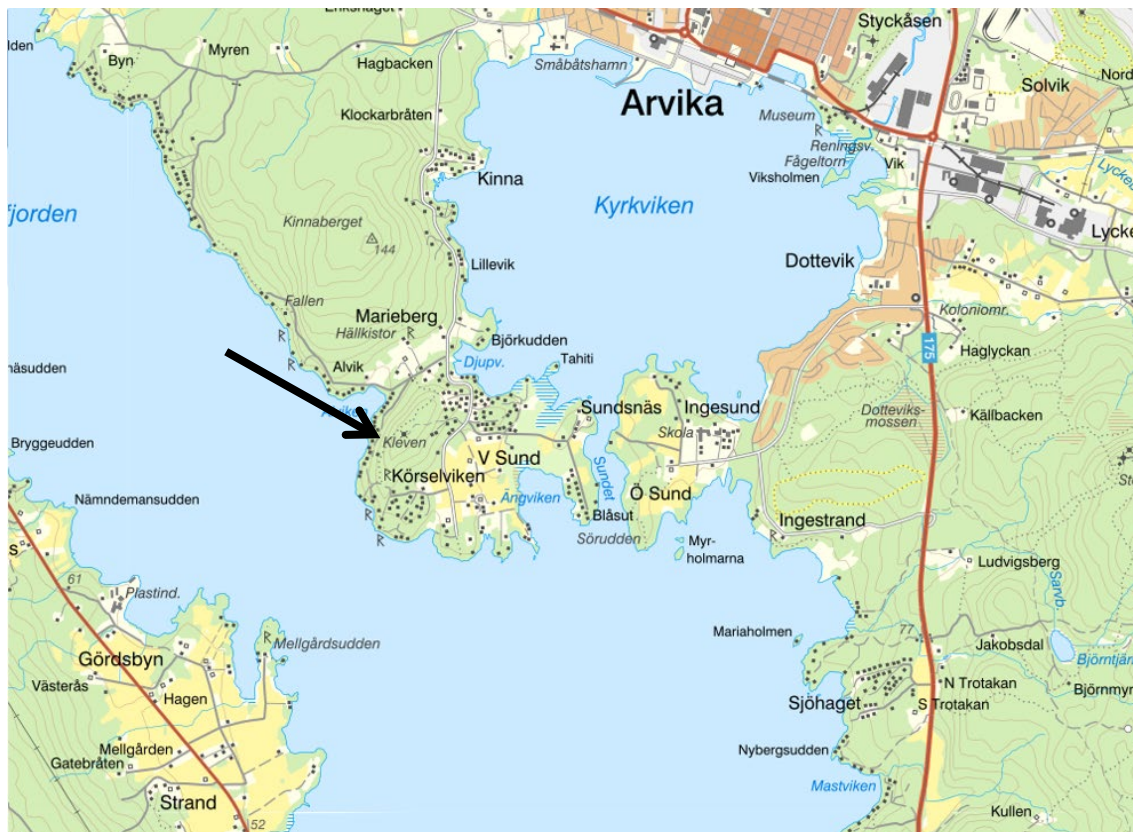


Detaljplan för

SIRI RÜLCKERS VÄG



Västra Sund 2:107 m.fl. Arvika kommun, Värmlands län

Övriga handlingar:

Granskningsutlåtande

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Bilagor:

- Naturvärdesinventering tillhörande del av Västra Sund 2:240, Henric Ernstson konsult, 2023-06-13
- Dagvattenutredning Siri Rülckers väg, WIKON 2023-10-31



Dnr	KS/2022:518
Upprättad	2024-04-04
Godkänd	2024-10-08
Antagen	2024-10-15
Laga kraft	2025-03-11

PLANBESKRIVNING

KLARA
arkitekter

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

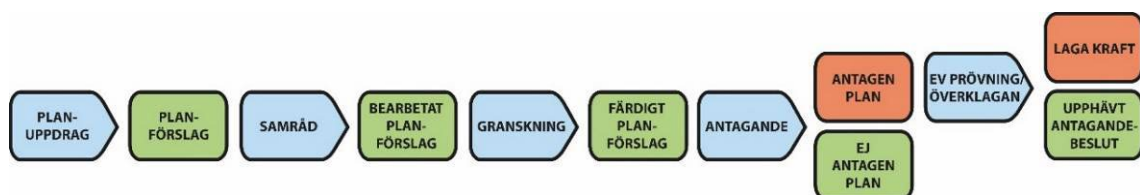
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 (SFS 2014:900).



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

Innehåll

Inledning.....	5
Syfte och huvuddrag	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
Plandata	5
Läge	5
Areal.....	5
Ingående fastigheter	5
Markägförhållanden	5
Samrådskrets	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Avvägning enligt miljöbalken	7
Markens lämplighet.....	7
Värdefulla områden	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Skydd av områden.....	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	10
Förutsättningar och förändringar	10
Natur	10
Verksamheter	17
Bebyggelse.....	17
Service	21
Friytor	22
Trafik	22
Störningar.....	24
Teknisk försörjning.....	24
Organisatoriska frågor.....	30
Planförfarande	30
Tidsplan.....	30
Genomförandetid	30
Huvudmannaskap för allmän plats	30
Ansvarsfördelning	31
Villkor för starbesked	31
Ändrad lovplikt	31
Fastighetsrättsliga frågor.....	31
Allmänt	31

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare	31
Gemensamhetsanläggning	39
Ekonomiska frågor	40
Tekniska frågor	41
Övriga medverkande.....	41

Inledning

Västra Sund ligger mellan Kyrkviken och Glafs fjorden sydväst om Arvika tätort och är ett område som växer, här vill många bygga nya bostadshus och omvandla sina fritidshus till permanentboende. Sedan 2017 pågår anläggning av kommunalt vatten och avlopp i området och gång- och cykelväg har anlagts till Arvika. I samband med att förfrågningar har inkommit på både bygglovs- och samhällbyggnadsavdelningen finns ett behov av att ta ett helhetsgrepp över området. Området delas upp i tre områden för planläggning, varav Siri Rülckers väg utgör den andra etappen.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att utveckla området kring Siri Rülckers väg samstämmigt och däribland skapa möjligheter till att komplettera bostadsbebyggelsen med upp till tio nya bostadsfastigheter. Detta uppnås genom att planlägga området som bostäder (B).

Detaljplanen säkerställer även allmän platsmark genom GATA och NATUR, samt möjliggör för en avfallsanläggning.

Bebyggelsens fasadmaterial, höjd och täthet (exploateringsgrad) regleras för att anpassas till den bebyggelse och karaktär som idag finns på platsen.

Detaljplanen innebär även att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900). Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) och 2020:6) om detaljplan.

Konsekvenser av planens genomförande

Vid ett genomförande kan planens konsekvenser främst kopplas till skogsmark tas i anspråk för bostadsmark och att äldre bebyggelse inom redan etablerade bebyggelsestrukturer kan komma att bytas ut mot nyare bebyggelse med en annan skala och utförande än nuvarande. Sammantaget kommer bebyggelsen inom området göra ett mer samstämmigt och mindre spretigt intryck vad gäller utformning.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i den nordvästra delen av Västra Sund cirka fem kilometer söder om centrala Arvika. Området avgränsas i öster av Klevens skogsområde, i väster av Glafs fjorden, i söder av befintlig tätare bebyggelse vid Rösheim/Körselviken och i norr av Wallinsvägen.

Areal

Planområdets areal är cirka 6,5 hektar.

Ingående fastigheter

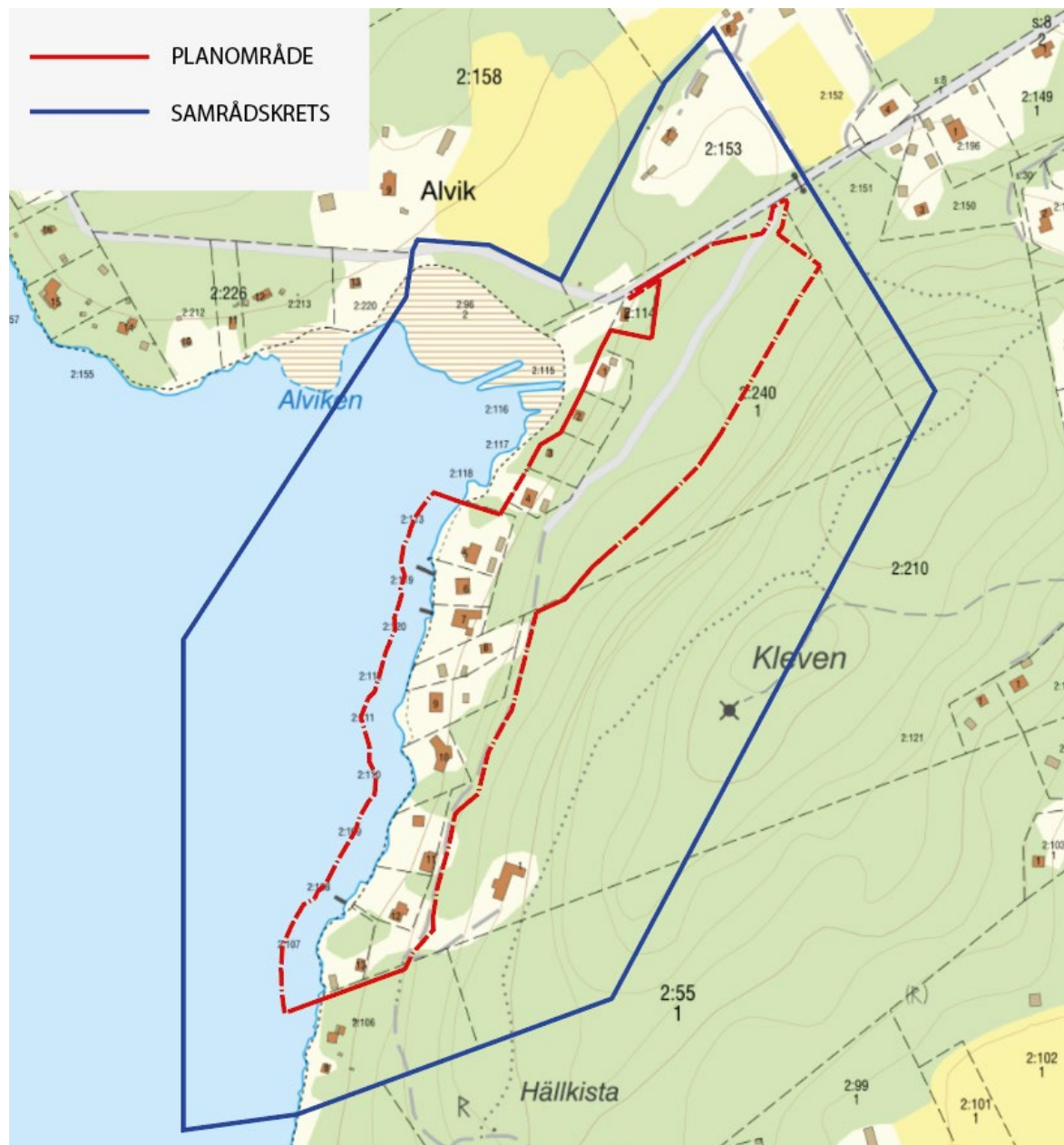
Västra Sund 2:107 – 2:113, 2:115 – 2:120 samt delar av Västra Sund 2:210 och 2:240

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är privatägd.

Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen. För avgränsning av samrådskretsen, se nedanstående karta.



Samrådskrets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom Västra Sund, ca fem kilometer sydväst om Arvika stad, som i utvecklingsinriktningen för gällande översiktsplan (laga kraft 2024-03-01) pekas ut som *områden för utveckling* som innebär ett område där utveckling av ny bebyggelse bedöms kunna göras. I översiktsplanens markanvändningskarta pekas området ut som *Landsbygd 1* (landsbygd nära serviceort) där bebyggelseutveckling i huvudsak ska etableras i anslutning till befintlig infrastruktur.

Förutom gällande översiktsplan finns även *Fördjupad översiktsplan för Kinna/Västra Sund* som fick laga kraft år 2013. Fördjupningen utgår från intentionerna i översiktsplanen, beskriver områdets förutsättningar mer i detalj samt ger rekommendationer och riktlinjer för den fortsatta utvecklingen i Västra Sund. I fördjupningen står det att delområdet Alviken hyser utvecklingsbara värden såsom möjlighet till nybyggnation för ca 10 hus bakom befintlig bebyggelse i norra delen samt, om och tillbyggnader i hela området.

Planläggningen bedöms vara förenlig både med översiktsplanen och med fördjupningen.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2–5 §§. Den skog som växer inom området är inte av nationell betydelse och allmänhetens tillgång till stranden kommer att beaktas i planarbetet. Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-6 §§ miljöbalken. Vidare omfattas inte planområdet av några områden av riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

Utomhusluft

Idag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Då

planområdet redan idag i stor utsträckning är exploaterat och ianspråktaget sedan länge, bedöms planläggningen inte påverka möjligheten att uppnå MKN för utomhusluft.

Fisk- och musselvatten

Planområdet omfattar delar av Glafs fjorden vilken ligger inom Göta Älvs huvudavrinningsområde och avvattnas av Byälven. Byälven mynnar ut i Vänern. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas. Sjön klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala ledningsnäten och ny bebyggelse kommer att anslutas. Dagvattnet avleds i en kombination av ledningar och öppna diken innan det når Glafs fjorden.

Omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggningen kan innebära en viss ökning av trafiken men ljudmiljön förväntas vara god även efter detaljplanens genomförande och inga riktvärden kring buller kommer att överskridas. De mindre vägarna inom planområdet är inte upplåtna för genomfartstrafik utan betjänar enbart ett begränsat antal bostäder.

Vattenförvaltning

För samtliga vattenförekomster finns fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) av Sveriges vattenmyndigheter. Dessa beskriver målet för vilken kvalitet en vattenförekomst ska uppnå till en bestämd tidpunkt, med grundmålet att samtliga vattenförekomster ska nå God status. Recipient i det här fallet är Alviken, som är del av vattenförekomsten Glafs fjorden.

Sjöns ekologiska och kemiska status klassas som *God* samt *Uppnår ej god status*. Vattenförekomstens MKN är bestämd till att uppnå kvalitetskrav för God ekologisk status 2027 samt God kemisk ytvattenstatus, med mindre stränga krav för föroreningshalter av bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar som bedöms överstiga gränsvärden i samtliga vattenförekomster. Normen anger en lägstanivå och angiven status i normen får inte påverkas av en verksamhet så att angiven kvalitet på vattenförekomsten blir sämre än nuvarande status.

Det ekologiska kvalitetskravet motiveras av problem inom områden för hydromorfologiska förhållanden:

- Vandringshinder för fiskar och vattenlevande djur förekommer vid de flesta större anslutande vattendragen.
- SMHI:s modelleringar påvisar otillfredsställande status för vattenflödet och förändringar i vattenståndet för sjön. Tillförlitligheten bedöms dock som låg.
- Svämplanets strukturer och funktion runt sjön bedöms som måttlig på grund av att ytan utgörs av anlagda ytor och/eller aktivt brukad mark.

Delar av kvartersmarken ligger inom 30 meter från strandlinjen, dvs. inom det avstånd som räknas som närområde runt sjöar vid bedömningen av ekologisk status. Den yta kvartersmark som ligger inom närområdet är ca 15 000 kvadratmeter fördelat mellan 13 fastigheter. Enligt VISS är cirka 5 procent av närområdet negativt påverkat av aktivt brukad mark eller hårdgjorda ytor. Med aktivt brukad mark menas påverkan från hyggen, aktivt brukad åkermark och fruktodling (ej betes- och slåttervall) och med anlagda ytor så menas hårdgjorda ytor i samband med exploateringar av olika slag, t.ex. bebyggelse, hus, väg eller järnväg. Glafs fjorden har en strandlinje som är cirka 120 kilometer vilket innebär att närområdet är cirka $120\,000 \times 30 = 3\,600\,000$ kvadratmeter. Det påverkade området (5 procent) motsvarar cirka 180 000 kvadratmeter. Eftersom kvartersmarken inom

planområdet längs strandlinjen redan är ianspråktagen ryms dessa områden inom siffran för 5 procent. Fastigheterna utgörs idag i huvudsak av trädgårdsmark samt berg i dagen. Ett plangenomförande väntas därmed inte innebära någon ökning av negativ påverkan av närområdet runt sjöar. Gränsen för god status för parametern Närområde runt sjöar går vid 15 procent. Parametern sammanvägs med parametern svämplanets strukturer och funktion runt sjöar vid bedömningen av morfologiskt tillstånd i sjöar. Cirka 19 procent av svämplanet bedöms enligt VISS vara påverkat vilket gör att statusen på parametern ligger på måttlig.

Genom uppförande av komplementbyggnader kan andelen hårdgjord yta eller andelen brukad mark öka inom vattenförekomstens närområde, vilket har betydelse för MKN vatten. Av de 13 fastigheter som delvis ligger inom vattnets närområde har 9 direktkontakt med strandlinjen. Längs med strandlinjen har en remsa om 10 meter med förbud att uppföra bebyggelse införts. Det innebär att den yta inom vattnets närområde där bebyggelse kan uppföras uppgår enbart till drygt 10 000 kvadratmeter. Inom de 13 fastigheterna tillåts en total byggnadsarea på 3120 kvadratmeter. Nuvarande bebyggelse tar upp ca 2000 kvadratmeter. Därmed kan således ytterligare 1120 kvadratmeter uppföras inom vattenförekomstens närområde. Teoretiskt skulle all befintlig bebyggelse kunna rivas och koncentreras inom vattenförekomstens närområde när den återuppförs. Detta bedöms emellertid som föga troligt. Den andel byggnadsarea som planen möjliggör inom vattenförekomstens närområde bedöms som marginell. Vidare införs en bestämmelse om att minst 80 procent av kvartermarken ska vara genomsläpplig. Genom att området detaljplanläggs och reglerar utnyttjandegraden kan utbyggnation inom vattenförekomstens närområde kontrolleras vilket bedöms positivt sett utifrån MKN vatten. Med de öppna åtgärder enligt föreslagen dagvattenhantering med öppna dikessystem bedöms en framtida exploatering inte påverka möjligheter att nå uppsatt mål för Glafsjordens MKN.

Kemisk ytvattenstatus bedöms till *Uppnår ej god* status utifrån "sämst styr"-principen av samtliga prioriterade ämnen, då med avseende på bromerad difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Utsläpp av dessa ämnen har skett under lång tid världen över, vilket lett till luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet kommer att renas på ett betryggande sätt innan det når Glafsforden. Med bakgrund av detta bedöms ett plangenomförande inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status. Med föreslaget öppna dikessystem för omhändertagande av dagvatten kommer ett plangenomförande inte bidra till någon försämring av miljökvalitetsnormerna för recipienten. Detta beskrivs mer utförligt under avsnittet dagvatten på sidan 24.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. För den berörda delen av Glafsforden gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen upp på land samt ut i vattnet vid normalt medelvattenstånd. Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävas för den berörda kvartermarken. Vidare föreslås att strandskyddet upphävas för den allmänna platsmarken i form av gatumarken och den naturmark som möjliggörs för bryggfästen och diken.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekat som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdet inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs inom fastigheter med befintlig bostadsbebyggelse, tillkommande kvartersmark för bostadsändamål samt gatu- och vägmarken. För befintliga bostadsfastigheter och gatu- och vägmark anses skäl enligt punkten 1. ovan föreligga, dvs. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För tillkommande kvartersmark samt naturmark innehållande diken anses punkten 2. ovan föreligga, dvs. att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. I detta fall avskiljer Siri Rülckers väg samt befintlig bebyggelse den nya bostadsmarken samt naturmark med diken från strandlinjen.

Vidare möjliggörs ett mindre förbindelsestråk/natursläpp genom bostadsmarken ner mot vattnet. Natursläppet mellan fastigheterna ner mot Glafs fjorden säkerställs genom att detta planläggs som natur och att strandskyddet där inte upphävs.

En bestämmelse införs på plankartan för de områden där strandskyddet avses upphävas. Bestämmelsen avgränsas genom en sekundär egenskapsgräns.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen vid samråd 2021-01-27.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 46,00 och + 79,00 meter (RH 2000) med de lägsta nivåerna mot Glafs fjorden i väster och de högsta mot Kleven i öster.

Mindre förändringar av topografin kan komma att ske vid ett plangenomförande, då anordnade av ny tomtmark kan kräva justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och angöringsvägar för att bland annat klara tillgängligheten.



Planområdet är bitvis ganska kuperat

Vegetation

Inom planområdet finns ett rikligt trädbestånd, både inom såväl oexploaterad mark som bebyggda fastigheter. Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av tallskog med vissa inslag av björk. Marken täcks av gräs, ris och buskar av olika slag.



Björk och tall utmed Siri Rülckers väg

Den idag befintliga vegetationen som hamnar inom kvartersmark kan vid ett plangenomförande i någon omfattning komma att ersättas av trädgårdsvegetation. För att vidhålla områdets karaktär bör ambitionen dock vara att spara naturlig trädvegetation i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.

Landskapsbild

Planområdet ligger naturskönt beläget i en västerslutning med utsikt över Glafs fjorden och skogslandskapet kring sjön. Omgivningarna domineras av småkuperad skogsmark med mindre bebyggelsegrupper och jordbruksmarker insprängda i landskapet.

Ett plangenomförande kommer att innebära att skogsmarken längs vägen ersätts av bostäder i form av enbostadshus. Nedanför vägen i höjd med planerad tomtmark sträcker sig inte planområdet ända ner till strandlinjen vilket innebär att en fri passage säkerställs. Genom den fria passagens vegetation bedöms landskapsbilden från sjön inte påverkas mer än marginellt.

För att värna om landskapsbilden ska fasaderna vara utförda i trä.

Vidare säkerställs två fria passager i planen från Kleven genom bostadsbebyggelsen ner mot Glafs fjorden.

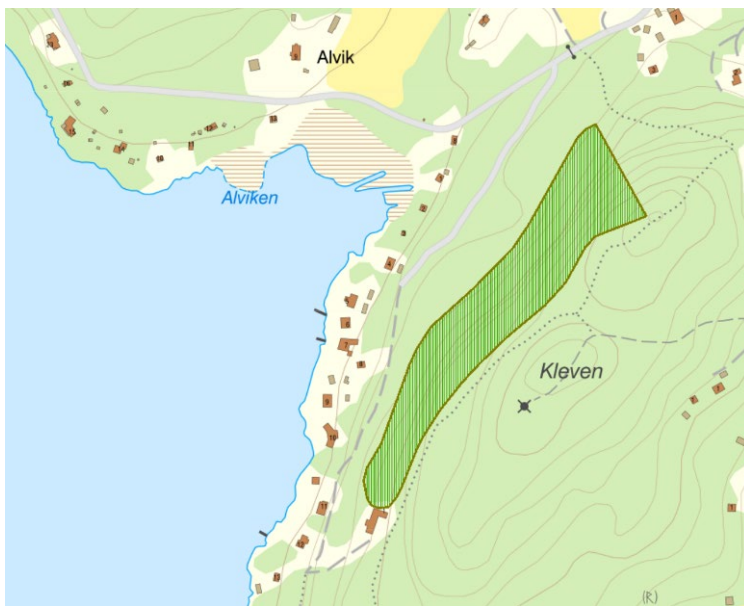


Planområdet till vänster med omgivande landskap

Naturmiljö / Biotop- och artskydd

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. Ca 20 meter öster om planområdet har Skogsstyrelsen pekat ut de branta barrskogsbeklädda delarna av Klevens västsluttning som ett naturvärde, Västra Kleven.

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING



Naturvärdesområdets utsträckning



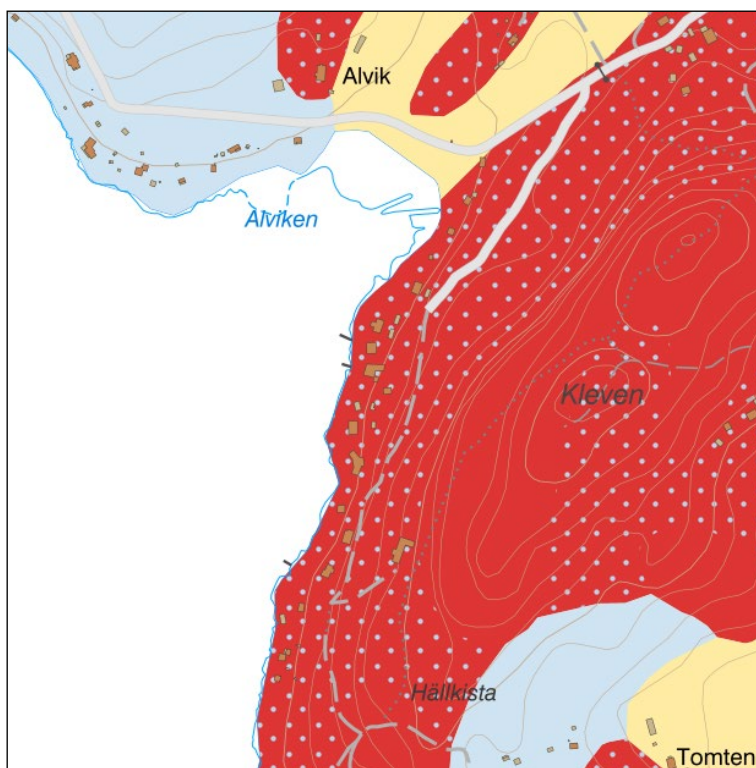
Västra Kleven

Befintlig väg ligger som närmast runt 15 meter från naturvärdesområdet. Ny kvartersmark hamnar som närmast 20 meter ifrån naturvärdesområdet. En naturvärdesinventering har genomförts för den nya kvartersmark som pekas ut i planförslaget (Henric Ernstson konsult, 2023-06-13). I denna konstateras att inga delar av området bedöms ha några höga naturvärden. Med tanke på resultatet från den genomförda naturvärdesinventeringen samt avståndet mellan kvartersmarken och naturvärdesavgränsningen görs bedömningen att ett plangenomförande inte kommer innebära någon negativ inverkan av naturvärdesområdet i någon nämnvärd omfattning.

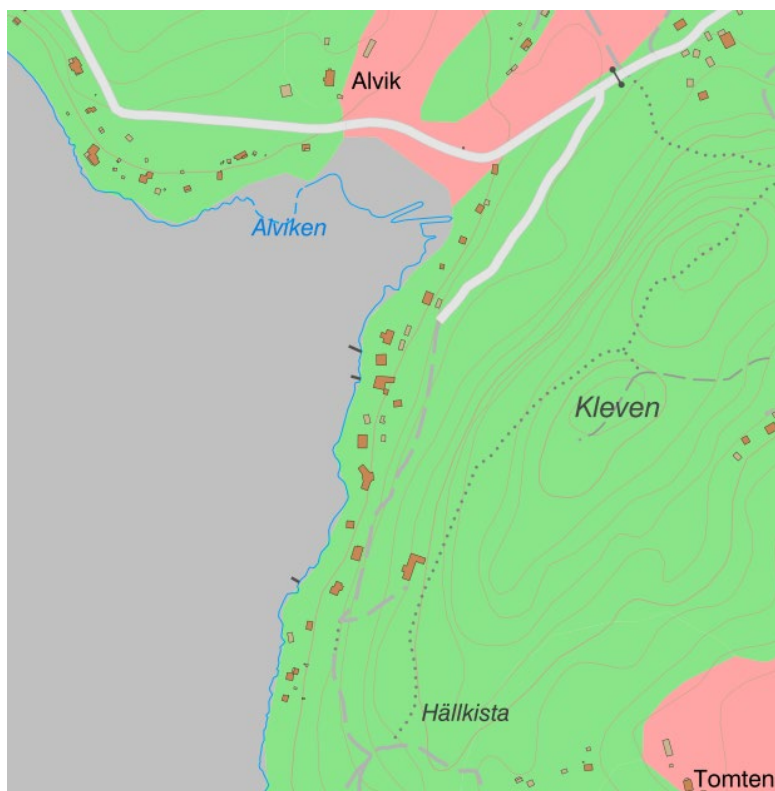
En sökning har gjorts i artportalen för att undersöka om det registrerats några fynd av rödlistade arter inom planområdet eller dess närområde från år 2000 fram till 2023-12-13. Inga fynd av rödlistade arter hade gjorts under perioden.

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av berg med ytlager av morän. Hela området räknas som fastmark.



Rött med ljusblåa prickar = Berg med ytlager av morän



Grönt = fastmark

Stabiliteten bedöms vara god inom området och inga risker för skred föreligger. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.

I och med att planområdet är kuperat och att marken består av stora delar av berg, går det inte att utesluta viss schaktning och spräckning/sprängning för att möjliggöra en exploatering. I största mån ska större schaktningar och sprängningsarbete undvikas, genom att anpassa exploateringen utifrån terrängen. Sprängning/spräckning, schaktning och hantering av bergmassor kommer att utföras med ringa påverkan på bostadsbebyggelse.

För att kunna spränga inom detaljplanerat område måste det ansökas om tillstånd hos polisen. Utöver tillstånd från polisen måste det även ansöka om marklov hos kommunen, om tomtens markhöjd kommer att förändras med mer än 0,5 meter. Sprängningen ska utföras enligt de säkerhetsföreskrifter som finns vid sprängning. Vid sprängarbeten erfordras exempelvis besiktning av intilliggande fastigheter och besiktningen utförs av en opartisk besiktningsman. Vibrationsmätare kan vid behov placeras ut på intilliggande besiktigade fastigheter. Om det skulle uppstå några skador hos grannfastigheterna är det byggherren tillsammans med sprängaren som är ersättningsskyldig.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet. Enligt kommunens radonkarta ligger området inom ett högriskområde för markradon.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggsplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

Förorenade områden

Drygt 500 meter öster om planområdet på fastigheten Västra Sund 2:50 har länsstyrelsen identifierat en tidigare plantskola (ID 177 101). Någon undersökning har inte genomförts och objektet har tilldelats riskklass 2, vilket innebär stor risk för människors hälsa och miljön. Med tanke på att föroreningen ligger så långt från planområdet görs bedömningen att planområdet inte riskerar vara påverkat av föroreningar från plantskolan.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och myndighetsnämnden för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Skyfall och höga vattenstånd

Planen ligger i anslutning till Glafs fjorden. Marken inom området är belägen mellan + 46,0 meter och + 79,0 meter (RH2000), och risk för översvämning föreligger inom de lägre delarna av planområdet.



200-årsflöde enligt MSB:s översvämningskartering

Arvika kommun håller på att revidera sina riktlinjer från 2007 för bygglovgivning och fysisk planering med avseende på höga vattennivåer runt Glafs fjorden. De reviderade riktlinjerna grundar sig i Boverkets tillsynsledning och förväntas inom närstående framtid antas av kommunfullmäktige. Riktlinjerna är avsedda att användas av kommunen som en vägledning vid bygglovgivning och planering av ny bebyggelse i översvämningshotade områden.

Normalnivån för Glafs fjorden anges till +45,79 (RH2000). Marken närmast Glafs fjordens stränder har delats in i områden med stor, eller viss sannolikhet, för översvämnning (under +49,50 respektive +50,40) där enligt Arvika kommuns riktlinjer, förbud respektive, stor restriktivitet ska iakttas vid planering för ny bostadsbebyggelse. Ett klimatanpassat 200-årsflöde motsvarar +48,90 meter över havet.

Inom planområdets kvartersmark för de bostäder närmast Glafs fjorden införs en bestämmelse om att färdigt golv i huvudbyggnad ska placeras som lägst +49,50 meter (RH2000). Bestämmelsen tar hänsyn till vind och vågpåverkan varför en säkerhetsfaktor på 0,6 meter över 200-årsflödet har använts. För kvartersmarken inom 10 meter från strandlinjen införs en bestämmelse om att byggnader inte får uppföras. För bostadsfastigheterna närmast Glafs fjorden införs även en bestämmelse för den mark som ligger lägre än +48,50 meter om att marken endast får förses med komplementbyggnad. Komplementbyggnader avser en enklare funktion varför inte samma krav fordras som vid bostäder. En del komplementbyggnader kan dock avses att ha exempelvis kylskåp eller toaletter varför en bestämmelse inom området där endast komplementbyggnader får placeras införs om att byggnader och tekniska installationer ska utformas på ett sådant sätt att dessa inte tar skada vid vattennivåer upp till +49,50 meter. På marken mellan +48,50 - +49,50 meter tillåts därmed huvudbyggnader med en sockel på en meter. Delar av den befintliga huvudbyggnaden på Västra Sund 2:119 ligger idag lägre än +48,50 meter. För den del av byggnaden som ligger lägre än +48,50 meter gäller inte bestämmelsen om att endast komplementbyggnader får uppföras. Däremot ska ny bebyggelse följa planens bestämmelser, såsom bestämmelsen om färdigt golv i huvudbyggnad. För huvudbyggnaden som idag ligger under +48,50 meter innebär detta att den vid återuppbyggnad efter rivning måste placera dess färdiga golv som lägst +49,50 meter. För att undvika en allt för hög sockel bör byggnaden i sådant fall återuppföras några meter österut där marknivån är högre.

Vad gäller tillfartsvägar till byggnaderna så berörs inte dessa av ett 200-årsflöde då byggnaderna nås från öster, alltså uppifrån Klevenhöjden.

Vid ett klimatanpassat beräknat högsta flöde som uppgår till +50,40 översvämmas huvudbyggnaderna på fastigheterna Västra Sund 2:113, 2:115 och 2:119. Då endast ett par enstaka hus översvämmas vid ett beräknat högsta flöde och att återkomsttiden för ett beräknat högsta flöde är 10 000 år vilket är längre än de befintliga byggnadernas livslängd görs bedömningen att avvägningarna som görs i planen är acceptabla kopplat till riskerna med höga vattenstånd.

Vad gäller skyfall så följer regnet markens lutning på ytan ner i Glafs fjorden. Dikning inom planområdet kommer ske för att inte regnmängder ska bli stående inom mark vars naturliga lutning försvinner. Se mer under avsnittet **Dagvatten** på sidan 24.

Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

Inom planområdet

I dagsläget finns det 14 bostads-/fritidshus i en till en och en halv våningar med tillhörande uthus och garage inom planområdet.

Planområdet är avsett för bostadsändamål. Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Verksamheten ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Utom planområdet

Den närmaste omgivningen utgörs främst av skogsmark. I norr finns jordbruksmark och i söder ytterligare fritidshusbebyggelse.

Bebyggelse

Inom planområdet

I dagsläget finns det 14 fritidshus med tillhörande uthus och garage inom planområdet. Dessa är uppförda i en till en och en halv våningar med främst träfasader i olika kulörer och tegel- eller plåttak.

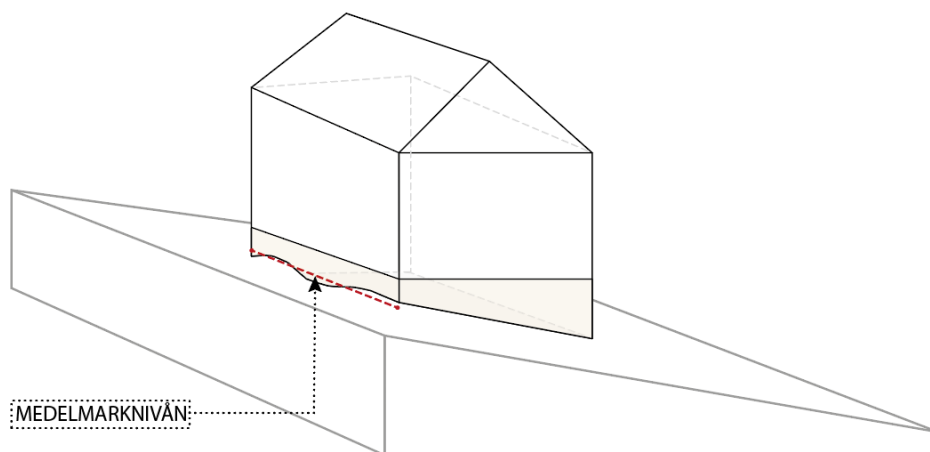


Delar av bebyggelsen utmed Alviken

Sammanlagt möjliggörs för upp till tio nya bostadsfastigheter inom planområdet. För den tillkommande kvartersmarken för bostäder gäller generellt att byggnader får uppföras till en totalhöjd på 6,5 meter om byggnaden har suterrängvåning. Detta motsvarar två våningars höjd. Totalhöjd innebär byggnadsverkets hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt mätt ifrån markens medelmarknivå. För byggnader utan suterrängvåning och komplementbyggnader gäller en högsta totalhöjd på 5,0 meter.

För befintliga bostadsfastigheter gäller generellt att byggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och att komplementbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 5,0 meter.

Då terrängen bitvis är starkt kuperad beräknas medelmarknivån endast vid den fasad som har de högsta naturliga marknivåerna, dvs. vid den fasad som vetter mot områdets högre delar i öster. Detta för att göra det möjligt att ta upp delar av markens nivåskillnad i grundens konstruktion, eller i suterrängvåning om terrängen tillåter detta, och på så sätt möjliggöra en bättre anpassning av bebyggelsen till områdets naturliga marknivåer. Målet är att minska behovet av schaktning och utfyllnader inom fastigheterna.



Medelmarknivån beräknas vid den fasad som är vänd mot områdets högre delar

Vidare införs även en bestämmelse om att stödmurar högst får vara 0,5 meter. På så vis undvikes större terrasseringar av kvartersmarken.

För att tillkommande bebyggelse ska få en karaktär som överensstämmer med byggnader i närområdet, som till största del är utformade med sadeltak, införs en bestämmelse för nya bostadsfastigheter om en minsta takvinkel på 20 grader för huvudbyggnader.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet. Med byggnadsarea menas den area som byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, det vill säga även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande.

För fastigheterna i planområdet anges en största byggnadsarea till 240 kvadratmeter.

För att få lite luft mellan byggnaderna och ge möjlighet till utblickar och siktlinjer ner mot vattnet får fastighetsarean för fastigheterna inom planområdet inte understiga 1000 respektive 1500 kvadratmeter.

Bestämmelserna är i stort anpassade till dagens situation. Några uthusbyggnader inom planområdet har redan idag en totalhöjd som överstiger 5,0 meter. Dessa får givetvis stå kvar, däremot ska ny komplementbebyggelse följa planens bestämmelser.

Planen har getts en enkel struktur för att underlätta bygglovshanteringen. Ut mot omgivande gator finns en zon om sex meter som inte får bebyggas. Det ger möjlighet att parkera bilen framför garaget på egen tomtmark och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gaturummet som stämmer med den lantliga och gröna karaktär som området har idag. Ett par befintliga byggnader undantas från zonen om sex meter som inte får bebyggas.

Generellt finns också en bestämmelse om att nya huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Vad gäller utformning finns en bestämmelse om att fasaderna ska vara utförda i trä Detta för att ny bebyggelse ska få en karaktär som samspelar med befintlig bebyggelse.



Bilden visar planområdet med vit linje samt var nya bostäder möjliggörs inom planområdet. Observera att bilden är en illustration och att exakt läge och utformning för nya hus studeras i senare skede.

Utanför planområdet

Bostadsbebyggelsen närmast utanför planområdet består i huvudsak av friliggande fritidshus/bostadshus uppförda i en till två våningar med främst träfasader i mörk kulör samt plåt- eller tegeltak. Uppe på Kleven finns en mast som fungerar som ett landmärke och syns från planområdet.



Masten uppe på Kleven

Tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

Samhällelig

I Arvika tätort, ca sju kilometer från planområdet, finns närmaste för-, grund- och gymnasieskolor. Även vårdcentral och sjukhus finns i Arvika tätort.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhällelig service.

Kommersiell

Stort utbud av kommersiell service finns inne i Arvika tätort, ca sju kilometer från planområdet.

Friytor

Rekreation

Öster om planområdet ligger skogsområdet Kleven. Inom Kleven finns gångstigar och vandringsleder som ansluter från planområdet.



Gångstig inom Kleven

Lek

Det finns ingen kommunal lekplats inom eller i närheten av planområdet. Planer finns på att utveckla en lekplats söder om området vid Körselviken.

Vattenområden

Den del av Glafs fjorden som ligger inom planområdet planläggs till som vattenområde (W).

Vattenområde ska bara användas för att planlägga öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs idag genom den befintliga samfällda vägen, Siri Rülckers väg, som är ansluten till Wallinsvägen och upphör i den södra delen av planområdet genom en vändplats. Befintlig samfärdig väg bekräftas inom planområdet genom att den ges användningen GATA. Med "GATA" menas område för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. Huvudmannaskapet för Siri Rülckers väg är enskilt.



Infarten till planområdet från Wallinsvägen

Parkering

Parkeringsbehovet löses idag inom de enskilda fastigheterna.

Parkeringsbehovet kommer vid ett plangenomförande även fortsättningsvis att lösas inom de enskilda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Ca 300 meter öster om området ligger busshållplatsen Wallinsvägen med dagliga anropsstyrda avgångar till Arvika.

Inga krav på förändringar kommer att ställas vid ett plangenomförande.

Gång- och cykeltrafik

Det finns inget separat gång- och cykelvägnät inom området idag. Gång- och cykeltrafik inom området sker i form av s.k. blandtrafik, dvs. ute i gatumiljön.

Från södra delen av planområdet ansluter en gångväg som leder söderut mot Körselviken. Öster om planområdet finns ett nätverk av gång- och cykelvägar som leder till området kring Djupviken.



Genom gångpassagen från vändplatsen går det att ta sig till Körselviken i söder

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

Störningar

Buller

I Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR). Riktvärden för andra lokaler än bostäder finns i Trafikverkets riktlinje.

Då de mindre vägarna inom planområdet inte är upplåtna för genomfartstrafik utan bara betjänar ett begränsat antal bostäder görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna för störningar från vägtrafiken.

Teknisk försörjning

Dricks- och spillvatten

Det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet på Västra Sund är under utbyggnad och delar av planområdet är redan anslutet. Resterande del av planområdet kommer också anslutas. Kapacitet finns även för tillkommande bebyggelse.

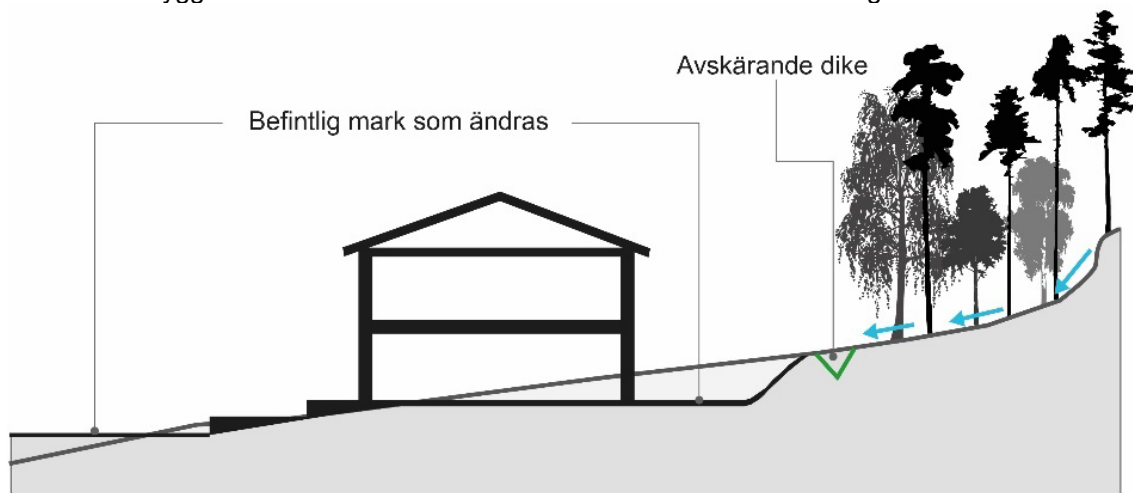
Dagvatten

I dagsläget avvattnas planområdet genom att dagvattnet infiltreras samt att dagvattnet följer markens lutning på ytan ner i Glafsforden. Längs med Siri Rülckers väg finns idag ett vägdike som tar

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

upp delar av dagvattnet. I den södra delen av planområdet finns två trummor genom kvartersmarken som leder dagvatten från vägdikena ner mot Glafs fjorden. Detaljplanlagt område i den södra delen omfattas inte av någon förändrad markanvändning gentemot idag.

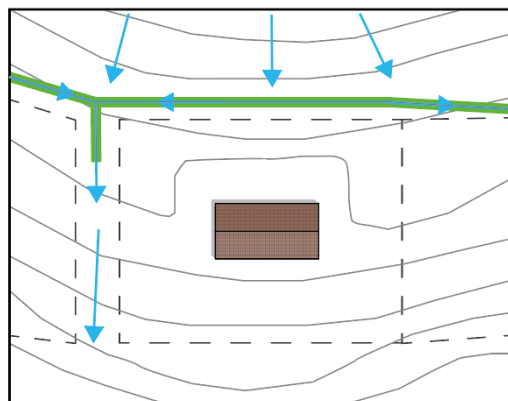
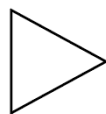
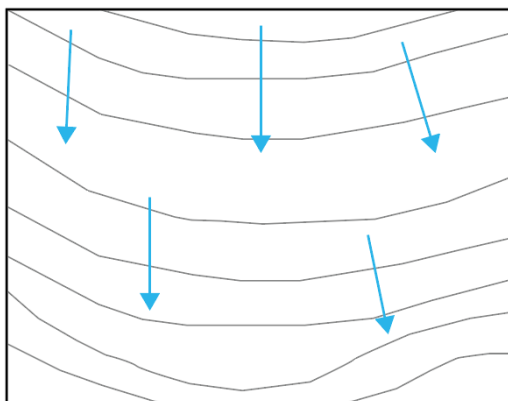
Vad gäller tillkommande bebyggelse som anläggs längs foten av Klevenberget utsätts denna kvartersmark för ytavrinnande vatten från berget. Då kvartersmarken ligger i en fortsatt sluttning väntas dagvattnet följa markens lutning och rinna på ytan ner mot Glafs fjorden. I samband med exploatering finns möjligheter att schaktning och utfyllnader sker inom fastigheterna. För att undvika att vatten från skogsområdet blir stående inom mark vars naturliga lutning försvunnit till följd av exploateringen föreslås avskärande diken på naturmark öster om kvartersmarken anläggas så att vattnet leds runt bebyggelsen för att sedan vidare ledas ner mot Siri Rülckers väg.



Principskiss över avskärande diken som fångar upp ytavrinnande vatten från Kleven

— Avskärande dike

→ Flödesriktning



Avskärande diken undviker att vatten blir stående inom mark vars naturliga lutning försvunnit genom att det i stället leds runt om bebyggelsen

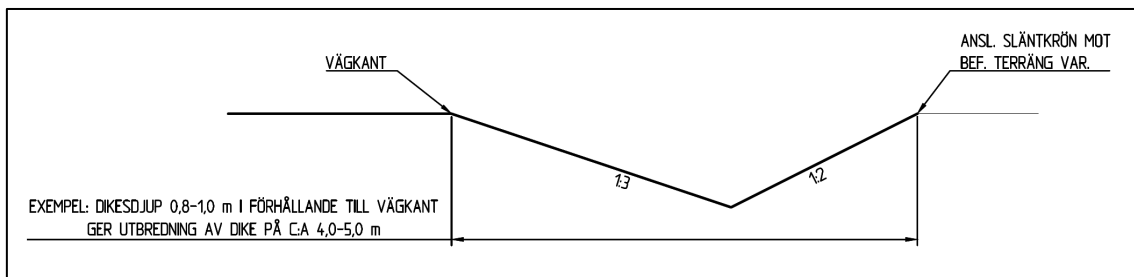
Dagvatten från de övre tomterna föreslås sedan samlas i diken på östra sidan av Siri Rülckers väg för att sedan ledas i trummor under gatan. Trummorna mynnar i den naturmark mellan fastigheterna Västra Sund 2:113 och 2:118 som leder vattnet ut i Glafs fjorden. På så vis löper fastigheterna väster om Siri Rülckers väg ingen risk att drabbas av dagvattenflöden ifrån öster. Dagvatten från tomterna närmast sjön i norr följer markens lutning och rinner sedan på ytan ner mot Glafs fjorden.

Lokalgatan utformas så att vägbanan ligger som lägst vid trummorna. Vid höga flöden kan då över svämmande dagvatten ledas på ytan över gatorna utan att rinna in på fastigheterna på nedre sidan av vägen. För att diken ska få plats inom utrymmet för gatan ges gatuområdet en bredd på tio meter.

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

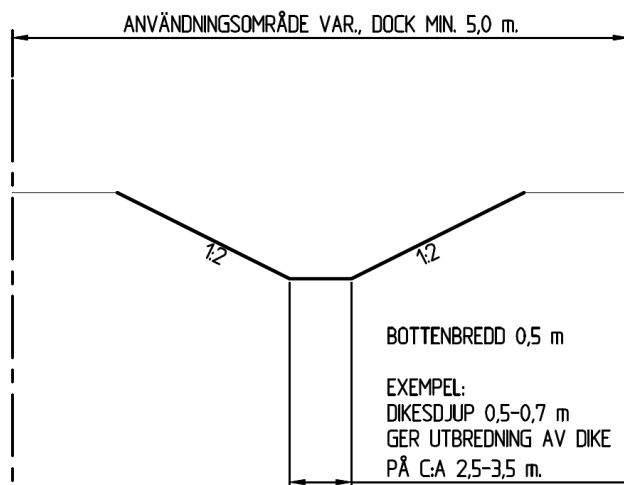
Till granskningen av detaljplanen har Wermlands Infrakonsult (WIKON) gjort en teknisk kontroll av den föreslagna dagvattenhanteringen med öppna dikessystem där lösningen har kontrollerats mot höga flöden motsvarande regn med återkomsttid 100 år med klimatpåslag 25 procent. Resultatet sammanställs i rapporten *Dagvattenutredning Siri Rülckers väg, 2023-10-31*.

Detaljplanelagt område i den södra delen omfattas inte av någon förändrad markanvändning gentemot idag. Befintligt vägdike och anlagda vägtrummor saknar dock kapacitet att avleda höga flöden ordnat genom detaljplanområdet från uppströms skogsområde. Dikena behöver således förstärkas så att det får ett dikesdjup på 0,8 – 1,0 meter med lutningen 1:3 mot vägkant och lutningen 1:2 mot motsattsida. Detta ger en utbredning på diken på ca 4–5 meter. Dikena bedöms rymmas inom respektive gatu-/vägmark. Se principsektion nedan.



Diket placeras längs Siri Rülckers väg och längs Wallinsvägen i norr (bild: Wikon)

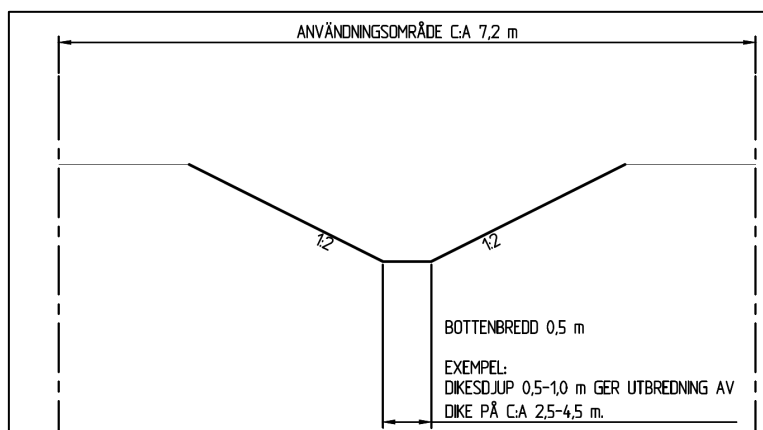
Vad gäller de avskärande dikena kring tillkommande bebyggelse behöver de ha en bottenbredd på ca 0,5–0,7 meter med lutning på 1:2 åt vardera håll. Beroende på bottenbredd varierar dikets utbredning på mellan 2,5–2,3 meter. Diket bedöms således rymmas inom avsatt användningsområdet (NATUR) på 5 meter. Se dikessektion nedan.



Avskärande dike mot tillkommande bostadsfastigheter (bild: Wikon)

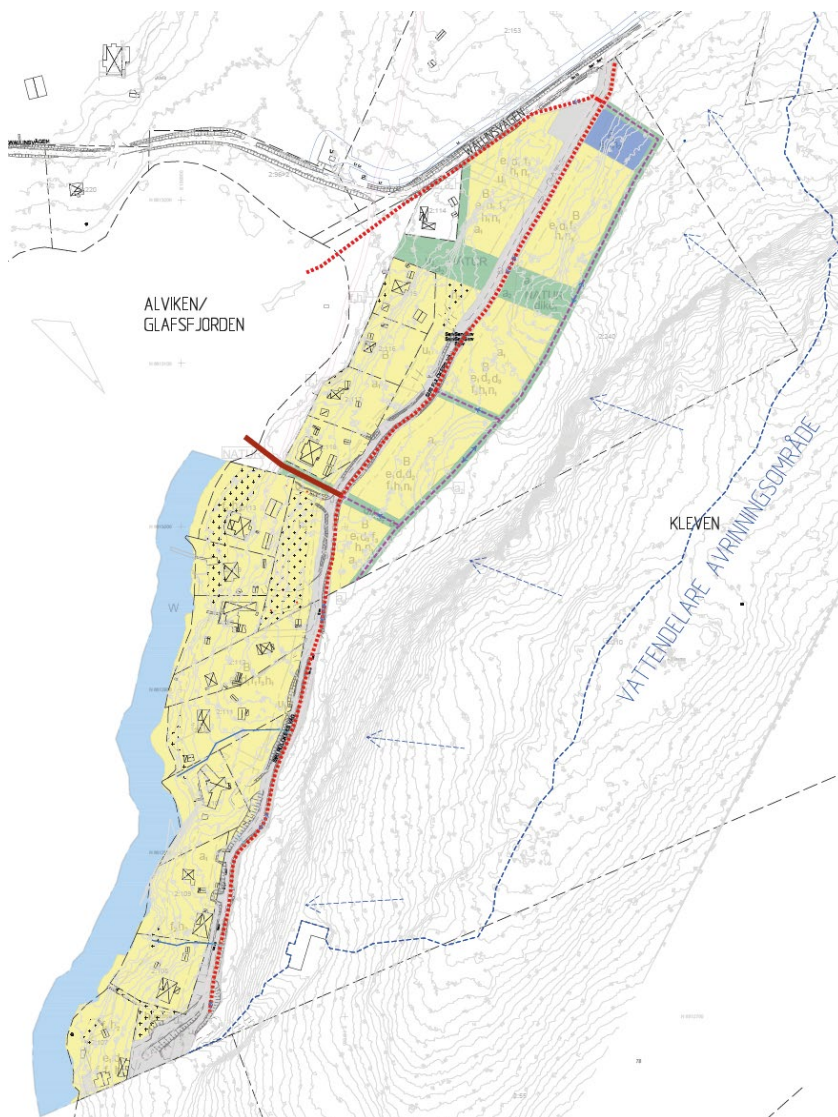
För dikets utlopp till Glafs fjorden mellan fastigheterna Västra Sund 2:113 och 2:118 behöver diket ha en bottenbredd på 0,5 meter med lutning på 1:2 åt vardera håll. Beroende på bottenbredd varierar dikets utbredning på mellan 2,5 – 4,5 meter. Diket bedöms således rymmas inom avsatt användningsområdet (NATUR) på ca 7 meter. Se dikessektion nedan.

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING



Dikets utlopp mot Glafs fjorden mellan fastigheterna Västra Sund 2:113 och 2:118 (bild: Wikon)

Samtliga diken ska förses med erforderligt erosionsskydd.



Bilden visar den föreslagna dagvattenlösningen framtagen av Wikon. Röd streckad linje avser vägdiken. Vinröd heldragen linje avser dikesutloppet. Lila streckad linje avser dike utmed de tillkommande bostadsfastigheterna. Befintliga trummor i söder redovisas med blå tunn heldragen linje.

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

Detaljplanlagt område i den norra delen omfattas av befintliga tomtor väster om vägen, samt kompletterande ytor ämnad för bostadsbebyggelse i den norra delen och öster om vägen. Utifrån befintlig terräng utgör naturområde för dike i den norra delen inget naturligt lågstråk för genomledning av dagvattenflöden. Avrinning förväntas främst ske söderut med utlopp via dikesanvisning vid heldragen vinröd linje samt norrut med avledning längs vägdiken för Wallinsvägen innan utlopp i Alviken. Likt södra delområdet i detaljplanen saknar befintliga vägdiken och genomledande trummor kapacitet att avleda höga flöden ordnat genom området från uppströms berg-/skogsområde. Därmed föreslås avskärande diken, dikesutlopp och förstärkt vägdike längs Wallinsvägen samt Siri Rülckers väg enligt plan.

Planområdets nivåförhållande gentemot omkringliggande avrinningsområde bedöms inte medföra någon risk för översvämning p.g.a. ytledes avrinning inom området, förutsatt att höjdsättning av markytor intill nya byggnader planeras så att ytvatten vid skyfallssituation inte rinner in i byggnaden eller inestängs och magasineras på ett okontrollerat sätt. Med förslag om anläggning av förstärkta dikessystem genom området till Alviken bedöms ytledes avrinning ske på ett kontrollerat sätt så att omkringliggande tomter ej drabbas av uppströms dagvattenflöde vid skyfallssituation.

Ämnestransporter väntas öka något i samband med exploateringen, dock inte i den omfattning att det innebär en negativ påverkan av recipienten. Föroreningar som förväntas komma från området är näringsämnen, metaller, olja och suspenderade ämnen. I samband med planarbetet har modellering av föroreningspåverkan vid förändrad markanvändning gjorts av WIKON i modelleringsverktyget StormTac Web. Medelvärde för historisk årsnederbörd på ca 725 millimeter vid Arvika station 92400 samt Arvika A station 92410 och schablonvärden via StormTac databas v2023-10-10 har använts för beräkning av utgående föroreningshalter från planområdet. Exploaterad belastning har beräknats utifrån en markanvändning motsvarande villaområde, med lokalgata med mindre trafikbelastning än normalt och dikessystem för omhändertagande av dagvatten. Utgående föroreningshalter presenteras i tabellen nedan.

Det saknas idag nationella krav på utsläpp av föroreningshalter i dagvatten. Riktvärdesunderlag har tagits fram som bedömningsgrund av vissa kommuner. Arvika kommun saknar egna styrdokument, därmed jämförs resulterande värden mot riktvärdesgruppens riktlinjer (se tabell nedan). I jämförelse mot dessa värden hamnar beräknade utloppshalter med god marginal under angivna riktvärden.

	Exploaterad markanvändning	Riktvärdesgruppen Sthlm:s län ³
Halt	µg/l	µg/l
P	78	160
N	890	2 000
Pb	3	8
Cu	9	18
Zn	35	75
Cd	0,2	0,4
Cr	2	10
Ni	3	15
Hg	0,007	0,03
SS	20 000	40 000
Olja	130	400
BaP	0,01	0,03

Föroreningshalter vid exploaterad markanvändning i jämförelse mot framtagna riktvärden (bild: WIKON)

Med åtgärder enligt föreslagen dagvattenhantering med öppna dikessystem bedöms en framtida exploatering inte påverka möjligheter att nå uppsatt mål för Glafsfordens MKN. För att fortsatt

kunna möjliggöra för markinfiltration har en särskild bestämmelse införts i planen om att minst 80 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

Värme

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

EI

Området är anslutet till elnätet. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

Tele, data

Området är anslutet till fibernätet. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse. Vidare har Skanova luftledningar i form av tele och koppar inom området. Dessa har blivit något utdaterade i takt med att fibernätet byggts ut, och bör tids nog flyttas.

Markreservat för genomgående allmännyttiga ledningar

Inom planområdet går ett par underjordiska ledningar vilka bedömts som allmännyttiga. Dessa skyddas i plankartan genom att den kvartersmark som berörs förses med u-områden (u_1). Övriga allmännyttiga underjordiska genomgående ledningar skyddas genom att de är förlagda på allmän plats.

Förutom de genomgående ledningarna finns även ett antal servisledningar inom planområdet. Dessa redovisas inte nedan och ges inte heller u-områden i planen. Däremot har en del u-områden pekats ut i plankartan i syfte för att bereda plats för det kommunala vatten- och spillvattenledningsnätet som är under uppbyggnad.

Vidare finns det inom området ett par genomgående luftledningar som helt eller delvis kan komma att flyttas för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Dessa har inte givits något markreservat i plankartan. En eventuell undanflyttningsåtgärd ska bekostas av den som initierar åtgärden.

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägare i ett senare skede vara tvungna att på egen bekostnad flytta ledning, som redovisats i felaktigt läge i underlagen, till läge för beslutad ledningsrätt, dvs. till läge för u-område i plankartan. Respektive ledningsägare initierar och bekostar bildandet av ledningsrätter.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsföreskrifter och avfallsplan. En yta för gemensam avfallshantering föreslås i den norra delen av planområdet vid infarten till området. I anslutning till denna reserveras även gatumark för en vändplan så att exempelvis sopbilar ska kunna vända utan att behöva backa. Ytan planläggs som teknisk anläggning (E) och vid behov kan ytan även användas till annan teknisk försörjning än avfallshantering. Området utgör ett markreservat för gemensamhetsanläggning vilket förkunnas med bestämmelsen (g_1) i plankartan. Det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om samråd	KLU okt -22
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	nov -22
Beslut om granskning	dec -23
Granskning	maj -24
Godkännande för antagande	KLU sep-24
Antagande	KS okt -24
Laga kraft	mars -25

Infrastruktur

Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.

Bebyggelse

Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap för allmän plats

Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår.

Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna såsom gator och naturmark med dagvattendiken.

Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken på infartsvägen i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun (KLARA arkitekter)
Grundkarta	Arvika kommun
Försäljning av nödvändig mark	Berörd fastighetsägare
Initiering av fastighetsbildning	Berörd fastighetsägare
Fastighetsbildning	Lantmäteriet
lordningställande av ny kvartersmark	Berörd fastighetsägare
lordningställande av dagvattenanläggning inom fastigheten Västra Sund 2:240	Fastighetsägare för Västra Sund 2:240
lordningställande av gemensam avfallsyta och resterande dagvattenanläggningar	Nybildade gemensamhetsanläggningar
Anslutningspunkt för VA	Berörd fastighetsägare
Förbindelsepunkter för VSD-ledningar	Arvika Teknik AB
lordningställande av ledningar	Arvika Teknik AB
Ev. flytt av ledningar	Ledningsägaren på bekostnad av exploatören

Tillstånd och dispenser

Anläggande av bryggor kan kräva anmälan av eller tillstånd för vattenverksamhet vilket ges av länsstyrelsen.

Villkor för startbesked

För att säkerställa att dagvattenanläggningen kommer till stånd införs en bestämmelse att startbesked får inte ges för lovpliktiga åtgärder förrän dikessystem för dagvattenhantering inom allmän platsmark natur och väg kommit tills stånd. Bestämmelsen gäller för tillkommande kvartersmarken som är oexploaterad.

Ändrad lovplikt

Bygglov krävs även för stödmurar.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Fastighetsbildning initieras av den part som önskar ombildandet. Markförsäljning kan komma i fråga för Västra Sund 2:240 till Arvika Teknik AB för området för teknisk anläggning.

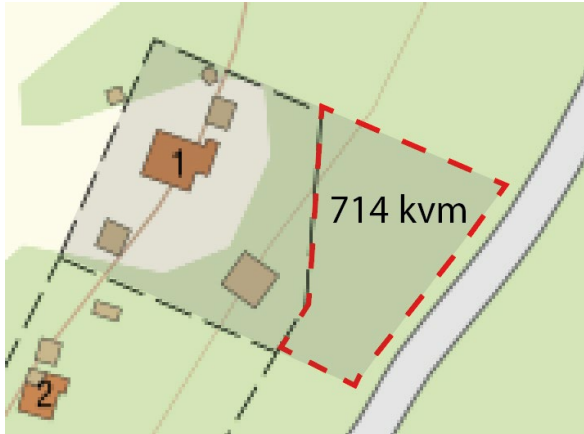
Rätten till underjordiska ledningar bör tryggas genom bildande av rättighet (ledningsrätt eller servitut). De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen bygger på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna. Lägesriktigheten hos underlagen har inte kontrollerats i samband med planläggningen.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

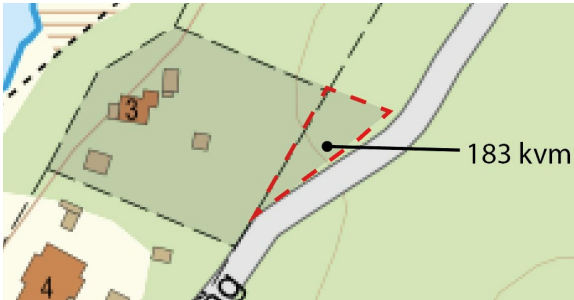
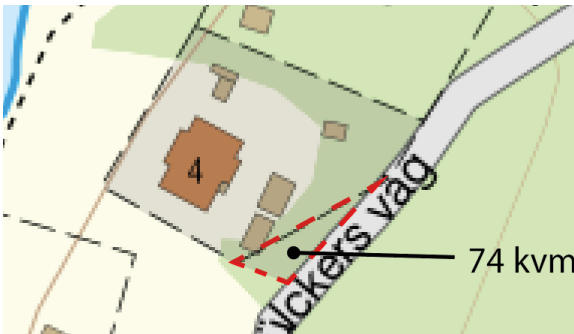
Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ett plangenomförande påverkar fastigheterna inom planområdet. I nedanstående tabell ges en övergripande redogörelse för hur respektive fastighet påverkas av planläggningen. Observera att

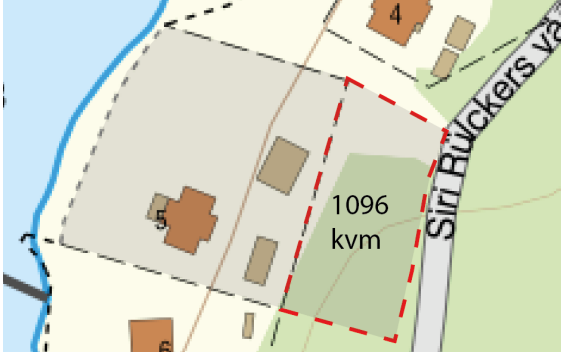
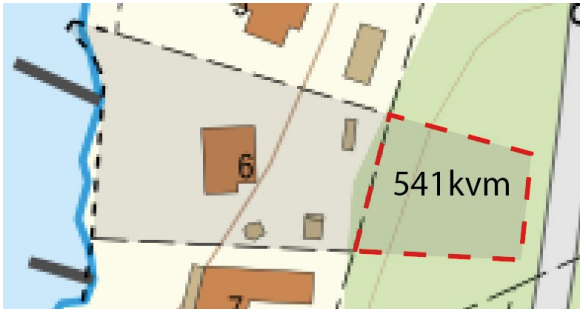
nedanstående redovisning rörande marköverlåtelse endast är förslag på hur detta skulle kunna göras inom ramen för detaljplanen.

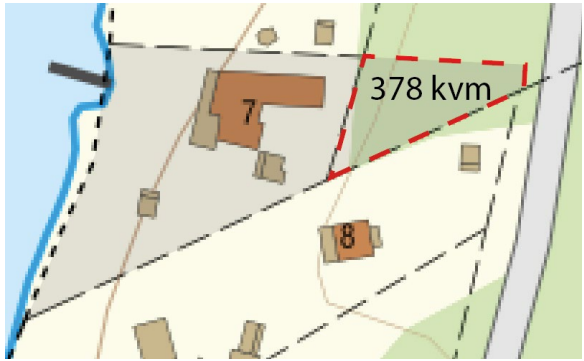
Fastighet	Markanvändning	Fastighetsrättsliga konsekvenser
<i>Västra Sund 2:115</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Delar av fastigheten belastas av ett u-område för underjordiska ledningar där förbud att uppföra byggnader råder. Strandskyddet upphävs.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:115 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 714 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARS-1642.2) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:116</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Delar av fastigheten belastas av ett u-område för underjordiska ledningar där förbud att uppföra byggnader råder. Strandskyddet upphävs.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:116 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 458 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARS-1642.3) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i

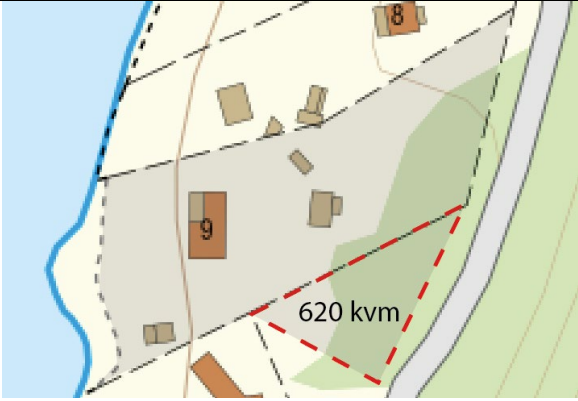
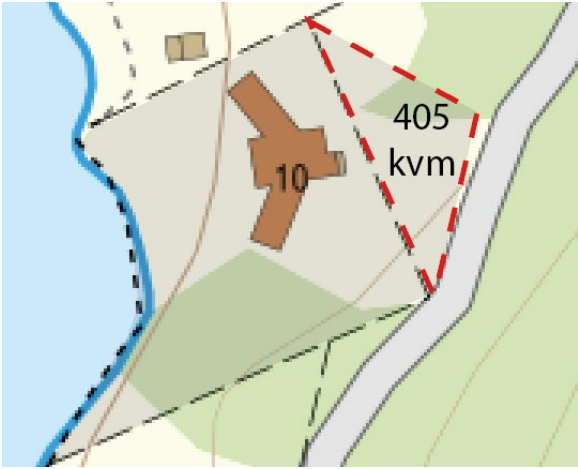
DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

		samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:117</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs. Delar av fastigheten belastas av ett u-område för underjordiska ledningar där förbud att uppföra byggnader råder.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:117 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 183 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARS-1642.4) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:118</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs. Delar av fastigheten belastas av ett u-område för underjordiska ledningar där förbud att uppföra byggnader råder.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:118 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 74 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARS-1642.5) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

		gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:113</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:113 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 1096 m² från Västra Sund 2:240.  Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:119</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:113 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 541 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARS-1642.6) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:120</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:120 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten

	240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs.	och Siri Rülckers väg ca 378 m² från Västra Sund 2:240.  Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARS-1642.7) som belastar Västra Sund 2:240. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
Västra Sund 2:112	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Belastas av ett u-område för ledningar. Norr om u-området får enbart komplementbyggnader uppföras.	Det finns ett officialservitut, VÄG (17-ARJ-928.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning kan ev. tillkomma för fastighetsägaren.
Västra Sund 2:111	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på totalt 480 kvadratmeter fördelat på två egenskapsområden med 240 kvadratmeter vardera. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs.	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:111 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 620 m² från Västra Sund 2:210. Genom denna reglering möjliggörs att fastigheten sedermera kan styckas av i två.

	Belastas av ett u-område för ledningar.	 Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARJ-926.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan ev. tillkomma för fastighetsägaren.
<i>Västra Sund 2:110</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs. Belastas av ett u-område för ledningar	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:110 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 405 m² från Västra Sund 2:210.  Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARJ-834.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.

<i>Västra Sund 2:109</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs. Belastas av ett u-område för ledningar	Planläggningen tillåter Västra Sund 2:109 att förvärva marken mellan den befintliga fastigheten och Siri Rülckers väg ca 60 m² från Västra Sund 2:210.  Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARJ-907.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Fastighetsägaren kommer få kostnader för eventuellt markförvärv och lantmäteriförrättning i samband med en fastighetsreglering. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan även tillkomma.
<i>Västra Sund 2:108</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs. Belastas av ett u-område för ledningar	Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARJ-927.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende avfallsinsamlingen kan ev. tillkomma för fastighetsägaren.
<i>Västra Sund 2:107</i>	Fastigheten planläggs för bostadsändamål och ges en byggrätt på max 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Strandskyddet upphävs.	Det finns ett officiälservitut, VÄG (17-ARJ-906.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Det finns även ett avtalservitut UTFARTS-VÄG,BILUPPSTÄLLNINGSPLOTS (1784IM-09/24248.1) som belastar Västra Sund 2:210. Planens genomförande föranleder ingen förändring. Kostnader för utförande och drift av ny gemensamhetsanläggning avseende

DP SIRI RÜLCKERS VÄG – ANTAGANDEHANDLING

		avfallsinsamlingen kan ev. tillkomma för fastighetsägaren.
<i>Västra Sund 2:240</i>	Fastigheten möjliggörs för maximalt nio nya bostadsfastigheter, område för avfallshantering samt allmän platsmark i form av lokalgata, väg, och naturmark. Bostadsfastigheterna och ytan för avfallshantering kan sedan styckas av och säljas. De tillkommande bostadsfastigheterna ges en byggrätt på totalt 240 kvadratmeter per fastighet. Huvudbyggnader får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter och komplementbyggnader till en totalhöjd på 5,0 meter. Tillsammans med bestämmelsen om minsta takvinkel på 20 grader för huvudbyggnader motsvarar en totalhöjd på 8,5 meter två våningar. Huvudbyggnader ska placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. En del överblivna markytor invid befintliga bostadsfastigheter på väster sida om Siri Rülckers väg planläggs som bostadsmark i syfte att möjliggöra för angränsande fastighetsägare att låta köpa in denna mark till sina bostadsfastigheter. För att inte möjliggöra att dessa överblivna markytor kan bilda egna fastigheter som blockerar bakomliggande fastigheter får endast komplementbyggnader uppföras på denna kvartersmark.	Fastigheten berörs av en gemensamhetsanläggning, GA:10, som utgörs av Siri Rülckers väg. Gemensamhetsanläggning förvaltas av Wallinsvägens Vägsamfällighet. Fastigheten belastas av ett antal vägservitut till förmån för fastigheterna Västra Sund 2:115, 2:116, 2:117, 2:118, 2:119 och 2:120. Fastighetsägaren får intäkter i form av marköverlåtelser och avstyckningar till nya bostadsfastigheter. Kommunen har rätt att lösa in samt är skyldig att lösa in området för avfallshantering på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Med tanke på att avfallshanteringen utgör allmän kvartersmark får bygglov endast ges för det ändamål som anges i planen. Fastighetsägaren får utgifter i form av lantmäteriförrättning vid inrättande gemensamhetsanläggning och uppförande av dikessystem för dagvattenhantering samt eventuellt avfallsinsamlingen. Fastighetsägaren får även kostnader i form av uppförandet av lösningar för dagvattenhanteringen för de nya bostadsfastigheterna. Fastigheten belastas av en del u-områden både på kvartersmark och allmän platsmark. Vidare belastas fastigheten av ett par ledningsrätter vilka bekräftas genom u-områden plankartan. Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1784-13/110.3 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 1784-13/110.4 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1784-2019/42.1 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 1784-2019/42.2 till förmån för Arvika Teknik AB.
<i>Västra Sund 2:210</i>	Delar av fastigheten planläggs som gata, samt kvartersmark med en begränsning att	Fastigheten berörs av en gemensamhetsanläggning, GA:10, som utgörs av Siri Rülckers väg.

	enbart komplementbyggnader får uppföras. Strandskyddet upphävs. Belastas av u-område för ledningar.	Gemensamhetsanläggning förvaltas av Wallinsvägens Vägsamfällighet. Fastigheten belastas av ett antal vägservitut till förmån för fastigheterna Västra Sund 2:112, 2:111, 2:110, 2:109, 2:108 och 2:107. Dessa servitut påverkas ej av planförslaget. Fastighetsägaren får intäkter vid marköverlåtelser som detaljplanen möjliggör för. Vidare belastas fastigheten av ett par ledningsrätter vilka bekräftas genom u-områden plankartan. Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1784-13/110.3 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 1784-13/110.4 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1784-2019/42.1 till förmån för Arvika Teknik AB. Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 1784-2019/42.2 till förmån för Arvika Teknik AB.
--	--	---

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av Lantmäteriet med stöd av anläggningslagen (1973:1149). I beslutet (s.k. anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (t.ex. en väg eller en brunn). Beslutet får inte strida mot detaljplanens bestämmelser, men mindre avvikelser får göras i den mån som syftet med detaljplanen inte motverkas. I beslutet framgår även vilka fastigheter som ingår i anläggningen, vilket utrymme som upplåts för anläggningen, vilken eventuell ersättning som upplåtande fastighet ska erhålla, inom vilken tid utförandet av anläggningen ska ske samt vilket andelstal respektive deltagande fastighet har. Andelstalet reglerar hur kostnaderna för utförande och drift av gemensamhetsanläggningen ska fördelas mellan de fastigheter som deltar i den.

Om någon av fastighetsägarna eller kommunen ansöker om en förrättning enligt anläggningslagen bildas dock en gemensamhetsanläggning som omfattar de allmänna platserna. En sådan gemensamhetsanläggning förvaltas normalt av en samfällighetsförening.

En samfällighetsförening kan bildas för förvaltning av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Samfällighetsföreningen har endast rätt att ansvara för underhåll och drift av den eller de anläggningar som beskrivs i anläggningsbeslutet. Det innebär att nya anläggningar inte får anläggas eller ändras inom det för gemensamhetsanläggningen upplåtna området utan att det gällande anläggningsbeslutet för berörd gemensamhetsanläggning omprövas. En samfällighetsförening bildas av Lantmäteriet och är en juridisk person och en demokratisk organisation med godkända stadgar och styrs av lagen om förvaltning av samfälligheter. Fattade beslut gäller även om inte alla är överens. Besluten kan överklagas till mark- och miljödomstolen.

Om det inte bildas en samfällighetsförening sker förvaltningen av gemensamhetsanläggningen genom s.k. delägarförvaltning, vilket innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas. Delägarförvaltning är lämpligt om det är få delägande fastigheter och kostnaderna för drift och underhåll är låga.

Vid enskild huvudman för en allmän plats är det upp till fastighetsägarna inom planområdet att bestämma om hur den allmänna platsen ordnas, upplåts och underhålls. Det regleras alltså inte närmare i plan- och bygglagen hur det enskilda huvudmannaskapet ska organiseras och det finns inga formella hinder mot att de berörda fastighetsägarna löser detta på det sätt de själva finner vara lämpligt.

I föreslagen detaljplan planläggs Siri Rülckers väg som gata. Siri Rülckers väg ingår i gemensamhetsanläggningen GA:10 som förvaltas av Wallinsvägens Vägsamfällighet. Nya fastigheter kommer anslutas till GA:10 enligt 42a § eller 43 § anläggningslagen.

Planförslaget innebär att en sträcka av vägdikena längs Wallinsvägen och Siri Rülckers väg behöver rustas upp och förstärkas för att klara skyfall. Detta gagnar samtliga fastigheter som idag skulle bli hårt ansatta av uppströms dagvattenflöde vid en skyfallssituation. Åtgärden anses därmed vara av allmänt intresse samt innebär en påtaglig förbättring.

Vad gäller områdena som är planlagda för naturmark och gatumark med dagvattendiken inom fastigheten Västra Sund 2:240 ska en ny gemensamhetsanläggning bildas där de tillkommande fastigheterna ska ingå. Fastighetsägaren för Västra Sund 2:240 (som kommer få intäkter vid försäljning av mark) ansvarar för att lantmäteriförrättningen vid inrättandet av en gemensamhetsanläggning på dennes mark. Avsikten är att gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig för skötsel av dagvattenanläggningen i planområdets norra del. Dagvattenanläggningen är en gemensam anläggning som kommer att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse och vara av väsentlig betydelse för de nya fastigheterna som kommer att bildas inom planområdet. Kostnaderna för lantmäteriförrättningen fördelas enligt den nytta de ingående fastigheterna förväntas få.

För resterande delar av planområdet (som idag inte ligger inom eller omsluts av fastigheten Västra Sund 2:240) kan ytterligare en gemensamhetsanläggning bildas där de befintliga fastigheterna deltar. Befintliga vägdiken och trummor behöver rustas upp och förstärkas för att kunna hantera ett skyfall. Avsikten är att den nya gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig för skötsel av dagvattenanläggningen i planområdets södra del. Dagvattenanläggningen är en gemensam anläggning som kommer att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse och vara av väsentlig betydelse för de befintliga fastigheterna som finns inom planområdets södra del.

För området med teknisk anläggning (E) kan ytterligare en gemensamhetsanläggning bildas där samtliga fastigheter i planområdet ingår. Avsikten är att den nya gemensamhetsanläggningen ska vara ansvarig för skötsel av den tekniska anläggningen i planområdets norra del. Ansvaret kan även ligga på kommunen.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar planarbetet. Kommunen kan få kostnader i samband med eventuell omprövning av ga:10 samt även vid eventuellt köp av mark eller bildande av rättighet för avfallsinsamlingen. I övrigt kommer inte kommunen att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Flytt av ledningar som ej givits stöd i planen, se avsnittet "Markreservat för genomgående allmännyttiga ledningar" ovan, bekostas av den som initierar åtgärden.

Markförläggning eller flytt av luftledningar inom planområdet bekostas av den som initierar åtgärden, se avsnittet "Markreservat för genomgående allmännyttiga ledningar".

Fastighetsregleringar bekostas av den part som initierar lantmäteriförrättningen.

Siri Rülckers väg ska besiktigas såväl inför som efter byggnation inom planområdet. Byggherren ska sedan ersätta samfälligheten för eventuella skador som orsakats av transporter i samband med byggnationen

Planavgift kommer tas ut i samband med bygglov.

Tekniska frågor

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

Övriga medverkande

Vid upprättandet av planbeskrivningen har representant från samhällsbyggnadsavdelningen på Arvika kommun medverkat.

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekterna Louise Granér och Carl Ringqvist medverkat.

2024-04-04

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

