



2007-07-13
ANTAGEN 2007-09-10

Dnr BN 214.906.05
2009-02-05



Detaljplan för
Övre Taserud
Arvika kommun, Värmlands län

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Plankarta
4. Utlåtande

Planens syfte och huvuddrag

I Arvika finns idag en efterfrågan på villatomter i attraktivt läge. Kommunen har dock i dagsläget inga lediga tomter i områden som anses attraktiva. För att tillgodose denna efterfråga har kommunstyrelsen gett planeringsavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för småhustomter i en del av rekreationsområdet i norra Taserud.

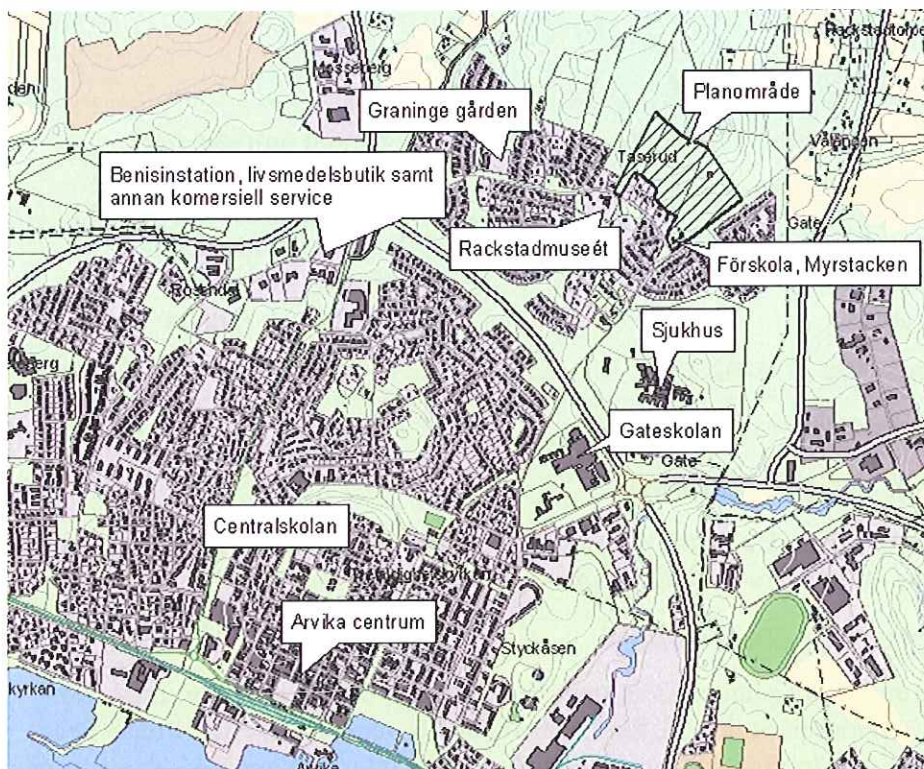
Detaljplanens syfte är att möjliggöra ett trettiotal småhustomter i en tilltalande miljö, där byggnader och tomtmark anpassas efter terrängen.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken, MB

Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken, samt att miljökvalitetsnormerna inte överskrids.

Plandata

Lägesbestämning



Planområdet är beläget i ett rekreationsområde ca tre kilometer norr om Arvika centrum. Man når området från RV 61 och vidare upp på Rackstavägen. Det föreslagna området för bostäder avgränsas av Rackstavägen i öster,

bostadsbebyggelse längs med Kungsvägen i söder och en naturstig samt lekplats i väster.

Areal

Planområdet är ca 9 ha.

Markägförhållanden

Arvika Kommun äger all mark inom planområdet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I gällande översiktsplan, antagen den 24 september 1990, föreslås att fördjupning av översiktsplanen upprättas för området, som ingår i Arvika tätort. Kommunen arbetar dock med att ta fram en ny översiktsplan, vilken skall ställas ut under sommaren 2007, och i denna är grönområdet kring vattenreservoaren i Taserud markerat som ett utredningsområde för bostäder.

Detaljplaner

Området är beläget på icke detaljplanelagt område.

Angränsande detaljplaner	Ändamål
<i>Förslag till ändring av utvidgning av stadsplanen för del av Arvika – Norra Taserud</i> <i>Fastställd 1975-04-17</i>	Bostadsändamål, fristående hus och sammanbyggda hus, park
<i>Förslag till ändring av stadsplanen för del av Arvika – Norra Taserud</i> <i>Fastställd 1976-10-14</i>	Bostadsändamål, friliggande hus
<i>Norra Taserud (Förskola)</i> <i>Fastställd 1980-11-05</i>	Allmänt område, park
<i>Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Arvika – Övre Taserud</i> <i>Fastställd 1975-02-13</i>	Bostadsändamål, fristående, sammanbyggda och radhus
<i>Icke detaljplanelagt område</i>	Bostäder

Beslut om planläggning

Byggnadsnämnden beslutade den 12 december 2005, på uppdrag av kommunstyrelsens att uppföra en detaljplanen för området.

Program för planområdet

Ett program för planområdet upprättades under början av 2006, med samråd under perioden 21 februari till den 16 mars 2006. Handlingar fanns då även tillgängliga på kommunens hemsida. Inkomna synpunkter har tagits tillvara i det fortsatta planarbetet.

Förutsättningar och förändringar

Natur och rekreation

Planområdet är beläget i ett rekreationsområde, som används av närboende, skolor samt den närliggande förskolan Myrstacken. Inom området finns naturstigar vilka leder bort mot Vassviken, som är ett populärt utflyktsmål ur friluftssynpunkt.

Vegetationen består av barrskog med inslag av lövträd och är i sig inte unik för kommunen.

Då området bebyggs med bostäder kommer delar av vegetationen att försvinna. Gröna kilar har dock sparats mellan den nya bebyggelsen och den befintliga, för att behålla naturkänslan som området har i dagsläget. I planarbetet har möjligheten till användningen av rekreationsområdet för närboende, skolor och förskolan varit viktig. Bebyggelsen har placerats så att naturstigar i områdets närhet så långt som möjligt inte skall skäras av. Naturstigen som finns i planområdets mitt kommer dock att påverkas. Stigen kommer att skäras av där den nya bebyggelsen tar vid norr om förskolan Myrstacken.

Geotekniska förhållanden

SWECO VBB utförde den 11 december 2006 en undersökning inom området. Undersökningen visar att det överst, ca 0,1 à 0,2 m, finns ett tunt mull- och vegetationsskikt. Under detta skikt finns sedan naturligt lagrad jord av blockig och siltig friktionsjord, morän, med ringa mäktighet ovan berg. Ställvis återfinns tunna skikt med sediment ovan friktionsjorden.

Sedimenten utgörs av medelfast siltig sand och sandig silt med torrskorpekaraktär. Sedimentens mäktighet varierar från noll till ca 0,4 à 0,7 m. Härunder återfinns blockig grusig siltig sandmorän med ca 0,2 à 1,2 m mäktighet.

Inom området återfinns partier med berg i dagen och markytan är rikblockig.

Utförda slagsonderingar har avslutats i fast friktionsjord, morän, på ca 0,3 à 1,9 m under nuvarande markyta med stopp mot sten, block eller mot berg.

Fri vattenyta har vid undersökningstillfället noterats i provtagningshål på ca 0,5 à 0,9 m djup under markytan.

Förorenad mark

Då planområdet är beläget i ett orört naturområde finns inga markföroreningar.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Enligt Riksantikvarieämbetet skall det dock finnas en fornlämning, en kvarn, i Taserud. Den markering som gjorts är godtyckligt satt, och är belägen utanför planområdet i väster mot den befintliga bebyggelsen. Dess placering och befintlighet är dock osäker. Enligt en undersökning som genomfördes 1989 påträffades den inte. På kartor från 1800-talet visas inget vattendrag i denna del av Taserud, utan de som finns är belägna längre norrut samt österut. Det är därför mer troligt att kvarnen varit belägen inom något

av dessa områden. P.g.a. ovanstående anses det ej behöva genomföras en studie kring om det finns en fornlämning inom planområdet.

Radon

En markradonundersökning genomförd 1993 visar att området befinner sig inom ett normalriskområde för markradon. Kompletterande radonundersökningar får genomföras i samband med bygglovsprövning.

Bebyggelse

Bostäder

Bostadsområdet Taserud, vilket planområdet är beläget i, består av friliggande villor, radhus samt kedjehus. Området är uppbyggt med gröna kilar som delar in bostadsområdet i mindre delar, vilket ger en grön karaktär. Bebyggelsen är småskalig, som högst två våningar. Söder om planområdet är Rackstadmuseet beläget, vilket är en populär turistattraktion.

Den föreslagna bebyggelsen består av friliggande villor totalt ca 31- 35 stycken, med möjlighet till utbyggnadsmöjligheter för framtiden. Området kommer dock att byggas ut i etapper. Den första etappen ger möjlighet för 10-12 stycken fastigheter, vilka är belägen sydväst om vattenreservoaren. Därefter kan planen byggas ut etapper i takt med efterfrågan på villatomter. Etapp två inrymmer 8-9 stycken tomter, etapp tre 7-8 stycken och slutligen etapp fyra med sex tomter. Beslut om exakt etappindelning är ej taget.

Framtidsbilden av bostadsområdet är att det är ett trevligt och lummigt område som harmoniserar med dess omgivning. Terrängen varierar från fastighet till fastighet vilket lett till att bostadsområdet har en varierad bebyggelse och tomtutformning. Några fastigheter är bebyggda med hus som anpassats efter terrängen medan andra som inte har lika sluttande terräng har bebyggts med byggnader på platta på mark. På fastigheterna finns murar, trappor eller ramper för att lösa höjdskillnaden. I området kan man skönja Arvika stad samt Kyrkviken, och för att bevara detta har bebyggelsen sicksackats samt höjdbestämts så att siktlinjer över byggnader som är belägen söder om bostadsgatorna skapas. Tomtstorleken har dimensionerats efter den efterfrågan som finns, och är kring 1200 m².

Under hösten 2007 kommer en projektering över planområdet att genomföras. Projekteringen kommer att visa på en terrängmodell och därmed ge tydligare riktlinjer för hur de olika fastigheterna kommer att behöva utformas. Då denna projektering är gjord kommer man i en kvarterskarta att styra bebyggelsens utformning, dess placering på fastigheten samt fastighetens markhöjder så att framtidsbilden förverkligas. Kvarterskartan skall godkännas av myndighetsnämnden och därefter ligga till grund för bygglovsprövningen.

Variation har gjorts på hushöjder så att tomterna bättre utnyttjas. Bl.a. så medges att boningshus placeras närmare gatan än brukligt. Bebyggelsen skall även placeras minst fyra meter från fastighetsgräns, och den största bruttoarean är 250 m² ovan mark.

Offentlig service

I Taserud finns två stycken förskolor och en skola. Den ena förskolan, Myrstacken, är belägen i planområdets sydvästra del medan den andra är belägen vid skolan, Graningegården. Graningegården inrymmer förutom försko-

Ia även årskurserna 1-2 samt skolbarnsomsorg. För årskurs 3-6 hänvisas barnen till Gateskolan och därefter 7-9 på Centralskolan.

Offentlig service såsom järnvägsstation, busstation, bibliotek och polis finns i Arvika centrum på ca 3 kilometers avstånd. Arvika sjukhus är beläget i Taserud, ca 1 km från planområdet.

Kommersiell service

Livsmedelsbutik och bensinstation finns ca 1,5 km från planområdet. Här finns även viss annan kommersiell service.

Tillgänglighet

Höjdskillnaderna inom planområdet leder till att det inte blir möjligt att göra det fullt tillgängligt för människor med nedsatt rörelseförmåga.

Friytor

Lek och rekreation

Då detaljplanens utformning ger förutsättningar för gröna kilar mellan bebyggelsen, tros mycket av den spontana leken att ske i dessa områden.

Utanför detaljplaneområdet i väster finns en lekplats samt en bollplan. Här finns även en kulle som under vintertid används som pulkabacke.

Norr om förskolan Myrstacken, är skogen gles och lättillgänglig. Platsen används av förskolan som lek- och grillplats, och anses därför vara av stort värde och viktig att bevara. Grillplatsen flyttas dock något söder ut mot förskolan, för att inte ligga för nära planerad bebyggelse.

Gator och trafik

Gator

Infarten till planområdet sker via Rackstavägen, vilken är huvudgata och ansluter till riksväg 61 i söder.

Från Rackstavägen leds en lokalgata, vilken är 9 meter bred, upp i området från denna kopplas därefter två stycken bostadsgator vilka även dem är 9 meter. Gatorna är uppdelade så att körbanan är 7,5 meter och gångbana 1,5 meter.

Infarten till förskoleverksamheten sker via Rackstavägen. Denna säkerställs i planen genom markbestämmelsen y, vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet. Parkeringen består av ca 11 stycken parkeringsplatser.

Gång- och cykelvägar

Parallellt med infarten till planområdet leds en gångväg som knyter an till det befintliga nätet längsmed Rackstavägen. Delar av skogsvägen från förskolan till Vattenreservoaren bevaras för att fungera som en gångväg mellan förskolan och bostadsområdet. För att skapa en bra koppling mellan planområdet och Graningegården leds en gång- och cykelväg i grönområdet mellan bostadsgatorna ned mot Kungsvägen.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafiken trafikerar Taserud med stadstrafikbuss. Hållplats närmast planområdet är belägen intill förskolan Myrstacken.

Störningar

Exploatering på naturmark ses som den mest påtagliga effekten av planens genomförande.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns i planområdets närhet.

Sydöst om planområdet, vid Svampstigen, finns en spillvattenledning vilken planområdet kan kopplas till. Ledningen kommer att säkerställas i planen genom ett u-område, vilket betyder att marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

I den östra delen av planområdet finns två vattenledningar vilka ansluter vattenreservoaren. Vattenreservoaren är en länk i dricksvattendistributionen från Segerfors vattenverk, som försörjer Arvika stad, Jössefors och Sulvik. Vattenledningarna kommer inte att påverkas av plangenomförandet, och kommer att säkerställas i planen genom u-område. Då lokalgatan i planområdet är belägen på den nuvarande vägsträckningen mot vattenreservoaren samt att det i planen finns markbestämmelsen y, vilket betyder att marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastigheter, bevaras framkomligheten till vattenreservoaren. Närheten till vattenreservoaren leder till att planområdet kan kopplas till denna. En tryckstegringsstation förläggs i teknikbyggnaden, vilken är belägen i grönområdet intill lokalgatan till området. På plankartan har det avsatta området bestämmelsen E₁ vilket betyder att markanvändning för teknisk anläggning.

Dagvatten

Dagvattnet leds från planområdet till dike som löper längsmed Rackstavägens norra sida. För att i öster rinna ut i den bäck som ansluter Viksälven.

Värme

Då planområdet inte är anslutet till fjärrvärmenätet kommer uppvärmningen av fastigheter att ske med enskilda anläggningar.

E1

För elförsörjningen behöver en transformatorstation tillkomma. Ett mindre område för teknisk anläggning, E₂, är därför placerad i grönområdet mellan utbyggnadsetapperna.

Avfall

Avfallshanteringen ombesörjs av Arvika kommun och bekostas av fastighetsägaren.

Konsekvenser av planens genomförande

Behovsbedömning

Planens påverkan på sin omgivande miljö bedöms vara av så ringa omfattning att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas. Detta då:

Gällande regleringar och skyddsvärden

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde.

Planområdet ligger i Arvikas norra del av tätort. Marken är idag skogsmark som i den östra delen genomkorsas av en angöringsväg till vattenreservoaren. Marken är inte unik och bör kunna utnyttjas till bostäder utan att miljöpåverkan kan anses som betydande.

Taserud är ett utpräglat bostadsområde och i diskussionerna i översiktsplanarbetet ses området som en lämplig utbyggnadsriktning.

Miljö

Det nya området kommer inte att leda till någon större påverkan på markförhållandena, inte heller kommer den att påverka djurlivet i någon större utsträckning.

För de boende längsmed Kungsvägen samt de människor som vistas i grönområdet, kommer de planerade bostäderna att leda till en förändring i landskapsbilden. Detta då delar av rekreationsområdet kommer att ersättas med villor, gator och belysning. Den nya bebyggelsen är dock belägen en bit upp i grönområdet och kilar mellan den nya bebyggelsen och den befintliga sparas, vilket leder till att den nya bebyggelsen till viss del kommer att bli skyddad av vegetation. Viss gallring av naturmark kommer dock troligen att ske, vilket innebär att en del hus kommer att bli synliga.

Det finns inga störande verksamheter i planområdets närhet.

Hälsa och säkerhet

Då detaljplanen endast tillåter markanvändning för bostäder, kommer den inte att medföra olägenheter för befintliga bostäder och verksamheter.

Planområdet befinner sig utanför det område som kan utsättas för flygbuller.

Då området befinner sig inom ett normalriskområde för markradon skall byggnader uppföras i radonskyddat utförande, vilket regleras i detaljplanen.

Hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planområdet är beläget intill befintlig bebyggelse och därmed även teknisk försörjning så som kommunalt vatten och avlopp samt gatunät och kollektivtrafik.

Planen kommer att medföra ökad trafik på Rackstavägen samt till viss del även Kungsvägen. Trafikökningen anses dock inte vara betydande.

Planområdet kommer att påverka friluftslivet marginellt, då en mindre del i ett stort sammanhängande grönområde tas i anspråk. Det är endast en naturstig som berörs av det nya bostadsområdet, och rekreationsmöjligheterna anses därför fortfarande vara goda. Det har även varit viktigt att i detaljplanen bevara det grönområde som förskoleverksamheten besöker.

Sociala och ekonomiska konsekvenser

Arvika kommuns vision är att man 2010 skall ha 27 000 invånare, vilket medför att fler bostäder måste tillkomma för att människor skall kunna flytta hit till Arvika eller kunna bo kvar. Även i dagsläget finns en stor efterfrågan på attraktiva bostadstomter inom tätorten. Genomförandet av planen leder till att bostäder kan skapas i ett attraktivt område som dessutom är beläget med närhet till förskola och skola. De nya bostäderna kommer med stor sannolikhet att leda till fler barnfamiljer i området, vilket är positivt då barn- och elevunderlag för förskole- och skolverksamheten då kan öka.

Exploateringskostnaden för området kommer dock att bli hög och därmed kommer även tomtpriiset att bli högre än i dagsläget. Det högre priset har att göra med att planområdet är beläget i sluttandeterräng, samt bergsförekomst i ledningsgravar.

Tidplan

Antagande av detaljplanen beräknas ske av kommunstyrelsens utskott Samhällsbyggnad, miljö och service, den under augusti månad 2007.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av Samhällsbyggnad, miljö och service avdelningen Planering och utveckling. Planförfattare är planarkitekt Jenny Bollner. I planarbetet har även arkitekt Kjell Nyström och projektledare Dan Koppfelt medverkat.

Revidering

Planbeskrivningen är reviderad mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden. De förändringar som skett efter utställningstiden gatorna har breddats från sju meter till nio meter. Ett E₂ området, vilket innebär att området skall vara tillgängligt för tekniska anläggningar, har tillkommit i grönsläppet mellan de olika utbyggnadsetapperna.

Det har även under tiden då planförslaget var på utställning inkommit andra uppgifter som lett till vissa ändringar i planförslaget. In- och utfarten till förskolan Myrstacken, vilken föreslagits ansluta den nya vägen upp i bostadsområdet, får pga. lutningen på anslutningsvägen kvarstå i det läge den har i dagsläget. Då förskolan Myrstackens grillplats söder om planerad bostadsbebyggelse kommer relativt nära nya fastigheter, flyttas den något närmare verksamheten. Ovanstående ändringar som påverkar förskolan Myrstacken har kommunicerats med dess rektor Inger Danielsson den 4 juli 2007. Inger Danielsson meddelande att hon ställer sig positivt bakom de redovisade förändringarna av planförslaget.

Arvika den 21 februari 2006 Reviderad den 13 juli 2007

Jenny Bollner
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanearbetet genomförs med normalt planförfarande.

Preliminär tidplan för planprocess och plangenomförande:

- samråd våren 2007
- utställning våren 2007
- antagande hösten 2007
- laga kraft hösten 2007
- beslut om bygglov hösten 2007

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning

- Detaljplanearbete Arvika kommun
- Handläggning av bygglov och bygganmälan Arvika kommun, efter ansökan av exploatör
- Grundkarta, nybyggnadskarta Arvika kommun
- Fastighetsbildning Lantmäterimyndigheten

Huvudmannaskap

Arvika kommun är huvudman för allmän platsmark.

Arvika kommun är ansvarig för iordningställande av gator, gång- och cykelvägar, gatubelysning och vatten- och avloppsledningar samt för dess drift och underhåll.

Arvika kommun ansvarar för utbyggnad och omhändertagande av dagvatten från planområdet. Dagvattnet kommer att ledas från planområdet ned till det dike som löper längsmed Rackstavägen.

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan får ske vid el, tele och bredbands utbyggnad.

Avtal

I köpekontraktet skall framgå att kvarterskartan likväl detaljplanen gäller vid bygglovsprövning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Avstyckning av fastigheter söks av Arvika kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

I samband med tomt köp och bygglov tas avgifter för fastighetsbildning, vatten- och avlopp samt upprättande av detaljplan ut enligt gällande taxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Kompletterande radonundersökning skall genomföras vid bygglovsprövning av exploatören.

Kvarterskarta som redovisar föreslagna markhöjder inom och utom kvartersmark skall godkännas av myndighetsnämnden och gäller vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom planarkitekt Jenny Bollner, i samarbete med arkitekt Kjell Nyström, markingenjör Ann-Marie Andreasson och projektledare Dan Koppfelt.

Revidering

Genomförandebeskrivningen är reviderad med anledning av ett förtydligande angående att det i köpekontraktet skall framgå att kvarterskartan likväl som detaljplanen gäller vid bygglovsprövningen.

Arvika den 21 februari 2006 Reviderad den 13 juli 2007

Jenny Bollner
Planarkitekt

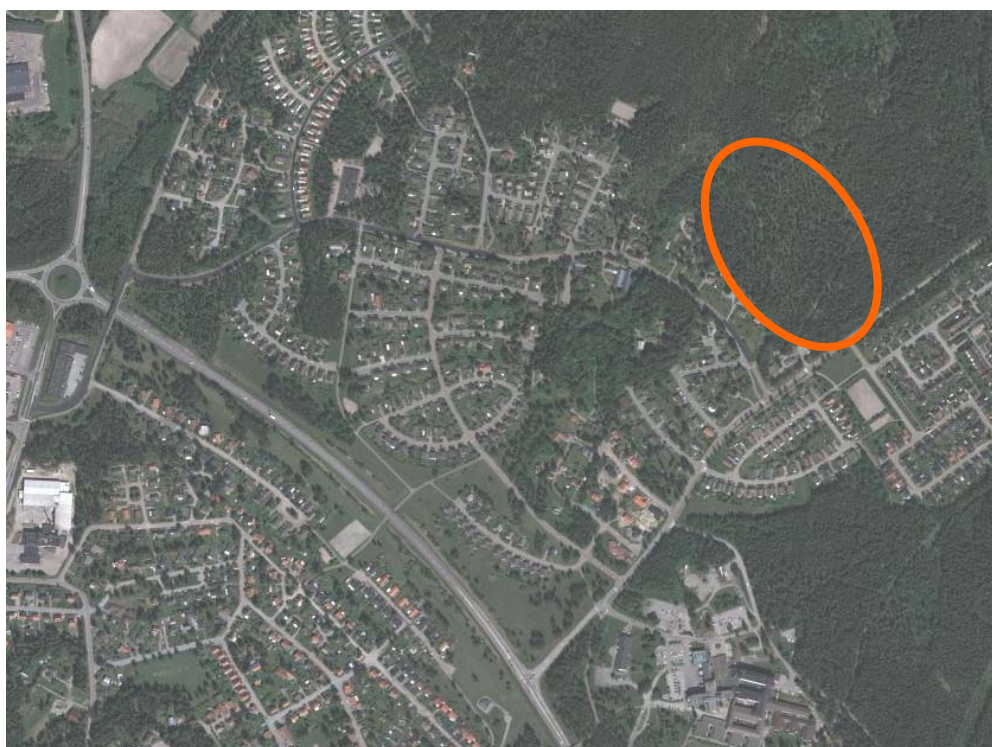


ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2011-06-21

Dnr KS2006/133



Tillägg till Detaljplan för
Övre Taserud
Arvika kommun, Värmlands län

Antagande 2011-10-17
Laga kraft 2011-11-08

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Genomförandebeskrivning
3. Behovsbedömning
4. Plankarta
5. Särskilt utlåtande

Tilläggets syfte och huvuddrag

Övre Taserud är ett nyplanerat område som är under uppbyggnad för bostäder i norra delen av Arvika tätort. Bostadsgatan kommer att färdigställas under juni och hitintills har två bygglov givits. I en första etapp finns planerat för 19 bostadstomter.

I samband med att bygglovsansökningar inkommit har behovet av tillägg till gällande detaljplan uppmärksamats. De tillägg som anses behöva göras till gällande detaljplan syftar dels till att styra byggnadernas placering på tomtmarken för att få en bra placering höjdedes mot gata, men även för att få en bra höjd på tomten gentemot angränsande tomter. Detta så att förhållandena mellan grannars tomtnivåer samt byggnader ska upplevas som trivsamma samt att området som helhet får en så bra utformning som möjligt. I övrigt har planbestämmelserna kompletterats med en takvinkel, tillägg med *huvudbyggnad* som ska placeras 4 meter och komplementsbyggnad 2 meter från fastighetsgräns samt bestämmelsen om att bebyggelsen skall uppföras i radonskyddat utförande justerats.

Plandata

Lägesbestämning



Planområdet orangemarkerat på karta.

Planområdet är beläget ca tre kilometer norr om Arvika centrum, och nås via Rackstavägen i öster, som ansluter RV 61 i söder. En gång- och cykelväg från planområdets mellersta del ansluter Kungsvägen i söder. Väster och norr om planområdet gränsar naturmark.

Markägoförhållanden

Arvika kommun är i dag markägare till i stort sätt hela planområdet, förutom två bostadstomter som ägs av privatpersoner.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008 anges området som ett utredningsområde för bostäder.

Detaljplaneändringen som föreslås är därför förenlig med översiktsplanen.

minst 5% och max 10%. Ett förtydligande har också gjorts om att det är huvudbyggnad som avses placeras minst fyra meter från tomtgräns och komplementsbyggnad 2 meter. Utgångspunkten är gatans tomtgränshöjd mitt på fastigheten. Då vissa tomter sluttar mer än andra är det svårt att finna en bestämmelse som passar alla tomter. Därför finns behov att ge Myndighetsnämnden möjligheten att anpassa procenten samt komplementsbyggnaders placering där de finner det lämpligt på fastigheter som har stora höjdskillnader.



Illustrationen visar på lutning mot gata. De övre röda linjerna på var sida om gata visar på en lutning med 10 %, och den undre 5 %. Grön linje avser marknivå.

Tillägg till gällande detaljplan föreslås även för planbestämmelse om bruttoarean som i gällande detaljplan är 250 m². Planbestämmelsen föreslås kompletteras med att även en sutterängvåning får uppföras utöver bruttoarean på 250 m². Detta då många tomter har en sådan lutning inom området att en sutterängvåning anses vara lämplig.

En planbestämmelse om takvinkel på max 27 grader föreslås även införas, dock ej för kvarateret Rådjuret där bygglov för en högre taklutning redan givits.

Bestämmelsen angående markradon föreslås justeras så att det framgår att kompletterande radonmätningar skall utföras för att se om byggnader behöver uppföras i radonskyddat utförande eller ej.

Preliminär behovsbedömning

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 5 kap 18§ behöver därför inte upprättas.

Beslut om planläggning

Kommunledningsutskottet gav den 30 maj 2011 planering och utveckling uppdraget att göra tillägg till gällande detaljplan.

Förutsättningar och förändringar

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp

Planområdet är kopplat till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Dagvatten

I gällande detaljplan anges att dagvattnet ska leds från planområdet till det dike som löper längsmed Rackstavägens norra sida. För att i öster rinna ut i den bäck som ansluter Viksälven.

Miljö kvalitets norm, MKN, för vatten anger att vattnets kemiska och biologiska status inte får försämrats. I relation till detta kommer dagvattnet i området att

hanteras genom dels infiltration på icke hårdgjorda ytor, dels genom att dagvatten leds från området via ett dike som sträcker sig nordostlig riktning för att sedan ansluta till Viksälven. Denna sträckning medger att partiklar i dagvattnet tillåts sedimentera samt att eventuella näringsämnen kan tas upp av växtlighet. Tillägget till gällande detaljplan angående byggnadernas placering på tomten mot gata, leder till att varje fastighet kan anslutas till dagvattenledning som är belägen i gata.

Konsekvenser

De tillägg som föreslås till gällande detaljplan syftar till att förhållandena mellan fastigheterna och mot bostadsgata ska upplevas som trivsamma och att området som helhet får en bra utformning.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av planering och utveckling genom planarkitekt Jenny Bollner.

Revidering

Planbeskrivningen har kompletterats med MKN för vatten.

Arvika den 21 juni 2011 rev. den 22 augusti 2011

Jenny Bollner
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Preliminär tidplan för planprocess och plangenomförande

Samråd	Juni-juli
Antagande	september
Laga kraft	oktober-november

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Detaljplanarbetet	Arvika kommun, Kommunledningsstaben / planering och utveckling
-------------------	---

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Detaljplaneändringen kräver inga fastighetsrättsliga åtgärder.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Arvika kommun bekostar planändringen och enskilda fastighetsägare ansvarar för åtgärder på den egna fastigheten.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av Planering och utveckling genom mark- och exploateringsingenjör Ann-Marie Andreasson och planarkitekt Jenny Bollner.

Revideringar

XXXXX

Arvika den 21 juni 2011

Ann-Marie Andreasson
Mark- och exploateringsingenjör

Jenny Bollner
Planarkitekt



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

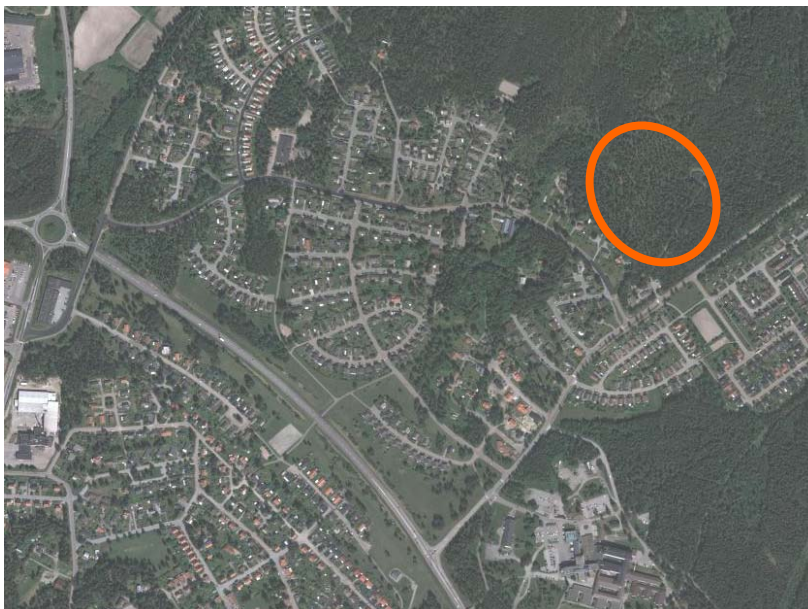
Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning av en plan behöver mkb



Detaljplan för:	Tillägg till detaljplan för Övre Taserud
Fastighetsbeteckning:	Skogsharen 1 m.fl.
Planens syfte:	Tillägg till gällande detaljplan anses behövas göras för att styra byggnadernas placering på tomtmarken för att få en bra placering höjdlasad mot gata, men även för att få en bra höjd på tomten gentemot angränsade tomter. Detta så att förhållandena mellan grannars tomtnivåer samt byggnader ska upplevas som trivsamma samt att området som helhet får en så bra utformning som möjligt. Detaljplanen föreslås även

	kompletteras med en begränsning i takvinkel, bruttoarea och byggnadsteknik.
Handläggare:	Jenny Bollner
Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Bostadsområdet är idag under uppbyggnad och sprängningar och trädfällningar för leddragningar och för vägutbyggnad inom den första bostadsetappen har skett. Vegetationen kring bostadsetappen består av barrskog med inslag av lövträd.

	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		X	
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:			

	Ja	Nej	Kommentarer
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:			
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 lufterörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		x	
8. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra:			

	Ja	Nej	Kommentarer
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	Tillägget leder till att fastigheterna får en lutning mot gata och dagvatten kan då kopplas mot dagvattensystemet.
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	
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:			

	Ja	Nej	Kommentarer
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild	x		Tilläget till detaljplanen syftar till att förhållandena mellan tomternas nivåer samt byggnader ska anpassas efter varandra så att området får en enhetlig utformning.
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	
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	

	Ja	Nej	Kommentarer
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)		x	Planområdet befinner sig inom ett normal risk område för markradon, och i gällande detaljplan står att byggnader skall uppföras i radonskyddat utförande. Ett tillägg till detaljplanen är att byggnadens uppförande skall beslutas efter det att fastighetsägaren genomfört kompletterande radongashalter i jordluften.
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:			
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	Tillägget syftar enbart till kompletteringar av bestämmelser på kvartersmark.
20. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen:			

	Ja	Nej	Kommentarer
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 miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	x		MKN vatten: Ej relevant MKN luft: Ej relevant MKN buller: Ej relevant
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 Checklistan är utförd 2011-06-08

.....

Dan Johansson
Arvika kommun

.....

Jenny Bollner
Arvika kommun

Behovsbedömningen har även granskats av Miljöstaben, Arvika kommun, genom Anders Jonasson den 2011-06-15.