



ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING BEGRÄNSAT FÖRFARANDE

Antagen 2015-06-15
Laga kraft 2015-07-14

2015-04-15

Dnr KS 13/288



Plan och genomförandebeskrivning av detaljplan för
KVARTERET BOCKEN 11 OCH 12
Arvika kommun, Värmlands län

PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

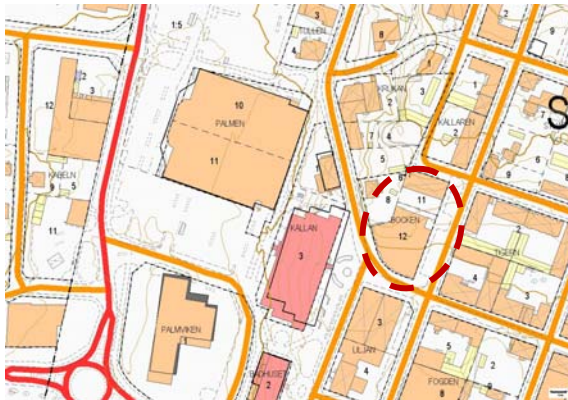
Planen ska ge förutsättningar för byggande av nya bostäder i centrala lägen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB.

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

Plandata

Planområdet ligger i den nordvästra delen av Arvikas stadskärna i korsningen Kyrkogatan/ Magasinsgatan, ett par hundra meter från Torget i Arvika. Det består av kvarteret Bocken 11 och 12.



Kartan visar var planområde är beläget (röd linje)

Markägoförhållanden

Bocken 11 och 12 är i enskild ägo.

Planuppdrag

Planuppdraget upprättas med nya PBL (2010:900).

Beslut om planläggning

Beslöts i KLU 2015-03-16 att ge kommunledningsstaben i uppdrag att ändra detaljplan för Kvarteret Bocken 11 och 12 och att gå ut på samråd.

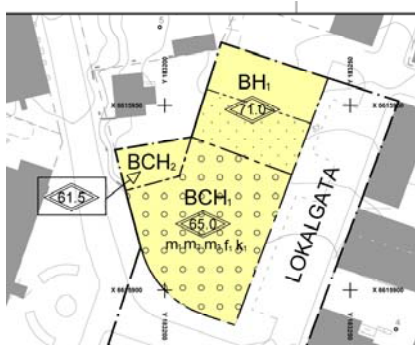
Översiktsplan

Detaljplaneändringen som föreslås är förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. Den förordar bl.a. fler boende i stadskärnan, tät blandstad, ny arkitektur samsas med befintliga kulturmiljöer och siktlinjerna i rutnätstaden ska bevaras.

Detaljplaner

Berörd detaljplan är B333 Bocken 11 och 12 som vann laga kraft 7 januari 2015. Den medger bostäder, handel och centrumsändamål. Planbestämmelsen gällande hur hög påbyggnaden av befintlig byggnad får vara (inom området BCH₁) har beskrivits som totalhöjd +65meter över nollplanet. Det medför att planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad inte kan genomföras. Därför behöver en planändring göras. Planändring av gällande detaljplan är följande:

Högsta totalhöjd +65m ändras till högsta totalhöjd +67,5m



Gällande detaljplan B333 som vann laga kraft januari 2015

Behovsbedömning

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen en miljöbedömning (MKB) upprättas. Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5 kap 18§ behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Kvartersmark

Det är önskvärt att utveckla blandstaden samt kvarterstrukturen med stadskaraktär, högre befolkningstäthet och varierande ålder på bebyggelsen. Byggnadernas utformning enligt PBL 8kap/1§ ska vara *lämplig för sitt ändamål, ha en god form, färg och materialverkan och vara tillgänglig och användbar för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.*

Bostäder och handel

1dag

Planområdet ingår som en del av stadskärnan som kännetecknas av butikslokaler i bottenvåningen och bostäder i de övriga våningarna. Kvarterstadens bebyggelse i 2-5 våningar från olika årtionden och stilepoker. Öppet parkeringsdäck ovan affärslokal på Bocken 12 och tre våningar bostäder med handel i markplan på gavel mot Magasinsgatan i Bocken 11.

Arbetsplatser och övrig bebyggelse

Idag:

Området kännetecknas av den typiska blandstaden med butikslokaler och serveringar i bottenvåningen samt närhet till bibliotek, pub, bowling och gångavstånd till Palmviken med dagligvaruhandel, busstation och ett antal andra verksamheter som blommor, färghandel, vitvaruhandel, servering, drivmedel.

Kvarteret Bocken 12 med leksaksaffär i bottenvåningen runt hörn samt en pizzeria på Magasinsgatan där även infart till lager och uppfart till takparkering finns.

Imorgon:

Planen innebär inga förändringar av handel för Bocken 12 och 11, där handel föreslås kvar i bottenvåningen och bostäder i övriga plan.

Grönstruktur/ friytor

Idag:

Inom kvartersmark söder om bostadshuset i Bocken 11 finns en grönyta som även är entrégård till fastighetens flerfamiljshus. Infarten till trähuset i Krukan 3 går via parkeringsdäcksuppfarten som är rätt brant.

Nordvästra delen av fastigheten som förr tillhörde Krukan 3 är endast bebyggt med en trappa som förbinder parkeringsdäcket med Kyrkogatan.

Imorgon:

Genom en omorganisering av infarter och vistelseytor med en omsorgsfull gestaltning kan utemiljön utvecklas mellan den befintliga bebyggelsen genom attraktiva uteplatser med trädgårds- eller gårdskaraktär. Parkeringsdäcket omformas till en innergård för de blivande bostäderna.

Befintlig ramp från Magasinsgatan till entréterrassen/innergården är för brant och förslag finns att ersätta den med en ny tillgänglighetsanpassad passage från Magasinsgatan till entréterrassen i Bocken 12 inom Bocken 11.

Passagen som förbinder entréterrassen med Kyrkogatan åt väster får finnas kvar och vidareutvecklas, ny bebyggelse mot Kyrkogatan för handel och centrumsändamål i bottenvåningen och bostadskomplement tillåts här med max byggnadshöjd om +61,5 meter, dvs en våning över nuvarande parkeringsdäcks höjd på runt +58,4meter.

Kulturmiljö

Idag:

Området ingår som del av Regional och kommunal kulturmiljö nr. 26 (Arvika stadskärna) s. 68- 91 i Kulturmiljöprogram för Arvika kommun, Del V, Arvika västra församling och stadskärna. 1994

Kvarteren har även beskrivits i en kulturmiljöinventering från 2010 gällande karakteristiska drag, kulturhistoriska värden samt rekommendationer vid förändring. Inventeringen utgör ett underlag för detaljplanering för området.

Planen belyser hänsyn som ska tas vid om, till och nybyggnad i kvarteren Bocken och kvaliteter att ta tillvara vid de enskilda byggnaderna.

Kv. Bocken 12 speglar idealet om bilburen konsumtion. Ett tidstypiskt affärshus från 1960-talet som kombinerar handel i gatuplanet med parkering på taket. Den låga sågtandsveckade fasaden följer Kyrkogatans krökning och bidrar till att

definiera gaturummet. Byggnadens höjd medger fri sikt från bostadshuset på Bocken 11. Kv. Bocken 11 har inga utpekade kulturmiljökvaliteter.

Möjligheter och begränsningar gällande befintlig och blivande bebyggelse

Blivande byggnader ges en samtida utformning med respekt för det befintliga, för att verka för historisk kontinuitet och bevarande av en känsla för platsen. Särskilt viktigt att behålla det småskaliga rörelsemönstret i stadsmiljön.

Samtida krav på moderna bostäder med tanke på energi, ljud, komfort och tillgänglighet kan kräva stora kostnader i en del av den befintliga äldre bebyggelsen gällande renovering, underhåll och skötsel.

Imorgon:

Planen föreslår att de blivande byggnadsvolymer anpassas de befintliga gällande skala och placering för att behålla stråk och siktslinjer. Bestämmelser finns om byggnadshöjder, varsamhet och gestaltning.

Kv. Bocken 12

Byggnaden förses med utformnings- och varsamhetsbestämmelser i planen. (k₁) Ändringar skall utföras varsamt så att byggnadens karaktärsdrag bevaras (veckade fasadlivet, skärmtaket, kopparbalustraden och skyltfönstren) Den befintliga byggnadshöjden bör markeras vid tillbyggnad av bostäder på takbjälklaget och tillbyggnaden anpassas den befintliga fasadens formspråk.(f₁) Blivande högsta totalhöjd i Bocken 12 blir +61,5 i den västra obebyggda delen, vilket är det samma som gällande plan B333. Ändringen blir för den bebyggda delen där högsta totalhöjd ändras från +65m till +67,5m.

Kv. Bocken 11

Byggnaden är typisk för sin tid, men ges inga särskilda skyddsbestämmelser. Dock ska eventuella blivande till-och ombyggnader anpassas den befintliga avseende skala och material som väggar i det gemensamma uterummet.

Gator och trafik

Gatunät

Idag:

Planområdet ligger i rutnätstadens ytterkant åt nordväst omgivet av gator åt väster, söder och öster. Kyrkogatan åt söder och väster är enkelriktat mot öster och har den största trafikmängden och bullernivån. Magasinsgatan öster om planområdet har dubbelriktat lokaltrafik. Följande siffror från mätningar utförda under försommaren 2014:

Magasinsgatan: 2115fordon/dygn varav 2% tung trafik (16-25/6 2014)

Kyrkogatan 40: 1961 fordon/dygn varav 1,5 % tung trafik (16-27/5 2014)

Från Magasinsgatan finns infart till lager och uppfart till takparkering som även tjänar som infart till trähuset i Krukan 3. Ett bredare fält mot kvartersmarken innehåller trottoar och allmänna parkeringsplatser.

Imorgon:

Trafikmönstret i stort det samma som förut, men infarten från Magasinsgatan till

trähuset i Krukan 3 tas bort och framtida infart till fastigheten samordnas med övriga fastigheter i kv. Krukan. Takparkeringen på Bocken 12 försvinner, men möjlighet att ta sig upp med t.ex. räddningsfordon till innergården på Bocken 12 finns kvar genom en körbar gc passage från Magasingatan över Bocken 11. Det bredare fältet för gående och allmänna parkeringsplatser längs Magasinsgatan är kvar.

Gång och cykel

Området ligger i ytterkant av rutnätstaden med trottoarer för gående. Viss cykelparkering ska finnas i anslutning till entréer för bostäder och verksamheter.

Kollektivtrafik

Gångavstånd till busstation i Palmviken är mindre än 350 meter och till järnvägsstation vid Torget runt 500 meter.

Parkering och angöring



Idag:

Stora delar av kvarteret Bocken 12 används idag till parkeringsändamål, med plats på taket för ca 30 personbilar. I detaljplanen från 1956, B58, står att parkeringen här ska motsvara egna parkeringsbehov, parkering för kv. Fogden samt eventuell annat behov av parkering. Infarten till trähuset i Krukan 3 samsas nu med uppfartsrampen till parkeringsdäcket på Bocken 12.

Enligt befintlig detaljplan (B58) finns idag tvärställd parkering utmed Magasinsgatans västra sida, som är breddad mot butikslokalerna.

Allmänna parkeringsplatser finns även norr om Bocken 11 på Fabriksgatan.

Imorgon:

Bil

En förtätning av kvarteret genom ny bebyggelse innebär en ökning av parkeringsbehovet. Parkeringsyta som tas bort för att ge plats åt nya bostäder måste ersättas och de nya lägenheterna kräver ytterligare parkering. Angörings och parkeringsbehoven behöver lösas för såväl de nya som de befintliga bostäderna i ett sammanhang. Här föreslås att parkering för vanliga bostäder om 0,7ppl/lgh tillgodoses. Detta krav kan eventuellt minskas vid studentbostäder om särskild utredning görs. Parkeringskrav för befintliga verksamheter kräver ingen ny prövning. Parkering vid Magasinsgatan kvar.

Cykel

Cyklar förutsätts även i framtiden vara del av trafiken i gatumiljön. Parkeringsnorm för cykel föreslås till 15ppl/1000kvm BTA och cykelparkering bör finnas i nära anslutning till bostadsentréer. För handel och kontor kan allmänna cykelparkeringar på allmän plats användas.

Planens konsekvenser för befintliga stadsmiljö: Två våningar med bostäder ersätter parkeringsdäck i Bocken 12. Butiks/ verksamhetsytor är kvar. Fler boende i centrum skapar liv och rörelse, parkeringsplatserna blir färre. Påbyggnaden ger en förändrad gatubild från omgivande bostäder i kv. Bocken 11, Tigern, Fogden och Liljan med högsta totalhöjd +67,5 meter i Bocken 12, dock har den västra obebyggda delen begränsats till en totalhöjd om +61,5meter för att siktlinjer i bakomliggande fastigheter kan behållas i större utsträckning.

Störningar och risker

Buller

Arvikas stadskärna karakteriseras av blandstaden med en mångfald av funktioner nära varandra så som bostäder, handel och service längs gator i en småskalig kvarterstruktur med gröna rum. För att utveckla en levande blandstad är en förtätning av centrala delar därför viktig trots att riktvärden för buller kan komma att överskridas i några lägen. Centralt byggande i stadskärnan där utbudet av kollektivtransport är störst kan dessutom minska bilåkandet.

Riktvärden för trafikbuller

Enligt riksdagens proposition 1996/97:53 gäller följande riktvärden för trafikbuller:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maxnivå inomhus nattetid (får överskridas högst fem gånger per natt kl 22-06)

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maxnivå vid uteplats i anslutning till bostad (får överskridas högst fem gånger per timma under dag och kväll (kl 06-22)

Utgångspunkt för planeringen är att riktvärdena för inomhusmiljön alltid ska klaras och att ekvivalentnivån utomhus vid fasad inte ska överstiga 65 dBA.

Diskussion i samband med regeringens proposition 2013/2014 gällande samordnad prövning av buller mellan PBL och MB (*nya regler träder i kraft från 2 januari 2015*) påtalar problemen med att dagens regelverk försvårar bostadsbyggandet, framför allt gällande små och billiga lägenheter och studentbostäder och en önskvärd förtätning av städer och tätorter: *"Vi ser ingen anledning att omvandla riktvärdena till gränsvärden. De behandlade riktvärdena för inomhusmiljön ska alltid underskridas när det är aktuellt att uppföra nya bostadslägenheter. Efter avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör avsteg från utomhusriktvärdena kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär."*

Boverkets rekommendationer för avsteg från riktvärdena:

Boverket bedömer att det i vissa fall kan vara motiverat att göra avsteg från de krav avseende utomhusbuller som ges i huvudregeln. Avvägningar mellan

kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, t.ex. ordnat kvarterstruktur.

Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad ligger mellan 55-60dBA och då under förutsättning av att tyst sida, högst 45dBA vid fasad eftersträvas eller att åtminstone ljuddämpad sida, 45-50dBA vid fasad, klaras. Minst hälften av bostadsrummen och uteplats bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Definition av tyst sida enligt Boverket: *"Tyst sida i urban stadsbebyggelse är en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA(frifältsvärde, med sambandet +3dBA två meter från fasad och +6dBA intill fasad) som en totalnivå – dvs det sammanlagda ljudet från olika källor t.ex. trafik, fläktar och industri. Den tysta sidan bör däröver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på."*

Buller från järnväg

Avstånd från planområdet till järnväg (Värmlandsbanan som är riksintresse) är ca 200 m. Inga problem med buller eller vibrationer från järnvägen förväntas dels på grund av avståndet till spåren och dels för att planområdet har två kvarter av bebyggelse mellan sig och järnvägen.

Buller från biltrafik

Biltrafiken på omgivande gator, Kyrkogatan och Magasinsgatan har mätts under året 2014 till 1961 respektive 2115 fordon/dygn. Avstånd till gatumitt är 9 respektive 15 meter, vilket är avsevärd mer än det genomsnittliga avståndet på 6meter till gatumitt i stadskärnan. Hastighetsplanen som fastställdes 2013 föreslår en hastighet på 40km/h i stadskärnan och den faktiska hastigheten i innerstadskvarteren beräknas ligga runt 30-40km/h.

Beräknade ljudnivåer utförda 2009/2010 i intilliggande innerstadskvarteren *Fogden* samt *Apotekaren* och *Veterinären* med samma hastighet men med skiljande vägbredder (6meter till gatumitt) och antal bilar (enligt uppskattning 1000/1500 respektive 1700/1000/1100fordon/dygn) visar visserligen över riktvärdet 55 dB(A) utanför fasad men beräknas inte överskrida 60 dB(A).

Enligt Boverkets allmänna råd bör avsteg från kravet att ljudnivåer högst får vara 55 dB(A) utanför fasad kunna medges då den planerade bebyggelsen ligger i centrala Arvika och har en tydlig stadskaraktär. Kvartersbildningen medger dessutom att man kan skapa en tyst eller åtminstone bullerdämpad fasadsida.

Beräkningar av både ekvivalent och maxnivåer av buller varierar mycket från punkt till punkt. För *Kvarteret Apotekaren* och *Veterinären* beräknades ekvivalentnivåer mot trafikerade gaturum varierar mellan 43-60dBA medan ekvivalenta nivåer mot innergård varierar mellan 29 och 44dBA. Maxnivåer varierar mellan 67 och 82dba mot trafikerad gata och mellan 40 och 67dBA mot innergård. För *Kvarteret Fogden 2* beräknades bullernivåer i olika punkter utifrån en möjlig utformning av byggnaden där dygnsekvivalentnivåer varierar mellan 51-60dBA och maxnivåer mellan 65-76 dBA nattetid och 78-87 dBA dagtid.

Dessa nivåer är ständigt återkommande i Arvika innerstad där rutnätstrukturen avgör fasta avstånd mellan bullerkälla, gata och fasad, något som är avgörande för vilka bullernivåer som uppnås. Genom förtätning av innerstadskvarteren med bostäder skapas goda förutsättningar för minskat transportbehov i bil och därmed

minskat buller och luftemissioner.

Enligt Boverkets allmänna råd bör minst hälften av bostadsrummen och uteplats vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Baserat på de resultat som framkommit i de genomförda bullerutredningarna i närliggande innerstadskvarteren bedöms att det går att bygga planerade bostäder inom kvarteret Bocken enligt förslag:

- Inomhusvärden för buller i bostäder ska uppfyllas enligt PBL.
- Tekniska lösningar för fönster och ytterväggar ska anpassas till rådande bullersituation vilket innefattar tekniska lösningar som t.ex. ventilation och ytterväggar.
- Utformningen av lägenheterna ska göras genomgående
- Uteplatser till de planerade bostäderna skall utformas så att maximal ljudnivå 70 dB(A) klaras. För att åstadkomma detta föreslås att påbyggnaden med bostäder inom Bocken 12 ger möjlighet till utevistelse mot/på en bullerskyddad innergård och att friskluftsintag görs från denna. Detta sammantaget förväntas uppfylla skyddskrav avseende buller från omgivande gator.
- Planbestämmelser för att möta krav om grundläggande god och hälsosam miljö enligt PBL:
- m_1 Bullerskydd för innergård mot omgivande gator ska anordnas
- m_3 lägenheter ska vara genomgående med möjlighet till en fasadsida mot bullerdämpad/ tyst fasadsida/ innergård och lägenheter med mer än 1rok ska ha sovrum mot tyst sida/ innergård.

Översvämningar

Ingen risk för översvämning, ligger i sin helhet över +49,5möh

MKN luft

Höga bensenhalter vid Kyrkogatan/ Magasinsgatan kan påverka luftkvaliteten.

En planbestämmelse finns därför om att friskluftsintag ska göras från innergårdssidan/ tyst sida (m_2) vilket är bra även ur ljudsynpunkt.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens inventering har det på Bocken 12 funnits en handelsträdgård där bekämpningsmedel eventuellt har använts samt en kemtvätt där klorerade lösningsmedel kan ha använts. *"Objektet har bedömts tillhöra riskklass 3 och prioriteras inte i det fortsatta utredningsarbetet."* Eftersom fastigheten redan är bebyggd lär det inte vara aktuellt med några undersökningar i samband med denna planen. Om byggnaden rivs i framtiden och nybyggnad föreslås, ska exploatören kontakta kommunens miljöstab för att komma överens om vilka åtgärder som krävs. Om föreslagna markanvändning stämmer överens med detaljplanen, kan bygglov beviljas om exploatören sanerar marken enligt överenskommelse med kommunens miljöstab. Vid bebyggelse för handel och bostadskomplement på obebyggt mark mot Kyrkogatan, kan prover krävas innan bygglov (nära den fd kemtvättens lokalisering) medges.

I övrigt inga kända risker för förorenad mark inom området.

Geoteknik

Inga geotekniska undersökningar finns inom området, men eftersom marken redan är ianspråktagen anses ingen geoteknisk utredning behöva göras i detaljplaneskedet.

Radon

Området ligger inom ett område med normala markradonvärden enligt kartan från Svensk Geofysik AB från 1993. Planen kan innebära viss ny grundläggning mot Kyrkogatan i kv. Bocken 12 där det idag inte är bebyggt. I övrigt sker nybyggnad som en påbyggnad på befintlig byggnad i kv. Bocken 12 som förutsätts uppfylla kraven på god inomhusmiljö. Om byggnaden rivs och ny byggnad för bostäder planeras, kan markundersökningar avseende markradon komma att krävas.

Offentlig och kommersiell service

Såväl social som kommersiell service inom gångavstånd: Dagligvarubutiker i Palmvika i grannkvarteret på andra sidan Repslagargatan samt hela stadskärnans utbud av handel och kultur. (butiker, caféer, restauranger, banker, konsthall, bibliotek, skolor, sim och idrottshall, apotek, kyrka, mm)

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Tekniska stråk ligger i Magasinsgatan för Bocken 11 och 12. Kapacitet finns för att blivande bebyggelse kan kopplas på.

Dagvattenhantering

Området förväntas även i fortsättningen kopplas till befintliga kommunala dagvattenledningar, eftersom inga nya hårdgjorda ytor görs.

Fjärrvärme

Ledningstråk för fjärrvärme går i Repslagargatan och servar Bocken 8, Krukan 7, samt i Borgsgatan för Krukan 1, Källaren 1 och Bocken 11. Övriga fastigheter ej anslutna till fjärrvärmenätet, men detta är möjligt om så önskas.

Internet

Inom Arvika tätort finns Stadsnätet, ett öppet nät med många tjänster och leverantörer till stor del baserade på fiberoptik. Kontakt tas av exploatör med respektive ledningsägare vid en eventuell utbyggnad.

Renovation

Avfallskärl/ sopsortering ska samordnas mellan Bocken 11 och Bocken 12. Placering av utrymmen bestäms inte i detaljplanen, men ska beaktas vid bygglov.

Övrigt

Planen upprättas med standard planförfarande enligt PBL 2010:900. Om planförslaget godkänns av samrådskretsen kan planen övergå i begränsad planförfarande.

Administrativa frågor

Planen bör ha en genomförandetid på 5år.

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägare och Arvika kommun

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun
Grundkarta	Arvika kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten

Huvudmannaskap

Arvika kommun är huvudman för allmän plats

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av Planering och utveckling genom planarkitekt Bente Plöen.

KOMMUNLEDNINGSSSTABEN



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 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen 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 av en plan behöver mkb

Kartan visar planområde rödmarkerat.

Detaljplan för:	Bocken 11 och 12
Fastighetsbeteckning:	Bocken 11 och 12
Planens syfte:	Planen ska ge möjlighet att bygga små bostäder i stadskärnan
Handläggare:	Bente Plöen
Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Stadsmiljö med omgivande gator och trottoar, liten grönyta vid bostadsentréer till Bocken 11

	Ja	Nej	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN			
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			

	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	
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	
7. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		X	
obehaglig lukt		X	
förändringar i luftförelser, 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	
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)		X	
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	
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	
ökning av nuvarande ljudnivå		X	
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		X	
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	
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	
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	
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 luft: ej relevant för detaljplanen. MKN för buller: ej relevant för detaljplanen.
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken		X	

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Behovsbedömningen visar på att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

Checklistan är utförd 2014-06-04

.....

Bente Plöen
Arvika kommun

.....

Stina Dahlblom
Arvika kommun

Behovsbedömningen har även granskats av Miljöstaben, Arvika kommun, genom Catarina Bernau den 19 augusti 2014

Granskningsutlåtande

(begränsat planförfarande)

Samråd har ägt rum för ändring av detaljplan för kvarteret Bocken 11 och 12 från och med den 20 mars till och med den 13 april 2015. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

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



Samhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand

**YTTRANDE samråd**

Datum
2015-04-13

Ref
Dnr.402-1834-2015

Sida
1(2)

Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA

Detaljplan för Bocken 11 och 12, Arvika kommun.

Lst dossiernr. ADp170a

Ärendet

Rubricerat detaljplane förslag, upprättat den 18 mars 2015, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Lantmäteriet, Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 9 april 2015.

Syfte

Planen ska ge förutsättningar för byggande av bostäder i centrala lägen.

Tidigare ställningstaganden

En ny detaljplan för Kv. Bocken 11 och 12 vann laga kraft den 7 januari 2015. Det nu aktuella planförslaget är en ändring av denna plan avseende bestämmelse om totalhöjd över nollplanet som ändras från +65 m till +67,5 m.

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

Postadress: Länsstyrelsen Värmland, 651 86 KARLSTAD Besöksadress: Växnäsgratan 5
Telefon: 010-224 70 00 (växel) Fax: 010-224 71 10 E-post: varmland@lansstyrelsen.se
www.lansstyrelsen.se/varmland

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

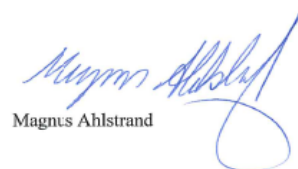
Sida
2(2)Datum
2015-04-13Ref
Dnr. 402-1834-2015**Länsstyrelsens bedömning**

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

LANTMÄTERIET

Sida 1 (1)

Yttrande

2015-04-09

Diarienummer

404-2015/1223

Handläggare

Annesofie Hedin-Kästel



Arvika kommun

19 Planering och utveckling

671 81 ARVIKA

Objekt

Förslag till detaljplan för kvarteret Bocken 11 och 12

Kommun: Arvika

Värmlands län

Yttrande enligt underrättelse 2015-03-18 om samråd.

Planens syfte är att ändra den högsta +65 meter till 67,5 meter för att kunna följa planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planen eller principen för dess genomförande.

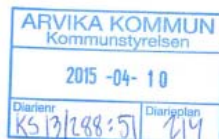
För Lantmäterimyndigheten

Annesofie Hedin-Kästel



ARVIKA TEKNIK AB

2015



YTTRANDE

Planering och utveckling
Arvika kommun**Detaljplan för Bocken 11 och 12 - yttrande över samrådshandling****Ärende**

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för kvarteret Bocken 11 och 12. Kommunledningsutskottet beslutade den 29 april 2013 att förslaget ska samrådas enligt PBL.

Enligt plan- och bygglagen 5 kap §11(2010:900) , ska länsstyrelsen, berörda kommuner, övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle för samråd.

I detta dokument sammanställs Arvika Teknik AB:s synpunkter på granskningshandlingen.

Beskrivning

Planens syfte är att ge förutsättningar för byggande av nya bostäder i centrala lägen. Ändringen avser ökad byggnadshöjd.

Synpunkter

Bredband, Stadsnät

Inga synpunkter/Henrik Ericsson 20150410

Elnät

Inga synpunkter/Henrik Ericsson 20150410

Fjärrvärme

Inga synpunkter. 20150319 Thomas Malmstedt

Gator & Vägar

Inga synpunkter. 20150319 Bo Koppfeldt

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Kraft

Inga synpunkter. 20150319, Thomas Malmstedt

Renhållning & Slam

Inga synpunkter/Dan Johansson 2015-04-01

Vatten & Avlopp

Inga synpunkter/ Bo Axelsson 20150319

ARVIKA TEKNIK AB



Anders Norrby

VD Arvika Teknik AB



ARVIKA KOMMUN

2015-03-18

ARVIKA KOMMUN	
Kommunstyrelsen	
2015 -03- 25	
Diarier	Diarieplan
K 513/288: 11	211

Till Arvika Fastighets AB
c/o Arvika Kommun
671 81 Arvika

Det medföljande förslaget till ändring av den nyss antagna detaljplanen för Bocken 11 och 12 har tagits fram för att justera en felaktig planbestämmelse i plankartan för nämnda plan.

Planbestämmelsen gällande hur hög påbyggnaden av befintlig byggnad får vara har beskrivits som totalhöjd +65meter över nollplanet. Det medför att planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad inte kan genomföras.

Därför behöver en planändring göras som innebär att högsta totalhöjd +65m ändras till högsta totalhöjd +67,5m. I övrigt är planförslaget lika gällande detaljplan som vann laga kraft 7 januari 2015.

Enligt Plan och bygglagens nya regler som trädde i kraft 1 januari 2015, kan planprocessen med *standardförfarande* övergå till ett *begränsat förfarande* med endast ett kommunikationssteg om planförslaget godkänns av samrådsnämnden. De nya reglerna har tillkommit för att förenkla planprocessen.

Eftersom samrådsnämnden är mycket begränsat i detta tillfälle och den samma som vid den nyss antagna detaljplanen, hoppas jag på svar från er nu under samrådstiden (20mars-13 april) om att ni kan godkänna planändringen, så att vi kan gå direkt till antagande av detaljplanen. (Det går bra med ett enkelt svar via e-post eller sms)

Med hoppfulla hälsningar

Bente Plöen
planarkitekt

Svar

2015-03-19 tfn 0570 - 816 35 mobil 073 60000 39
E-post: bente.ploen@arvika.se

Planändringen Godkänns.

Ulf Richardson

Ulf Richardson
VD Arvika Fastighets AB
Arvika kommun, 671 81 Arvika
Esplanaden 5, Arvika Hemside: www.arvika.se
Telefon: 0570 816 35 E-post: arvika.kommun@arvika.se Org.nr: 212000-1892

Bente Plöen

Från: Anders Johansson <anders.johansson@ljfastigheter.com>
Skickat: den 27 mars 2015 07:35
Till: Bente Plöen
Ämne: SV: boken 12



Hej Bente.

Det är ok med planändringen på Boken 12.

Med vänliga hälsningar Ander Johansson.

Från: Bente Plöen [mailto:bente.ploen@arvika.se]
Skickat: den 26 mars 2015 16:19
Till: Lennart Johansson (lennart@ljfastigheter.com); anders.johansson@ljfastigheter.com
Ämne: boken 12

Hej på er

Pratade nyss med kansliet som har hand om utskick från Kommunledningsutskottet, eftersom det ser lite missvisande ut i rubriken; där står "begäran om antagande", vilket inte betyder att den är antagen ännu.

Vi begärde att få göra en planändring och skicka ut den på samråd, vilket den ju är nu...
begäran om antagande kommer efter det att vi sammanställt ev. synpunkter under samrådet. Förhoppningsvis kommer alla sakägare att göra tummen upp för planändringen, då kan vi gå direkt till antagande.

Men jag har fått in ok på planändringen från tre av de fyra sakägare nu, och väntar spänd på den fjärde. Men vill bara påminna att även ni måste skicka in ett ok, det räcker att skriva ett mail till mig!

/Bente

Tänk på miljön innan du skriver ut detta dokument.

Maria A Olsson

Från: Bente Plöen
Skickat: den 23 mars 2015 10:50
Till: Maria A Olsson
Ämne: VB: ändring av detaljplan för kv Bocken



En till positiv!
 /Bente

Från: Mattias Olsson [mailto:mattias@br-olssons.se]
Skickat: den 23 mars 2015 09:54
Till: Bente Plöen
Kopia: Andreas Olsson
Ämne: Re: ändring av detaljplan för kv Bocken

Hej Bente,

Vi ställer oss positiva till detta sådant. Denna del av Arvika har under lång tid varit "nöjeskvartet" och det vore olyckligt om denna byggnation skulle innebära inskränkningar. Restaurang och nöje är en minst lika viktig samhällsfunktion som centrumnära boende. I dagsläget har vi en relativt begränsad mängd grannar i direkt närhet till vår verksamhet Kvarteret. Tror det är extremt viktigt att hyresvärden och ni är medveten om att nattlig verksamhet, med allt vad det innebär är något som inte går att förhindra på annat sätt än att inskränka på verksamheten. Detta oroar oss kraftigt. Vore tacksam för respons hur ni tänker hantera detta.

Med vänliga hälsningar/Best regards

Mattias Olsson

Ägare/ Owner

Mob: +46 70 985 00 30 | Tel: +46 570 850 00

mattias@br-olssons.se, www.br-olssons.se

Kyrkogatan 37 | SE-671 31 ARVIKA



Från: Bente Plöen <bente.ploen@arvika.se>

Datum: måndag 23 mars 2015 09:02

Till: Mattias Olsson <mattias@br-olssons.se>, Andreas Olsson <andreas@br-olssons.se>

Ämne: ändring av detaljplan för kv Bocken

Hej Mattias och Andreas,

Jag har skickat handlingar till Olssons fastigheter i Kil gällande förslag till ändring av detaljplan för kv Bocken 12 (leksaksaffären) i Arvika, men skickar även till er som är verksamma i grannKVARTERET.

Förslaget till ändringen av den nyss antagna detaljplanen för Bocken 11 och 12 har tagits fram för att justera en felaktig planbestämmelse i plankartan för nämnda plan:

Planbestämmelsen gällande hur hög påbyggnaden av befintlig byggnad får vara har beskrivits som totalhöjd +65meter över nollplanet. Det medför att planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad(leksaksbutiken) inte kan genomföras. Därför behöver en planändring göras som innebär att

högsta totalhöjd +65m ändras till högsta totalhöjd +67,5m. I övrigt är planförslaget lika gällande detaljplan som vann laga kraft 7 januari 2015.

Enligt Plan och bygglagens nya regler som trädde i kraft 1 januari 2015, kan planprocessen med *standardförfarande* övergå till ett *begränsat förfarande* med endast ett kommunikationssteg om planförslaget godkänns av samrådskretsen. De nya reglerna har tillkommit för att förenkla planprocessen.

Eftersom samrådskretsen är mycket begränsat i detta tillfälle och den samma som vid den nyss antagna detaljplanen, hoppas jag på svar från er nu under samrådstiden (20mars-13 april) om att ni kan godkänna planändringen, så att vi kan gå direkt till antagande av detaljplanen. (Det går bra med ett enkelt svar via e-post eller sms)

Med hoppfulla hälsningar

Bente Plöen
Planarkitekt
tfn 0570 – 816 35 mobil 073 60000 39

Tänk på miljön innan du skriver ut detta dokument.

Tänk på miljön innan du skriver ut detta dokument.

Bente Plöen

Från: Leif Eriksson <clae.eriksson@arvika.mail.telia.com>
Skickat: den 9 april 2015 17:02
Till: Bente Plöen
Ämne: SV: ändring av detaljplan för Bocken 12



Helt ok – från mig.

/Leif AR Eriksson

Från: Bente Plöen [mailto:bente.ploen@arvika.se]
Skickat: den 27 mars 2015 09:07
Till: info@anno1969.se
Kopia: leif.eriksson@anno1969.se
Ämne: VB: ändring av detaljplan för Bocken 12

Hej,

Mitt namn är Bente Plöen och jag är planarkitekt på Arvika kommun. Jag skickade bifogade handlingar med brev förra veckan och mail till Leif Eriksson i måndags. Nu slår det mig att det kanske är semestertider i anledning påsk, och jag vill bara förvissa mig om att meddelande kommit fram.

Dessutom hoppas jag, som det framgår av brevet nedan, på ett svar från er nu under samrådstiden (20mars-13 april) om att ni kan godkänna planändringen, så att vi kan gå direkt till antagande av detaljplanen enligt de nya reglerna från januari 2015 i Plan och bygglagen. (Det går bra med ett enkelt svar via e-post eller sms)

Med vänliga hälsningar
 Bente Plöen

Från: Bente Plöen
Skickat: den 23 mars 2015 17:03
Till: 'leif.eriksson@anno1969.se'
Ämne: ändring av detaljplan för Bocken 12

Hej,

Jag skickade handlingar till dig per brev förra veckan gällande förslag till ändring av detaljplan för kv Bocken 12 (leksaksaffären) i Arvika, eftersom du är ägare av Kvarteret Fogden 5, men skickar nu även per e-post, för att underlätta svar.

Förslaget till ändringen av den nyss antagna detaljplanen för Bocken 11 och 12 har tagits fram för att justera en felaktig planbestämmelse i plankartan för nämnda plan:

Planbestämmelsen gällande hur hög påbyggnaden av befintlig byggnad får vara har beskrivits som totalhöjd +65meter över nollplanet. Det medför att planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad(leksaksbutiken) inte kan genomföras. Därför behöver en planändring göras som innebär att högsta totalhöjd +65m ändras till högsta totalhöjd +67,5m. I övrigt är planförslaget lika gällande detaljplan som vann laga kraft 7 januari 2015.

Enligt Plan och bygglagens nya regler som trädde i kraft 1 januari 2015, kan planprocessen med *standardförfarande* övergå till ett *begränsat förfarande* med endast ett kommunikationssteg om planförslaget godkänns av samrådsnämnden. De nya reglerna har tillkommit för att förenkla planprocessen.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Eftersom samrådskretsen är mycket begränsat i detta tillfälle och den samma som vid den nyss antagna detaljplanen, hoppas jag på svar från er nu under samrådstiden (20mars-13 april) om att ni kan godkänna planändringen, så att vi kan gå direkt till antagande av detaljplanen. (Det går bra med ett enkelt svar via e-post eller sms)

Med hoppfulla hälsningar

Bente Plöen
Planarkitekt
tfn 0570 – 816 35 mobil 073 60000 39

Tänk på miljön innan du skriver ut detta dokument.

Bente Plöen

Från: Carlsson, Rolf <Rolf.Carlsson@lundbergs.se>
Skickat: den 23 mars 2015 14:46
Till: Bente Plöen
Ämne: SV: ändring av detaljplan Bocken 12

Detta förslag på tillbyggnad löper inga hinder för Lundbergs räkning som har fastigheten Fogden 8

Är det nåt jag med ditt mail inte förstår??

Med vänlig hälsning

Rolf Carlsson



Fastighetsförvaltare Arvika/Örebro
 Fastighets AB LE Lundberg
 Ö:a Torggatan 2
 671 31 Arvika
 Vd 011-21 65 00
 Dir 011-21 66 32
 Fax 0570-161 10
 Mobil: 0709-21 66 32
rolf.carlsson@lundbergs.se
www.lundbergs.se

Från: Bente Plöen [<mailto:bente.ploen@arvika.se>]
Skickat: den 23 mars 2015 10:57
Till: Carlsson, Rolf
Ämne: ändring av detaljplan Bocken 12

Hej Rolf,

Jag har skickat handlingar till Lundbergs i Norrköping gällande förslag till ändring av detaljplan för kv Bocken 12 (leksaksaffären) i Arvika, men skickar även till dig som ansvarig i Arvika.

Förslaget till ändringen av den nyss antagna detaljplanen för Bocken 11 och 12 har tagits fram för att justera en felaktig planbestämmelse i plankartan för nämnda plan:

Planbestämmelsen gällande hur hög påbyggnaden av befintlig byggnad får vara har beskrivits som totalhöjd +65meter över nollplanet. Det medför att planens intentioner om en påbyggnad av två hela våningar för bostäder ovan befintlig byggnad(leksaksbutiken) inte kan genomföras. Därför behöver en planändring göras som innebär att högsta totalhöjd +65m ändras till högsta totalhöjd +67,5m. I övrigt är planförslaget lika gällande detaljplan som vann laga kraft 7 januari 2015.

Enligt Plan och bygglagens nya regler som trädde i kraft 1 januari 2015, kan planprocessen med *standardförfarande* övergå till ett *begränsat förfarande* med endast ett kommunikationssteg om planförslaget godkänns av samrådsnämnden. De nya reglerna har tillkommit för att förenkla planprocessen.

Eftersom samrådskretsen är mycket begränsat i detta tillfälle och den samma som vid den nyss antagna detaljplanen, hoppas jag på svar från er nu under samrådstiden (20mars-13 april) om att ni kan godkänna planändringen, så att vi kan gå direkt till antagande av detaljplanen. (Det går bra med ett enkelt svar via e-post eller sms)

Med hoppfulla hälsningar

Bente Plöen
Planarkitekt
tfn 0570 – 816 35 mobil 073 60000 39

Tänk på miljön innan du skriver ut detta dokument.

Ställningstagande

Enligt Plan och bygglagens nya regler som trädde i kraft 1 januari 2015, kan planprocessen med standardförfarande övergå till ett begränsat förfarande med endast ett kommunikationssteg om planförslaget godkänns av samrådsnämnden. De nya reglerna har tillkommit för att förenkla planprocessen.

Samrådsnämnden är mycket begränsad i detta tillfälle och den samma som vid den nyss antagna detaljplanen. Samtliga sakägare (5 st) har under samrådstiden godkänd planändringen (svar via epost), vilket medför att detaljplanen kan gå direkt till antagande utan ändringar. Inga synpunkter har inkommit på planändringen. Planprocessen övergår därför till begränsat förfarande och planförslaget skickas direkt till KS för antagande.

Kvarstående synpunkter

Inga kvarstående synpunkter

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtande är sammanställt av Bente Plöen, planarkitekt.

Arvika den 15 april 2015

KOMMUNLEDNINGSTABEN

Fastighetsförteckning

2015-03-04

Ärendenummer

S15234

Handläggare

Lisbeth Oikarinen



Ärende Fastighetsförteckning för detaljplan för Bocken 11 och 12.

Kommun: Arvika

Län: Värmland

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

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Bocken 11	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Solbergastaden 1:4	Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	

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

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

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

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

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

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 17-IM3-61/2023.1		Servitut, Värmecentral mm
Till förmån för:		
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Belastar:		
Bocken 11	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	

Serv 2 17-IM3-61/2024.1		Servitut, Tillträde mm
Till förmån för:		
Bocken 11	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Belastar:		
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Serv 3 17-IM3-61/2025.1		Servitut, Parkeringsplats
Till förmån för:		
Bocken 11	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Belastar:		
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Serv 4 17-IM3-63/2221.1		Servitut, Parkeringsplats
Till förmån för:		
Fogden 4	Fastighets-AB L E Lundberg 601 85 NORRKÖPING	
Belastar:		
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Serv 5 17-IM3-63/2222.1		Servitut, Parkeringsplats
Belastar:		
Bocken 12	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Fogden 5	Leif Anders Rune Eriksson Kärsmossen Hagens Gård 671 91 ARVIKA	

Fastigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Krukan 4	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Källan 1	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Källan 3	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Källaren 2	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Liljan 3	Olssons Fastigheter I Arvika Handelsbolag Ripvägen 2 665 34 KIL	
Tigern 2	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Tigern 4	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	

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

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

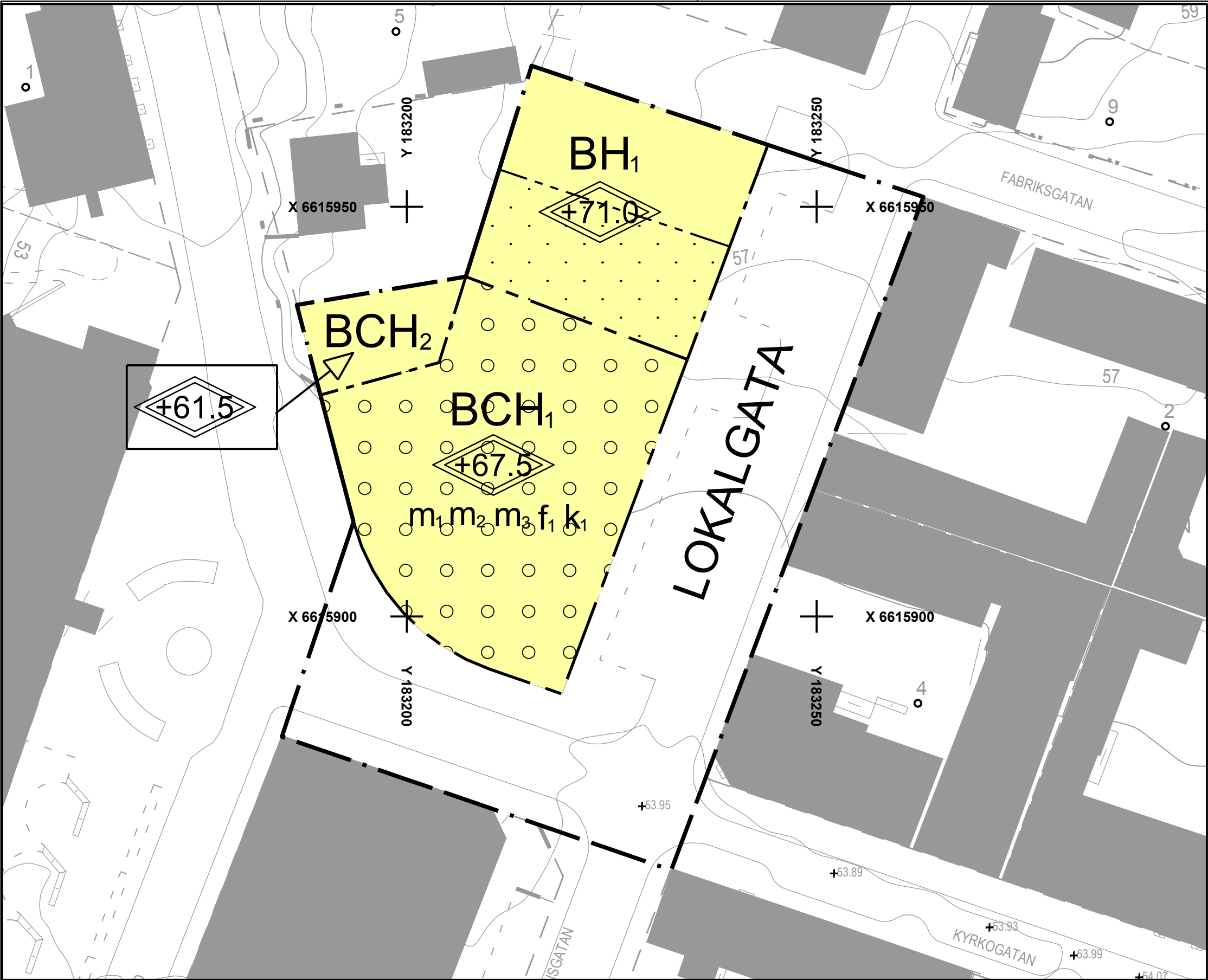
Rättigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 6 17-IM3-85/7499.1		Servitut, Utfart mm
Till förmån för:		

Rättigheter utanför området		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Källan 1	Folke Lennart Johansson Stålsberga Gård 671 92 ARVIKA	
Belastar:		
Källan 3	Arvika Fastighets AB c/o Arvika Kommun 671 81 ARVIKA	
Upplysning Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.		

Fastighetsförteckningen upprättad av

Lisbeth Oikarinen

Lisbeth Oikarinen



Teckenförklaring

- 1 m höjdkurva
- 5 m höjdkurva
- Bostad
- Trappa
- Staket
- Kvarterstraktgräns
- Fastighetsgräns
- Stenmur, kantlinje
- Stödmur
- Trappa
- Körbana, kantsten
- Körbana, ej kantsten
- Körbana på tomt
- Parkeringsplats
- Gångbana
- Gång- och cykelbana, ej kantsten
- Gränspunkt

PLANSYSTEM
SWEREF 99 12 00
UPPRÄTTAD
2014-03-05

HÖJDSYSTEM
RH 2000



Skala: 1:2000 i A2 1:4000 i A4

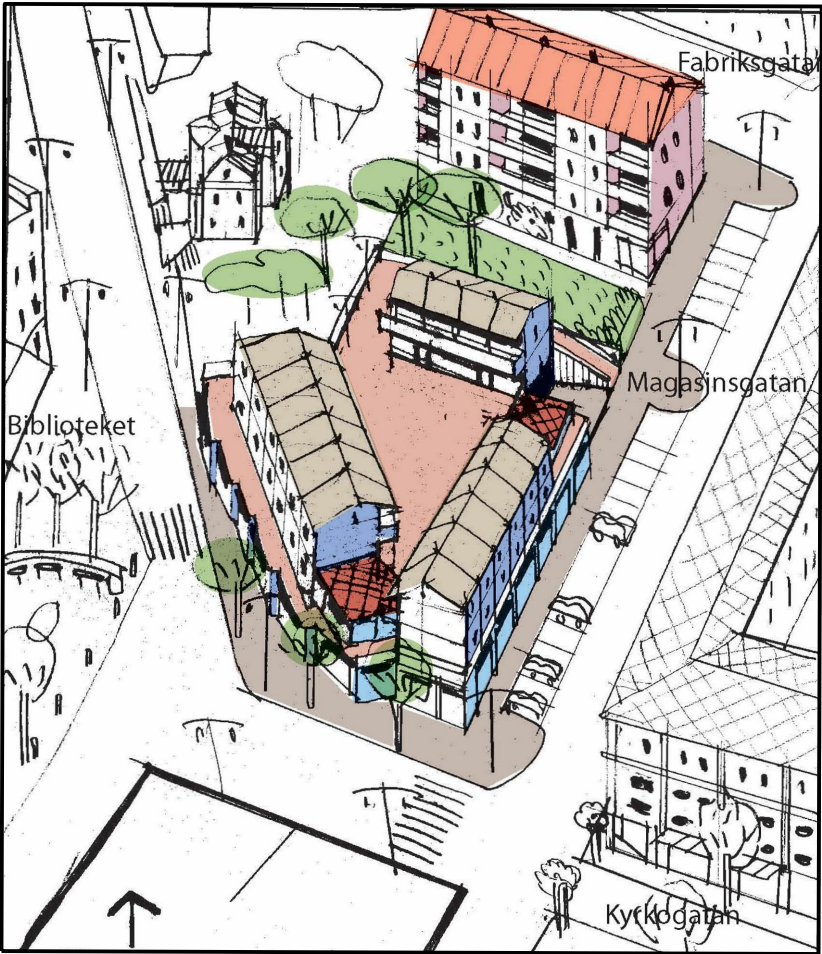


Illustration som visar en av flera möjligheter till påbyggnad med bostadshus på kvarteret Bocken 12

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA Lokaltrafik

Kvartersmark

- BH₁ Bostäder med handel i del av bottenvåning mot lokalgata
- BCH₁ Bostäder med centrumsändamål och handel i bottenvåning
- BCH₂ Bostadskomplement med centrumsändamål och handel i bottenvåning

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får byggas över med körbart bjälklag

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

- Högsta totalhöjd i meter över nollplanet

Utseende

- Utformning av fasader på tillbyggnad ovan befintlig verksamhetslokal ska gällande material, detaljer och kulörer underordna sig gatuplanets butikfasad

Varsamhet (befintlig bebyggelse)

- K₁ Karaktärsdrag och värden hos befintlig bebyggelse som angivits i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring

STÖRNINGSSKYDD

- m₁ Bullerskydd för innergård mot omgivande gator anordnas
- m₂ Friskluftsintag från innergård
- m₃ Genomgående lägenheter. Om mer än 1 rok, ska sovrum vara mot tyst sida

HUVUDMANNASKAP

Kommunen är huvudman för allmän plats

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid
Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft

DETALJPLAN FÖR KVARTERET BOCKEN
ARVIKA KOMMUN VÄRMLANDS LÄN

TILL PLANEN HÖR: PLANBESKRIVNING BEHOVSBEDÖMNING UTLÅTANDE FASTIGHETSFÖRTECKNING	Beslutsdatum	Instans
	ANTAGANDE 2015-06-15	KS
	LAGA KRAFT 2015-07-14	KS

2015-03-04 REV. 2015-04-15
KOMMUNLEDNINGSTABEN