

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för förskolan Båten

del av Rosendal 2:2
Arvika kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. Inledning	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken m.fl.	4
4. Förutsättningar och förändringar	6
5. Konsekvenser av planens genomförande	14
6. Genomförandefrågor	15
7. Medverkande tjänstemän	16

Beställare

Konsult

Kontakt

Arvika Fastighets AB

Marielle Nilsson, Linnea Landfors och
Emma Johansson, SBK Värmland AB

SBK Värmland AB
Storgatan 26
671 31 ARVIKA
tel +46 707-83 12 04

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

1. INLEDNING

BAKGRUND

På aktuell plats finns idag en tillfällig förskola där fyra avdelningar bedrivs i modulbyggnader. Verksamheten har fått ett tillfälligt bygglov fram till 2022. Lärande och stöd ser att förskolan har blivit en attraktiv förskola med god utemiljö. Förskolan önskas nu göras permanent varpå en ny detaljplan krävs. I samband med att en ny detaljplan tas fram för området föreslås en bredare markanvändning för skolverksamhet som även möjliggör för ett eventuellt framtida skiftande behov inom verksamheten, samt som ger förutsättningar att kunna bedriva vård om behov uppstår.

PLANENS SYFTE

Detaljplanen syftar till att planlägga området för skoländamål för att ge befintlig förskoleverksamhet planstöd och för att vid behov bedriva annan skolverksamhet. För att skapa utökade möjligheter till framtida markanvändning föreslås även möjlighet till vårdbostäder och äldreboende.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan

Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett granskningsutlåtande som redogör för inkomna synpunkter.

En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunstyrelsen.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgo-

dosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

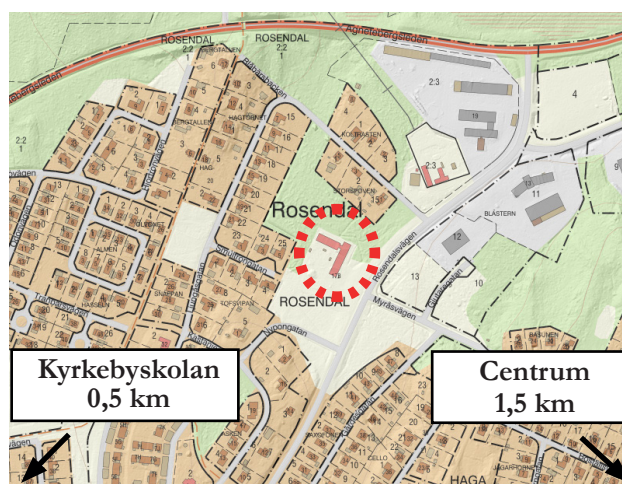
Uppdrag om planläggning	sept 2019
Samrådsskede	vintern 2022
Granskning	hösten 2022
Antagande KS	vinter 2022/23
Laga kraft	vår 2023

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

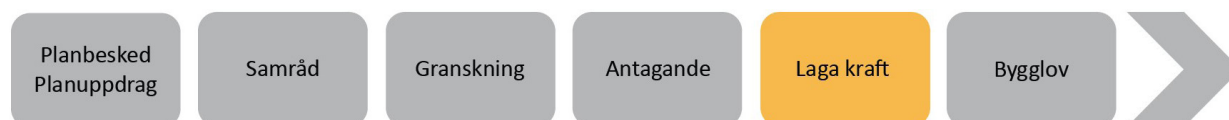
Planförslaget berör del av den kommunala fastigheten Rosendal 2:2. Planområdet uppgår till ca 10 000 m². Närmast österut finns Rosendalsvägen och i övriga riktningar finns bostadsområden med småhus.



Ovan: Ungefärligt planområde rödmarkerat.



Ovan: Planområdets ungefärliga lokalisering.



Ovan: Processpil standardförfarande

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

PLANUPPDRAG

Kommunledningsutskottet har 2019-09-16 § 159 lämnat positivt planbesked för upprättande av detaljplan för förskolan Båten/fastighet Rosendal 2:2.

ÖVERSIKTSPLAN

Den nu gällande översiktsplanen (laga kraft 2008) anger att området ska användas för bostäder. I planen omskrivs även vikten av korta avstånd till service och betydelsen av goda utemiljöer för barn. Denna detaljplan bedöms därför ligga i linje med översiktsplanens syften.

Under 2021 inleddes arbetet med att ta fram en ny översiktsplan (som är ute på samråd t.o.m 7 november 2022). Denna detaljplan bedöms ligga i linje också med intentionerna i den pågående översiktsplaneringen.

DETALJPLANER

Området är sedan tidigare planlagt som allmän platsmark park eller plantering i stadsplan för Måsvägen med omnejd inom Rosendalsområdet (Laga kraft 1982).

Området har sedan planen upprättades delvis planterats med skog i syfte att skapa ett insynsskydd mot industriområdet. En bollplan anlades även enligt planens illustration.

UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, senast rev. 2022-10-25, bedöms inte föreslagen ändrad markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning/strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har granskats av länsstyrelsen där bedömning gjordes att tidigt samråd inte var nödvändigt. Därefter har även vårdbostäder och äldreboende adderats till syftet med planförslaget.

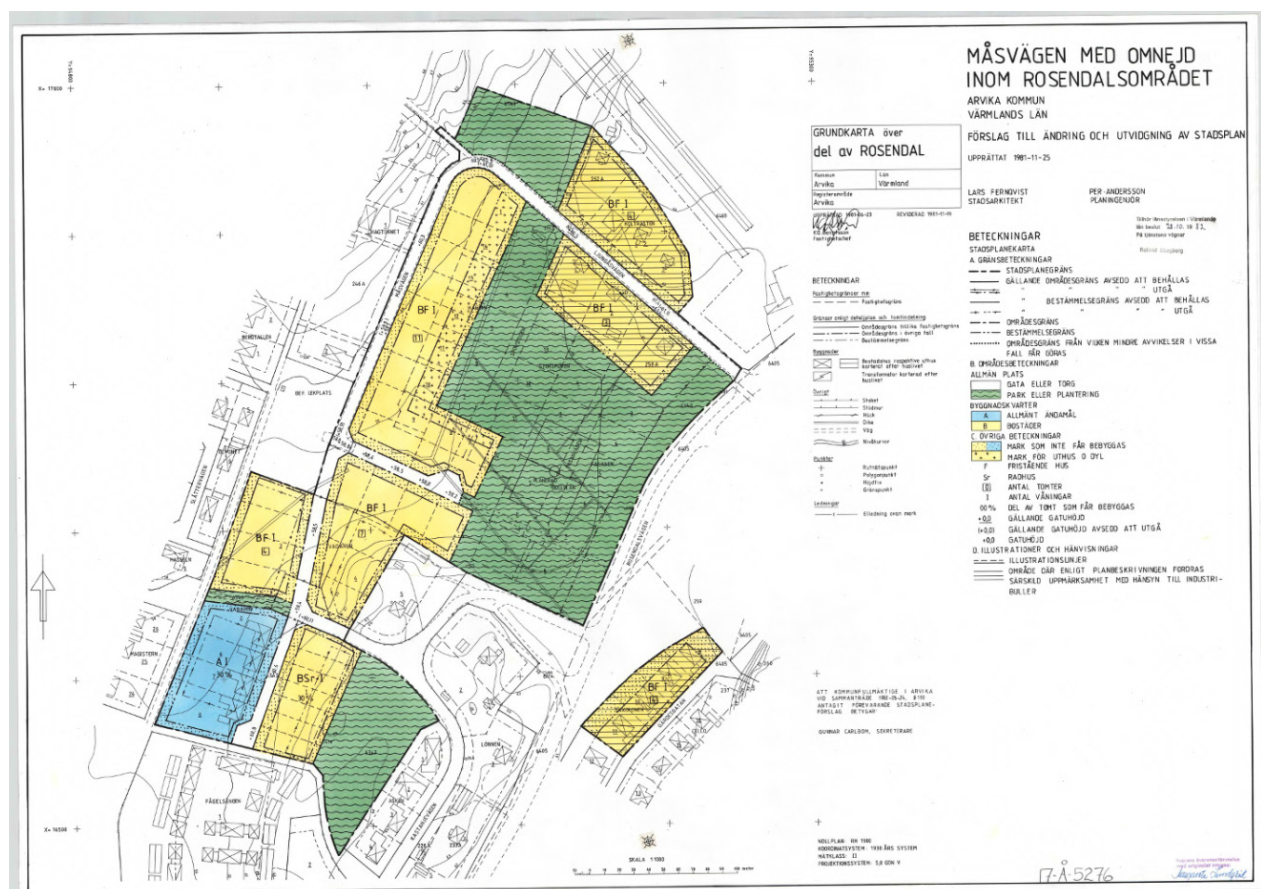
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN M.FL.

MILJÖBALKEN (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas:

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Planen bedöms uppfylla kraven som ställs i MB 2 kap.



Ovan: Del av den för området gällande stadsplanen. Här syns även de gällande tomtindelningarna.

En etablering av förskola, annan skolverksamhet, vårdboende eller äldreboende på platsen är väl lämpad med tanke på närhet till bostadsområden, utbyggd infrastruktur och anlagd utemiljö.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

I miljöbalkens tredje kapitel ges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvärden, kulturmiljövärden, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggning tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar. I planförslaget föreslås vegetation och skogsmiljö bevaras i syfte att skapa en varierad utemiljö.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden, i sin helhet är av riksintresse.

Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Planförslaget berör inga sådana områden.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst. Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Planområdet avrinner till recipienten Kyrkviken, del av Glafsforden. Kravet är att god ekologisk- och kemisk status uppnås till år 2027.

Kemisk status

Den kemiska statusen för i stort sett alla ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) i Sverige är idag påverkad av miljögifter. De överallt överskridande ämnena är polybromerade difenyleter (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Anledningen är att det under lång tid har skett utsläpp, främst från internationella luftnedfall. Vidare påverkas den kemiska statusen av di(2-ethylhexyl)ftalat (DEHP), flouranten och tributylenn föroreningar.

Ekologisk status

Kyrkvikens ekologiska status är otillfredsställande där parametrarna bottenfauna varit utslagsgivande. Vattenförekomsten saknar ofta BQI-arter och andra känsliga arter. Vattenförekomsten påverkas även av bristande konnektivitet och reglering.

Då minst 20% av ett delavrinningsområde täcks av tät stadsstruktur eller liknande markklass innebär markanvändningen en betydande påverkan på vattenförekomsten från dagvatten.

Samlad bedömning

Planens genomförande bedöms inte påverka huruvida normerna för god ekologisk status och god kemisk ytstatus uppnås för Glafs fjorden år 2027. En möjlig ökning av avrinning till recipienten kan dock undvikas genom anläggande av genomsläppliga ytor. Detta har också fördelar ur andra perspektiv, vilket beskrivs vidare under rubriken *Översvämningsrisk och skyfall* på s. 14.

MKN för omgivningsbuller

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

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.

Planförslaget berör inga skydd enligt 7 kap. MB.

ÖVRIGA FÖRORDNANDEN

Artskyddsförordningen

Av 4 § artskyddsförordningen (2007:845) framgår att det ifråga om sådana vilt levande djurarter som i bilaga till förordningen markerats med ett *N* eller *n* bl.a. är förbjudet att avsiktligt störa djuren och skada eller förstöra djurens fortplantnings områden eller viloplatser. Enligt 14 § samma förordning får länsstyrelsen under vissa särskilt angivna omständigheter ge dispens från förbudet i enskilda fall.

Brun gräsfjäril har noterats öster om planområdet. Området berörs inte av planförslaget och fjärilens livsmiljö påverkas inte av varav dispens från artskyddsförordningen inte krävs, se vidare under *"Natur och Kultur"*.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet består av anlagd tillfällig förskolegård och del av skogsområde. Förskolegården består av flacka gräsytor med anlagd kulle. Övrig vegetation inom området är nyligen planterad, såsom buskar och träd.

Skogen består av planterade barrträd. Intill Rosendalsvägen i planområdets östra del finns en större asfalterad yta som är avsedd för parkering. Inga naturvärden har observerats inom planområdet.

Strax öster om planområdet, på andra sidan Rosendalsvägen, har observation av Brun gräsfjäril noterats i Artportalen. Den Bruna gräsfjärilen (Nära Hotad) trivs främst i blomrika, väl solexponerade ängsmarker omgivna av skog. Arten trivs på hårt betade ytor eller ängar utan skog i närheten vilken skyddar dem mot vind. Fjärilen kan i tätta områden ses i skogsvägskanter, på hyggen och i kraftledningsgator.

Planförslag

Detaljplanen föreslår skola, vårdbostäder och äldreboende (**SD₁B₁**) för nuvarande förskolemiljö och utökningsområde inom skogsområdet. Befintlig vegetation och skogsmiljö föreslås bevaras i syfte att skapa en varierad och stimulerande utemiljö/lekmiljö. Vidare skuggar skogen stora delar av den utökade förskolegården samtidigt som den bidrar till fördröjning och infiltration av dagvatten. För att säkerställa detta föreslås bestämmelse om att marklov krävs även för trädfällning (**a₁**) samt bestämmelse om att minst 40% av marken inom användningsområdet bortsett från parkeringsytan ska vara genomsläpplig (**b₁**).



Ovan: Skogsområde i nordöstra delen av planområdet med angränsande bostadshus längs Ljungåsgatan.



Ovan: Del av förskolegården och berört skogsområde norr om byggnaden.

Arten Brun gräsfjäril bedöms inte påverkas av planens genomförande eftersom planområdets ytor utgörs av skogsmark, klippt gräs och grus/asfalt. Ingen av dessa miljöer utgör naturlig livsmiljö för den aktuella fjärilsarten. Däremot kan fjärilen gynnas av att skogen bevaras eftersom den kan fungera som spridningskorridor. I och med att förskolegården föreslås förläggas på visst avstånd från kringliggande bostäder kvarstår också skogsremсор mellan gård och bostäder som allmänheten kan använda för passage.

Planens genomförande bedöms ha en positiv inverkan på områdets landskapsbild. I området har det tidigare funnits en grusplan för bollspel och den tillfälliga förskola som nu ses på platsen utgörs av baracker. Genomförande av detta planförslag skulle innebära att en permanent förskolebyggnad kan uppföras på platsen som tillskott till stadsbilden.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består av ett grundlager av lera-silt. Jorddjupet till berg redovisas översiktligt 5-10 meter i södra delen och 3-5 meter i norra delen av planområdet.

Inga aktsamhetsområden för skred har redovisats inom eller i planområdets direkta närhet.

Som underlag för detaljplanen har Sweco (2022) undersökt de geotekniska förhållandena inom planområdet. I området har tidigare geotekniska undersökningar utförts:

Agnetebergsområdet, norra delen. Grundundersökning. Arvika kommun Gatukontoret 1974-10-01.

Mosseberg och Rosendalsområdet. Industriområden. Översiktlig geoteknisk undersökning. Allmänna ingenjörbyrå AB 1976-12-07.

Dessa tidigare undersökningar visar att aktuellt område utgörs av finkorniga sediment med mellan ca 3 å 7 meter mäktighet med medelfast till delvis lös lagringstäthet. De finkorniga sedimenten utgörs av i huvudsak lerig silt och siltig lera. Sedimenten underlagras av fast friktionsjord, morän.

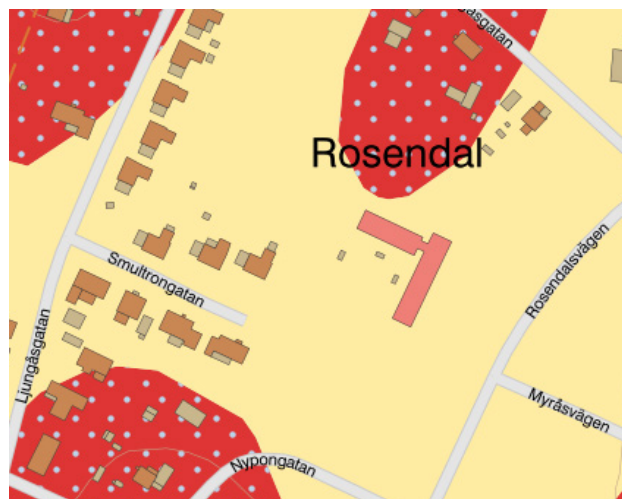
Aktuellt område är plant och utgörs övervägande av medelfast lagrad sedimentjord. Förkommande lera är siltig. Runt området återfinns några mindre höjdområden med fast mark. Totalstabiliteten i området bedöms som tillfredsställande.

Med nuvarande underlag bedöms att inga hinder eller restriktioner avseende de geotekniska förutsättningarna föreligger för detaljplanens genomförande. I detaljprojekteringskedje ska samråd ske mellan geotekniker, konstruktör och markprojektör.

Planförslag

Då områdets totalstabilitet bedöms tillfredsställande och inga restriktioner avseende de geotekniska förutsättningarna bedöms föreligga för detaljplanens genomförande föreslås inga åtgärder till följd av planändringen.

I samband med bygglovsprövning för till- och nybyggnad



Ovan: Utsnitt ur SGUs jordartskarta 1:25000-1:100000.
(Gult område= lera-silt, rött område med prickar=morän på berg)

tion ska en geoteknisk utredning genomföras för att fastställa markens egenskaper i relation till val av grundläggning och byggnadslast.

Förorenad mark

Inom ramen för ansökan om tillfälligt bygglov genomfördes markprovtagningar inom området. Markundersökningarna gjordes mot bakgrund av närheten till det gamla gjuteriet som var beläget 200 meter nordost om planområdet. Resultaten indikerade inga förekomster av förhöjda halter av markföroreningar.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Enligt översiktlig inventering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Detaljplanen berör inga kända fornlämningar eller andra

kulturhistoriska lämningar. Området omfattas inte av det regionala eller kommunala kulturmiljöprogrammet.

Planförslag

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse

Planområdet är beläget intill villaområde på Rosendal och med närhet till villaområde på Haga. Närområdet har varit bebyggt sedan efter gällande detaljplan vann laga kraft 1982. Innan dess fanns enstaka bebyggelse söder om planområdet samt mot norr, längs Ljungåsgatan. I öster fanns ett gjuteri.

Villabebyggelsen intill planområdet består av enplansvillor med träfasad som är byggda runt den skog som planterades på åkermarken.

Den förskola som idag bedriver verksamhet på platsen är uppförd av moduler i en våning med långsida mot Rosendalsvägen samt mot norr. Den före detta fotbollsplanen har anlagts som utegård. Förskolan har ett tillfälligt bygglov.

Planförslag

Planen innebär att ett markområde övergår från allmän plats till kvartersmark och ges användningen skola, vård, bostäder och äldreboende (**SD₁B₁**). Användningen tillåter att marken används för skola, förskola eller fritidsverksamhet och därmed säkerställs pågående förskoleverksamhet. Genom att föreslå markanvändningen skola möjliggör planen även för en viss flexibilitet inför framtiden om behovet finns att på platsen bedriva annan skolverksamhet än förskola.

Användningen vård, bostäder är en precisering av markanvändningen vård, som ska tillämpas för områden för vårdverksamhet som avser människor.

Användningen äldreboende är en precisering av markanvändningen bostäder som avser gemensamma boendeenheter för äldre. Skillnaden mot vårdboende är att det här inte nödvändigtvis finns ett tydligt vårdbehov kopplat till boendet utan avser även personer med normalt åldrande.

Avsikten med föreslagen markanvändning vårdboende och äldreboende är att ta höjd för ett eventuellt skiftande behov av plats för omsorgsverksamhet i framtiden.

På Boverkets hemsida skriver de att när det handlar om olika former av boende med inslag av omsorg kan det vara svårt att avgöra om användningen ska vara Vård eller Bostäder. Det är syftet med verksamheten och hur den är tänkt att bedrivas som är avgörande. Med begreppet vård följer andra villkor än för boende vad gäller utformning, miljö, besittningsskydd med mera.



Ovan: Befintlig förskolebyggnad. Vy mot norr.



Ovan: Närliggande bostadsbebyggelse. Vy mot väster.



Ovan: Bilder över befintlig förskolegård.



Ovan: Bilder över befintlig förskolegård.

I kommunens gällande Bostadsförsörjningsprogram 2019-2022 anges att det finns ett framtida bostadsbehov för olika grupper, däribland att behov av särskilda boendeformer för äldre med behov av omsorg och vård samt LSS-boende. Kommunen har inlett arbetet med att ta fram ett nytt bostadsförsörjningsprogram och det ökade behovet av olika typer av boende för äldre inklusive särskilt boende, samt LSS-boende står fast.

Centrala boenden för äldre, psykiatri och LSS efterfrågas och det finns en tydlig trend att fler äldre vill bo centralt, nära livsmedelsbutiker, apotek, kommunikationer och service för att de ska kunna ta del av omvärlden. Utöver detta behöver kommunen prioritera att möta bostadsbehovet för särskilda grupper såsom äldre. Kommunen ser även ett behov av andra typer av mindre boeenheter för ex personer med mycket svår demensproblematik, psykiska problem, missbruk m.m.

LSS- Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade som innehåller bestämmelser om insatser för särskilt stöd och särskild service åt personer som har omfattande och varaktiga funktionshinder. Denna boendeform och även andra gruppboenden bedöms ofta ha en omfattande vård- och omsorgsfunktion. Det finns flertalet olika särskilda boendeformer för äldre där behov av vård och omsorg varierar. Exempel på tydligt behov av vård och omsorg är boende för somatiskt sjuka och demensboende. Mindre grad av vård och omsorg krävs exempelvis för boende i servicehus. För att möjliggöra för olika framtida behov föreslås både markanvändning vårdbostäder och äldreboende. Avsikten med föreslagen markanvändningen är att det vid en eventuell framtida ändrad inriktning för omsorgsverksamhet i området kan inrymmas alla tänkbara boendeformer med vård- och omsorgsfunktion, där det finns ett gemensamt behov av resurser. I ett sådant scenario bör beaktas att detta inte

innebär att förskolans lokaler enkelt kan omvandlas utan förmodligen kräva stora anpassningar i byggnadens utformning och även utemiljön.

För att möjliggöra för en permanent byggnad inom området föreslås en byggrätt där största byggnadsarea är 1000 m² (e₁) med en bestämmelse om att högsta nockhöjd är 9 meter (h₁), vilket möjliggör för bebyggelse i två våningar. För del av användningsområdet föreslås att marken får endast förses med komplementbyggnad (+++++). Inom plusmarken (+++++) föreslås även att största byggnadsarea för komplementbyggnad är 350 m² (e₂). Detta för att möjliggöra vanliga tillhörande komplementbyggnader såsom bodar för lekutrustning, lekstugor och andra lekplanordningar. Denna del av området omfattar strax under 4000 m² och kommer användas för ändamålsenlig friyta.

Avsikten är att förskolan fortsatt ska ha samma omfattning som idag med fyra avdelningar.

Service och arbetsplatser

Inom planområdet bedrivs förskoleverksamhet i lokaler med tillfälligt bygglov. Fler förskolor finns söder om planområdet, vid Kastanjegatan. Ca. 0,5 km sydväst om planområdet finns ytterligare förskola och grundskolorna Kyrkebyskolan och Agnetebergsskolan. Norr och öster om förskolan finns ett verksamhetsområde med kontor, sällanköpshandel och verksamheter.

Planförslag

Planförslaget medger en fortsatt offentlig service i området genom att möjliggöra skolverksamhet, vårdbostäder och äldreboende (SD₁B₁). Se beskrivning under *Bebyggelseområden*.



Ovan: Vy från Rosendalsvägen mot förskolans parkering och infart. Källa: Google Earth (2021).

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och har god tillgänglighet till tomt och byggnad. Skogsområdet är idag inte inanspråkt för förskoleverksamhet även om det periodvis nyttjas som lektyta. Skogsområdet är inte tillgänglighetsanpassat.

Planförslag

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Vid ett genomförande av detaljplanen bör tillgänglighetsfrågan för skogsområdet lyftas.

FRIYTOR

Lek

Det finns inga lagkrav på friyta för barn i förskola, men Boverket rekommenderar en total friyta på 3000 m² oavsett barnantal samt 40 m² friyta/barn.

Förskolan består idag av 4 avdelningar med totalt 64 barn. Den befintliga gården är ca. 3500 m² varav ca. 800 m² består av byggnader. Nuvarande friyta uppgår således till ca. 2700 m² total friyta och 42 m² friyta/barn.

Förskolan nyttjar redan idag skogsområdet och har en grind till skogen i västra delen av staketet. I dagsläget utnyttjar dock varken förskolan eller barn som bor i området skogsområdet för lek i någon betydande utsträckning.

Innan området togs i anspråk av den tillfälliga förskolan fanns en grusbelagd bollplan på platsen.

Planförslag

Planförslaget medger en utökad utemiljö/förskolegård inom kvartersmark för skoländamål, vårdbostäder och äldreboende (**SD₁B₁**). Den totala ytan för kvartersmarken är strax över 9300 m². Inom denna yta finns även infart, parkering och bygggrätt för huvudbyggnad med komplementbyggnader. Vid en översiktlig beräkning av att dessa funktioner tar i anspråk ca 3000 m² återstår ca 6300 m² för förskolegård.

Förskolan föreslås fortsatt bestå av 4 avdelningar som skulle kunna uppgå till vardera ca 20 barn, vilket skulle innebära totalt 80 barn. Fördelas 6300 m² friyta på 80 barn bedöms strax under 80 m² friyta per barn kunna uppnås. Boverkets rekommendationer är således uppfyllda.

Alla skolmiljöer för barn från F-6 hägnas regelmässigt in på grund av skolverksamhetens krav.

Barnens psykiska och fysiska hälsa påverkas positivt av tillgång till uppväxt vegetation, kuperad terräng och skugga. Skogsområdet föreslås därför behålla sin nuvarande skogskaraktär för att därigenom utgöra ett bra komplement till den flacka och öppna yta som den befintliga gården består av. Därmed föreslås bestämmelse om marklov även krävs för trädfällning (**a₁**). Ambitionen är att anordna friytorna succesivt och den befintliga friytan samt den västra delen av skogen är närmast i tid att genomföra.

Förskolans möjlighet till skugga bör beaktas i utform-

ning av förskolegården då gården idag består av öppna ytor med lite vegetation. Detta har även styrkts i nyligen genomförd barndialog på förskolan. Under barndialogen (som även inrymde samtal med förskolepersonal) identifierades önskemål om fler klättringsmöjligheter, gärna i naturmaterial. I arbetet med barndialogen framträdde underlag för gestaltning av förskolans friyor. Där viktiga aspekter är att skapa rumslighet och sammanhängande lekytor där växtlighet och naturliga element kan vara betydande, samt att tänka på hur det går att nyttja gården utifrån olika väder och årstider. Varierande rum skapar förutsättningar för varierande lek. Resultatet av barndialogen från Båten bör utgöra underlag för utvecklingen av förskolemiljön.

Att kunna anordna ändamålsenlig utemiljö för förskola bedöms vara dimensionerande för att kunna skapa god utemiljö för övrig föreslagen markanvändning. Därmed bedöms det även möjligt att anordna goda friyor för eventuellt framtida annan skolverksamhet, vårdbostäder och äldreboende.

Rekreation

Planområdet består idag av ett mindre skogsområde som skulle kunna nyttjas för promenader/passage. Vid platsbesök sågs dock inga spår av sådan användning, vilket troligtvis beror på att skogsområdets storlek och vegetation inte lockar till rekreation.

Planförslag

Planförslaget innebär en minskning av möjlig allmänt tillgänglig rekreationsyta, dock bedöms det vara av angeläget allmänt intresse att fortsatt kunna bedriva förskoleverksamhet i området.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet är beläget intill Rosendalsvägen. Rosendalsvägen är en kommunal huvudfartsled med en hastighetsbegränsning på 40 km/h. Vägens bredd uppgår till 8 meter. Vägens utformning och omgivande ytor bedöms kunna uppmuntra till en högre hastighet.

Två äldre trafikmätningar finns på Rosendalsvägen:

- Rosendalsvägen s Blästervägen: ÅDT 2100 - mätår 2005-2007
- Rosendalsvägen s Blästervägen: ÅDT 2010 - mätår 2009

Planförslag

Diskussioner har förts om att genomföra hastighetsbegränsade åtgärder för Rosendalsvägen i höjd med förskolan. I övrigt föreslås inga förändringar till följd av planförslaget. Infarten till området bedöms fungera bra.

Parkering, utfarter, varumottagning

In-/utfart till planområdet sker via Rosendalsvägen där

gång- och cykelbanan måste korsas. Trafiksäkerhetsaspekten i detta har behandlats vid ansökan om det tillfälliga bygglov. Sikten vid in-/utfarten är god och inga olyckor har skett sedan förskolan uppfördes.

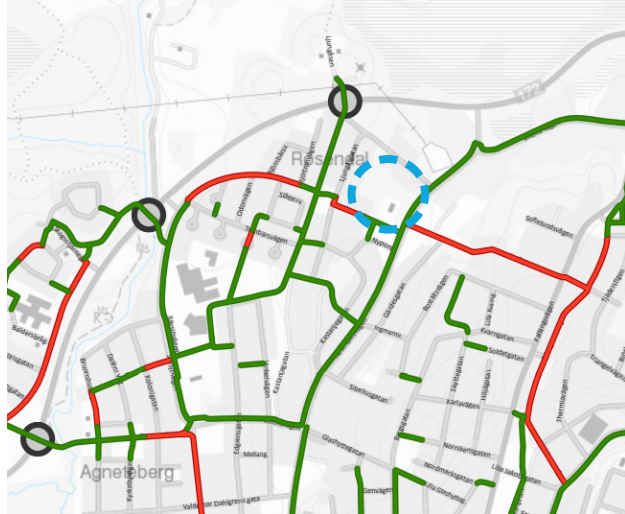
Parkering sker idag på asfalterad yta intill Rosendalsvägen. På platsen finns 30 parkeringsplatser, varav en parkering för personer med funktionsvariationer, 12 personalparkeringsplatser och 17 hämta/lämna platser. Inom området finns även utrymme för varutransporter.

Enligt kommunens parkeringsriktlinjer (Ramböll 2018) är planområdet beläget inom zon 2. Grundtalen för parkering för användningen förskola inom denna zon är 53 cykelplatser/1000 m² BTA (bruttoarea) och 19 bilparkeringsplatser/1000 m² BTA. Samtidigt anges att särskild avvägning ska göras för skolor och att beräkning av parkeringsbehovet kan göras för enskilt fall. Kan inte både behovet för parkering och friytor för lek och utevistelse tillgodoses ska friytor prioriteras.

I parkeringsriktlinjerna finns även grundtal för vårdboende (som även bedöms vara motsvarande för äldreboende) som inom zon B är 5 cykelplatser/1000 BTA och för bil är 6 parkeringsplatser/1000 BTA.

Planförslag

Planförslaget möjliggör för en byggrätt på 1000 m² BYA (byggnadsarea) och vid avsedd envåningsbyggnad kan detta bedömas motsvara 1000 m² BTA (bruttoarea). Det i parkeringsriktlinjerna angivna antalet bilparkeringsplatser finns därmed inom befintlig parkeringsyta. Del av denna kan även användas för cykelparkering, samt kan cykelparkering anordnas inom övrig kvartersmark för skola, vårdboende och äldreboende (**SD₁B₁**) och placeras med fördel nära entré. Parkering får anordnas (**n₁**) föreslås därmed förläggas inom samma yta som idag nyttjas för ändamålet. Parkeringen fungerar idag bra och har tillräckligt många platser för personal samt för hämtning/lämning. Att nyttja samma yta innebär också att inga hårdgjorda ytor för



Ovan: Utsnitt ur Cykelkartan (Arvika tätort) med planområdets läge markerat med ljusblå streckad linje.

Inom yta för parkering får även varumottagning ske.

Gång och cykeltrafik

Söder och öster om planområdet finns gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanan i söder kopplar samman Rosendalsvägen och villaområde vid Smultrongatan. Planområdet kan i stort nås via separerad gång- och cykelbana (grön markering i kartan på s.11). Delar av cykelnätet är dock förlagt i gata (röd markering i karta på s.11).

Planförslag

Inga ändringar föreslås. Gång- och cykelnätet bedöms ändamålsenligt för föreslagen markanvändning.

Kollektivtrafik

Planområdet kan nås via kollektivtrafik genom linje 52 (Busstationen-Prästängen) där närmaste hållplats är Ljungåsgatan, 100 meter från förskolan. Vidare kan området nås genom den anropsstyrda linjen 57 (Busstationen-Degerängen-Rosendal).

Planförslag

Ingen förändring föreslås till följd av planförslaget.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Den främsta källan till buller i området är Rosendalsvägen, som passerar förskolegården på som närmast 40 meters avstånd från befintlig förskolegård. Trafikmätningar genomfördes 2009 och uppmätte en ÅDT på 2010 fordon. Inga uppgifter om tung trafik finns.

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbullernivåer för nya skolgårdar. Dessa redovisas i nedanstående tabell. I Boverkets vägledning för planering av förskolors utemiljö anges samma riktvärden för ekvivalent ljudnivå som den för Naturvårdsverket. Boverket anger dock inte riktvärden för maximal ljudnivå.

	Ekvivalent ljudnivå	Maximal ljudnivå
Delar av gården avsedda för lek, vila & pedagogisk verksamhet	50 dBA	70 dBA
Övriga vistelse- ytor	55 dBA	70 dBA

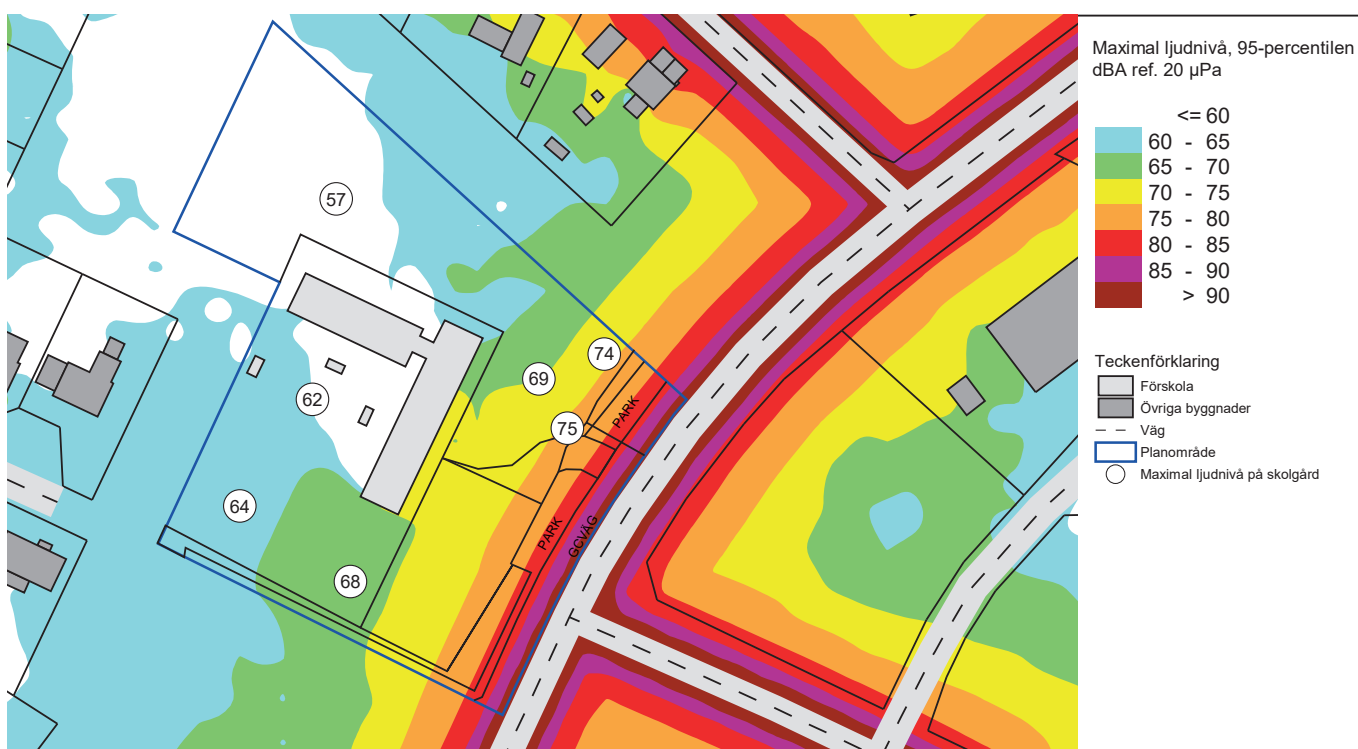
Bullerutredning

En bullerutredning har genomförts som underlag för detaljplanen (WSP 2022). Utredningen har bedömt planförslaget utifrån riktvärden för förskolor/skolor (se tabell på s.11) och vårdboende.

För nybyggnation av vårdboende gäller riktvärden för bostäder enligt Förordning (2015:216) om trafikbul-



Ovan: Bullerkarta ekvivalent ljudnivå, ur bullerutredning WSP 2022.



Ovan: Bullerkarta maximal ljudnivå, ur bullerutredning WSP 2022.

ler vid bostadsbyggnader, med ändring SFS 2017:359. Riktvärdena i förordningen ska tillämpas i detaljplaneärenden, i ärenden om bygglov och i ärenden om förhandsbesked påbörjade från och med 2 januari 2015. Nedan följer en sammanfattning av riktvärdena: à 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och à 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till bostad

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad inte bör överskridas.

Om riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad och minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids nattetid vid fasad.

Om 70 dBA maximal ljudnivå på uteplats ändå överskrids får den göra det högst fem gånger per timme under perioden kl. 06-22 och då med högst 10 dB.

För trafikuppgifter på närliggande gator har beräkning av trafikflöden på väg 172 för år 2017 hämtats från Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta och räknats upp till prognosår 2040. Trafikmätningar gjordes under 2022 för Ljungåsgatan, Myråsvägen och Rosendalsägen. Arvika kommun har bedömt att det inte krävs någon uppräknings för framtida ökning av trafik på de lokala gatorna.

Framtida förändringar i trafikflöden kan komma att medföra förändringar i ljudnivåerna. Som exempel kan nämnas att en fördubbling av trafikflödet medför en ökning av ljudnivån med 3 dB, medan en halvering av flödet medför en lika stor sänkning av ljudnivån.

Beräkningarna visar att riktvärden för ekvivalent samt maximal ljudnivå för delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, 50 respektive 70 dBA, innehålls inom merparten av planområdet vilket ger goda förutsättningar att anordna skolgård. (Se bullerkartor på s.12)

Förutsättningar för vårdboende inom kvartersmark har kontrollerats genom beräkning av ljudnivå vid fasad för en byggnadsplacering i mest bullerutsatt läge, dvs närmast Rosendalsvägen, för byggnation i två våningar. Beräkningar visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, inte överskrids vilket ger förutsättningar för att inom kvartersmarken uppföra vårdboende. Inom kvartersmarken finns även goda förutsättningar att anordna uteplatser där riktvärden för ljudnivå på uteplats kan innehållas.

Vid eventuell placering av uteplatser i marknivå mot Rosendalsvägen kan dock maximala ljudnivåer från vägtrafiken behöva kontrolleras närmare.

Slutsatsen är att beräkningar visar att det inom planområdet finns förutsättningar att anordna skolgård där riktvär-

den enligt Naturvårdsverkets vägledning Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik kan innehållas.

Inom kvartersmarken finns även förutsättningar att uppföra vårdboende i två våningar där riktvärden för ljudnivå vid fasad enligt Förordning (SFS 2015:216) med ändring SFS 2017:359 innehålls vid samtliga fasader. Det finns även möjlighet att anordna uteplatser där riktvärden för ljudnivå på uteplats innehålls.

Planförslag

Bullerutredning med beräkning har gjorts utifrån riktvärden för bostäder enligt förordning om trafikbuller, vilket innebär att även äldreboende innefattas i beräkningsresultatet.

Planens genomförande innebär att förskolegården utökas och medger förskolegård som närmast 15 meter från Rosendalsvägen.

Då utförda bullerberäkningar visar att riktvärden för ekvivalent samt maximal ljudnivå för delar av skolgård avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet, 50 respektive 70 dBA, innehålls inom merparten av planområdet bedöms förutsättningarna vara goda att anordna skolgård. Övriga delar (en zon från parkgräns och ca 10 meter in på kvartersmarken (SD_{1B}) samt del av parkering) ligger inom fält beräknat till ekvivalent ljudnivå 50-55 dBA vilket är inom riktvärden för övriga vistelsezoner.

Ett framtida eventuellt vård- eller äldreboende i två våningar har även bedömts utifrån det mest bullerutsatta läget inom byggrätten dvs närmast Rosendalsvägen. Beräkningar visar att riktvärde för ekvivalent ljudnivå vid fasad, 60 dBA, inte överskrids. Inom kvartersmarken finns även goda förutsättningar att anordna uteplatser där riktvärden för ljudnivå på uteplats kan innehållas.

Inga åtgärder bedöms krävas.

Vibrationer

Inga vibrationskällor finns i planområdets närhet.

Planförslag

Inga åtgärder föreslås.

Risk för luftföroreningar

Miljöstaben bedömer att miljökvalitetsnormerna för luft är uppfyllda i Arvika. Inom planområdet utgörs den främsta källan till luftföroreningar av trafiken på Rosendalsvägen.

Planförslag

Att underlätta för resande till fots och med cykel eller buss minskar bilanvändandet och utsläpp av vissa typer av luftföroreningar. Förutsättningarna för transport till/från planområdet till fots eller med cykel är goda. Möjlighet finns även att nå platsen med buss. Inga vidare åtgärder föreslås angående risk för luftföroreningar.

Översvämningssrisk och skyfall

Planområdet är i sin helhet högt beläget (ca 60 m.ö.h.) och hotas inte av översvämning till följd av höga vattennivåer i Kyrkviken (normal vattennivå 46 m.ö.h.).

Enligt en skyfallskartering för Värmlands län kommer ett litet antal mindre vattensamlingar att kunna uppstå inom planområdet vid ett 100-årsregn.

Planförslag

Eftersom kraftigt regn kan leda till mindre vattensamlingar är det viktigt att markens genomsläpplighet bevaras så långt som möjligt. Vid utbyggande av förskolegården i enlighet med denna plan kan material som grus och sand med fördel användas istället för asfalt. Skogsområdet bidrar till fördröjning av nederbörd och infiltration i marken, vilket utgör ytterligare ett skäl för dess bevarande. För att säkerställa detta föreslås bestämmelse om att minst 40% av marken inom användningsområdet bortsett från parkeringsytan ska vara genomsläpplig (**b₁**).

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är beläget inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Befintlig förskola är ansluten till det kommunala VA-nätet. Brandpost finns i södra delen av förskolegården.

Planförslag

De delar av VA-ledningarna som berörs av planförslaget är belägna inom allmän platsmark. Brandposten är belägen inom föreslagen byggrätt och hänsyn till denna ska tas. Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring.

Dagvatten

Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten och planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenledning löper parallellt med Rosendalsvägen och servisledning sträcker sig in i parkområdet idag såväl från söder som från öster (den sistnämnda med kupolbrunn). Kupolbrunn samt nedstigningsbrunn finns även på förskolegården.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte medföra någon större förändring i dagvattenvolym eller flöde mot dagsläget då området redan innehar bebyggelse motsvarande fyra förskoleavdelningar samt hårdgjord yta för parkering.

Ovan beskrivna dagvattenledning och kupolbrunn omfattas av föreslagen byggrätt samt byggrätt genom möjlighet att uppföra komplementbyggnad (**+++++**). Dessa ledningar och brunnar kan komma att behöva flyttas om komplementbyggnad ska uppföras i dess läge.

Dagvattenledning som löper parallellt med Rosendalsvägen tangerar förskolans infart som föreslås för kvartersmark (**SD₁B₁**). Med anledning av att flertalet ledningar löper här föreslås markresevat för allmännyttig underjor-

disk ledning (**u₁**) samt bestämmelse om att marken får inte förses med byggnad (**:::::**). Se vidare nedan.

Ingen förändring föreslås i övrigt till följd av planförslaget.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Förskolan är ansluten till el-, tele- och fibernätet.

Arvika kommun AB har fiberanslutning till förskolan samt stamledning som följer den västra fastighetsgränsen.

Skanova har teleledningar i området.

Arvika Teknik AB är elnätägare och har såväl hög- som lågspänningsledningar i yttre delen av planområdet. Belysningskabel till gatubelysning finns även längs omkringliggande gata och gång- och cykelväg.

Planförslag

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar föreslås inom planområdet (**u₁**). Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u₁**) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

Behöver ledningarna flyttas tas kostnaden av den som initierar flytten, se vidare under 6. *Genomförandefrågor*.

Avfallshantering

Verksamhetens avfall bortskaffas genom sophämtning i det kommunägda bolaget Teknik i Väst AB:s regi.

Planförslag

Inga vidare åtgärder föreslås angående avfallshantering.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att markanvändningen för befintlig förskola säkerställs, samt att möjlighet för framtida eventuella behov av skola, vårdbostäder eller äldreboende möjliggörs.

Planförslaget innebär att mark som idag är allmän platsmark-park eller plantering (men betraktas som skog) övergår till kvartersmark för skola, vårdbostäder och äldreboende. Tillgängligheten till skogsområdet samt dess omfattning begränsas genom planförslaget, dock har en stor del av denna mark redan tagits i anspråk för temporär förskola med friyta. Enligt skolans verksam-

het används skogen av skolan, men inte av allmänheten. Det finns inget stråk eller genväg genom området och bedömningen är att det inte förekommer några stora rekreativvärden i området. Inte heller har några naturvärden som skulle kunna påverkas observerats inom planområdet. Brun gräsfjäril har noterats öster om planområdet men ingen negativ påverkan på dess livsmiljö bedöms ske till följd av planförslaget.

Vissa undanflyttningsåtgärder för servisledningar och ev. brunnar kan inte uteslutas inom planområdet.

Planområdet omfattas av tomtindelning (se kommande rubrik *Tomtindelning*). I samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer tomtindelning släckas ut inom planområdet.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Ingen förändring av lovplikten är aktuellt.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem (5) år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgift regleras genom planarbetsavtal och ska ej tas ut i samband med bygglovsprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gata, gång- och cykelväg samt parkområden.

Ansvarsfördelning

Nedan anges ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer. Exploatör är Arvika Fastighets AB.

Vad ska göras?

Planarbete

Fastighetsbildning

Markarbeten/grovplanering tomt

Byggnation inom kvartersmark

Flytt av ledningar

Vem gör?

Arvika kommun, genom SBK Värmland AB

Lantmäteriet, initieras av Arvika kommun

Exploatör

Exploatör

Ledningsägare, initieras av exploatör

Avtal

Ett planarbetsavtal har upprättats mellan Arvika kommun och exploatören.

Markanvisningsavtal eller exploateringsavtal kommer inte att upprättas.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Del av Rosendal 2:2 som omfattas av kvartersmark för skoländamål, vårdbostäder och äldreboende föreslås avstyckas till egen fastighet.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inga kända rättigheter berörs av planförslaget.

Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**) ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga några underjordiska ledningar inom den aktuella kvartersmarken. Dels att lov inte kan ges lovpliktiga åtgärder som hindrar att ledningen utförs. Det bildas däremot ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett **u**-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Detaljplanen innebär inga kostnader för Arvika kommun.

Genom markförsäljning utgår en intäkt till Arvika kommun.

Enligt det planarbetsavtal som upprättats mellan kommunen och exploatören ska planens framtagande och genomförande bekostas av exploatören.

Ledningsflytt bekostas i enlighet med markavtal mellan Arvika kommun och ledningsägare. Där avtal saknas ska den part som initierar ledningsflytten (exploatör) bekosta den.

Inlösen, ersättning

Planförslaget omfattar mark som planläggs som kvartersmark för äldreboende (**B**₁) tillsammans med s.k. allmän kvartersmark- skola (**S**) och vårdbostäder (**D**₁).

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande (s.k. ”allmän kvartersmark”) om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL utan stöd av överenskommelse.

Kommunens avsikt är att behålla markägandet inom det kommunala fastighetsbolaget (Arvika Fastighets AB) och inte sälja vidare till annan aktör. Därmed bedöms ingen framtida konflikt uppstå pga kommunens inlösenrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Inga tekniska utredningar har tagits fram som underlag för planförslaget.

TILLSTÅND

Enligt Miljöbalken gäller att förskola och skola är anmälningsskyldiga verksamheter. Anmälningsskyldigheten gäller även vid utökning av befintlig verksamhet.

TOMTINDELNING

Planområdet med närområde omfattas av tomtindelningar. En tomtindelning har till syfte att fastlägga hur kvartersmark ska delas in i tomter. Tomtindelning var tidigare obligatoriskt för att kunna bilda fastigheter inom stadsplanlagda kvarter.

Tomtindelningarna upphävs per automatik inom det område där en ny detaljplan tas fram.

I anslutning till detaljplaneområdet finns gällande tomtindelningar som av olika skäl bedöms inaktuella. I samrådsversionen av detta planförslag förekom en planbestämmelse som innebar att dessa tomtindelningar skulle upphävas. Av tekniska skäl har dessa upphävandebestämmelser efter samrådet lyfts ur planförslaget och föreslås i stället hanteras genom en separat planprocess.

7. MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Marielle Nilsson, Linnea Landfors och Emma Johansson, samt interngranskats av lantmätare Andreas Nehlin och planeringsarkitekt Daniel Nordholm. Planförslaget har tagits fram i samarbete med Samhällsbyggnad, Arvika kommun.

