

B 247

KV BJÖRKÅSEN OCH LÖVFALLET M.FL.

ARVIKA KOMMUN VÄRMLANDS LÄN

DETALJPLAN

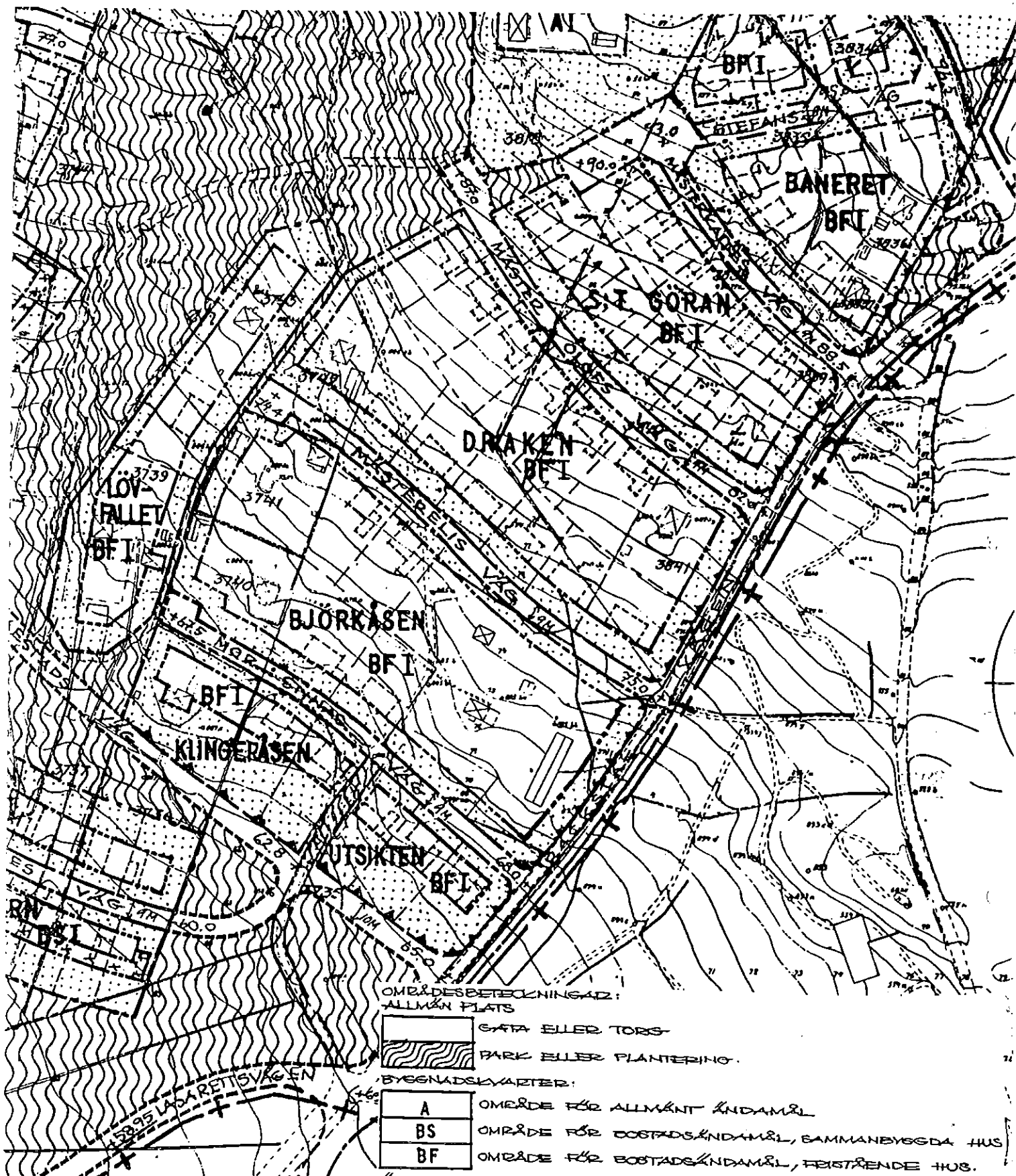
UPPRÄTTAD 1989-11-30



ANTAGEN AV BYGGNADSNÄMNDEN 1990-05-30

LAGA KRAFT 1991-02-28

ANTAGANDEHANDLING



UTDRAG UR

GÄLLANDE PLAN

FASTSTÄLLD 1966-11-23

DETALJPLAN FÖR
KV BJÖRKASEN OCH LÖVFALLET M FL
ARVIKA KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Samrådsredogörelse
Fastighetsförteckning

Planens syfte
och huvuddrag

Syftet med planen är dels att anpassa planbestämmelser och vägsystem i områdets västra del till den värdefulla miljön, dels att möjliggöra bebyggelse med hyresbostäder av villakaraktär i områdets östra del.

Plandata

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Arvika tätort i stadsdelen Taserud. Det begränsas i öster av Rackstavägen, i söder av Fjaestads väg, i väster av parkmark och i norr av villabebyggelse.

Arealen uppgår till 4,7 ha.

Fastigheterna stg 3735 och 6322 ägs av kommunen. Övriga fastigheter är privatägda.

Tidigare
ställingstaganden

I generalplanen för Arvika tätort, antagen 1983, är området redovisat för bostadsändamål.

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram avses området byggas ut 1990-91.

För planområdet gäller stadsplan fastställd 1966-11-23. Dess genomförandetid har gått ut. Planen medger att stg 3735 bebyggs med bostäder (friliggande).

Efter beslut i ksau 1987 uppdrogs åt byggnadsnämnden att göra en översyn av denna stadsplan. Ett förslag utarbetades och fördes fram till remiss och samråd.

Sedan Arvika Bostads AB utsetts till byggherre och viss förprojektering av gator och ledningar utförts har planförslaget väsentligt omarbetats, varför ny remiss- och samrådsomgång erfordras.

Vid samråd om det första förslaget 1987 motsatte sig de kringboende den föreslagna exploateringen. Önskemål framfördes om att området ej skulle bebyggas ytterligare utan anslutas till miljön kring Oppstuhage och Haget. Kommunen har ej kunnat tillmötesgå dessa önskemål. Området har förvärvats för exploatering och har även tidigare varit planlagt för bostadsbebyggelse. Hustypen har dock ändrats från radhus till parhus och villor för bättre anpassning till områdets karaktär. Närmast Oppstuhage finns stora fria områden i kommunens ägo, vilka ej avses bli bebyggda.

Riktlinjer för arbetet

Särskilt program för planarbetet har ej upprättats. Följande riktlinjer har angivits:

- stg 3735 skall bebyggas med hyresbostäder av småhuskaraktär, som anpassas till omgivningen och områdets naturliga förutsättningar
- områdets västra del, Lövfallet, skall behålla sin karaktär. Förtätning med friliggande hus skall möjliggöras. Bebyggelsen skall anslutas till kommunens va-nät och vägfrågan regleras
- i området skall inrymmas ett fritidshem och en gruppbostad för landstinget i form av villor.

Förutsättningar och förändringar

Mark

Marken sluttar måttligt mot sydväst. De obebyggda delarna av området har en tät vegetation av lövträd, främst björk. Södra delen består av gammal åkermark med björkar och lövsly.

Grunden består huvudsakligen av blockig morän. Berg i dagen förekommer ställvis. Föreslagen bebyggelse förväntas kunna grundläggas utan svårigheter. Sprängning kan dock erfordras.

Särskild markradonundersökning har utförts i områdets nordvästra del. Uppmätt värde 11 kBq/m^3 ligger under gällande gränsvärden.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att utföras av kommunen.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse utgörs av 6 äldre enfamiljs-hus med tillhörande uthus i områdets västra del samt två äldre bostadshus på stg 3735. De sist-nämnda är obebodda och kommer att rivas när fastigheten exploateras.

Enligt utredningen "Värdefulla byggnadsmiljöer inom Arvika tätort" ingår planområdet i den särskilt beaktansvärda miljön kring Christian Erikssons minnegård Oppstuhage.

Föreslagen bebyggelse på stg 3735 utgörs av ca 30-35 hyresbostäder i form av parhus, kedjehus eller liknande med 3-5 rum och kök. De är förlagda längs lokalgator i form av säckgator. Separata garage/förråd placeras i anslutning till resp bostad. Mot Rackstavägen förläggs parhus med tillhörande garage, som bildar skärm mot vägen.

Bebyggelsemönstret än anpassat till områdets karaktär. I norr och söder är hushöjden begränsad till en våning samt inredningsbar vind. I vissa lägen kan suterrängvåning vara lämplig. I områdets mitt och mot Rackstavägen medges högst två våningar, utan vind. För att medge valfrihet vid placering och fördelning av olika hustyper har planbestämmelserna utformats flexibelt.

Mitt i området avsättes en tomt för ett daghem med två avdelningar i villaform. Tomten ges en kombibestämmelse som medger senare övergång till bostadsändamål.

På stg 3737 föreslås lokalisering av en gruppbostad i villaform för landstingets räkning. Även denna tomt ges en kombibestämmelse som medger senare övergång till bostadsändamål.

På de privatägda fastigheterna i områdets västra del har planbestämmelserna utformats med största hänsyn till bebyggelsens karaktär. Möjlighet till komplettering med ytterligare 5-6 enfamiljshus finns. Sådan komplettering förutsätts ske på initiativ av resp fastighetsägare. I denna del av planområdet tillåtes endast träfasader, och bygglovplikten föreslås utökad att omfatta även omfärgning av fasad.

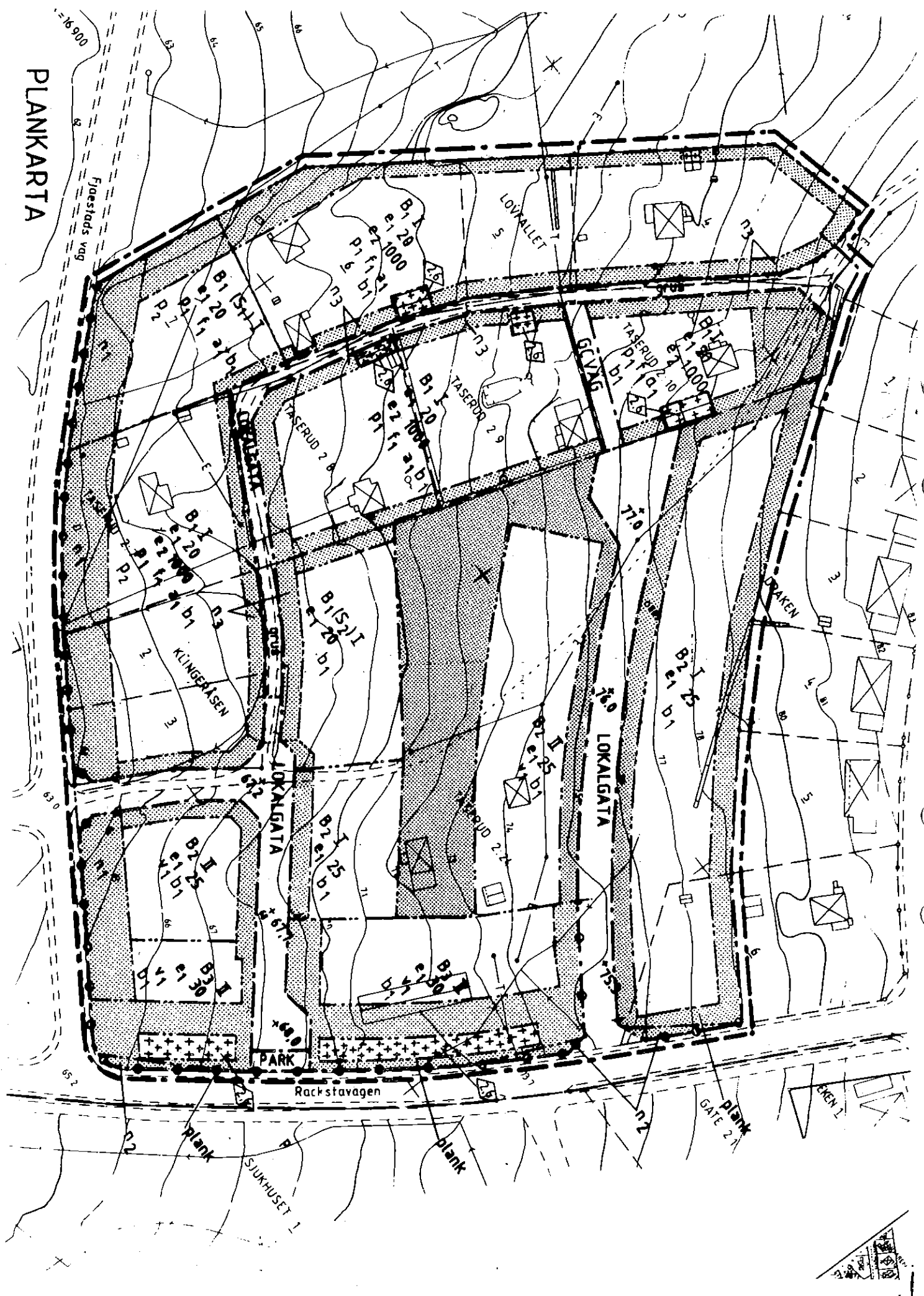
Service

Eftersom planområdet är beläget inom den befintliga tätortsstrukturen, är försörjningen med social och kommersiell service god. Lokaliseringen av olika servicefunktioner framgår av översiktskartan. Avståndet till tätortens centrum (torget) är ca 2.5 km.

Skyddsrum

Arvika är skyddsrumsort. Enligt skyddsplanen för Arvika kommun råder inom planområdet med omgivningar en brist på ca 160 skyddsrumspatser. Föreslagen bebyggelse innebär att behovet ökar med 30-40 platser. Enligt skyddsplanen är Björkåsen/Lövfallet sk "övrigt område" (SÖ), vilket innebär att medlen för skyddsrum är mycket

PLANKARTA



begränsade. Ev skyddsrum i planområdet bör lämpligen lokaliseras till daghemmet.

Friytor

Lekmöjlighet för de minsta barnen förutsättes kunna anordnas i direkt anslutning till bostäderna. Mitt i området avsätts en större yta för lek och utevistelse, vilken betjänar såväl daghemmet som omgivande bebyggelse. Befintlig vegetation och naturmark bevaras här så långt möjligt.

Större friytor med bl a bollplan finns omedelbart söder och väster om planområdet.

I en zon på tomtmark närmast Fjaestads väg och Rackstavägen föreslås förbud mot trädfällning för att behålla områdets lummiga karaktär. Vid behov bör enstaka träd kunna fällas efter samråd med städsträdgårdsmästaren och stadsarkitekten.

Exploateringen av stg 3735 bör ske på ett sådant sätt att träd på tomtmark i möjligaste mån bevaras.

Gator och trafik

Området trafikansluts till såväl Rackstavägen som Fjaestads väg med lokalgator genom den nya bebyggelsen på stg 3735.

Gatorna utförs totalt 9 m breda och består av 1.5 m gångbana med kantsten, 6 m körbana och 1.5 m sidoremsa för parkering.

Befintlig grusväg inom kv Lövfallet har stor betydelse för områdets karaktär och behålles i nuvarande utformning och sträckning fram till dess anslutning till den nya lokalgatan. Vägens ringa bredd innebär att snö måste plogas upp på tomtmark.

Den norra lokalgatan och grusvägen genom kv Lövfallet förbinds med en gång- och cykelväg över Taserud 2:10.

Utfartsförbud föreslås mot Rackstavägen och Fjaestads väg. För att erhålla fri sikt vid anslutningarna till Rackstavägen måste vegetationen begränsas i den s k sikttriangeln.

Parkering förutsättes ske på tomtmark i anslutning till den enskilda bostaden. Parkering är även möjlig på ena sidan av lokalgatan.

Störningar

Trafiken på Rackstavägen uppgår till 1800 fordon/åmd enligt mätning i maj 1989. En utförd

PLANBESTÄMMELSER

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

1. GRÄNSBETECKNINGAR

	Gräns för planområdet 3 m utanför avsett område
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

2. ANVÄNDNING AV MARK

Allmänna platser

LOKALGATA	Lokaltrafik
PARK	Anlagd park
GC VÄG	Gång- och cykelväg

KVARTERSMARK

B ₁	Bostäder, friliggande hus
B ₁ (S ₁)	Bostäder, friliggande hus, och gruppbostad
B ₁ (S ₂)	Bostäder, friliggande hus, och daghem
B ₂	Bostäder, friliggande hus, eller parhus
B ₃	Bostäder, parhus

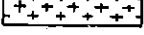
3. UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.0	Föreskriven höjd över nollplanet
grus	Grusyta

4. UTNYTTJANDEGRAD

e ₁ 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
e ₂ 000	Minsta tomtstorlek i m ²

5. BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Marken får inte bebyggas
	Marken får endast bebyggas med uthus och garage

6. MARKENS ANORDNANDE

n ₁	Befintliga träd får inte fällas
n ₂	Vegetation får inte överstiga en höjd av 0,8 m
n ₃	Marken får utnyttjas som snöupplag
plank	Utfart får inte anordnas
	Bullerplank skall anordnas till en höjd av 1,5 m

7. PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

p ₁	Byggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Uthus får efter grannes medgivande placeras minst 2 m från tomtgränsen
p ₂	Byggnads placering skall anpassas till förbindelsepunkt för VA-anslutning
f ₁	Fasader skall utgöras av träpanel
I, II	Högsta antal våningar
v ₁	Vind får inte inredas
b ₁	Källsortering av sopor skall förberedas
	Högsta byggnadshöjd i meter

8. ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft

a ₁	Bygglov krävs även för omfärgning av fasad
----------------	--

datorberäkning visar att 10 m från vägmitt erhålles bullernivåer om 64 dB(A) utomhus resp 29 dB(A) inomhus. (Av riksdagen rekommenderade riktlinjer innebär högst 55 dB(A) utomhus resp 30 dB(A) inomhus.) För att erhålla max 55 dB(A) utomhus erfordras ett avstånd av 30 m till vägmitt alt någon avskärmning vid vägen.

Genom förläggningen av parhus med tillhörande garage mot Rackstavägen erhålles en avskärmning av buller från utomhusmiljön. Mellan garagebyggnaderna och längs övriga delar av Rackstavägen skall ett 1.5 m högt bullerplank anordnas. Läget anges ej exakt i planen utan får anpassas till bebyggelse, siktrianglar m m.

Teknisk försörjning

Den nya bebyggelsen ansluts till kommunens va-nät som delvis redan är utbyggt enligt gällande plan i områdets sydöstra del. Den befintliga bebyggelsen har delvis egen va-försörjning men avses anslutas till kommunala va-ledningar som förläggs i grusvägen.

Huvudledningar för el och tele finns i bl a Rackstavägen och Fjaestads väg. Befintliga luftledningar genom området flyttas och läggs i jord i erforderlig omfattning i samband med exploateringen.

Den planerade bebyggelsen får individuell uppvärmning med vattenburen värme.

Sophämtning sker från resp bostad. Bebyggelsen skall förberedas för källsortering av sopor.

Administrativa frågor

Genomförandetiden för planen har satts till femton år med hänsyn till att tidpunkten för utbyggnad av de privatägda fastigheterna i områdets västra del ej kan anges närmare.

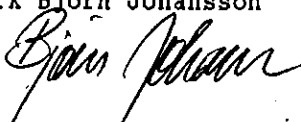
Inlösen av mark erfordras för att bilda allmän väg av grusvägen i kv Lövfallet, för gång- och cykelvägen över Taserud 2:10, samt för en korsning på lokalgatan. Se vidare genomförandebeskrivningen.

Bygglövsplikten föreslås utökad inom kv Lövfallet att omfatta även omfärgning av bostadshus och komplementbyggnader enligt PBL 8 kap 6 § 2.

Upprättad 1989-11-30

K-KONSULT/HULTHENS, KARLSTAD

Ark Björn Johansson



v g vänd

Redaktionella
ändringar

Plankartan har kompletterats med bestämmelser om byggnads placering (p₂).
Genomförandebeskrivningen har kompletterats med huvudmannaskap för utbyggnad av lekplats.

1990-05-30

Margareta Lundquist
Plantekniker

Antagen av byggnadsnämnden 1990-05-30
Laga Kraft 1991-02-28 /

DETALJPLAN FÖR
KV. BJÖRKÅSEN OCH LÖVFALLET M FL
ARVIKA KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Tider

För planarbetet gäller preliminärt följande tidplan:

Samråd och remiss	sept 1989
Beslut om utställning	jan 1990
Utställning	jan-febr 1990
Antagande	mars 1990
Laga kraft	april 1990

Det innebär att bygglov kan beviljas tidigast i april 1990. Utbyggnaden av gator och ledningsnät kan påbörjas under våren och bostadshusen under sommaren 1990.

Daghemmet avses uppföras tidigast 1993.

Ansvarsför-
delning

Stadsarkitektkontoret svarar för planarbetet. Fastighetskontoret ansvarar för markförvärv och avtal med byggherren om exploatering.

Gatukontoret projekterar och bygger gator och va-ledningar.

Energiverket ansvarar för elförsörjningen.

Arvika Bostads AB svarar för utbyggnaden av bostäder på stg 3735 efter avtal med kommunen, och sannolikt även för byggandet av fritidshem och gruppbofastad, vilka sedan hyrs ut till kommunen resp landstinget. Bostadsbolaget kommer även att svara för iordningsställande av lekplatser mitt i området.

Fastighetsrätts-
liga frågor

För att bilda gatan genom kv Lövfallet erfordras överlåtelse av mark till kommunen från fastigheterna längs gatan.

Ett hörn av kv. Klingeråsen 3 erfordras för lokalgatan.

En remsa av Taserud 2:10 styckas av för planerad gång- och cykelväg.

För att erhålla erforderlig mark för de nya bostäderna måste kommunen förvärva södra delen av stg 3841. Detta markområde samt stg 6322 tillförs

stg 3735, som därefter delas upp i tre fastigheter för bostäder, en för daghemmet och en för gatu- och parkmark.

Ev avstyckning från Lövfallet 4 och 6 sker på resp fastighetsägares initiativ.

Stg 3737 kommer att förvärfvas av kommunen.

Ekonomiska frågor

För kommunens del av planområdet har fastighetskontoret upprättat en preliminär exploateringskalkyl. Exploateringskostnaden beräknas totalt till 4.6 milj kronor, varav ca 0.7 milj för markförvärv, 1.3 milj för gator och vägar, 1.8 milj för ledningar och återstoden för detaljplan, administration, ränta m m. Beräknade intäkter uppgår till 3.3 milj kronor, varav 2.2 milj från tomtförsäljning och resten från anläggningsavgifter.

Hyresbostäderna skall finansieras med statlig belåning.

Tekniska frågor

VA-plan samt detaljprojektering av gator och ledningar utförs av gatukontoret.

Kompletterande geoteknisk undersökning av stg 3735 utförs av kommunen. Projektering av bostadsbebyggelsen utförs genom Arvika Bostads AB.

Upprättad 1989-11-30

Rev 1990-04-25 (red. ändring)

K-KONSULT/HULTHENS, KARLSTAD

K-KONSULT/HULTHENS, KARLSTAD

Ark Björn Johansson

Ark Björn Johansson

Antagen av byggnadsnämnden 1990-05-30
Laga Kraft 1991-02-28 /

DETALJPLAN FÖR
KV BJÖRKÅSEN OCH LÖVFALLET M FL
ARVIKA KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Planförslaget har under tiden 1989-09-08 - 09-29 varit föremål för samråd och remiss enligt 5 kap 20 § PBL. 1989-09-21 hölls ett markägarsamråd med ca 25 deltagare.

Följande synpunkter har lämnats:

Skolförvaltningen:

Önskemål om hållplatsfickor för buss vid Rackstavägen och Fjaestads väg.

Kommentar;

Möjlighet till bussfickor skall undersökas i samråd med gatukontoret och lokaltrafiken.

Miljö- och hälsoskyddskontoret:

Radonförekomst ej klarlagd. Bulleravskärmning bör utgöra planbestämmelse.

Radonundersökning skall göras. Bulleravskärmning införs som planbestämmelse.

Socialförvaltningen:

Fritidshemmet kan bli ersatt av två daghemsavdelningar. Utbyggnad tidigast 1993.

Beaktas.

Handikapprådet:

Grusvägen bör asfalteras. Handikapp-parkering bör planeras in, liksom bra belysning och övergångsställen.

Grusvägen bevaras av miljöskäl. Parkering sker i huvudsak på tomtmark. Övrigt beaktas vid detaljprojekteringen.

För vem är gruppboendet avsett?

Gruppboendet är avsett för utvecklingsstörda.

Kulturförvaltningen:

Gamla vägar och vegetation samt bef hus på Björkåsen bör bevaras.

Vägar och vegetation bevaras så långt möjligt. Bef hus på Björkåsen kommer att rivs.

Kommentar (forts):

Gatukontoret:

Lokalgatans anslutning till Fjaestads väg blir för brant och bör ersättas med GC-väg. Istället två gatuanslutningar mot Rackstavägen. Bef ledningar kan då ligga i gatumark. Internt gatusystem längs Rackstavägen slopas = mindre asfalt.

Byggrätten i kv Klingeråsen och Utsikten måste krympas för att medge anslutning till bef va-ledningar. Fritidshem flyttas i anslutning till park och lekplats, som bör utökas. Husplaceringar och golvhöjder bör nog studeras i den sluttande terrängen.

Energirådgivaren, Trafiknämnden, Räddningskåren, Elverket:

Ingen erinran.

Televerket:

Erinran om telekablar längs Rackstavägen.

Lantmäteriet:

Förutsätter att alla eventuella tomtindelningar upphävs.

Länsstyrelsen:

Kommunen bör samråda med vägförvaltningen ang trafiklösningen. Snöupplag på tomtmark bör regleras i planbestämmelser. Handlingarna bör kompletteras med va-plan.

Vägförvaltningen (muntligt samråd):

Ingen erinran mot planförslaget

Lokalgatan kan här utformas med 8% lutning. Lokalgatunätet i sin helhet motsvarar kraven i ARGUS. Gatusystemet ändras dock så att slingan ersätts av två säckgator. Ytterligare anslutningar till Rackstavägen olämpliga ut trafik-säkerhetssynpunkt. Området närmast Rackstavägen justeras. Byggrätterna i kv Klingeråsen och Utsikten justeras.

Fritidshemmet lokaliserat i samråd med socialförvaltningen. Förslaget omarbetas så att branta terrängpartier undviks och lekplatsen kan lokaliseras i anslutning till daghemmet.

Ledningarna ligger i gatumark. Beaktas vid exploatering.

Tomtindelningsplan upphävdes 1973.

Samråd med vägförvaltningen skall genomföras. Övriga synpunkter beaktas.

Markägarsamråd:

Området är för hårt exploaterat. Minst 5 hus bör tas bort.
Området bör byggas ut enligt gällande plan.

Exploateringen ger ökad trafik i korsningen Rackstavägen/väg 61.

Planföslaget omöjliggör en framtida tätning av Lövfallet

Vad händer med Haget?

Kommentar (forts.):

Exploateringen är rimlig med hänsyn till det centrala läget och kommunens kostnader för mark, gator, ledningar etc. Önskemålet beaktas dock genom att exploateringen i kvarteren närmast Draken och Lövfallet minskas och en större friyta tillskapas mitt i området.

Husen måste kunna byggas med statliga lån för att ge rimliga boendekostnader.

En utbyggnad enligt gällande plan är ej ekonomiskt genomförbar idag. Trafiken på Rackstavägen är idag 1800 fordon/dygn. Området ger ett mycket marginellt tillskott.

Planen medger ytterligare 4-5 i Lövfallet. Med hänsyn till miljön bör ytterligare tätning ej ske. Kommunen har inköpt Haget för att förhindra en exploatering enligt gällande plan. Haget skall bli ett grönområde i anslutning till Oppstuhage.

Upprättad 1989-11-30

K-KONSULT/HULTHENS, KARLSTAD


Björn Johansson

KV BJÖRKÅSEN OCH LÖVFALLET M FL

Minnesanteckningar från samrådsmöte 1989-09-21

Håkan Björkman hälsade de närvarande välkomna samt redogjorde för planprocessen. Planen avses bedrivas med normalt planförfarande.

Björn Johansson presenterar planförslaget. Inledningsvis redovisas en översiktskarta samt gällande detaljplan. Därefter presenteras ingående den formella plankartan samt illustrationskartan.

Bengt Flink

Frågar varför exploateringsgraden är så mycket större än idag.

Rackstavägen är ganska trafikerad.
Trafikfrågorna har noga beaktats.

Bengt Almgren

Har ni gjort någon trafikräkning för Rackstavägen. I maj månad passerar ca 4800 fordon/dygn. Då är dock ej lasarettstrafiken inräknad.
På 61:an passerar ca 4100 fordon/dygn.

Karl Gunnar Olsson

Meddellivslängden kan väl tänkas vara ca 30-40 år.
Kan det om ca 20 år bli en förtätning inom Lövfallet.

Bengt Almgren

Redogör för 6 punkter som är att hänföra till krav vid lokalisering av ny bebyggelse.

Margareta Jansson

Är det tänkt som hyresrätter?
Allt är tänkt som hyresrätter.

James Eriksson

Planen för Haget?

Ulf Christoffersson

Vi vill inte se den gällande planen för Haget genomförd.

Margareta Hansson

Vem sköter planteringar o dyl?
Bostadsbolaget gör grundarbetet och står för ett
bassortiment.

James Eriksson

Avses att man skall kunna klippa gräset på husets
baksida utan att ta gräsklipparen genom?
Upplystes att man kan det från varje hus.

James Eriksson

Frågar om det blir några bostäder i Haget.

Herbert Jonsson

Redogör för att någon bostadsbebyggelse ej är
aktuell inom Haget. Det blir inte några bostäder i
Haget.

Ulf Christoffersson

Bekräftar att föreningen fått sådana garantier.

Rolf Danielsson

Det finns en bebyggelse planerad på Prästängen.
Varför kan ni inte lägga en del av dessa i Kinna?

James Eriksson

Anser du att detta område är toppexploaterat eller
inte?
Jag anser att detta är en högst normal exploate-
ring.

(Draken 2)

Är exploateringsgraden beslutad och tagen? Är
trafiksituationen beslutad och tagen?

James Eriksson

Hur många lägenheter var det i det tidigare
planförslaget.

Bengt Flink

Kan man inte bygga helt enligt gällande plan?

Gunnar Årling

Har kommunen sökt till bostadsbolaget? Kommer den
ursprungliga byggnaden på Björkåsen att vara kvar?

Nej, meddelar planförfattaren

James Eriksson

Exploateringen har ökat med 19 %. Anser att det är ett hårt exploaterat förslag.
Vad har bostadbolaget betalat för tomten.
Förmodligen samma belopp.

(Draken 2)

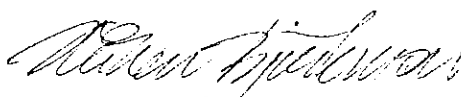
Vad kommer det att bli för hyra?
Lars-Erik Jansson: Vi är fortfarande inte över 500:-/m² än.

James Eriksson

Anser att man skall plocka bort 5 hus.

Hur stora är lägenheterna?
Från 65 m² till 100 m². 2½ rum o kök

Mötet avslutades med ytterligare en genomgång av den formella planprocessen.


Håkan Björkman



LÄNSSTYRELSEN
Värmlands län
Planenheten

SAMRÅDSYTTRANDE

1989-10-02

2000-154-89

Handläggare, direkttelefon

Byråass K Ericsson
054-19 72 58

Byggnadsnämnden i Arvika kommun
671 01 ARVIKA

Detaljplan för kvarteret Björkåsen och Lövfallet m fl i Arvika kommun.

Planförslaget har granskats inom planenheten och behandlats vid planberedning 1989-09-29 varvid följande synpunkter framfördes.

Kommunen bör samråda med vägförvaltningen beträffande trafikfrågornas lösning i anslutning till planområdet.

Uppläggning av snö på tomtmark bör regleras i planbestämmelserna.

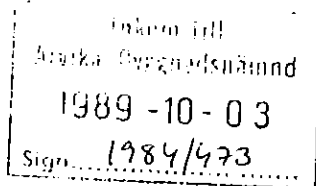
Miljövårdsenheten framhöll att planhandlingarna bör kompletteras med VA-plan.

I övrigt ingen erinran.

Redaktionella synpunkter redovisas på återgående handling.

Erik Andersson
Erik Andersson

Kerstin Ericsson
Kerstin Ericsson



Postadress
651 86 KARLSTAD

Besöksadress
Våxnäsgatan 5-7

Telefon
Växel 054-19 71 00
Direktnr se ovan

Telex
66198
LSTVARM S

Telefax
054-18 64 83
054-15 39 74 (försv enh)
054-19 73 40 (bitreg)

Postgiro
3 51 87-4

Detaljplan för
Kv. Björkåsen och Lövfallet m fl
Arvika kommun
Värmlands län

UTLÅTANDE

Planförslaget har under tiden 1990 01 29 - 1990 02 19 varit utställt för granskning enligt PBL. 5:23.
Följande synpunkter har lämnats:

Länsstyrelsen:

Genomförandebeskrivning kompletteras betr. huvudman för yta för lek och utevistelse.

Kommentar:

Beaktas (=exploatören)

Gatukontoret:

GC-väg mellan Taserud 2:10 och 2:9 flyttas öster och norr om 2:10.

GC-vägen lokaliserad i samråd med gatukontoret. Gk:s va-plan baserad på detta.

Byggrätterna i Klingeråsen måste krympas för va-anslutning.

Beaktas på nybyggnadskarta och vid bygglovsprövning. Beskrivning kompletteras.

Gran på Taserud 2:24 bör bevaras.

Undersöks i samråd med exploatör.

Placering av gruppbostad vid grusvägen ej lämplig pga trafik.

Gruppboستaden blir av begränsad omfattning och genererar ej mer trafik än en villa.

Miljö- och hälsoskyddskontoret,
Skolstyrelsen, Trafiknämnden,
Energinämnden

Ingen erinran

-

Kulturnämnden

Bostadshuset på Björkåsen har stort kulturhistoriskt värde och bör bevaras. Nybebyggelse skall underordna sig den befintliga.

Ekonomiska resurser för bevarande saknas. Byggnaden ej redovisad som beaktansvärd i kommunens och läns-museets inventering. Inredningen kan tas tillvara. Den nya bebyggelsen blir småskalig.

Förtätning i Lövfallet måste ske varsamt.

Det är planens avsikt.

Värmlands Museum

Bostadshuset på Björkåsen har stort kulturhistoriskt värde och bör bevaras.

Se ovan.

Televerket

Hänvisar till tidigare yttrande betr. kablar.

Beaktad i text.

Handikapprådet

Grusvägen skall kunna användas av rullstolar.

Beaktas vid projektering och utförande.

Rolf Danielsson m fl fastighetsägare inom planområdet samt kv. Draken

Bostadshuset på Björkåsen med omgivande miljö bör bevaras och upprustas och knytas till det planerade museet. Huset kan bli lokal för kulturaktiviteter och del i en turistattraktion.

Byggnaden ej redovisad som beaktansvärd i kommunens och läns-museets inventering. Kommunen satsar på museet och miljön vid Oppstuhage, resurser saknas att bevara Björkåsen.

Den täta bebyggelsen fördärvar områdets karaktär. Hellre villor enl. tidigare stadsplan.

Området avsett för bostadsbebyggelse enl. generalplan. Exploatering med villor ej genomförbart ekonomiskt. Föreslagen bebyggelse småskalig.

Exploateringen ökar trafik och olycksrisker. Bullerplänk ej acceptabelt av sikt- och miljöskäl. Risk för ökat buller från väg 61 när vegetationen avverkas.

Ökningen av trafiken mycket marginell. En användning av Björkåsen för kultur/turism ger mer trafik med bilar och bussar. Bullerplänk normal åtgärd, utformningen anpassas till miljön och placeringen beaktar siktkrav. Träd ger ringa skydd mot trafikbuller, de nya husen skärmar av mer.

**Axel Björn m fl fastighets-
ägare i Lövfallet**

Begränsa antalet byggrätter
i Lövfallet.

Grusvägen får ej breddas genom
att snöupplag utnyttjas.

Gruppbofastaden på stg. 3737 med-
för stark trafik, som måste
anslutas direkt till Fjæstads
väg.

Bevara grusvägen ända till
Fjæstads väg.

För kraftig utbyggnad av
Björkåsen.

GC-väg på stg. 3742 bör flyttas
norrut.

**Kristina Årling m fl fastig-
hetsägare i Lövfallet**

Inga nya byggrätter i Lövf-
fallet. Förbjud byggande på
flera av tomterna.

Villa, ej gruppbofastad på
stg. 3737 p g a trafik- och
miljöfrågor.

Grusvägen bevaras ända till
Fjæstads väg.

Antalet byggrätter ej större än
i tidigare stadsplan. Utnyttjan-
det avgör fastighetsägaren.

Snöupplag är på tomtmark. Grus-
vägen breddas ej utöver använd-
ningsgräns.

Gruppbofastaden - och trafiken -
får liten omfattning. Enskilda
utfarter till Fjæstads väg ej
lämpligt.

Anslutningen behövs för den nya
bebyggelsen, som kräver full
bredd.

Läge och kostnader styr exploa-
teringen. Se även samrådsredo-
görelsen.

GC-vägen behövs, placeringen längs
mur och tomtgräns lämplig.

Antalet "byggrätter" ej större än
i gällande stadsplan. Byggbar mark
är utökad för att ge större frihet
vid placering av uthus o dyl. Ett
utnyttjande av byggrätten avgörs
av fastighetsägaren.

Gruppbofastaden orsakar ej mer tra-
fik än en villa. Utformningen
anpassas till omgivningen.

Se ovanstående kommentar. Antalet
anslutningar till Rackstavägen
bör minimeras.

Jeanette Eriksson, stg. 3737

Om planerad försäljning ej genomförs motsätter sig JE föreskrift om:

- försäljning till kommun/landsting
- användning som gruppbostad
- förbud om avstyckning i flera tomter
- bebyggelse i max 1½ plan

Planen framtvingar ej vare sig försäljning eller användning som gruppbostad, men möjliggör detta. Planen medger även användning för bostadsändamål i högst ett plan med inredd vindsvåning. Avstyckning i flera tomter bedöms ej lämpligt ur fastighetsbildnings-synpunkt.

Lena Larsson m fl

Yrkar att planförslaget förkastas. Bevara området som strövområde.

Området avsett för bostäder i generalplan och gällande stadsplan. Stora strövområden finns i närheten.

Agneta Nordmark-Buch

Oklar protestskrivelse.

Se övriga kommentarer och samrådsredogörelsen.

**"Rädda Taserud", ca 1.150
namnunderskrifter**

Nej till bebyggande av sista kvarvarande delen av gamla Taserud. Området behövs för närrekreation.

Ovederhäftiga och felaktiga påståenden. Tveksamt om undertecknarna har sett planförslaget.

Huvuddelen av synpunkterna har tidigare framförts under remisskedet och bemötts i samrådsredogörelsen. Kommunen har förvärvat området för att bebygga det med bostäder. För att överhuvudtaget erhålla rimliga boendekostnader erfordras en tätare bebyggelse än villor enligt gällande stadsplan. Genom den valda byggnadstypen erhålles en småskalig bebyggelse som är anpassad till omgivningen.

Kommunen har samtidigt förvärvat mark i anslutning till Oppstuhage för att där bevara en sammanhängande kulturhistoriskt värdefull miljö, dit även Rackstadmuseet avses förläggas. Kommunens ekonomi medger ej motsvarande åtgärder vid Björkåsen.

Området är i gällande planer redovisat för bostadsändamål.

Betr. Lövfallet syftar planen till ett bevarande av områdets karaktär. Planförslaget medger ingen högre exploatering än gällande plan. Möjligheterna till avstyckning resp. byggande av bostadshus är oförändrade. Däremot ger den nya planen delvis större frihet vid lokalisering av ev. nya hus, bostadshus eller uthus, samtidigt som riktlinjerna för utformningen skärps.

Planförslaget föreslås justeras i beskrivningstext (redaktionell ändring) betr. huvudman för lekplats samt lokalisering av bebyggelse i kv. Klingeråsen med avseende på va-försörjning.

Övriga synpunkter föreslås bemötas enligt ovan, utan att medföra ändring av planförslaget.

Ny utställning erfordras ej.

Efter redaktionella justeringar enligt ovan föreslås planförslaget bli antaget.

Upprättat 1990 04 25
K-KONSULT / HULTHÉNS

Björn Johansson



LÄNSSTYRELSEN
Värmlands län
Planenheten

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

1990-02-12

2021-7-90

Handläggare, direkttelefon

Byråass K Ericsson
054-19 72 58

Byggnadsnämnden i Arvika kommun
671 81 ARVIKA

Detaljplan för kvarteret Björkåsen och Lövfallet m fl, Arvika kommun

Länsstyrelsen lämnade samrådsyttrande 1989-10-02 (ärende 2000-154-89).

Föreliggande planförslag, upprättat 1989-11-30, har inom länsstyrelsen behandlats vid planberedning 1990-02-09.

Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med redovisning av huvudmannaskap för område som på illustrationsplanen visar lek och utevistelse.

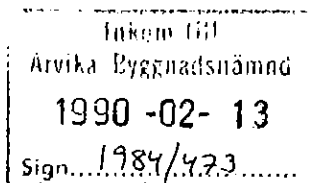
Länsstyrelsen har i övrigt ingen erinran mot det framlagda detaljplaneförslaget.

Erik Andersson
Erik Andersson

Kerstin Ericsson
Kerstin Ericsson

Kopia till:

HULTHENS ARKITEKTER OCH INGENJÖRER AB



Postadress
651 86 KARLSTAD

Besöksadress
Våxnäsgatan 5-7

Telefon
Växel 054-19 71 00
Direktör se ovan

Telex
66198
LSTVARM S

Telefax
054-15 38 71, 18 64 83
054-15 39 74 (försv enh)
054-19 73 40 (bilreg)

Postgiro
3 51 87-4

1991-02-28

BO90/2525/P

Annika och Anders Fors
Mäster Olas väg 5
671 41 ARVIKA

Överklagande i fråga om detaljplan för Kv. Björkåsen
och Lövfallet m.fl. i Arvika kommun

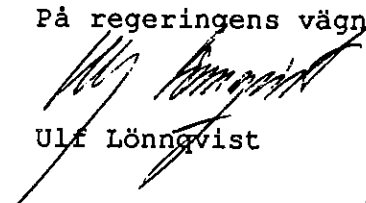
./.
Länsstyrelsen i Värmlands län fattade den 5 oktober
1990 det beslut som framgår av bilagan.

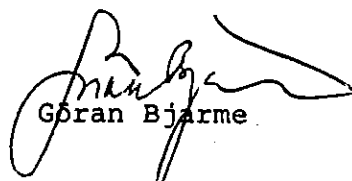
Annika och Anders Fors m.fl. har överklagat beslutet.

Regeringen prövar med anledning av ett överklagande i första hand sådana frågor som direkt rör den klagandes enskilda intresse. Vid denna prövning finner regeringen inte att planen har sådan inverkan på de klagandes förhållanden att beslutet att anta planen bör upphävas. Ej heller i övrigt har framkommit någon omständighet vare sig i formellt eller annat avseende som gör att planen inte kan godtas.

Regeringen avslår överklagandena.

På regeringens vägnar


Ulf Lönngvist


Göran Bjärme

Arvika kommun

1991-03-11

Sign.....

besp 9.10.90

BESLUT

Planenheten

1990-10-05

2024-36-90

Byråass K Ericsson
054-19 72 58

rek+mb

G!

Enligt sändlista 16

Kopia till:

KMFM
BYND
JUR
LB

Överklagande ifråga om detaljplan i Arvika kommun
(3 bilagor)

Byggnadsnämnden i Arvika kommun beslöt den 30 maj 1990 att anta förslag till detaljplan för kvarteren Björkåsen och Lövfallet m fl i Arvika kommun.

Rolf och Solveig Danielsson m fl har överklagat byggnadsnämndens beslut.

Inom länsstyrelsens planenhet har upprättats en promemoria i ärendet.

./.

Med hänvisning till innehållet i planenhetens promemoria, vilken fogas som bilaga till detta beslut, beslutar länsstyrelsen att dels inte ta upp överklagandena av B och M Flinck, W och M Edvinsson, Berg och P I Fridlund till prövning och dels avslå övriga överklaganden.

./.

UPPLYSNING HUR MAN ÖVERKLAGAR, se bilaga (formulär 1).

LB/ LD

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket bitr länsarkitekt Skogberg beslutat och byråassistent Ericsson varit föredragande, har även deltagit företrädare för juridiska enheten, miljövårdsenheten, vägförvaltningen och lantmäteriet.

RS

Roland Skogberg

KE

Kerstin Ericsson

Bilagor:

Sändlista
Planenhetens promemoria 1990-10-03
Hur man överklagar

Handl
RS

Planenheten

1990-10-03

2024-36-90

Byråass K Ericsson
054-19 72 58

Överklagande i fråga om detaljplan i Arvika kommun

Byggnadsnämnden antog vid sammanträde den 30 maj 1990 förslag till detaljplan för kvarteret Björkåsen och Lövfallet m fl i Arvika kommun.

Kommunens antagandebeslut har i en gemensam skrivelse överklagats av

Rolf och Solveig Danielsson, Draken 1, Mäster Olas väg 11
Reidar och Anne-Mette Haug, Draken 2, Mäster Olas väg 9
Jan och Margareta Hansson, Draken 3, Mäster Olas väg 7
Anders och Annica Fors, Draken 4, Mäster Olas väg 5
Gunnar och Ulla-Britt Norbäck, Draken 5, Mäster Olas väg 3
Teodor och Kajsa Almgren, Draken 6, Mäster Olas väg 1
Bengt och Maj Flinck, Sankt Göran 7, Mäster Olas väg 4
Walter och Margareta Edvinsson, Sankt Göran 9, Mäster Olas väg 8
Knut Berg, Sankt Göran 10, Mäster Olas väg 10
Erik och Elsa Wikström, Klingeråsen 2 och 3 samt Taserud 2:7, Klingeråsen, Taserud
Gunnar och Kristina Arling, Lövfallet 6, Taserud 8415
Per Inge Fridlund, Oppstuhage, Taserud
Bengt och Lisbeth Lundin, Taserud 2:8, Fridhem, Pl 8412 Taserud
Walfred Magnusson, Taserud 2:9, Ingelund, Taserud
Jonny Bergström och Ann-Louise Stålberg, Taserud 2:10, Nedre Taserud Pl 8416

Fastigheterna tillhörande Bengt och Maj Flinck (Sankt Göran 7), Walter och Margareta Edvinsson (Sankt Göran 9) och Knut Berg (Sankt Göran 10) är belägna utanför och gränsar inte heller direkt till planområdet. Fastighetsägarna kan inte anses berörda av planförslaget på sådant sätt att de äger rätt att överklaga byggnadsnämndens antagandebeslut. Deras överklagande bör därför inte tas upp till prövning.

Planenheten

1990-10-03

2024-36-90

Per Inge Fridlund äger ingen fastighet i området. Han är vaktmästare på Oppstuhage. Han kan ej heller eljest anses berörd av planförslaget på sådant sätt att han äger rätt att överklaga antagandebeslutet. Inte heller hans överklagande bör därför tas upp till prövning.

Vad gäller överklagandena i övrigt från Rolf och Solveig Danielsson m fl enligt ovannämnda skrivelse får anföras följande.

Planområdet Björkåsen och Lövfallet är beläget i nordöstra delen av Arvika tätort i stadsdelen Taserud. Det begränsas i öster av Rackstavägen, i söder av Fjaestads väg, i väster av parkmark och i norr av villabebyggelse. För planområdet gäller stadsplan fastställd den 23 november 1966. Planen medger bebyggelse med friliggande bostadshus.

Det antagna planförslaget innebär dels att anpassa planbestämmelser och vägsystem i områdets västra del till den värdefulla miljön, dels att möjliggöra bebyggelse med hyresbostäder av villakarakter i områdets östra del.

Klagandena motsätter sig utformningen av planförslaget och anför som skäl för överklagandet att beslutet strider mot 3 kap 1, 12, 13 och 15 §§ plan- och bygglagen (PBL). De anför vidare att det kulturella värdet i Björkåsen och Lövfallet är helt unikt och bör förbli oförändrat. Taseruds utseende blir ödelagt genom att området bebyggs med tätt byggda parhus med bullerplank.

Om Arvika kommun skall satsa på turismen så anser man att detta är det naturligaste området, såväl geografiskt som ämnesmässigt. Närheten till Oppstuhage och det planerade Rackstamuséet bidrar till att man anser att Björkåsen bör bevaras och tillsammans med dessa bilda en helhet.

Trafiksituationen kommer att förvärras. Fler bostadshus kommer att trafikmässigt belasta området under den tid som redan är hårt belastad.

Klagandena kritiserar också kommunens handläggning av ärendet. Samrådsmötena har inte fungerat utan endast sammankallats för att rent formellt uppfylla lagen. Inga skriftliga synpunkter från klagandena har medföljt ärendet vid utskicket till kommunstyrelsen. Under utformningen av planförslaget, som skett under ca 2,5 år, har två olika stadsarkitekter varit engagerade samt en konsult. Med hänsyn till detta anser klagandena att ärendet hanterats felaktigt.

Planenheten

1990-10-03

2024-36-90

Planenheten gör följande bedömning.

Det aktuella planförslaget berör bl a Björkåsen, vars byggnader samtliga är uppförda mellan 1905-1910. Byggnaderna är upptagna i en byggnadsinventering från 1975 som ligger till grund för utredningen "Värdefulla byggnadsmiljöer inom Arvika tätort", godkänd av kommunfullmäktige den 2 maj 1984. Man redovisar här i första hand sammanhängande kulturmiljöer. De aktuella byggnaderna ingår ej i kulturminnesvårdens riksintresseurval och omfattas sålunda inte av de särskilda bestämmelserna i naturresurslagen 2 kap 6 § andra stycket för vilka staten har ett särskilt tillsynsansvar. Byggnaderna omfattas däremot av de generella hänsynsregler till skydd för den värdefulla bebyggelsen som stadgas i plan- och bygglagen (PBL) och för vilka kommunen har det primära tillsynsansvaret. Enligt kommunen är det inte ekonomiskt försvarbart att bevara byggnaderna.

I gällande plan, vars genomförandetid har gått ut, medges att området bebyggs med friliggande bostadshus. Kommunen äger fastigheten Taserud 2:24 och har sedan lång tid planerat att bygga bostäder på området. Enligt kommunen är en utbyggnad enligt gällande plan inte ekonomiskt genomförbar idag.

Den föreslagna bebyggelsen, i den östra delen av området, utgörs av ca 30-35 hyresbostäder i form av friliggande hus och par- eller kedjehus. Bebyggelsemönstret är anpassat till områdets karaktär. En större friyta tillskapas i områdets mitt. Planenheten anser att den ökade exploateringen är rimlig med hänsyn till det centrala läget.

Den förtätning som enligt planförslaget medges i Lövfallet är en utnyttjanderätt som fastighetsägarna själva avgör. Planbestämmelserna har också utformats med största hänsyn till bebyggelsens karaktär i detta område.

Trafikintensiteten på Rackstavägen är idag 1800 fordon/dygn enligt en mätning gjord i maj 1989. Den nya bebyggelsen kommer att ge ett mycket marginellt tillskott. Genom förläggningen av parhus med tillhörande garage mot Rackstavägen erhålls en avskärmning av buller från utomhusmiljön.

Kommunen har förvärvat mark i anslutning till Oppstuhage för att bevara en sammanhängande kulturhistorisk värdefull miljö och för att förhindra ytterligare exploatering i området.

Planenheten

1990-10-03

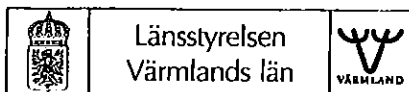
2024-36-90

Sammanfattningsvis anser planenheten att markanvändningen i området i första hand är en kommunal planläggningsfråga och att planförslaget utgör en lämplig avvägning mellan exploateringsintresse och bevarandeintresse. Även enskildas intressen är, med beaktande av vad gällande plan föreskriver, i skälig utsträckning tillgodosedda. Vad därefter angår den formella hanteringen av planärendet konstaterar planenheten att de synpunkter som framförts av klagandena vid de olika samrådsmötena i samtliga fall skriftligen redovisats i handlingarna. Från utställningen finns ett utförligt utlåtande med kommentarer från planförfattaren daterat 1990-04-25. Inte heller i övrigt har planenheten funnit några felaktigheter i handläggningen av ärendet.

Med hänvisning till vad som ovan anförts bör överklagandena av Rolf och Solveig Danielsson m fl avslås.

Kh
Kerstin Ericsson

Mds
EP



LAGAKRAFTBEVIS

Enhet

Planenheten
Handläggare, direkttelefon

1991-04-08

2023-59-90

Ass B Forslund
054-19 72 44Byggnadsnämnden i Arvika kommun
671 81 ARVIKAKopia till:FBM
FRM
VFN
TELE
PLANFÖRF
PLE 2 EX

Byggnadsnämnden har den 30 maj 1990 antagit förslag till detaljplan för kvarteret Björkåsen och Lövfallet m fl, Arvika kommun.

Beslutet har vunnit laga kraft den 28 februari 1991.

På tjänstens vägnar


Berith Forslund

1991-04-11

90 9 30000 1990-10 000 00000 000000

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telex	Telefax	Postgiro
651 86 KARLSTAD	Växnäsgratan 5-7	Växel 054-19 70 00 Direktnr se ovan	66198 LSTVARM S	054-15 38 71, 18 64 83 054-15 39 74 (försv enh) 054-19 73 40 (bitreg)	3 51 87-4