata/naturmark, övrig yta inom fastigheten får inte förses med byggnad (**prickmark**). Detta för att skapa ett insynsskydd mot fastigheten längs Blästervägen. Detaljplanen anger att en byggnad/plank ska placeras i gräns (**p₂**). Det kan tänkas att inte hela sträckan bebyggs med byggnad utan att även ett plank kan uppföras som insynsskydd. Byggnader mot söder, väster och till viss del även mot norr får uppföras till en högsta nockhöjd på 5,5 meter (**5,5 i romb**). Det finns även en bygggrätt för högre byggnader med en nockhöjd på 10 meter (**10 i romb**). Bebyggelsen inom verksamhetsområdet har vuxit fram under en längre tid och i samband med bygglov har restriktioner kring utformning av byggnad skett. Då planområdet även ligger intill Arvikas ringled är området och dess bebyggelses utformning viktig. Detaljplanen anger därför att ny, om- och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

I planområdets östra del finns som nämnts tidigare en bilförsäljning med service. Verksamheten önskar nu utöka mot väster varpå detaljplanen medger en utökning av markanvändningen för detaljhandel (**H**) och verksamheter (**Z**). Markanvändningen detaljhandel innebär att detaljhandel är möjlig inom fastigheten, såväl sällanköpshandel som dagligvaruhandel. Då bilförsäljningsbutiken även har verkstad och service anges även markanvändning för verksamheter. Användningen verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan. Detaljplanen anger en högsta byggnadsarea av fastighetsarean 30 % (**e₂**), samt att byggnader får placeras minst 4 meter från fastighetgräns (**p₁**). Vidare anges att högsta nockhöjd på byggnader får vara 8 meter (**8 i romb**). För området närmast Blästervägen anges, att marken inte får förses med byggnad (**prickmark**). Detta för att följa den struktur som verksamhetsområdets har sedan tidigare detaljplanering, där byggnader placerats på ett avstånd från gata. Bebyggelsen inom verksamhetsområdet har vuxit fram under en längre tid och i samband med bygglov har restriktioner kring utformning av byggnad skett. Då planområdet även ligger intill Arvikas ringled är området och dess bebyggelses utformning viktig. Detaljplanen anger därför att ny, om- och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg (**f₁**).

Stadsbild

Planförutsättningar

I gällande översiktsplan står att stadens infarter ska vara vackra, prydliga och tydliga där grönska och utsmyckningar bidrar till att välkomna besökare till staden. Längs länsväg 172 finns sedan tidigare detaljplaneläggning ett naturstråk för att skapa ett avstånd mellan verksamheter och väg samtidigt som grönskan även ger andra värden till gaturummet.

Planförslag

Ett plangenomförande innebär att ett idag naturområde ges möjlighet att bebyggas. Detaljplanen anger att naturstråket mot länsväg 172 även

föresättningsvis respekteras. Detta då stråket bedöms vara viktigt så som det beskrivits ovan men även för att fungera som ett insynsskydd mot upplaget som planeras i planområdets västra del. Upplaget kommer att bli synligt i stadsbilden i och med dess placering vid ringleden. Det anses därför viktigt att ett insynsskydd kommer till stånd och att det får en bra utformning. Detaljplanen anger att en byggnad och/eller plank ska placeras i gräns mot gång- och cykelvägen längs Blästervägen och att detta ska fungera som ett insynsskydd. Detaljplanen ger även möjlighet att skapa insynsskydd mot väster och norr. Den verksamhet som planeras i planområdets östra del bedöms kunna smälta väl in i stadsbilden, då det är en utökning av befintlig verksamhet. Inom planområdet anger detaljplanen att ny, om- och tillbyggnation samt skyltar skall utformas med särskild arkitektonisk omsorg.

Gator och trafik

Gatunät

Planföresättningar

Området nås via länsväg 172 och Blästervägen - Rosendalsvägen. Länsväg 172 är en del av ringleden kring Arvika stad.

Planförslag

Detaljplanen anger naturmark mot norr för att de planerade verksamheterna ska placeras på ett avstånd till länsväg 172. Verksamheterna riktas därmed mot Blästervägen. Detaljplanen omfattar en del av Blästervägen (**GATA**) som rymmer både bilväg och gång- och cykelväg.



Illustrationen visar hur området skulle kunna komma att bebyggas.

Gång- och cykelstråk

Planföresättningar

I söder längs Blästervägen finns en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen kopplas i öster samman med Fallängsvägen och i väster leder den vidare till Västra Kyrkogatan.

Planförslag

Ett plangenomförande kommer inte att påverka gång- och cykelvägens sträckning.

Parkering, varumottag och utfarter

Planföresättningar

För östra delen av planområdet som är ianspråktagen och bebyggd, finns parkeringar belägna på fastighets norra, östra och södra del. Verksamheten har sin in- och utfart mot Blästervägen. Det finns idag möjlighet att köra runt inom fastigheten och varumottagning kan därför ske både från norr och söder.

Planförslag

Det område som kommer att användas som upplag och är beläget i planområdets västra del har inte behov av parkeringsplatser. Fastigheten mot öster som har markanvändning för detaljhandel och verksamheter har dock behov av parkeringsplatser, både för kunder och personal. Det anses dock finnas goda möjligheter att tillgodose detta inom kvartersmarken. Varumottagning kommer för de olika verksamheterna att ske från Blästervägen. Detaljplanen anger utfartsförbud (---0---0---) längs vissa partier mot Blästervägen, detta för att styra in- och utfarten till lämpliga platser. Området som planeras för upplag har in- och utfart mot fastighetgräns till det planerade detaljhandel- och verksamhetsområdet. Området för handel och verksamheter får anlägga in- och utfart vid öster så som idag, men även mot väster.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planföresättningar

Vatten- och avloppsledning finns belägen i Blästervägen. Fastigheten Myrången 1 är ansluten till ledningsnätet vid fastighetens västra del. Det finns även en vattenledning i Rosendalsvägen i väster.

Planförslag

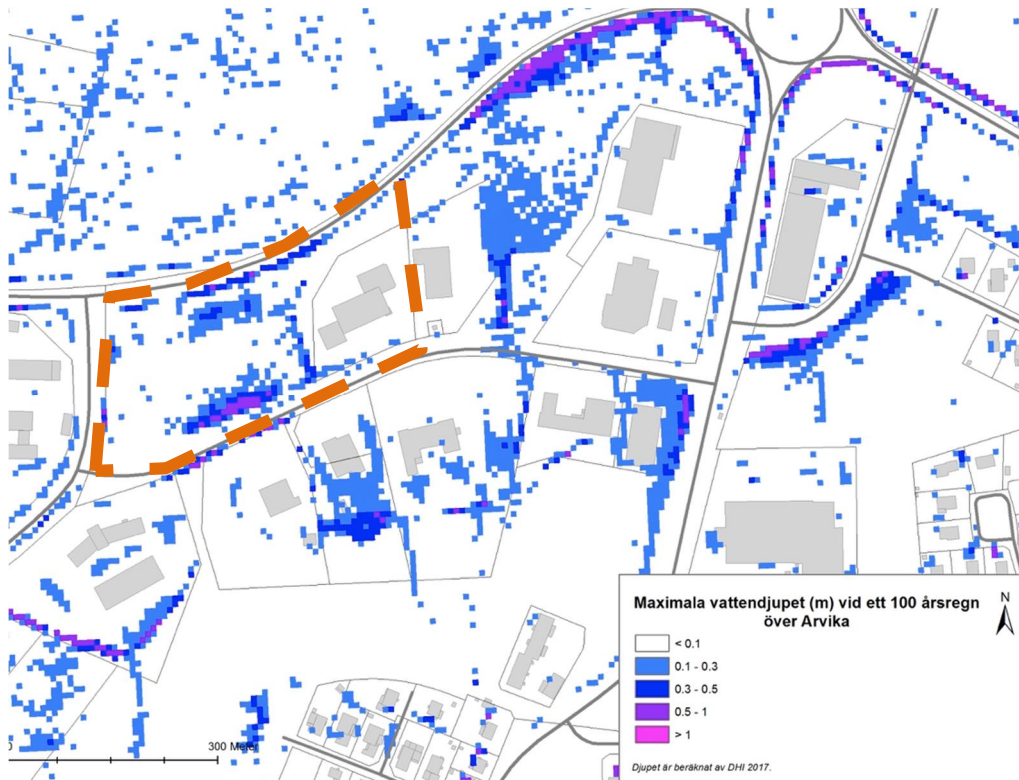
En utökning av verksamheten på fastigheten Myrången 1 kan kopplas på det befintliga vatten- och avloppsnätet beläget i Blästervägen.

Dagvatten

Planföresättningar

Dagvattenledning finns i Blästervägen vilken fastigheten Myrången 1 är ansluten till. Det finns även en ledning i Rosendalsvägen. Idag leds vatten från naturmarken inom planområdets södra del till en dagvattenbrunn. Dagvattnet leds därefter vidare till Sävsjöbäcken. Den norra delen av naturmarken leds med självfall mot norr där den leds under länsväg 172 och vidare till mosse.

Rapporten öSkyfallskartering i Värmlands län, Arvika, som tagits fram av Länsstyrelsen i Värmlands län februari 2017 visar på att planområdet påverkas vid skyfall. Kartan här nedan visar hur planområdet bedöms påverkas vid ett 100-års regn. De vattennivåer som anges är vatten som blir stående i området, pga. vattenmättade områden och att kapacitet i ledning inte finns. Enligt rapporten bedöms planområdets södra del få vattennivåer på över en meter. I övrigt varierar vattennivåerna mellan 0.1-0.5 meter i planområdets östra och norra del.



Kartan visar hur planområdet (orangemarkerat) bedöms påverkas vid ett 100-års regn.

Planförslag

Fastigheten Myrängen 1 och dess utökning mot väster föreslås även fortsättningsvis leda sitt takvatten samt vatten från hårdgjorda ytor till dagvattenledning i Blästervägen. Området för upplag ska planeras så att ytvatten på marken leds mot dagvattenledning i Blästervägen samt att takytor leds mot länsväg 172.

Vid ett plangenomförande som innebär att Myrängen 1 utökas mot väster, kommer naturmarken att fyllas. Området som planeras för upplag kommer även det att fyllas, men dock inte i samma utsträckning. Detta leder till att naturområdet som idag ligger lägre än vägen kommer att höjas inom kvartersmarken. Med hänsyn till Skyfallskarteringen som finns beskriven här ovan bör man i samband med bygglov se på vilken nivå som byggnader inom planområdet bör placeras på för att inte riskera att översvämmas. Idag ligger de lägsta marknivåerna inom planområdet mellan +62,60 och +62,80, och omkringliggande gator ligger mellan +63,4 och +63,6. Ett 100-års regn innebär att marken inom planområdet bör fyllas till en nivå på +63,3 för att inte riskera att bli översvämmat. Ett öKöpenhamnsregn innebär att marken bör fyllas för att få en nivå på +63,50 för att inte riskera för översvämmning skall finnas. Så som skyfallskarteringen visar här ovan magasineras planområdet vatten vid vissa perioder. Området där markanvändning för upplag (**J₁**) anges ska marken därför fyllas med krossmaterial så att ytan fortsatt kan magasinera vatten så omkringliggande fastigheter därmed ej ska drabbas vid högt vatten. Den yta som försvinner som magasin för vatten inom området som planeras för handel och verksamheter (**HZ**) kompenseras inom området för upplag (**J₁**).

Marken inom planområdets mellersta del är sank. Enligt den geotekniska undersökningen som genomfördes 1991, uppmättes vattenytan i provtagningshål på 0-1,5 meter djup under markytan. Grundvattensituationen bedömdes variera med årstid och nederbörd.

Grundvattensänkning och/eller markavvattning kan komma att behöva utföras.
Grundvattensänkning och markavvattning är vattenverksamheter och tillståndspliktigt till Mark- och miljödomstolen alternativt anmälningspliktigt till Länsstyrelsen.

Värme

Planförutsättningar

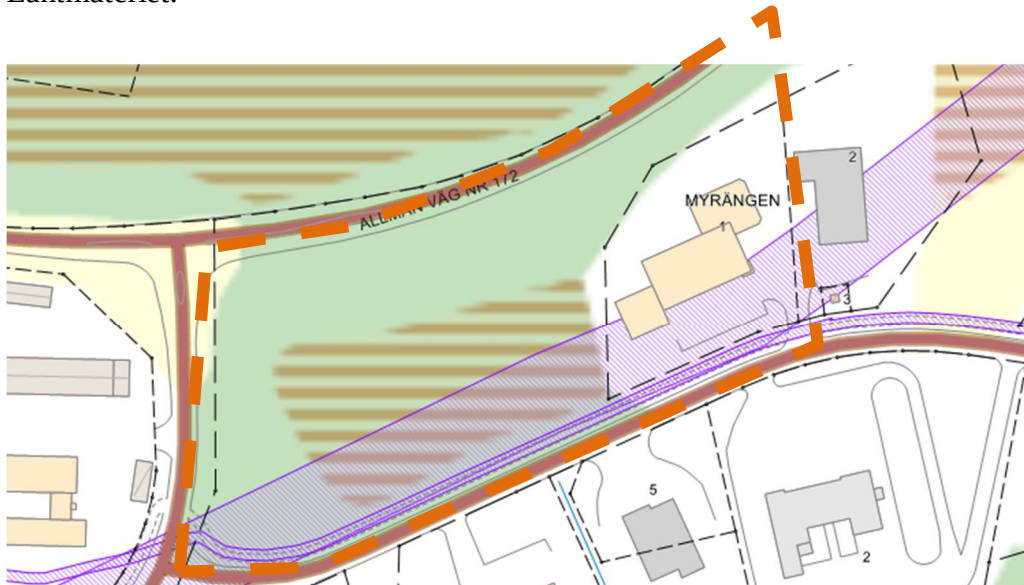
Det finns inga ledningar för fjärrvärme inom området

El

Planförutsättningar

I planområdets södra del finns elledning. Det finns även en högspänningsledning mellan dagens fastighetsgräns för kvartersmark och naturmark.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för el. Ledningsrätten nyttjas dock inte. Ägare till ledningsrätten, Arvika Elnät AB, har för avsikt att ta bort ledningsrätten då den inte nyttjas och har lämnat in ansökan om förrättning till Lantmäteriet.



Kartutsnittet visar ledningsrättsområde markerat med lila. Planområdet är markerat med orange steckad linje.

Planförslag

I planområdets södra del anges att det finns en allmännyttig ledning (**u**). Den högspänningsledning som leds igenom planområdet idag, behöver vid ett plangenomförande flyttas mot väster. Detta för att det ska bli möjligt att utveckla verksamheten för detaljhandel och verksamheter så som fastighetsägare önskar. Detaljplanen anger ett område där ledning kan förläggas (**u**).

Tele

Planförutsättningar

Ledningar finns belägna i Blästervägen och ansluter fastigheten Myrängen 1 i planområdets östra del.

Planförslag

Ledningarna påverkas inte av planförslaget.

Fiber

Planförutsättningar

Ledning finns belägna i Blästervägen.

Planförslag

Ledning påverkas inte av planförslaget.

Konsekvenser

Konsekvenser som ett plangenomförande kan komma att ge finns redovisade under respektive rubrik.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	vintern 2017
Granskning	Vinter/vår 2018
Antagande	Vår 2018

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 våren 2018, efter beslut om bygglov.

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun, genom bekostnad av exploatörer
Grundkarta	Arvika kommun på beställning av exploatörer
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten
Iordningställande av kvartersmark	Respektive exploatör
Flytt av elledning	Fastighetsägare till kvartersmark för detaljhandel och verksamheter, är ansvarig och bekostar åtgärden
Skötsel av Naturmark mot lv 172	Arvika kommun, via Arvika Fastighets AB
Eventuellt tillstånd/anmälan om vattenverksamhet	Respektive fastighetsägare

Huvudmannaskap

Arvika kommun är huvudman för allmänplatsmark.

Genomförandetid

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

Genomförandetiden ger en skälig tid för utbyggnad av planområdet. Inom genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om

bygglov få bygga i enlighet med detaljplanen. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt, utan planen kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

Avtal

Planavtal har tecknats, i mars 2015, mellan exploatörerna Arvika Teknik AB och A-BILAR i Arvika AB och fastighetsägare Arvika kommun, vilket bl.a. reglerar kostnader för planarbetet.

I köpeavtalet skall framgå att sättningsregler kan komma att ske inom planområdet, under en längre tid. Detta som en information för kommande fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Marken inom planområdet, ägs av Arvika kommun. För att genomföra detaljplanen behöver respektive exploatör köpa mark av Arvika kommun.

Ekonomiska frågor

Kostnader för åtgärder på kvartersmark

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

Kostnader för fastighetsbildning- och reglering

Respektive exploatör bekostar behövlig fastighetsreglering inom planområdet.

Kostnader för servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och nyttjanderätt

Kostnader för flytt av elledning som är belägen inom planområdet samt eventuella övriga flyttningar eller ombyggnad av underjordiska ledningar och därtill hörande anläggningar regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Den ledningsrätt som idag finns inom planområdets södra del, nyttjas inte. Ledningsrättsägare har därför lämnat in till Lantmäteriet förrättning om att man önskar att ledningsrätten tas bort.

Kostnader för vatten- och avlopp, dagvatten och el

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

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

Planekonomi

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av Planering och utveckling genom planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med representanter från avdelningen planering och utveckling, miljöstaben, bygglov och Arvika Teknik AB.

Revidering

Inför antagandet av detaljplanen har planhandlingen endast justerats i det avseende att avsnittet kring geoteknik har kompletterats med hänsyn till den

synpunkt som inkom från Länsstyrelsen. I planbeskrivningen framgår nu att man i bygglovet ska se på vilken typ av grundläggning som byggnaden behöver uppföras med utifrån vilken typ av byggnad som önskas uppföras. Nockhöjden inom markanvändning för detaljhandel och verksamheter (HZ) har justerats med 0,5 meter för att få en säkerhetsmarginal pga marknivåer inom planområdet. I övrigt har inga justeringar.

Arvika 2017-11-16 rev. 2018-03-08 rev 2018-04-18

KOMMUNLEDNINGSTABEN