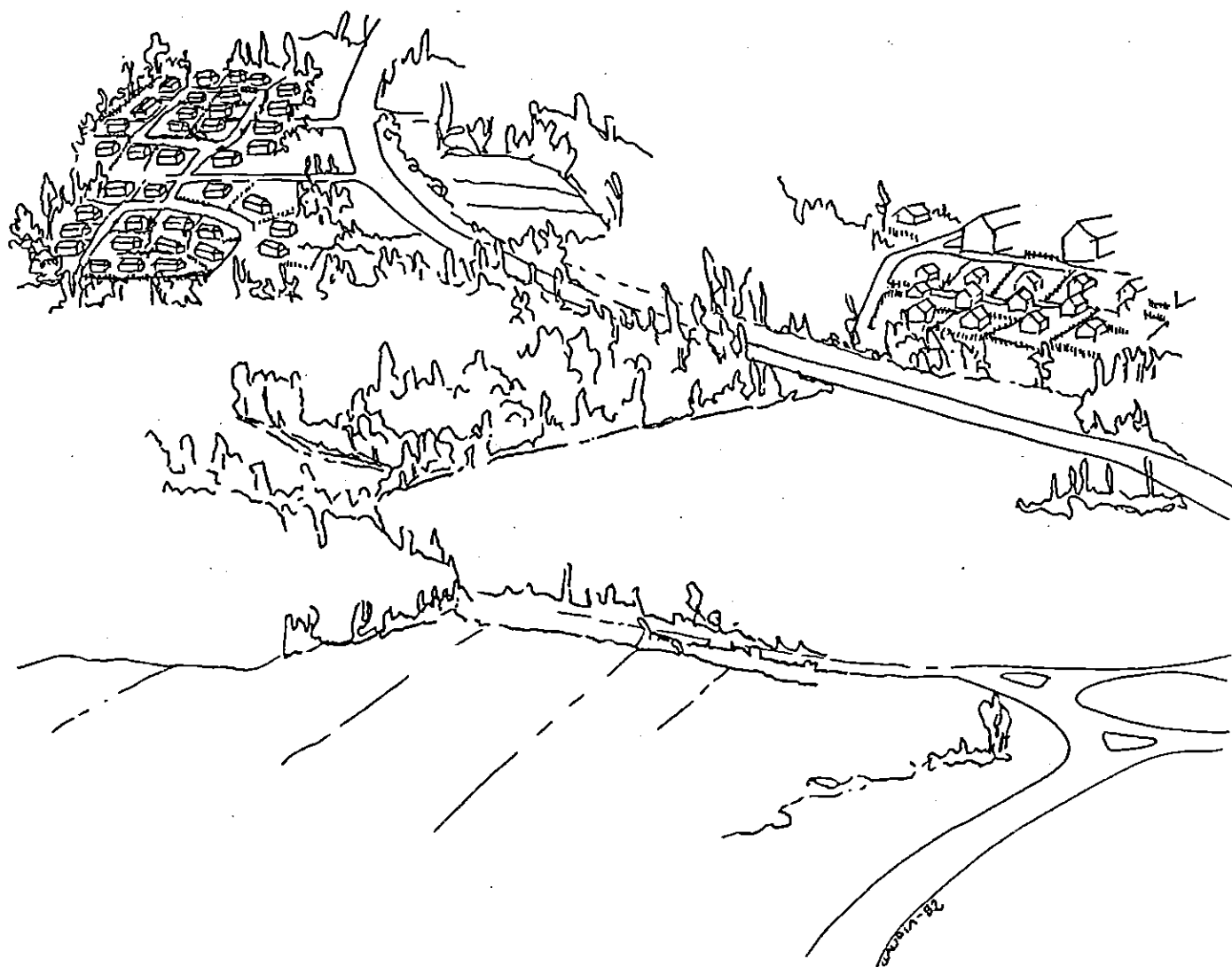


FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
PRÄSTÄNGEN ETAPP I
ARVIKA KOMMUN



Antagen av kommunfullmäktige 1982-10-25

Fastställd av länsstyrelsen 1982-12-09

STADSARKITEKTKONTORET 1982-06-09

PRÄSTÄNGEN

ETAPP I

ARVIKA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAT 1982-06-09

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Förslaget består av en karta i skala 1:1000 som åtföljs av bestämmelser. Till förslaget hör även denna beskrivning, grundkarta med fastighetsförteckning, illustrationskarta samt VA-utredning och kostnads-kalkyl.

PLANDATA

Området är beläget omedelbart väster om nuvarande bebyggelse inom Arvika tätort och avskiljs från denna av Agnetebergsleden. Avgränsning av området har skett så att en lämplig första utbyggnadsetapp inom Prästängsområdet erhålles. Det aktuella planområdets areal är ca 9,7 ha, varav 4,2 ha utgör kvartersmark och resten park- och gatumark.

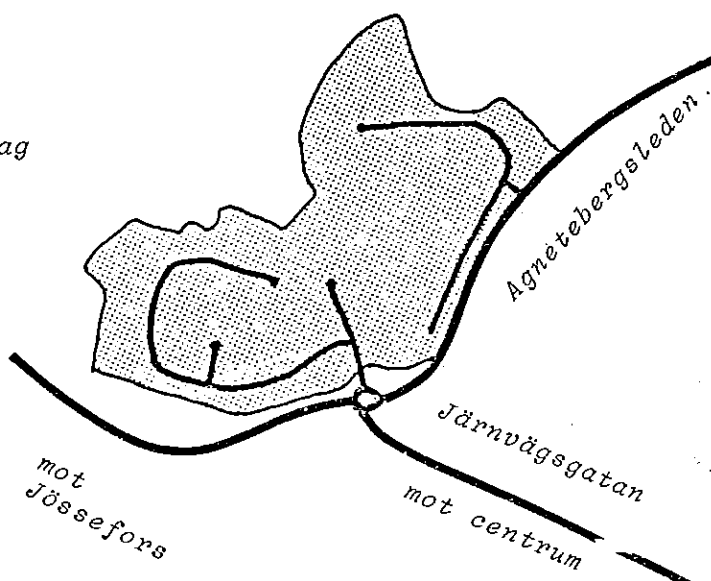
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

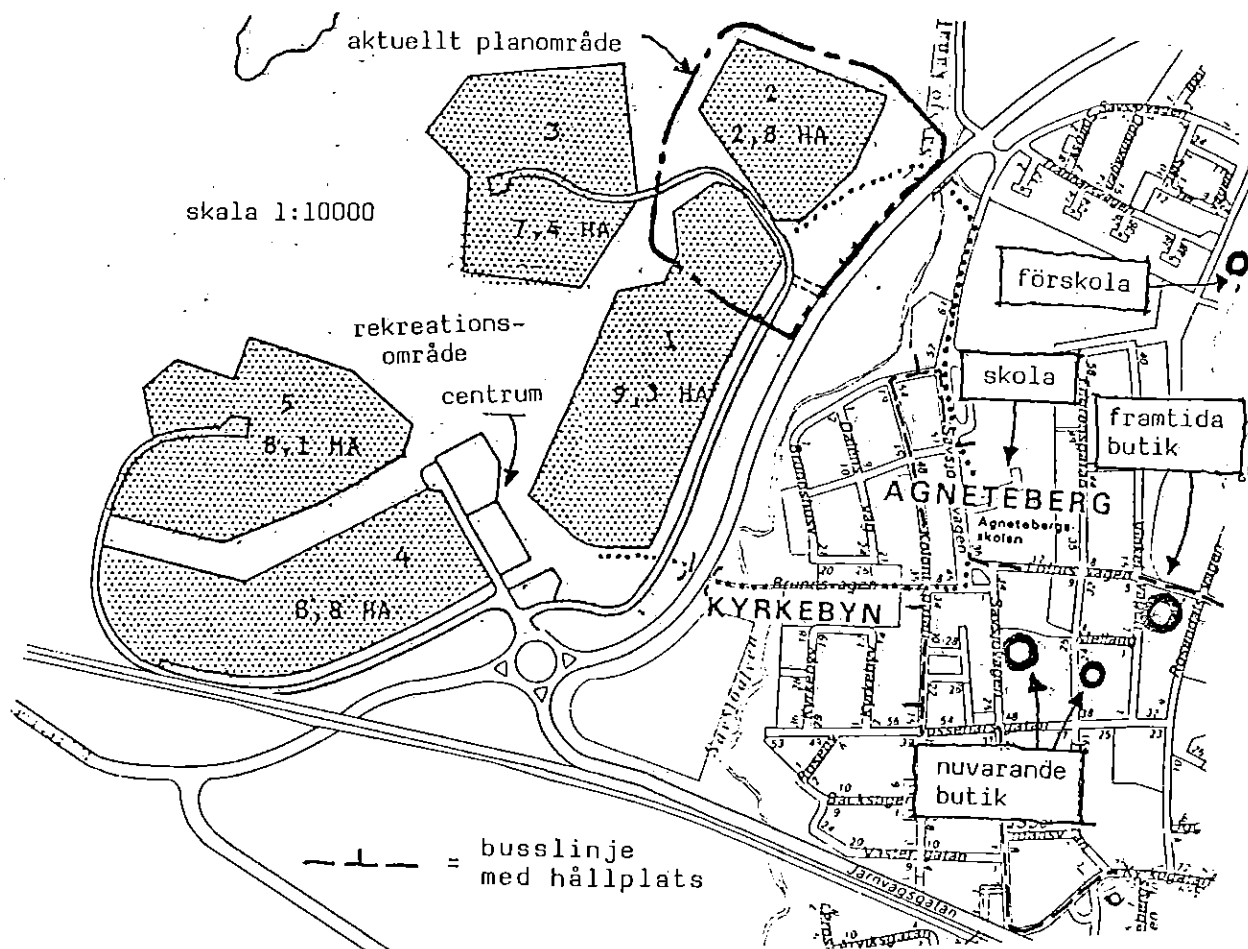
I generalplaneförslag för Arvika, upprättat i november 1981, redovisas Prästängsområdet som ett område för 400 bostadslägenheter.

Ur
generalplaneförslag

skala 1:20000



Ett förslag till områdesplan för Prästängens har upprättats vid stadsarkitektkontoret den 8 oktober 1981. Förslaget är inte antaget av kommunen men är upprättat bl a med syfte att möjliggöra etappindelning av området. Följande karta innehåller en förenklad redovisning av områdesplaneförslaget. Kartan redovisar även vissa närliggande befintliga serviceanläggningar samt läget för framtida butik enligt programförslag för Agnetebergens centrum.



Det aktuella planområdet berörs delvis av en stadsplan, fastställd den 5 september 1977. Denna stadsplan omfattar bl a Agnetebergsleden och en ca 50 meter bred parkzon på ömse sidor om leden.

Kommunala ställningstaganden

Kommunfullmäktige har den 25 februari 1980 antagit program för detaljplanering av Prästängens. Vid beslut den 26 januari 1981 kompletterades antagandet med att etappindelning av området möjliggjordes.

Planeringens målsättning skulle vara att anordna en socialt väl fungerande boendemiljö till rimliga kostnader. Området skulle utformas så att en allsidig befolkningssammansättning uppnåddes. För att uppnå

målen skulle bli att bebyggelsen varierar i upplåtelseform och lägenhetsstorlek och de olika bebyggelseformerna i hög grad integreras. Vidare skulle bli att förskola och lågstadieskola samt kvarterslokaler uppföras samt ett område för närbutik eller kiosk avsättas. Vad gäller gatunätet föreskriver programmet utifrånmatning och att intern trafikförbindelse skall finnas för hela området.

Den 8 februari 1982 beslutade kommunstyrelsen "att uppdraga till byggnadsnämnden att utifrån programmet upprätta detaljplan för området". Dock skulle nordöstra delen avsättas för enbart enbostadshus.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terräng
Vegetation

Det område som angivits i generalplaneförslaget, liksom i förslaget till områdesplan, består av skogsmark med vissa inslag av åkermark. Det aktuella planområdet berör i södra delen ett mindre åkerparti, medan huvuddelen utgör skogsmark. Hela området närmast Agnetebergsleden är mycket flackt, medan terrängen höjer sig något längre västerut och bildar mjukt formade höjdparter.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts av K-konsult, Karlstad år 1978. Denna visar att marken består av morän i norra delen av planområdet och lera och silt i södra delen. Moränpartierna bedöms tåla all bebyggelse, medan ler- och siltområdena inte bör byggas med hus högre än 2 våningar. Marken kan antas vara tjälfarlig inom hela området. Ytterligare undersökningar kommer att ske i samband med projektering av vatten- och avloppsledningar och bör även utföras noggrannare inom varje tomt före byggande.

Ledningssystem

Det kommunala ledningsnätet är framdraget till rondellen ca 500 meter söder om planområdet.

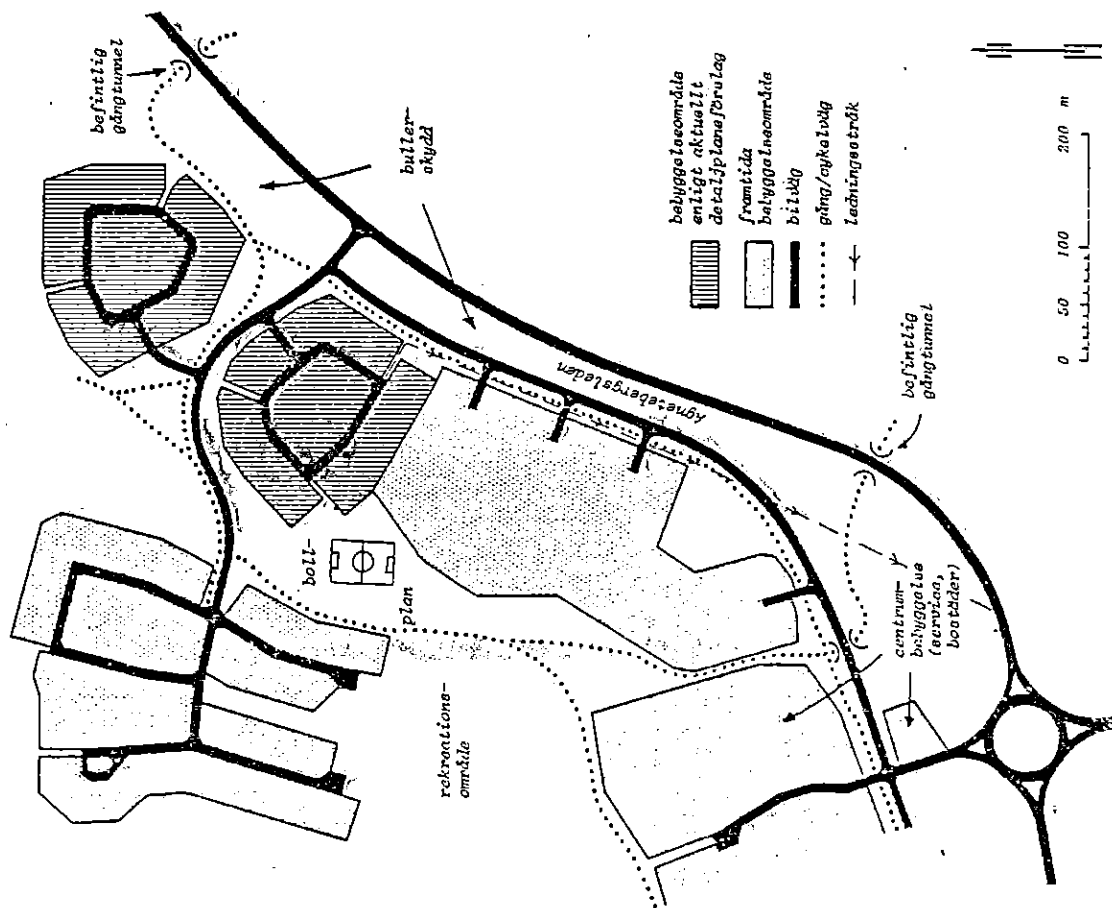
Markägoförhållande

Kommunen äger all mark som föreslås bli planlagd, med undantag av stg 3318 A, vilken dock tidigare är planlagd som parkmark.

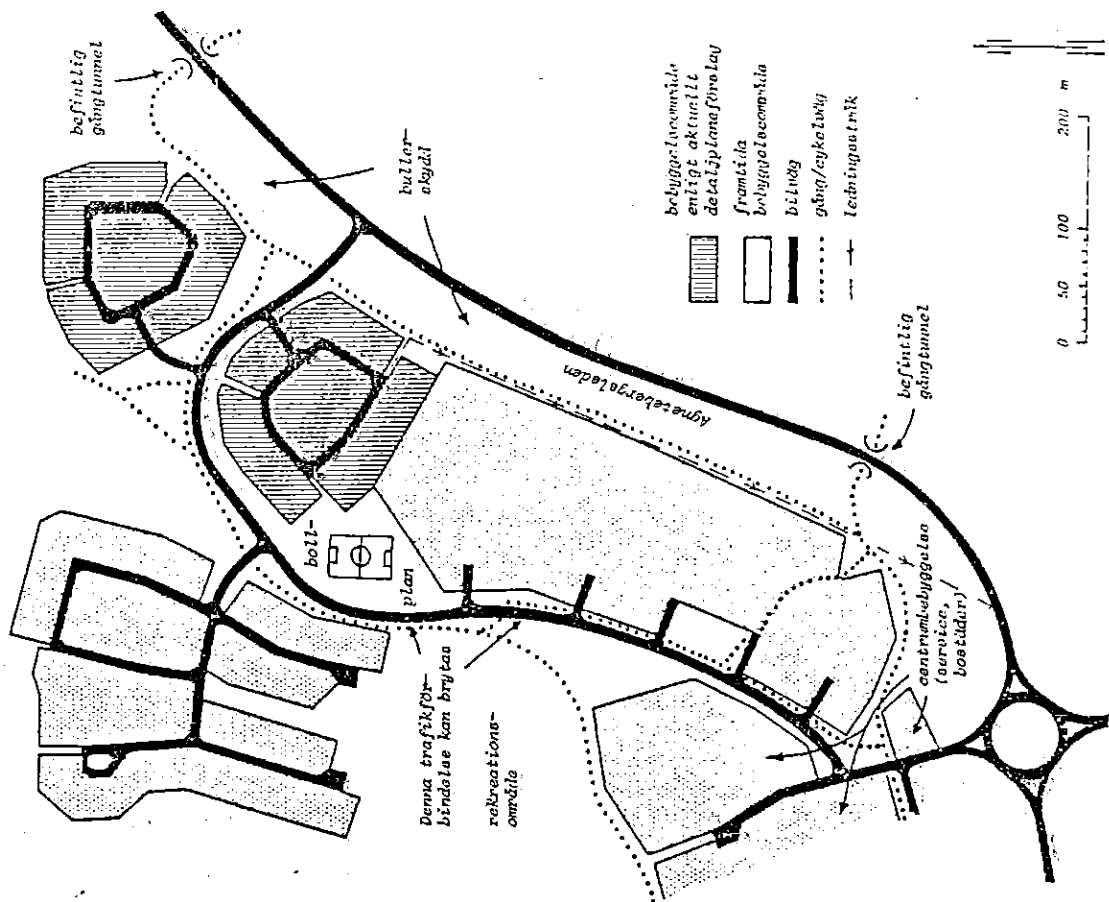
PLANFÖRSLAG

Förhållandena på bostadsmarknaden i Arvika är för närvarande sådana att det finns i centralorten endast ett fåtal lediga tomter för enbostadshus, medan det beträffande hyreslägenheter i stort sett råder balans. Byggande av småhus sker till övervägande del utanför planlagda områden. Detta skall också ses mot bakgrund av att ett ökat utbud av hyreslägenheter är att förvänta i centrala lägen och att folkmängden minskar något. Detta synes vara skälen

PRÄSTÄNGEN, NORDÖSTRA DELEN
OMRÅDESSKISS ALT I
1982-06-09



PRÄSTÄNGEN, NORDÖSTRA DELEN
OMRÅDESSKISS ALT II
1982-06-09



till att kommunstyrelsen beslutat att detaljplan skall upprättas enbart för småhustomter i en första etapp.

Det osäkra läget vad gäller befolkningsutveckling, efterfrågan m m innebär att det inte synes meningsfullt att idag i detalj fastlägga hur den övriga delen av Prästängsområdet skall se ut. Det är dock väsentligt att bibehålla möjligheterna till förverkligande av programmets intentioner om blandad bebyggelse, integration, skola, service m m, liksom att hålla dörrarna öppna inför nya idéer vad gäller bostadsgruppernas utformning. Detta är anledningen till att planförslaget omfattar endast ett ganska litet område.

Översiktliga planfrågor

Det antagna programmet samt förslaget till områdesplan har tidigare refererats. Inför den aktuella utbyggnadsetappen är det nödvändigt att göra ett särskilt studium för nordöstra delen av Prästängsområdet, bl a för att klarlägga ledningsdragning och vägområde. På sidan 4 visas 2 alternativ, där bebyggelseområdena är i stort sett lika, medan trafikmatningen följer två skilda principer. Man kan säga att alt I följer programmets intentioner, medan alt II visar ytterligare en möjlighet i trafikhänseende. Syftet med dessa områdesskisser är bl a att visa att det aktuella detaljplaneförslaget ej slutgiltigt låser utformningen av gatunätet, utan medger flera varianter. Utbyggnaden är alltså tänkt att starta i nordöstra hörnet av exploateringsområdet. Det kan synas naturligare att börja vid rondellen där vatten- och avloppsledningar finns och väganslutning är klar. Emellertid är detta område tänkt för framtida centrumanläggningar (skola, butik m m), vars utformning inte lämpligen bör bestämmas nu, eftersom tillkomsten torde ligga långt fram i tiden. Det är också så att bebyggelsen kring centrum kanske bör göras tätare samt att den flacka åkermarken gör att det krävs mera samlade utformningsstudier för att området skall bli trivsamt. Med det aktuella området avses att i första hand möjliggöra styckvis bebyggande eller mindre grupper. Vad gäller avstånd till befintlig service samt möjligheterna att i skilda plan kunna korsa Agnetebergsleden är det tämligen likgiltigt var man börjar utbyggnaden.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet omfattar enbart bostadsbebyggelse. Förslaget möjliggör uppförande av 47 enbostadshus på tomter med den genomsnittliga ytan ca 890 m². Varierande tomtstorlekar har i viss mån eftersträfvats.

Skyddsrum

Den föreslagna bebyggelsen kräver ett skyddsrum innehållande minst 100 platser. Det torde bli nödvändigt att bygga in detta i något av bostadshusen. Som exempel på lämpligt läge för skyddsrum kan näm-

nas tomten öster om infarten till det södra delområdet. Frågan måste särskilt bevakas vid tomtförsäljning.

Service m m

Närmaste skola är Agnetebergsskolan. Gångavstånd dit via gångtunnel är ca 700 meter. Förskola finns i kv Vadaren inom Rosendalsområdet (avstånd ca 650 meter) och närmaste butik på Sävsjövägen (avstånd ca 900 meter). Som nämnts upprätthålls möjligheten att uppföra bl a skola och butik inom Prästängsområdet. När detta kommer att ske kan man för närvarande inte förutsäga p g a den osäkra utvecklingen. Man bör dock vid ytterligare utbyggnad särskilt uppmärksamma barnomsorgen eftersom förskolan i Rosendal då förmodligen inte kommer att räcka till. Enligt programmet skall det också finnas kvartersgårdar. Så länge bebyggelsen inskränker sig till den nu planerade gruppen torde detta dock inte vara aktuellt, utan bör inordnas i den fortsatta planeringen. Områden bör sökas med anslutning till parkytor, lekplatser m m. Man bör även undersöka möjligheten att utnyttja det befintliga huset på stg 3318 A invid Agnetebergsleden som fritidsgård eller dylikt.

Friytor

Planförslaget innehåller parkmark som bl a kan inrymma två mindre lekplatser samt ge utrymme för bullerskydd. Sydväst om planområdet bör vid fortsatt planläggning ett grönområde reserveras för bollplan m m. Detta är också ett lämpligt läge för kvartersgård. Vid planeringen av parkmarken är det av ekonomiska skäl väsentligt att naturmarken i möjligaste mån bevaras så att underhållet inte behöver bli alltför omfattande.

Vägar och trafik

I planförslaget förutsättes en ny anslutning till Agnetebergsleden. Från denna anslutning leder en uppsamlingsgata till vilken två lokalgator med rundkörningsmöjlighet ansluts. Dessa får en så låg trafiknivå att de kan bedömas ge säkerhet och trygghet även vid lek på gata (jfr Statens Planverks "Allmänna råd för planering av stadens trafiknät", "grön standard"). Den fortsatta utbyggnaden av uppsamlingsgator har diskuterats under rubriken översiktliga planfrågor. På plankartan redovisas 2 alternativ illustrationsmässigt. Gång- och cykeltrafik leds via en befintlig tunnel under Agnetebergsleden mot centrum. Närmaste busshållplats finns invid Sävsjövägen ca 500 meter från den föreslagna bebyggelsen. Utbyggnad av kollektivtrafiken har inte planerats för den aktuella etappen. Inför den fortsatta utvecklingen på Prästängen bör dock en översyn av busslinjenätet göras. I programmet anges för övrigt att busslinje skall finnas inom Prästängsområdet.

Imissioner

P g a trafikbuller från Agnetebergsleden är det nödvändigt att ordna bullerskydd utmed denna, vilket illustrerats på plankartan. Om man vidden fort-

sätta utbyggnaden väljer att bygga uppsamlingsgata parallellt med Agnetebergsleden och ansluter denna till rondellen kan det eventuellt bli aktuellt med bullerskydd också mellan denna gata och bostadsbebyggelsen. Utrymme för detta kan i så fall skapas med den föreslagna planutformningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar måste framdragas från rondellen till planområdet. Områdets lutningsförhållanden är sådana att man måste eftersträva ett så rakt ledningsstråk som möjligt. Ledningarnas läge har studerats med hänsyn till den fortsatta utbyggnaden. Det läge som översiktligt redovisas på områdesskisserna möjliggör flera olika utformningar av framtida bebyggelse.

Värme

Tidigare har fjärrvärme för vissa delar av Prästängsområdet diskuterats. För det aktuella området torde dock individuell uppvärmning vara det realistiska. Jordvärmeanläggningar för mindre grupper synes också vara ett alternativ.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet avses att ske i kommunal regi fram till tomtoförsäljning. Exploateringskostnader redovisas separat.

SAMRÅD

Planeringen av Prästängen har diskuterats under lång tid - i samband med programarbete och senare - mellan kommunens förvaltningar, i politiska organ och med länsstyrelsen. Det har även ordnats möte för allmänheten.

Vid upprättande av stadsplaneförslaget för etapp I har samråd skett med berörda genom remiss och genom direkta kontakter. Detta har lett till vissa detaljustyckningar av det första förslaget. Beträffande planförslagets huvuddrag har ingen erinran framförts. Vad som här dock bör nämnas är att hälsovårdskontoret tagit upp frågan om det finns möjlighet att redan på planeringsstadiet diskutera huruvida individuell uppvärmning med ved skall tillåtas eller inte, med hänsyn till risken för sanitära olägenheter. Som kommentar till detta må anföras att en stadsplan i sig inte kan reglera vilket uppvärmningssystem som skall användas. Det synes inte heller lämpligt att i planbeskrivningen uttala sig för det ena eller andra systemet eftersom en ständig teknisk

utveckling pågår. Däremot leder förhoppningsvis den diskussion om braskaminer etc som nu är i gång på såväl central som lokal nivå till utlåtanden och beslut som är ägnade att inom alla områden nedbringa eventuella olägenheter.

Lars Fernqvist

Lars Fernqvist
Stadsarkitekt

Per Andersson

Per Andersson
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktiges i Arvika
protokoll 1982-10-25, § 212 betygar:

Gunnar C Carlbom
Gunnar C Carlbom
Sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmlands
län beslut 9.12 1982
På tjänstens vägnar

Roland Skogberg
Roland Skogberg

Kopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Margareta Lundqvist

Grundkarta över
DEL AV PRÄSTÄNGEN

Arvika	Arvika
Arvika	Arvika
Arvika	Arvika

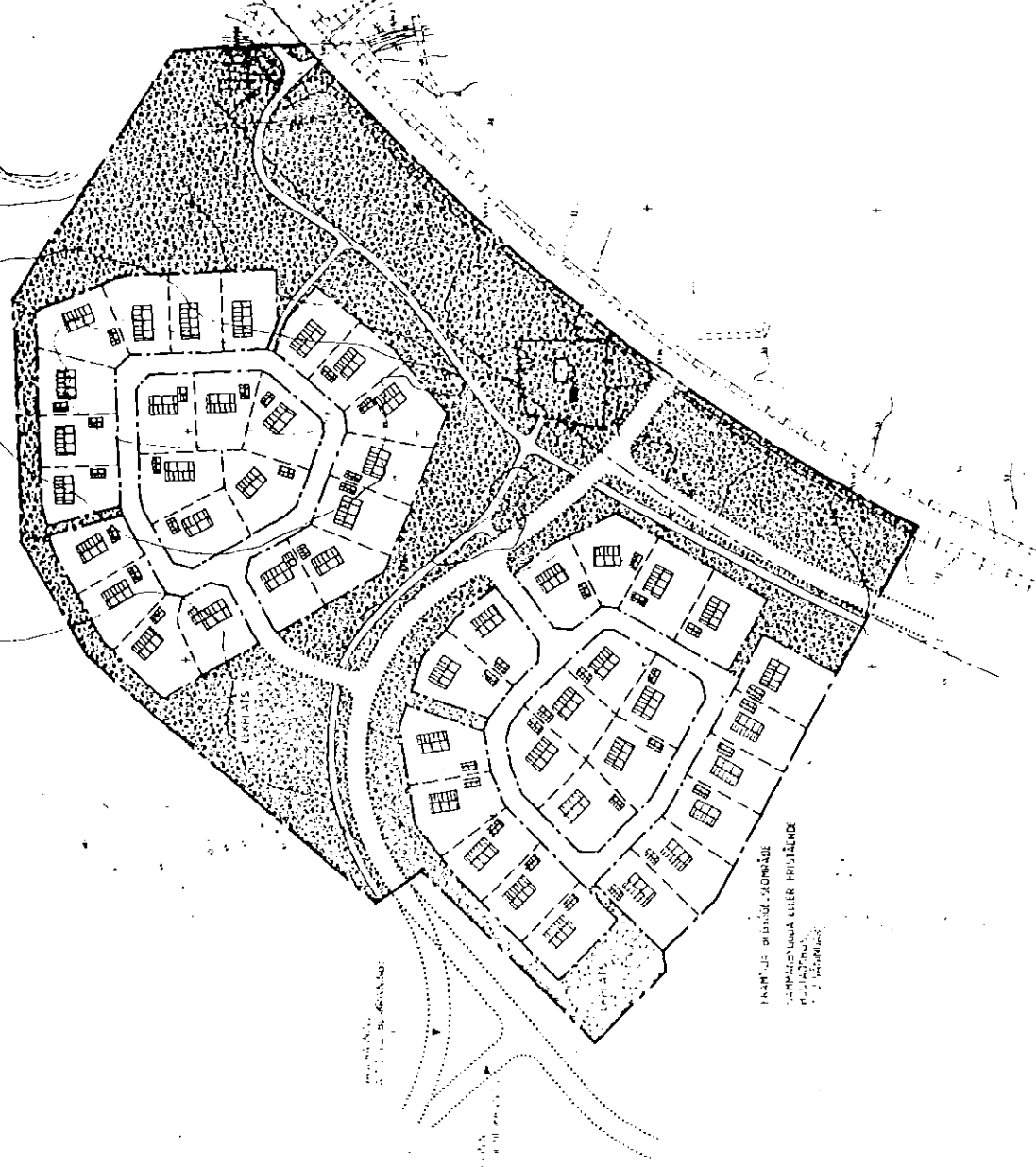
PRÄSTÄNGEN
ETAPP I
ARVIKA KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN
FÖRSLAG TILL STADSPLAN
UPPRÄTTAT 1982-06-06

LARS FERNDQVIST
STADSARKITEKT
PER ANDERSSON
PLANÄRBJUDARE

ILLUSTRATIONSKARTA

- STADSPLANERINGS
- UND FÄRILIGT LÄG FÖR NYA BOSTADSHUS
- BEFINTLIG BYGGNAD
- TOMTMÄRK
- GRÖNSKÄDE
- GATA
- GÄNG- OCH CYKELVÄG

- BEFINTLIGA
BYGGNINGAR
- Byggnad med 1-2 våningar
 - Byggnad med 3-4 våningar
 - Byggnad med 5-6 våningar
 - Byggnad med 7-8 våningar
 - Byggnad med 9-10 våningar
 - Byggnad med 11-12 våningar
 - Byggnad med 13-14 våningar
 - Byggnad med 15-16 våningar
 - Byggnad med 17-18 våningar
 - Byggnad med 19-20 våningar
 - Byggnad med 21-22 våningar
 - Byggnad med 23-24 våningar
 - Byggnad med 25-26 våningar
 - Byggnad med 27-28 våningar
 - Byggnad med 29-30 våningar
 - Byggnad med 31-32 våningar
 - Byggnad med 33-34 våningar
 - Byggnad med 35-36 våningar
 - Byggnad med 37-38 våningar
 - Byggnad med 39-40 våningar
 - Byggnad med 41-42 våningar
 - Byggnad med 43-44 våningar
 - Byggnad med 45-46 våningar
 - Byggnad med 47-48 våningar
 - Byggnad med 49-50 våningar
 - Byggnad med 51-52 våningar
 - Byggnad med 53-54 våningar
 - Byggnad med 55-56 våningar
 - Byggnad med 57-58 våningar
 - Byggnad med 59-60 våningar
 - Byggnad med 61-62 våningar
 - Byggnad med 63-64 våningar
 - Byggnad med 65-66 våningar
 - Byggnad med 67-68 våningar
 - Byggnad med 69-70 våningar
 - Byggnad med 71-72 våningar
 - Byggnad med 73-74 våningar
 - Byggnad med 75-76 våningar
 - Byggnad med 77-78 våningar
 - Byggnad med 79-80 våningar
 - Byggnad med 81-82 våningar
 - Byggnad med 83-84 våningar
 - Byggnad med 85-86 våningar
 - Byggnad med 87-88 våningar
 - Byggnad med 89-90 våningar
 - Byggnad med 91-92 våningar
 - Byggnad med 93-94 våningar
 - Byggnad med 95-96 våningar
 - Byggnad med 97-98 våningar
 - Byggnad med 99-100 våningar



UTGIVET AV 1982
KOMMUNSTYRELSEN 1982-06-06
ARVIKA KOMMUN
FÖRSLAG TILL STADSPLAN

PRÄSTÄNGEN

ETAPP I

ARVIKA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN
UPPRÄTTAT 1982-06-09

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDE

På med F betecknat område får tomt icke ges mindre storlek än 700 kvadratmeter.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras. Uthus eller annan gårdsbyggnad får uppföras i den utsträckning som i varje enskilt fall prövas lämpligt.

2 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.

2 mom På med I eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 meter och 7,2 meter.

3 mom

På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

Lars Fernqvist

Lars Fernqvist
Stadsarkitekt

Per Andersson

Per Andersson
Planingenjör

Tillhör Kommunfullmäktiges i Arvika
protokoll 1982-10-25, § 212 betygar:

Gunnar C Carlbon
Gunnar C Carlbon
Sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmlands

län beslut 9.12 1982

På tjänstens vägnar

Roland Skogberg
Roland Skogberg

Kopians överensstämmelse
med originalot intygas:

Margareta Lundqvist

LÄNSSTYRELSEN
Värmlands län
Planeringsavdelningen
Förste byråingenjör
R Skogberg

BESLUT

1982-12-09

11.082-2835-82

Kommunfullmäktige i Arvika kommun
Box 114
671 01 ARVIKA

Kopia till

planverket
planenheten
lantmäterienh
FBM
bygd
hvnd
vf (VFS
352 82:0875)
stadsark
L Fernqvist
pressen
telekont
akten

Fastställelse av stadsplan

Kommun: Arvika

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige den 25 oktober 1982

Förslagets benämning: stadsplan för Prästängens etapp I

Planförfattare: stadsarkitekt Lars Fernqvist och planingenjör
Per Andersson

Förslaget upprättat den 9 juni 1982

Förslaget, avfattat på karta, omfattar tillika stadsplane-
bestämmelser i särskild handling. Beskrivning är bifogad
förslaget.

Enligt 26 § byggnadslagen fastställer länsstyrelsen stads-
planeförslaget.

Enligt 150 § byggnadslagen får klagan över detta beslut inte
föras.

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket
länsarkitekt Andersson beslutat och förste byråingenjör Skogberg
varit föredragande, har även deltagit länsantikvarien och tf väg-
direktören samt företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten
och lantmäterienheten.

Erik Andersson

Roland Skogberg

Kopiens likhet med
originalet bekräftar
På tjänstens vägnar:

260 82

Postadress
651 86 KARLSTAD

Gatuadress
Växnäsgratan 5-7

Telefon
054-11 50 40

Telex
661 98

Postgiro
3 51 87 4