



ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2013-10-28 DNR KS12/1027

Antagen 2013-12-02

Laga kraft 2014-01-03



Detaljplan för
BINDAREN 3 OCH RÄFSAN 1
Arvika kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Planens syfte

Planen ska ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlighet till upp till 55 nya parkeringsplatser.

Plandata

Planområdet ligger i Solbergastaden, mitt emellan fastigheterna Räfsan 1 i norr och Bindaren 3 i söder, väster om Styckåsskogen och öster om Parkgatan. Området har en areal på ca. 1500 m².



Bilden visar planområdet rödmarkerat. De berörda fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1 är grönmärkade.

Markägoförhållanden

Bindaren 3 och Räfsan 1 ägs av HSB bostadsrättsförening Bindaren.

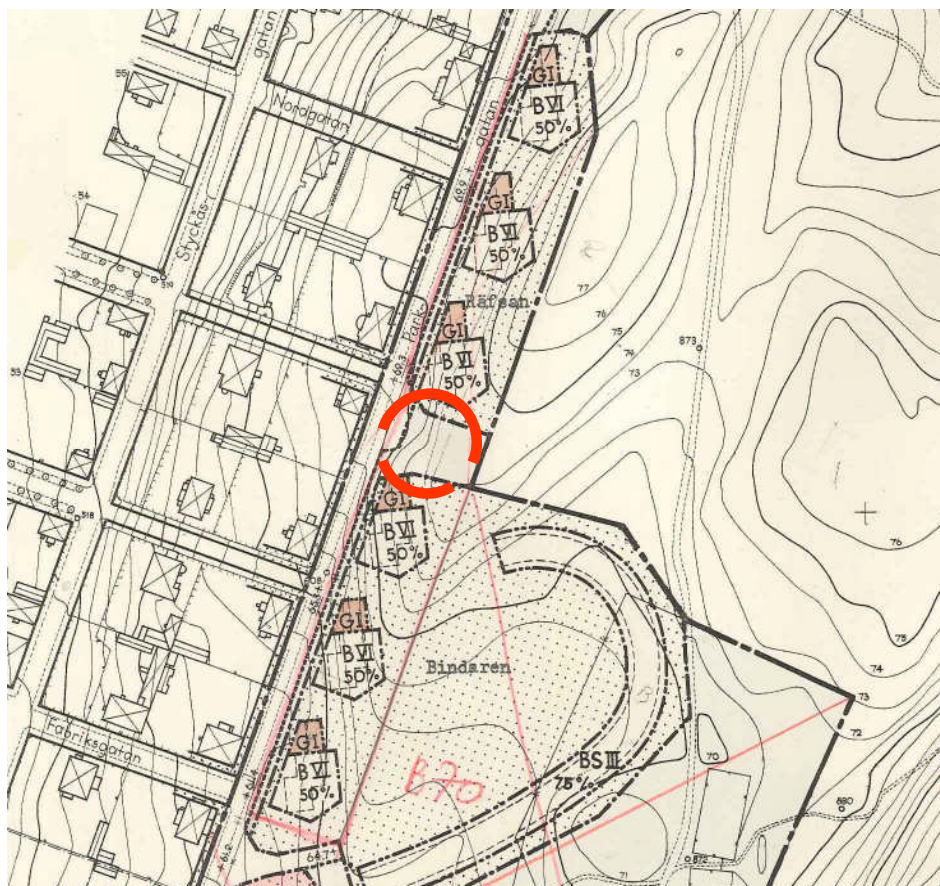
Området mellan fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, del av Styckåsen 1:2 ägs av Arvika kommun.

Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås är förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. I ÖP07 finns önskemål om att i framtiden kunna erbjuda samt bygga attraktiva bostäder. Ett led i att uppföra och upplåta attraktiva

bostäder är att tillgodose behovet av parkering i anslutning till bostaden.

Detaljplaner



Bilden visar gällande detaljplan där planområdet är rödmarkerat.

Gällande detaljplan, *Styckåsskogen*, fastställdes 24 september 1953. Detaljplanen anger för ovan rödmarkerade område allmän platsmark i form av park/plantering samt gata.

Behovsbedömning

Behovsbedömningen visar att planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL (2010:900) 4 kap 34§ behöver därför inte upprättas. Att särskilt beakta i det fortsatta planarbetet är luftutsläpp från parkeringshuset, riktvärden för buller för omkringliggande bebyggelse och omhändertagande av dagvatten.

Förutsättningar & förändringar

Natur

Område för detaljplan består idag av öppen gräsyta med omkring 10 tallar, en

rönn och på enstaka ställen syns berg i dagen. Området utgör en höjd med sluttning mot omkringliggande bebyggelse och platsen fungerar som umgängesyta för de boende i närheten. Stenmur och buskar markerar 90 graders parkering med runt 12 platser mot Parkgatan i väst. Öster om planområdet gränsar Styckåsskogen som i huvudsak består av barrskog med elljusspår av varierad längd.

Vid ett plangenomförande försvinner de omkring tio tallar som växer inom området för detaljplanen. Övrig vegetation åsyftas återställas efter byggnation på vad som utgör takytan på parkeringshuset. Platsen ska även fortsättningsvis fungera som umgängesyta för de boende i närheten och man vill i så stor utsträckning som möjligt återskapa befintlig utsikt för boende på Parkgatan 18 och 16. Planbestämmelse har därför infogats som talar om att takytan på parkeringshuset ska utformas med plantering och/eller vegetationsklätt tak av gräs eller liknande växtlighet (f_1). Huvudsyftet är att platsen ska fortsätta vara av parkkaraktär för att inbjuda till utevistelse.

Då byggnation enligt syftet med detaljplanen efter geoteknisk utredning syns innefatta sprängningsarbete kommer viss återställning av mark krävas. På grund av de varierade höjdförhållandena kommer ett fullt utnyttjande av byggrätten även medföra behov av fyllning för att jämna ut marken efter exploatering. Detta bör främst bli påtagligt i bakkant av byggnaden (österut) då marken här har en sydöstlig lutning, vilken vid åsyftat ingrepp kommer att förstärkas något. Detta medför främst en visuell förändring för Styckåsskolans brukare vid nyttjande av skolgården, samt blir den stig/gångväg som knyter samman skolgården med räddningsvägen något brantare.

Markbeskaffenhet

Ramböll har under våren 2013 på uppdrag av HSB BRF Bindaren utfört en översiktlig geoteknisk undersökning i området mellan Parkgatan 16 och 18 på kv. Bindaren. Undersökningen visar att området består idag, under ett tunt lager mulljord, av fyllning med mäktighet varierande mellan 0,3-1 m på förmodat berg eller underlagras av sand på förmodat berg. Fyllningen består i huvudsak av sand med inslag av sten och grus.

Markföroreningar

Planområdet utgörs av oexploaterad naturmark och inga kända föroreningar finns.

Radon

Det finns inget som indikerar förhöjd radonhalt i marken inom området.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om lämningar påträffas i gräv- schakt och byggarbetet ska Länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder



Bilden visar planområdet och angränsande punkthus (t v Parkgatan 18, t h Parkgatan 16)

Planområdet gränsar i norr och söder fastigheterna Räfsan 1 och Bindaren 3. På respektive fastighet finns tre punkthus i sju våningar uppförda 1958, utformade i rött tegel med putsad, vitmålad grund samt med garage i bottenplan. Sammanlagt finns det 209 lägenheter i form av bostadsrätter fördelade på de båda fastigheterna. Byggnaderna har försetts med balkonger i varierat utförande; inglasade eller öppna, med skärmtak, markis eller utan tak, placerade i byggnadernas syd-, väst- eller österläge.

Vid detaljplanläggning av parkeringshus så nära bostäder är det viktigt att ta hänsyn till den intilliggande bebyggelsen avseende förändringar i närmiljön såsom luftkvalité och ljudnivå (se rubriken *störningar*), samt utblickar. De fönster som utsiktsmässigt kan komma att påverkas av ett plangenomförande är främst lägenheter belägna på våning ett på Parkgatan 18 och 16, samt de balkonger med söderläge som vetter ut mot planområdet på våning ett och två på Parkgatan 18.



Bild t v- rödmarkering visar vaktmästeri. Bild t h- rödmarkering visar tvättstuga.

På Parkgatan 16 inhyses på våning ett i dagsläget två lägenheter samt

tvättstuga och på motsvarande våning på Parkgatan 18 finns en lägenhet och vaktmästeri. I vaktmästeri och tvättstuga beräknas utblickar och dagsljusstörningar bli av mindre betydelse då här inte förekommer någon personintensiv verksamhet, men för att undvika för stor påverkan på de omkringliggande bostäderna regleras högsta totalhöjden på parkeringshuset till att inte överstiga höjden + 75,2 (RH2000). Det tillåts dock att uppföra säkerhetsräcke över denna höjd, men det ska vara genomsiktligt.

Övrig bebyggelse



På bilden syns parkeringshus väster om planområdet.

Direkt väster om planområdet och Parkgatan ligger ett parkeringshus i två plan från 1976 som inhyser parkering för boende i husen runtomkring. Öster om planområdet, en bit in i Styckåsskogen, är stadens vattentorn beläget. Sydost om planområdet ligger låg- och mellanstadieskolan Styckåsskolan. I övrigt utgörs angränsande bebyggelse i huvudsak av flerbostadshus. Dessa områden anses inte komma att påverkas av ett plangenomförande.

Ny bebyggelse - parkeringshus

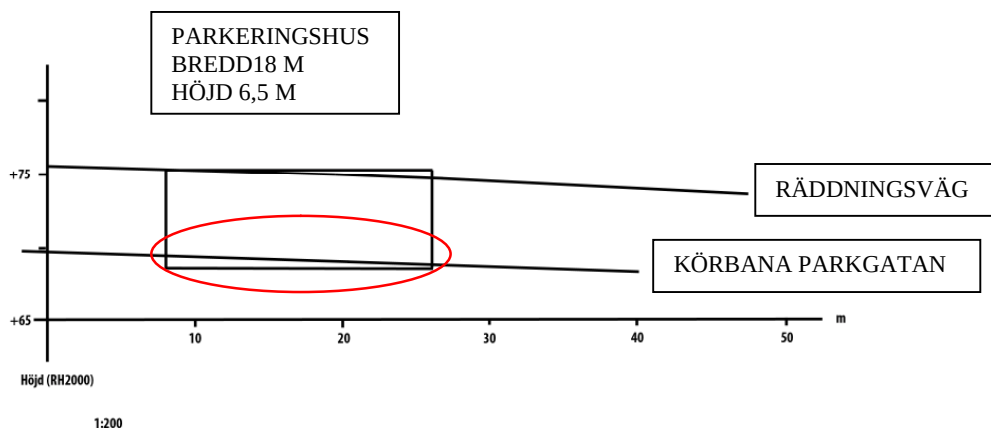


Av HSB BRF Bindaren erhållen modell över hur planerat parkeringshus **kan komma** att se ut, ur nordvästlig vy.

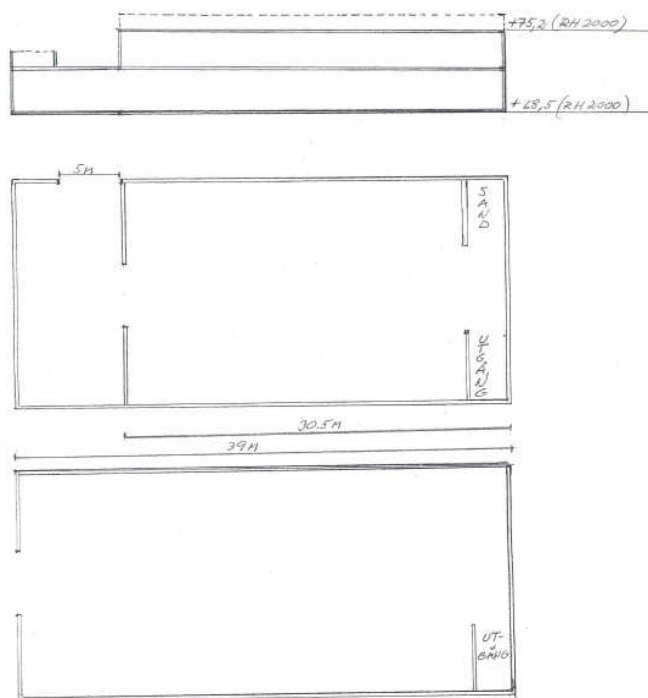
HSB BRF Bindaren vill uppföra ett parkeringshus av betong i två våningar, där takytan är tänkt att beläggas som gräsyta. Parkeringshuset åsyftas fylla behovet av minst 30 parkeringsplatser. Byggnadens mått planeras till bredd 18 m, höjd ca. 6,4-6,5 m och djup 39 m. Anläggningen är tänkt att ges ett indrag av plan två motsvarande ca 8,5 m.

Som nämnts ovan har bedömningen gjorts att en högsta totalhöjd på 75,2 (RH2000) är rimlig gräns för att undvika oönskad påverkan på omkringliggande bebyggelse. För att det ska vara möjligt att förhålla sig till en högsta totalhöjd på +75,2 (RH2000) och i grova drag att varje plan beräknas till 3,2 m (inklusive bjälklag m.m.) kommer parkeringshuset att behöva grundläggas under höjden för befintlig vägbana (Parkgatan). Golvnivå på plan ett bör därmed hamna någonstans runt + 68,7 (RH2000) och på plan två runt + 72,0 (RH2000).

Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1- Planbeskrivning
ANTAGANDEHANDLING



Grov skiss över höjdförhållande, med utgångspunkt byggrättsgräns i norr och höjden + 75,2 (RH2000). Rödmarkering visar en höjdskillnad på nästan en meter där som störst.



Av HSB BRF Bindaren erhållen skiss på planerat parkeringshus.

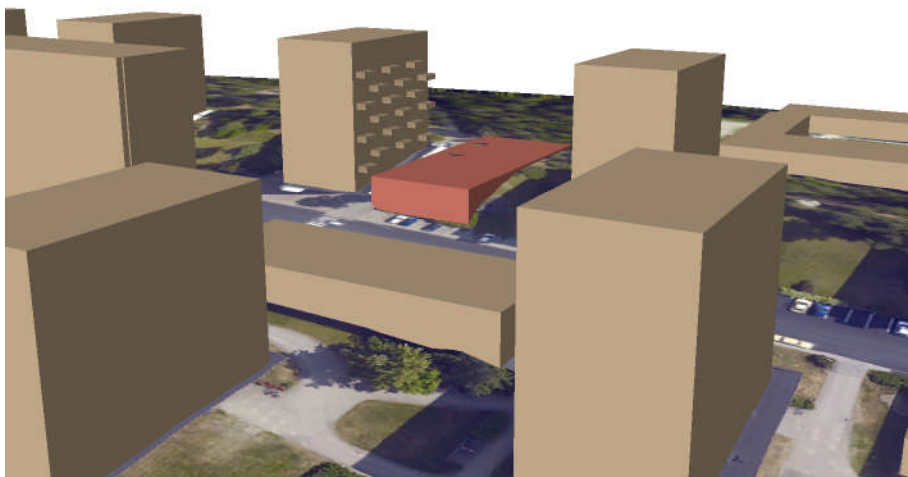
På plan ett planeras varmgarage medan plan två är tänkt att utgöra kallgarage med carport och möjlighet till motorvärmare. Öppningar i betongkonstruktionen för visst naturligt ljus- och luftinsläpp planeras på plan två. Avsikten är separata infarter för plan ett och plan två med anslutning Parkgatan.

Infart till plan ett kommer ske i höjd med Parkgatan och då plan ett anläggs en bit

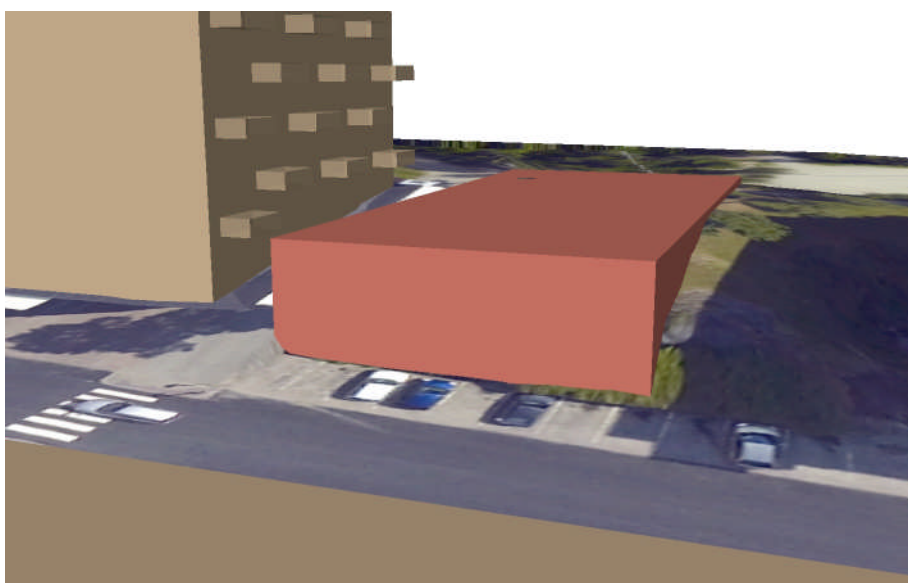
under gatunivå kommer infarten att kräva viss lutning. Infart till plan två är tänkt som en utvändig uppfart, vilken även den kommer att få en skarp lutning och är tänkt att förses med värmeslingor för att förhindra halka vintertid. Indrag av plan två beräknas till omkring 8,5 m för att få ut behövlig svängradie.

Takytan ska, som tidigare nämnts, fungera som umgängesyta med liknande förutsättningar såsom idag. Ytan ska samtidigt vara tillgänglig för Räddningstjänsten vid en utryckning, samt ska angöring från befintlig räddningsväg kunna ske på ett lämpligt sätt (y_1). Detta innebär att det översta bjälklaget konstruktionsmässigt ska tåla vikten av 21 ton motsvarande Räddningstjänstens fordon, vilket regleras genom bestämmelsen b_1 .

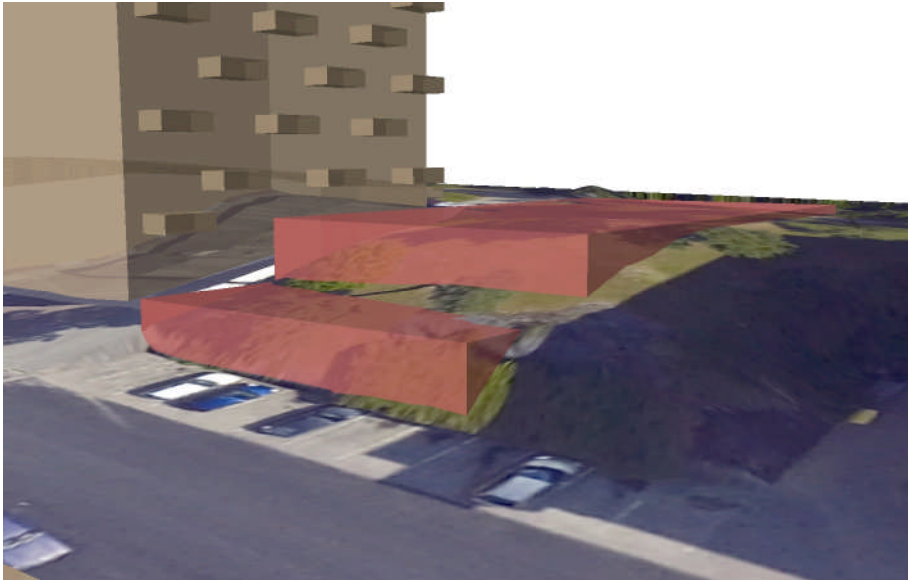
Följande visas bilder ur terrängmodell för att visualisera hur en byggnad enligt ovanstående mått samt med totalhöjd på +75,2 (RH2000) kan komma att se ut i området.



Översiktlig vy från sydväst.



Vy från väst. Fönster och balkonger bedöms klara sig utan dagsljusstörningar även utan indrag av plan två.



*Vy från sydväst med indrag av plan två enligt planförslag. Takhöjd plan ett + 72,0 (RH2000),
takhöjd plan två (motsvarande högsta totalhöjd) + 75,2 (RH2000),*

Byggnadskropp enligt förslag anses smälta in väl bland omkringliggande punkthus, samt med sin placering centralt mellan HSB BRFs sex höghus och delvis förlagd under mark kommer att utgöra en försiktig visuell mittpunkt i byggnadsstrukturen.

Trygghet

Parkeringshus upplevs gärna mörka och instängda, därmed är det viktigt att betänka trygghetsfaktorn redan i konstruktionsskedet och i så stor utsträckning som möjligt öppna upp för naturligt ljusinsläpp. Även att betänka belysning och försöka undvika mörka hörn och skuggpartier skapar möjlighet till bättre visuell överblick och kan på så vis minska en känsla av otrygghet.

Tillgänglighet

Via en asfalterad passage i den norra delen av planområdet finns möjlighet att ta sig till rekreationsområdet i Styckåsskogen. Allmänhetens möjlighet att använda passagen är tänkt att tryggas i plan (genom x-område) så parkeringshuset kommer inte att förändra gällande förutsättningar.

Parkeringshuset planeras inrymma två handikapplatser, därmed förutsätts att infart medger god angoring till respektive parkeringsplats.

Friytor

Lek och rekreation

Öster om planområdet finns en grusad bollplan för allmänheten att nyttja för lek och spel. Tennisplaner finns strax sydost om området, där Arvika tennisklubb har sin verksamhet.

Ett plangenomförande anses inte förändra dessa förutsättningar.

Naturmiljö

Styckåsskogen som angränsar planområdet i öster är föremål för motion och

rekreation. I området som främst består av tallskog finns elljusspår av varierad sträckning med bänkar utplacerade längs med stråken.

Ett plangenomförande anses inte förändra dessa förutsättningar.

Gator och trafik

Gatunät



Bilden visar Parkgatan direkt väst om planområdet.

Planområdet angränsas i väster av Parkgatan som trafikerar med ca 2000 bilar/dygn och tillåter en hastighet på 50 km/h. På Parkgatan har det nyligen vidtagits trafiksäkerhetshöjande åtgärder för att säkerställa sänkt hastighet med fokus på gångtrafikanter, bland annat har det skapats bredare trottoarer, säkrare övergångsställen, samt bättre siktlinjer för biltrafikanter i korsningar.

Här förtydligas de gåendes anspråk på att korsa bilnätets länkar, vilket ska ske med god säkerhet och framkomlighet.

HSB bostadsrättsförening Bindaren är i stort behov av parkeringsplatser. I dagsläget parkerar flertalet av de boende på Bindaren 3 och Räfsan 1 längs Parkgatan i brist på privata parkeringsplatser. En planläggning av parkeringshus av nämnd storlek (minst 30 platser) bedöms inte medföra någon förändring i trafikalstringen på gatan. I huvudsak för att det främst är föreningens medlemmar som får tillgång till parkeringshuset, det kommer därmed vara ett begränsat antal användare, samt att det i stora drag blir en omfördelning av befintliga bilar i området.

Parkgatan påverkas däremot av ett plangenomförande genom att in- och utfart till parkeringshuset kommer att ske härifrån. Byggrätten begränsas mot gatan genom **prickmark** (p-platser eller byggnader får ej uppföras) och möjliggör här plats för fordon att kunna vänta in trafiken och få siktlinjer i båda riktningar.



Bilden visar passage genom planområdet.

Passage

En asfaltbelagd passage från Parkgatan i väster leder genom den norra delen planområdet, in mot Styckåsskogen. Denna nyttjas även för att ta emot materialleveranser till Parkgatan 18. Passagen ligger på kvartersmark (fastigheten Räfsan 1), men anses viktig som ett stråk för allmänheten till och från Styckåsskogen samt Styckåsskolan och tryggas därför i plan genom **x**-område dvs. marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Gångstråket bör i samband med byggnation av parkeringshus av säkerhetsskäl tydliggöras, exempelvis genom avvikande markbeläggning och/eller gångbom, som markerar anslutning till in- och utfart.



Exempel på hur markbeläggning tydliggör gräns mellan olika körbanor.



Bilden visar övergångsställe som ansluter passagen.

Hänsyn till trafiksäkerhet på Parkgatan måste tas, inte minst för de mest utsatta gång- och cykeltrafikanterna och med beaktning att skolbarn färdas förbi planområdet till och från Styckåsskolan. Det är viktigt att uppmärksamma gående på att fordonstrafik förekommer och samtidigt att de bilister som kör in- och ut ur parkeringshuset likaså ska vara vaksamma på gångtrafikanter.

Idag finns ett övergångsställe placerat i höjd med passagen i den norra delen av planområdet. Placeringen är strategiskt bra då detta utgör ett stråk från Central- och Solbergaskolan via Tingsgatan till Styckåsskogen, var skolungdomar mfl. rör sig för att nyttja skogen för idrottsaktiviteter. Detta övergångsställe kan vid ett plangenomförande behöva flyttas, då infarten till plan två i parkeringshuset är tänkt att förläggas i anslutning och det är inte önskvärt att låta en infart löpa över eller på något sätt stå i konflikt med nyttjande av övergångsstället. Kan infarten utformas och placeras med bedömningen att den inte föranleder en oklar och

osäker trafiksituation behöver övergångsstället inte flyttas. Utförande bör ske i samråd med gatu- och trafikansvarig på Arvika kommun.

En eventuell ny placering av övergångsställe skulle förslagsvis kunna bli omkring 15 meter norr om befintligt sådant, i höjd med ingång till byggnaden Parkgatan 18 eller 30-35 meter söderut i höjd med ingång till Parkgatan 16.

Räddningsväg



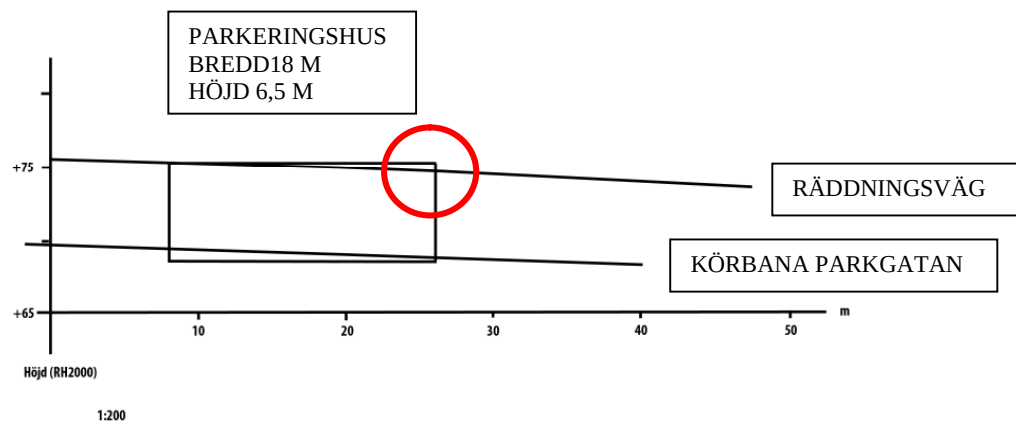
Bilden visar befintlig räddningsväg i sydlig riktning.

En två meter bred, grusbelagd räddningsväg löper inom planområdets östra gräns. Räddningsvägen byggdes i början av 1990-talet för husen på Bindaren 3 och Räfsan 1 och utgör en alternativ väg vid utryckning. Vägen är försedd med bom och driftas idag av HSB BRF Bindaren.

För att medge exploatörens önskemål om storlek på planerad anläggning behöver byggrätten sträcka sig förbi område för räddningsväg. Såsom nämnts (under rubriken *Ny bebyggelse*) har bestämmelse infogats (**y₁**) som lyder att hela takytan till parkeringshuset ska vara tillgänglig för Räddningstjänstens fordon samt ska kunna angöras på lämpligt sätt. Detta tillsammans med bestämmelsen **b₁** (det översta bjälklaget ska konstruktionsmässigt tåla vikten av 21 ton motsvarande Räddningstjänstens fordon) innebär att räddningsvägen vid en byggnad på 39 m till viss del kommer att ersättas av körbart tak. Syftet är att parkeringshusets takyta ska kunna fungera som en alternativ räddningsväg för de närliggande bostadshusen och att deras fordon smidigt ska kunna köra ut på taket.

Beroende på hur byggnaden placeras inom byggrätten kan höjdskillnaden mellan

räddningsvägens befintliga höjd och byggnadens takhöjd uppgå till mellan ca 0,5- över 1 m. Utfyllnad av vägen för att undvika för skarp lutning kommer att behöva ske i samband med färdigställande av parkeringshuset för att garantera en fortsatt smidig överfart för Räddningstjänsten vid en ev. uttryckning.



Grov skiss över höjdförhållanden. Rödmarkering visar en höjdskillnad på ca 0,5 m vid en 18 m bred byggnad räknat från byggrättgräns i norr och höjden + 75,2 (RH2000).

Kollektivtrafik

Parkgatan trafikeras av lokal busslinjetrafik nr 50 (sträckan Arvika busstation/ sjukhuset) med hållplatser på båda sidor vägen i höjd med planområdet.

Vid uppförande av parkeringshuset kommer hållplatsen på östra sidan gatan att behöva flyttas. Idag är hållplatsen placerad i direkt höjd med övergångsställe (se bild s.14), vilket i sig inte anses fördelaktigt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Vid uppförande av infarter enligt planförslaget syns ytterligare anledning till flytt för att garantera en trygg och säker av- och påstigning samt förbipasserande gångtrafikanter säkerhet. Fortsatt placering kommer att beslutas av gatu- och trafikansvarig på kommunen i samråd med Värmlandstrafik AB.

Parkering

HSB BRF Bindaren fördelar idag 95 parkeringsplatser på 209 lägenheter. Ett plangenomförande skulle ge en byggnad med någonstans mellan 30- 46 parkeringsplatser. Detta innebär en fördelning på ca 125- 141 parkeringsplatser på 209 lägenheter.

Den 90 graders parkering som finns inom planområdet idag innefattar 12 kommunala parkeringsplatser med tillåten 2 h parkering vardagar mellan 8-18. Dessa kommer vid ett plangenomförande att försvinna.

Störningar

Ljud- och luftföroreningar

Det är viktigt att ett plangenomförande inte medför en försämring av luftkvaliteten för angränsande bostadsbebyggelse. En ogenomtänkt placerad frånluftskanal till ventilation på ett kommande parkeringshus skulle kunna ge upphov till luftföroreningar för de lägenheter vars balkonger och/eller friskluftsintag är placerade i nära anslutning till kanalen. En planändring får heller inte leda till att gällande riktvärden för buller överskrids. Naturvårdsverkets riktvärden för buller vad gäller bostäder vid nybyggnation är 30 dBA ekvivalent inomhus och 45 dBA max utomhus nattetid, 70 dBA max vid uteplats i anslutning till bostad och 55dBA ekvivalentnivå utomhus. En bestämmelse har därmed införts (**m₁**) som lyder att installationer ska utformas så att kringliggande bostäder inte påverkas av ljud- eller luftföroreningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

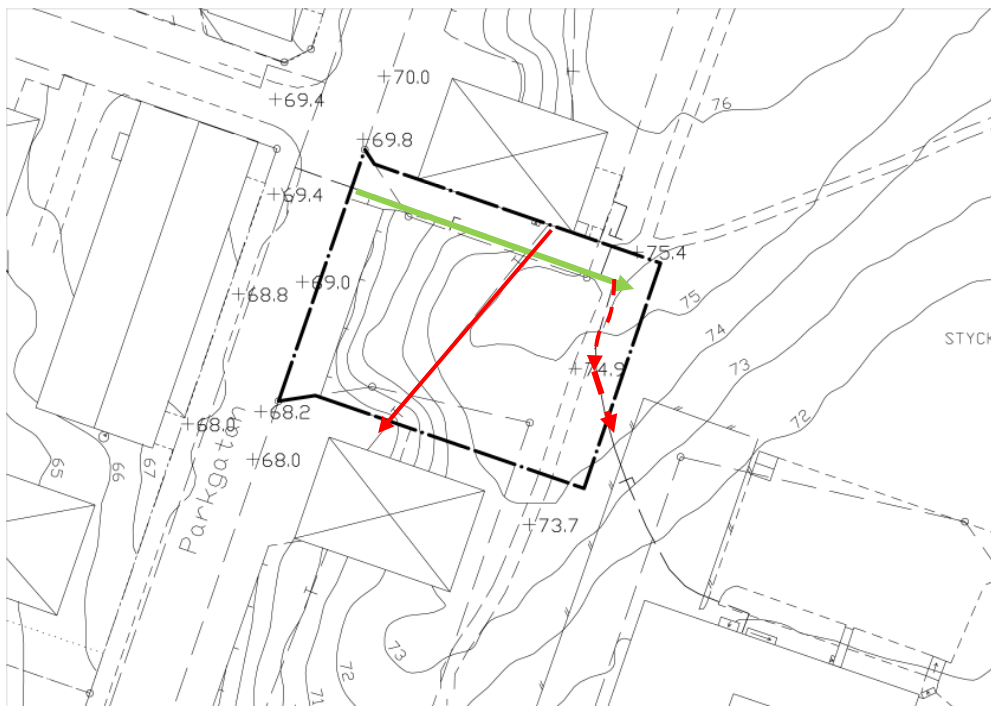
Inom planområdet finns i dag ingen vatten-, avlopps- eller dagvattenförsörjning. Vattenledning sträcker sig längs Parkgatan, spillvattenanslutning finns för fastigheten Räfsan 1 i höjd med Parkgatan 18 och Bindaren 3 i höjd med Fabriksgatan, dagvatten omhändertas av befintlig vegetation.

Vatten (regn och smältvatten) från fordon kommer att behöva tas om hand i parkeringshuset. Omhändertagandet av vatten i parkeringshuset kan ske genom brunnar på respektive plan som via ledningar för vattnet vidare till befintlig anslutningspunkt för spillvatten för Bindaren 3 eller Räfsan 1. För att rena vattnet från föroreningar som kan uppstå av fordon t.ex. olja och drivmedel krävs att oljeavskiljare ansluts till vald spillvattenservis för att vattnet ska få ledas vidare.

På taket planeras dagvattnet upptas av ny vegetation.

Värme

Idag löper fjärrvärmekulvert tvärs över område för detaljplan mellan Parkgatan 18 och 16 (röd heldragen linje i bild nedan) och fördelar värme till hushållen på fastigheten Bindaren 3. Då HSB föreningens syfte är att låta parkeringshusets nedre plan utgöra varmgarage är tanken fortsatt att uppvärmning av varmgaraget ska ske via den huvudpanncentral belägen i byggnaden norr om planområdet, Parkgatan 18. Planet ska förses med värme via en kulvertanläggning som fortsätter genom parkeringshuset till byggnaden söder om planområdet, Parkgatan 16 och därmed ersätter befintlig sträcka.



Grönmarkering visar ledningssträcka som tryggas genom u-område i plankartan. Rödmarkering visar värmekulvert och ledningar som behöver dras om.

Styckåsskolan försörjs med fjärrvärme (Arvika Fjärrvärme AB) via kulvert som löper inom den norra och östra delen av planområdet. Del av ledningssträckan (röd streckad linje i bild ovan) kommer att behöva dras om för att läggas utom ny byggrätt. För resterande del av ledningssträckan (grönmarkering) har **u**-område införts i plankartan, vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för allmänna ledningar.

El

Området aktuellt för planläggning är beläget inom Arvika Elnät ABs koncessionsområde, men inga ledningar finns inom gräns för planområdet.

Tidigare nämnd räddningsväg har av HSB föreningen försetts med elljus. En av dessa lyktstolpar står inom planområdet och kan komma att behöva omlokaliseras vid ett plangenomförande.

Tele

Arvika kommuns stadsnät har en fiberoptisk kabel inom planområdet, med samma sträckning som fjärrvärmen. Här gäller samma förutsättningar som beskrivet ovan för fjärrvärmekulvert dvs. del av ledningssträckan kommer att behöva dras om för att läggas utom ny byggrätt (röd streckad linje i bild ovan). För resterande del av ledningssträckan (grönmarkering) har **u**-område införts vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för allmänna ledningar.

Skanova har ledningar som sträcker sig tvärs över området för detaljplan mellan byggnaderna Parkgatan 18 och 16 (samma sträckning som HSBs fjärrvärmekulvert) och förser fastigheten Bindaren 3 med bredband, tv och telefoni. Vid ett plangenomförande kommer ledningarna att behöva läggas om

och tanken är att de fortsättningsvis ska ansluta Parkgatan 16 via taket på plan ett i parkeringshuset. Skanova har även ledning som löper genom planområdet och vidare till vattentornet, denna hamnar inom u-område vilket innebär att marken ska hållas tillgänglig för allmänna ledningar.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	våren 2013
Granskning	hösten 2013
Antagande	vintern 2013
Laga kraft	vintern 2013

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Arvika kommun ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- Planarbetet enligt planavtal med exploatör
- Grundkarta på beställning av exploatör
- Upprätta avtal om fastighetsreglering med exploatör samt ansökan om lantmäteriförrättning
- Undanflyttningsåtgärder för hållplats och i förekommande fall flytt av övergångsställe

Exploatören ansvarar och bekostar följande delar i genomförandeprocessen:

- Bekostar planarbetet enligt planavtal med Arvika kommun
- Bekostar nödvändig fastighetsbildning
- Bygglovsansökan och nybyggnadskarta
- Nödvändig flytt av ledningar, skall ske i samråd med ledningsägare.
- Bekostar undanflyttningsåtgärder för hållplats, samt i förekommande fall undanflyttningsåtgärder för övergångsställe
- Iordningställande av allt inom kvartersmark
- Åtgärder på räddningsväg, skall ske i samråd med Arvika kommun
- Återställande åtgärder på parkmark, skall ske i samråd med Arvika Fastighet AB

Lantmäteriet ansvarar för erforderlig fastighetsbildning.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Kommunen initierar och upprättar avtal om fastighetsreglering med exploatör samt ansöker om lantmäteriförrättning.

- Del av Styckåsen 1:2 fastighetsregleras till Bindaren 3
- Respektive ledningsägare ansvarar för upprättande av rättighet för ledningar

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetsavtal har upprättats med exploatör och planavgift ska därför inte tas ut vid bygglov.

Inlösen, ersättning

Exploatören ska betala ersättning för den mark som överförs genom fastighetsreglering.

Tomtyteavgift

Vid utökning av fastighet kommer en tomtyteavgift tas ut enligt gällande vatten- och avloppstaxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar har utförts:

- Översiktlig geoteknisk undersökning

Dokumentation och kontroll

Arvika kommun anser det lämpligt att byggherren utför besiktning och tar fram erforderlig dokumentation av närliggande byggnader och anläggningars kondition inför samt efter sprängningsarbete som grund vid eventuell skadehantering.

Konsekvenser av planens genomförande

Allmän platsmark i form av parkmark övergår till kvartersmark för parkeringshus.

Nybyggnation på tidigare obebyggt område kan komma att förändra stadsbilden men utförs den på ett tillfredsställande sätt såsom förslagsvis en förskjutning av det andra parkeringsplanet vilket gör att parkeringshuset följer markens lutning visuellt, samt med plantering på tak som smälter in bland grönytor och övrig

bebyggelse innebär detta en mindre påverkan av stadsbilden i stort.

Ett genomförande av planen innebär att nuvarande brist på parkeringsplatser i området till viss del avhjälpas. Ett parkeringshus kan fylla en stor del av behovet av parkeringsplatser för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av enheten för Planering och Utveckling inom kommunledningsstaben genom planarkitekt Emma Johansson i samarbete med plan- och exploateringsingenjör Ann-Marie Andreasson. Terrängmodell har tagits fram av GIS-ingenjör Ida Persson.

Arvika 2013-10-28

Emma Johansson
Planarkitekt



ARVIKA KOMMUN

CHECKLISTA VID BEHOVSBEDÖMNING FÖR MILJÖBEDÖMNING OCH MKB

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 miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34§ Plan- och bygglagen (2010:900) en miljöbedömning (MKB) göras. Checklistan kan även användas till hjälp för att se vilka frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande ej bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de komma att ändras i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att förslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna är preliminära.

Begrepp:

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning om en plan behöver mkb



Kartan visar planområde rödmarkerat.

Detaljplan för:	Bindaren 3 och Räfsan 1
Fastighetsbeteckning:	Bindaren 3 och Räfsan 1
Planens syfte:	Planen ska ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takterassen förblir en gräsbelagd grönyta som hålls tillgänglig för Räddningstjänsten.
Handläggare:	Emma Johansson
Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Området utgörs idag av parkmark/plantering och består av öppen gräsyta med omkring 10 tallar och berg i dagen. Fungerar som umgängesyta för de boende i närheten. Stenmur markerar 90 graders parkering med ca.12 platser mot Parkgatan i väst. Punkthus i sju våningar gränsar i syd och norr, med den sistnämnda avskärmad grönområdet av en asfaltbelagd passage. Grusad räddningsväg och Styckåsskogen gränsar i öst.

	Ja	Nej	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÅRDEN			
1. Förordnanden/skydd Berör planen:			
område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap (t ex. naturreservat, landskapsbild, strandskydd, biotopskyddsområde)		X	
kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
2. Riksintresse för natur-kulturminnesvård och rörligt friluftsliv Kommer planen att beröra:			
område av riksintresse för naturvården		X	
område av riksintresse för kulturminnesvården		X	
område av riksintresse för det rörliga friluftslivet		X	
område som ingår i nätverket Natura 2000		X	

3. Högt naturvärde Kommer planen att beröra:			
område med högt regionalt naturvärde (Länsstyrelsens naturvårdsplan)		X	
område som är utpekad i skogsvårdsstyrelsens nyckelbiotop eller sumpskogsinventering		X	
4. Ekologiskt särskilt känsligt område Kommer planen att beröra:			
område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		X	
5. Skyddsavstånd Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		X	
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
6. Mark Kan planens genomförande orsaka:			
	Ja	Nej	Kommentarer
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.	X	X	Geoteknisk undersökning skall utföras i samband med planläggning.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X	
risk för erosion		X	
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		X	
Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken		X	Inga kända föroreningar finns i området.
7. Luft och klimat			

Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		X	Lokal förändring kan ske. Luftutsläpp från parkeringshuset skall beaktas vid planläggning.
obehaglig lukt		X	Lokal förändring kan ske. Skall beaktas vid planläggning.
förändringar i lufterörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra:			
förändringar på grundvattenkvalitén		X	
förändring av flödesriktningen för grundvattnet		X	
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		X	På parkeringshusets tredje gräsbelagda plan skall dagvatten upptas av vegetationen, samt av befintliga dagvattenbrunnar i gatumark. Det dagvatten som samlas på plan ett och två skall härledas till spillvattenledning.
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)		X	Dagvattnet från parkeringsanläggningen skall renas genom oljeavskiljare innan det kopplas på spillvattenledning.
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		X	
att vattendom krävs		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
9. Vegetation Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	
minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	
införande av någon ny växtart		X	

10. Djurliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)		X	
minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		X	
införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
försämring av fiskevatten eller jaktmarker		X	
11. Stads- och landskapsbild Kan ett genomförande av planen medföra:			
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild		X	Förändring av landskapsbilden sker då parkeringshus ersätter parkmark. Hänsyn till omgivningen skall tas vid utformning av byggnad och det tredje och översta planet skall beläggas som gräsyta. Utblickar från närliggande bostäder förändras därmed inte markant.
12. Miljöpåverkan från omgivningen			
kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet		X	
ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt ”Bättre plats för arbete”		X	
	Ja	Nej	Kommentarer
EFFEKTER PÅ HÄLSA			
13. Störningar; utsläpp, buller, vibration Kan ett genomförande av planen medföra:			
ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X	Utsläpp av drivmedel och olja kan

			uppstå, därmed krävs oljeavskiljare innan dagvatten förs vidare från parkeringshuset till befinligt spillvattennät.
ökning av nuvarande ljudnivå		X	Planförslaget kan leda till en marginell ökning av ljudnivån. Gällande riktlinjer för buller skall efterföljas.
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		X	Gällande riktlinjer för buller skall efterföljas.
vibrationer som kan störa människor		X	
14. Ljus och skarpt sken Kan ett genomförande av planen medföra:			
nya ljussken som kan vara bländande		X	
15. Säkerhet Kan ett genomförande av planen medföra:			
explosionsrisk		X	
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		X	
att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)		X	Området ligger inte inom högriskområde för markradon.
kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	
EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
16. mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra:			
	Ja	Nej	Kommentarer
avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området	X		Park/plantering ändras till parkeringsändamål. Förändringen anses dock vara av mindre betydelse för markanvändningen.

17. Naturresurser Kan genomförandet av planen medföra:			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X	
motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen		X	
18. Transporter/Kommunikationer Kan ett genomförande av planen:			
ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik		X	Parkeringshuset skall ersätta en del av gatuparkeringen för boende på Bindaren 3 och Räfsan 1. Ingen ökning av fordonstrafik bedöms således ske.
19. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, rekreationsanläggning etc.)		X	
20. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen:			
negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)		X	
MILJÖBALKEN			
21. Bestämmelser i miljöbalken			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken	X		
Iakttas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	X		MKN för vatten: Dagvattenhanteringen kommer att ses över i planarbetet. MKN för luft: Luftutsläpp från parkeringshuset skall beaktas i plan. MKN för buller: Gällande riktlinjer skall efterföljas.
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken		X	

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Behovsbedömningen visar att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Dock visar behovsbedömningen att man i det fortsatta planarbetet särskilt skall beakta luftutsläpp från parkeringshuset, riktvärden för buller för omkringliggande bebyggelse och omhändertagande av dagvatten från parkeringshuset.

Checklistan är utförd 2013-03-11

.....

Emma Johansson
Arvika kommun

Behovsbedömningen har även granskats av Miljöstaben, Arvika kommun, genom Catarina Bernau den 2013-03-21.

Samrådsredogörelse

Samråd har ägt rum för ändring av detaljplan Bindaren 3 och Räfsan 1 den 14 juni t.o.m. den 12 juli 2013. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

Synpunkter som inkommit finns redovisade i detta särskilda utlåtande med kommentarer från avdelningen för planering och utveckling, Arvika kommun.

Länsstyrelsen
VärmlandSamhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE samråd

Datum
2013-07-08Ref
Dnr.402-3982-2013Sida
1(2)Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA**Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1, Arvika kommun.***Lst dossiernr. D164a***Ärendet**

Rubricerat detaljplaneförslag, upprättat den 31 maj 2013, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 4 juli 2013.

Syfte

Planen ska ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlighet till upp till 55 nya parkeringsplatser.

Tidigare ställningstaganden

Inom planområdet gäller idag "stadsplan för Styckåsskogen" fastställd 1954-10-08. Det föreslagna planområdet är park/plantering i gällande plan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med ställningstagandena i gällande ÖP.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 22 § PBL vid samråd särskilt:

- ta till vara och samordna statens intressen,
- ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap.,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses,
- att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs,
- att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, samt att

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Sida
2(2)Datum
2013-07-08Ref
Dnr. 402-3982-2013

- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning enligt 11 kap. 10§ PBL.

Beslut i ärendet har fattats av planhandläggare Malin Iwarsson efter fördragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand.



Malin Iwarsson



Magnus Ahlstrand

Lst kod: ST000

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen		LANTMÄTERIET	
2013-07-09		1 (I)	
Diarienummer KS 132/1027:33	Diarietyp 214		
SAMRÅDSYTTRANDE 2013-07-02		Arvika kommun 19. Planering och utveckling 671 81 ARVIKA	
Dnr S-506-2013-52:5			

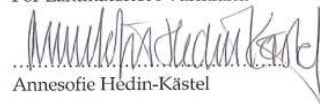
Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsen 1 i Arvika kommun.

Förslag till detaljplan för Bindaren 3 och Räfsen 1 i Arvika kommun, samrådshandlingar, daterat 2013-06-14 har sänts till Lantmäteriet i Värmlands län för synpunkter.

Planens syfte är att ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsen 1, där takytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlig till upp till 55 nya parkeringsplatser.

Lantmäterimyndigheten har inget att invända mot planens syfte eller principen för dess genomförande.

För Lantmäteriet i Värmland


Annesofie Hedin-Kästel

Annesofie Hedin-Kästel

Lantmäteriet i Värmlands län Box 288 651 07 KARLSTAD
Besök: Bryggaregatan 11 Tel.: 054-142711 Fax: 054-142725
E-post: annesofie.hedin-kastel@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

F:\ICHTSCHRADE LÄN O\S\PLN SAMRÅD\PLN SAMRÅD 2013\ARVIKA\13 ARVIKA BINDAREN 3 MPL\DP.S.DOC

Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 Arvika



TeliaSonera Skanova Access AB
Accessområde Mitt
Box 1253
701 12 Örebro
www.skanova.se

Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1, Arvika kommun

Bakgrund

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande:

Yttrande

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.

Skanova önskar behålla befintligt nät som passerar i området enligt bifogad karta. Tvingas Skanova vidta undanflytningsåtgärder förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. För övrigt har vi inget att erinra mot remissen.

För ärenden som avser kabelanvisning <https://ledningskollen.se>

För övriga frågor kontakta Ulf Larsson.

Namn handläggare

Ulf Larsson

Namnförtydligande

Remiss svar

SIDNR
1 (2)
DATUM
2013-06-14
DOKUMENT ID
Remiss2013mitt131

ERT DATUM
2013-06-14
ER REFERENS

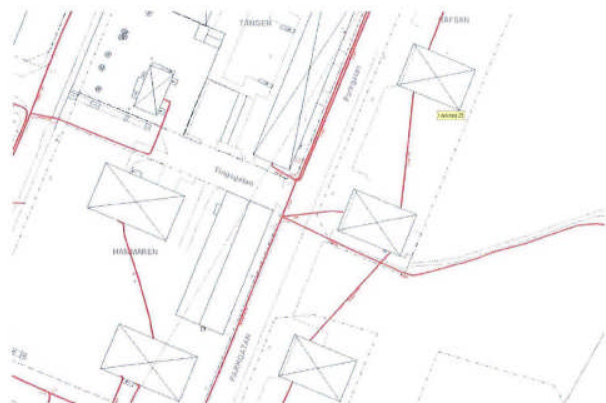
HANDLÄGGARE
Ulf Larsson
ulf.larsson@skanova.se
019-601 66 09

Ställe: Stockholm
Org.nr: 566446-3734

Den av Skanovas ledningar som löper mellan byggnaderna Parkgatan 18 och 16 inom område för detaljplan kommer att behöva flyttas vid ett plangenomförande. Exploatören ansvarar i förekommande fall för utförande och kostnader för sådana åtgärder, samt att det ska ske i samråd med ledningsägare (se rubriken *Genomförande* i planbeskrivningen).



SIDNR
2 (2)
DATUM
2013-06-14
DOKUMENT ID
Remiss2013mitt131



Värmlandstrafik

Datum
2013-07-11Sida
1 (1)Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 Arvika

Yttrande över detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1

Värmlandstrafik har beretts möjlighet att lämna synpunkter på rubricerad detaljplan i Arvika kommun.

Planens syfte är att ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1. Parkeringshuset förväntas inte öka mängden bilar utan omfördela dessa från parkering på gatumark. Uppförande av parkeringshus kan dock ses som en investering som främjar bilen i förhållande till andra trafikslag. Andra åtgärder för att minska antalet bilar och underlätta gång- och cykel samt kollektivt resandefår i detta perspektiv anses bättre och bör också utredas. Åtgärder kan vara såväl attitydpåverkande som mindre investeringar i infrastruktur.

Vid en flytt av kollektivtrafikhållplats på Parkgatan bör tidigt samråd ske med Värmlandstrafik för att skapa en trafiksäker och attraktiv lösning så att det kollektiva resandet inte missgynnas. Nya hållplatslägen och utbudet av kollektivtrafik kan på detta sätt bli bra för de boende i området.

Med vänlig hälsning

Värmlandstrafik AB

Lars Bull

/ gm Lena Thorin

Att inom ramen för detaljplanen se över åtgärder för att minska biltrafik till förmån för gång- och cykeltrafik bedömer planering och utveckling inte vara relevant i förhållande till planens syfte. Utredningar av åsyftat slag bör ske i en större kontext.

När omlokalisering av hållplats blir aktuell skall Värmlandstrafik samrådas.

 ARVIKA KOMMUN	ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen 2013 -06- 2 6 Diarienum: 1002:13 Disjunkt: 214
	Samrådsmöte Bindaren 3 och Räfsan 1
	2013-06-26
	MINNESANTECKNINGAR
Närvarande	Se deltagarlista
Inledning	Emma Johansson hälsade de närvarande välkomna till kvällens möte.
Planprocessen	Emma förklarade planprocessen som sker med normalt planförfarande. Enligt plan- och bygglagen 5 kapitlet, ska länsstyrelsen, berörda kommuner, övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle för samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget samt ge möjlighet till insyn och påverkan. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och kommenteras i en samrådsredogörelse.
Planförslaget	Planens syfte är att ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlighet till upp till 55 nya parkeringsplatser.
Synpunkter och frågor	Det fanns synpunkter på några av de allmänna parkeringsplatserna längs Parkgatan, två timmars parkering gäller i dagsläget, önskemål finns om att parkeringsplatserna kan få gälla upp till ett dygn. Frågan kom upp om det befintliga övergångsstället som ligger nordväst om det blivande parkeringshuset, här är önskemålet att övergångsstället ska få fortsätta upp mot huset på Parkgatan 18. Emma svarade att vi tar med oss frågorna till Håkan Gund som är gatu- och trafikansvarig på Arvika kommun. De närvarande var eniga om att mer parkeringsplatser behövs!
Avslutning	Emma tackade de närvarande för visat intresse och uppmanade de som har synpunkter på förslaget att inkomma med dessa skriftligt senast den 12 juli 2013.
Vid pennan	Maria Olsson

INKOMNA SYNPUNKTER**AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH
UTVECKLINGS KOMMENTARER**

Deltagarlista Bindaren & Råfsan
2013-06-26

SVERI-ÅKE MAGNUSSON HSB VICEVÄRD

Kerstin Svensson Parleg. 22 34200

Kenneth Svensson -11- 22 34200

Ställningstagande

Inkomna synpunkter under samrådstiden har redovisats och kommenterats ovan. Inkomna yttranden har inte föranlett några större ändringar av planhandlingarna, endast mindre justeringar har gjorts.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter och har rätt att överklaga ett antagandebeslut och därmed skall informeras vid antagande av planen, då protokollet justerats är följande:

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av planarkitekt Emma Johansson.

Arvika den 2013-08-19

KOMMUNLEDNINGSTABEN

Granskningsutlåtande

Granskning har ägt rum för detaljplan Bindaren 3 och Räfsan 1 från den 27 september t.o.m. den 25 oktober 2013. Underrättelse om granskning har sänts ut till berörda fastighetsägare samt har planhandlingar funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

Synpunkter som inkommit finns redovisade i detta granskningsutlåtande med kommentarer från avdelningen för planering och utveckling, Arvika kommun.

Länstyrelsen
VärmlandSamhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE granskning

Datum
2013-10-24Ref
Dnr.402-6271-2013Sida
1(2)Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA**Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1, Arvika kommun.***Lst dossiernr. D164b***Ärendet**

Rubricerat detaljplane förslag, upprättat den 4 september 2013, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Lantmäterimyndigheten samt berörda enheter inom Länstyrelsen vid planberedning den 24 oktober 2013.

Syfte

Planen ska ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlighet till upp till 55 nya parkeringsplatser.

Tidigare ställningstaganden

Inom planområdet gäller idag "stadsplan för Styckåsskogen" fastställd 1954-10-08. Det föreslagna planområdet är park/plantering i gällande plan. Länstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget överensstämmer med ställningstagandena i gällande ÖP.

Länstyrelsens roll

Länstyrelsen har ett ansvar att förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet i granskningskedet begränsas i huvudsak till dessa prövningskriterier. Länstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befäras att beslutet innebär att:

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE granskning

Sida
2(2)Datum
2013-10-24Ref
Dnr. 402-6271-2013

- en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
- en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning enligt 11 kap. 10§ PBL.

Beslut i ärendet har fattats av planhandläggare Kester Gibson efter fördragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand.



Kester Gibson



Magnus Ahlstrand

Lst kod: ST000



YTTRANDE
2013-10-17

Dnr S-506-2013-52:8



1 (1)

Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA

Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsen 1 i Arvika kommun.

Förslag till detaljplan för Bindaren 3 och Räfsen 1 i Arvika kommun, granskningshandlingar, daterat 2013-09-04 har sänts till Lantmäteriet i Värmlands län för synpunkter.

Planens syfte är att ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlig till upp till 55 nya parkeringsplatser.

Lantmäterimyndigheten har inget ytterligare att invända mot planens syfte eller principen för dess genomförande.

För Lantmäteriet i Värmland

Annesofie Hedin-Kästel

Annesofie Hedin-Kästel

Lantmäteriet i Värmlands län Box 288 651 07 KARLSTAD
Besök: Bryggaregatan 11 Tel.: 054-142711 Fax: 054-142725
E-post: annesofie.hedin-kastel@lm.se Internet: www.lantmateriet.se

F:\REGION VÄSTVY 04 REGION VÄST GEMENSAMT LÄ PLANERING-SAMRÅD\FRI-SAMRÅD 2013\ARVIKA\18 ARVIKA BINDAREN 3 APL\DP.G.DOC



ARVIKA TEKNIK AB

YTTRANDE

Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1 - synpunkter på granskningshandling**Ärende**

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Bindaren 3 och Räfsan 1. Kommunledningsutskottet beslutade den 12 november 2012 att förslaget ska granskas enligt PBL 5 kap 18-21 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Enligt plan- och bygglagen 5 kapitlet, ska länsstyrelsen, berörda kommuner, övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle för granskning.

I detta dokument sammanställs Arvika Teknik ABs synpunkter på granskningshandlingen.

*Synpu***Beskrivning**

Planens syfte är att ge möjlighet till parkeringshus i två plan för fastigheterna Bindaren 3 och Räfsan 1, där takytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänsten samtidigt som den ska gå att nyttja som umgängesyta för närboende. Parkeringshuset ska ge möjlighet till upp till 55 nya parkeringsplatser.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Synpunkter <i>Bredband, Stadsnät</i> Inget ytterligare än det som redan finns nämnt i planbeskrivningen. Per-Olof Åhs, 2013-10-01	
<i>Elnät</i> Inga synpunkter, 2013-10-01, Per-Olof Åhs	
<i>Fjärrvärme</i> Befintliga fjärrvärmeledningar att beakta. Har också via tlf påtalat detta för brf Bindarens ordförande. Skall ej råda någon osäkerhet kring detta 2013-10-01/thomas	

Planbeskrivningen anger att ledningar kommer att behöva flyttas vid ett plangenomförande, vilket ska ske under ansvar av exploatör i samråd med ledningsägare.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

<i>Gator & Vägar</i> Inga synpunkter, Bosse Koppfeldt, 2013-09-25	
<i>Kraft</i> Inga synpunkter/ 2013-10-01 Thomas	
<i>Renhållning & Slam</i> Inga synpunkter/2013-10-01 Dan Johansson	

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Vatten & Avlopp

Inga synpunkter, Bo Axelsson 2013-09-26

ARVIKA TEKNIK AB



Lennart Rönning

VD Arvika Teknik AB

Ställningstagande

Inkomna synpunkter under tiden för granskning har redovisats och kommenterats ovan. Efter granskning har endast mindre redaktionella ändringar gjorts på plankartan och i planbeskrivningen.

Planen anses kunna föras fram för antagande av Kommunstyrelsen.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter och har rätt att överklaga ett antagandebeslut och därmed skall informeras vid antagande av planen, då protokollet justerats är följande:

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtande är sammanställt av planarkitekt Emma Johansson.

Arvika den 28 oktober 2013.

KOMMUNLEDNINGSSTABEN

Fastighetsförteckning

2013-09-23

Ärendenummer
S13967Handläggare
Laila Olsson

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2013 -09- 25	
Diarienumr. K612/1027:39	Diarietplan 219

Ärende Fastighetsförteckning till detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1

Kommun: Arvika

Län: Värmland

Fastigheter inom området (fastigheter, samlotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bindaren 3	Hsb Brf Bindaren I Arvika Box 141 651 04 KARLSTAD	
Räfsan 1	Hsb Brf Bindaren I Arvika Box 141 651 04 KARLSTAD	
Styckåsen 1:2	Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	

Marksamfälligheter inom området (samfällid mark, samfällt vatten, samfällt fiske, allmänningar)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
--	--	--

Anläggningssamfälligheter inom området (Gemensamhetsanläggningar enligt AL, anläggningar enligt LSV)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
--	--	--

Rättigheter inom området (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 17-IM3-58/1189.1		Servitut, VÄRMECENTRAL MM
Belastar:		
Räfsan 1	Hsb Brf Bindaren I Arvika Box 141 651 04 KARLSTAD	
Serv 2 17-IM3-58/1190.1		Servitut, FÖRBUD VÄRMECENTRAL MM
Till förmån för:		

Räfsan 1	Hsb Brf Bindaren I Arvika Box 141 651 04 KARLSTAD	
Belastar:		
Bindaren 3	Hsb Brf Bindaren I Arvika Box 141 651 04 KARLSTAD	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bandvagnen 1	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Hammaren 6	Fastighets AB L E Lundberg 601 85 NORRKÖPING	
Tången 5	Brf Tången Parkgatan 21 B 671 40 ARVIKA	

Marksamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
--	--	--

Anläggningssamfälligheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
--	--	--

Rättigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål

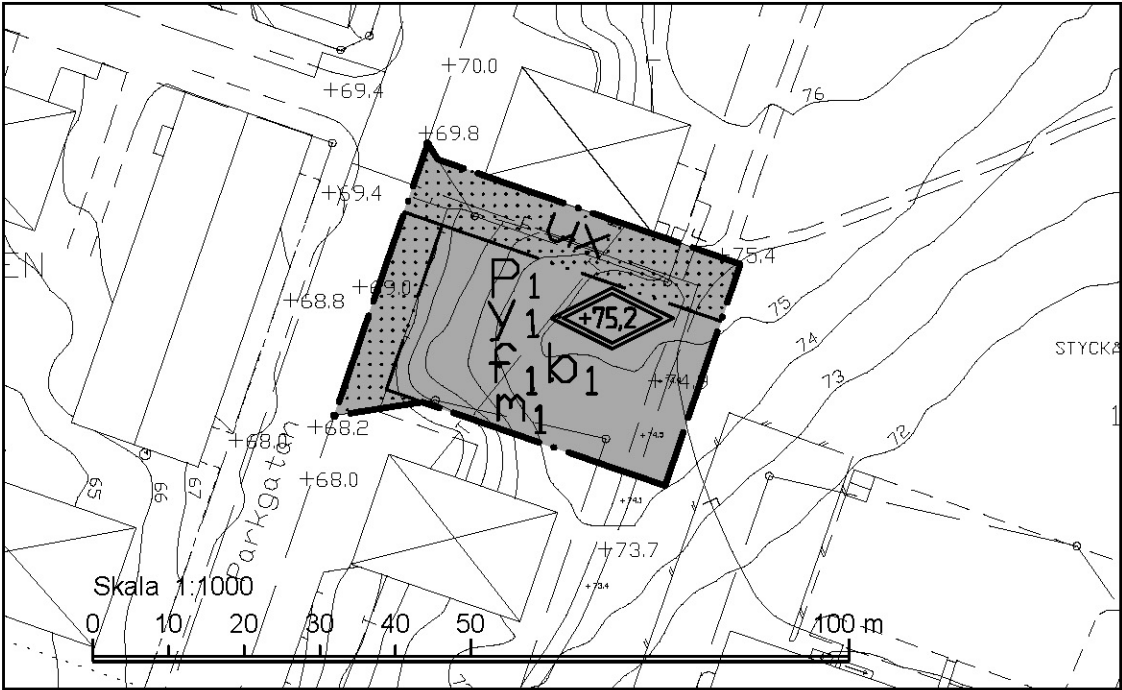
Upplysning

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Laila Olsson

Laila Olsson



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

---:--- Detaljplanegräns
---:--- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

P1 Parkeringshus

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- P-platser** eller byggnader får ej uppföras
- x** Marken ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- u** Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- y1** Ytan ska vara tillgänglig för Räddningstjänstens fordon, angöring från räddningsväg ska kunna ske på lämpligt sätt

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

75.2 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Säkerhetsräcke på tak får uppföras över högsta tillåtna totalhöjd

Utseende

f1 Parkeringshusets tak ska utformas med plantering och/eller vegetation av gräs eller liknande växtlighet. Säkerhetsräcke ska vara genomskiktligt

Byggnadsteknik

b1 Parkeringshusets översta bjälklag ska konstruktionsmässigt tåla vikten av minst 21 ton, motsvarande vikten för Räddningstjänstens utryckningsfordon

STÖRNINGSSKYDD

m1 Installationer ska utformas så att kringliggande bostäder ej påverkas av ljud- och/eller luftföroreningar (enligt riktvärden i gällande lagstiftning)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft



- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Kvartergräns
 - Fastighetsgräns
 - Bostadshus resp uthus
 - Kortat efter huslängd
 - Byggnad i allmänhet
 - Transformator
 - Väg
 - Gångstig
 - Motionsspår
 - Isrottplan
 - Stödmur
 - Staket med grind eller port
 - Häjdcurvan
 - Fjärrvärme respektive telekabel i mark
 - Stoppunkt i plan resp höjd
 - Höjdpunkt
 - Gränspunkt

KOORDINATSYSTEM I PLAN: SWEREF 99 12 00
KOORDINATSYSTEM I HOJD: RH 2000

UPPRÄTTAD 2012-12-14

Jan Vikner
Måttmåttningen

Detaljplan för Bindaren 3 och Räfsan 1			
Arvika kommun		Tillhörande handlingar: Planbeskrivning Behovsbedömning Samrådsredogörelse Granskningsutlåtande	
Värmlands Län			
Upprättad 2013-10-28	Emma Johansson Planarkitekt	Beslutsdatum	Instans
		Antagande 2013-12-02	KS
		Laga kraft 2014-01-03	
Antagandehandling			