

ANTAGEN 2008-06-09
LAGA KRAFT 2009-05-07

SWECO FFNS

Antagandehandling

DETALJPLAN FÖR DEL AV BJÖRKENÄS 2:1 M FL

PLANBESKRIVNING



Karlstad 2007-12-21, rev 2008-05-27
SWECO FFNS Arkitekter AB

Uppdragsnummer 3330.730.000

SWECO FFNS
SAMHÄLLSPANERING
Kungsgatan 7, 652 24 Karlstad
Telefon 054-776 40 00
Telefax 054-10 23 26

Uppdrag 730; dnno
\\netolgemensam\samhällsbyggnad miljö och service\planering
utveckling\detaljplaner\planer på gång\6. överklagade
planer\björkenäs\5. antagandehandlingar\pb antagande.doc



Innehållsförteckning

1	LÄSANVISNING & PLANENS HANDLINGAR	3
2	BAKGRUND TILL PLANEN	3
3	PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
4	FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	4
5	PLANDATA	5
	Lägesbestämning	5
	Areal	5
	Planområdet omfattar ca 4 ha mark och ca 1 ha vatten.	5
	Markägoförhållanden	5
6	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
7	FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	7
	Natur	7
	Mark och vegetation.....	8
	Markbeskaffenhet & geotekniska förhållanden.....	9
	Fornlämningar	10
	Bebyggelseområden	10
	Bostäder	10
	Byggnadskultur och gestaltning	11
	Service.....	12
	Tillgänglighet	12
	Friytor.....	13
	Lek och rekreation.....	13
	Vattenområden	13
	Gator och trafik	14
	Gatunät	14
	Gång- och cykeltrafik.....	15
	Parkering, utfarter	15
	Kollektivtrafik	16

Risker och störningar	16
Förorenad mark	16
Radon	17
Risk för skred/höga vattenstånd	17
Buller	18
Transporter av farligt gods	18
Kraftledning	18
Teknisk försörjning	19
Vatten	19
Spillvatten	20
Dagvatten	22
Värme	22
El	22
Avfall	23
8 ADMINISTRATIVA FRÅGOR	23
Genomförandetid	23
Huvudmannaskap	23
9 KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	24
Miljökonsekvenser	24
Sociala konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser	24
10 ÖVRIGT	24
11 MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	25

1 Läsanvisning & planens handlingar

Denna **planbeskrivning** är en beskrivning i text och bild av vad som föreslås genomföras, motiven för planens utformning, vad detaljplanekartan och dess bestämmelser anger för rättigheter och skyldigheter och vad den får för konsekvenser. Till detaljplanen hör utöver denna planbeskrivning även en **plankarta med bestämmelser** som formellt anger hur all mark inom planområdet regleras. **Genomförandebeskrivningen**, beskriver översiktligt hur planen skall omsättas i praktiken, vilken tidplan som gäller, ansvarsförhållanden avseende fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska frågor.

I planprocessens inledning görs också en **behovsbedömning** för att identifiera eventuell betydande miljöpåverkan.

Till handlingarna fogas även en översiktlig **geoteknisk undersökning**. En översiktlig **VA-utredning** har också genomförts vilken infogats i planbeskrivningen.

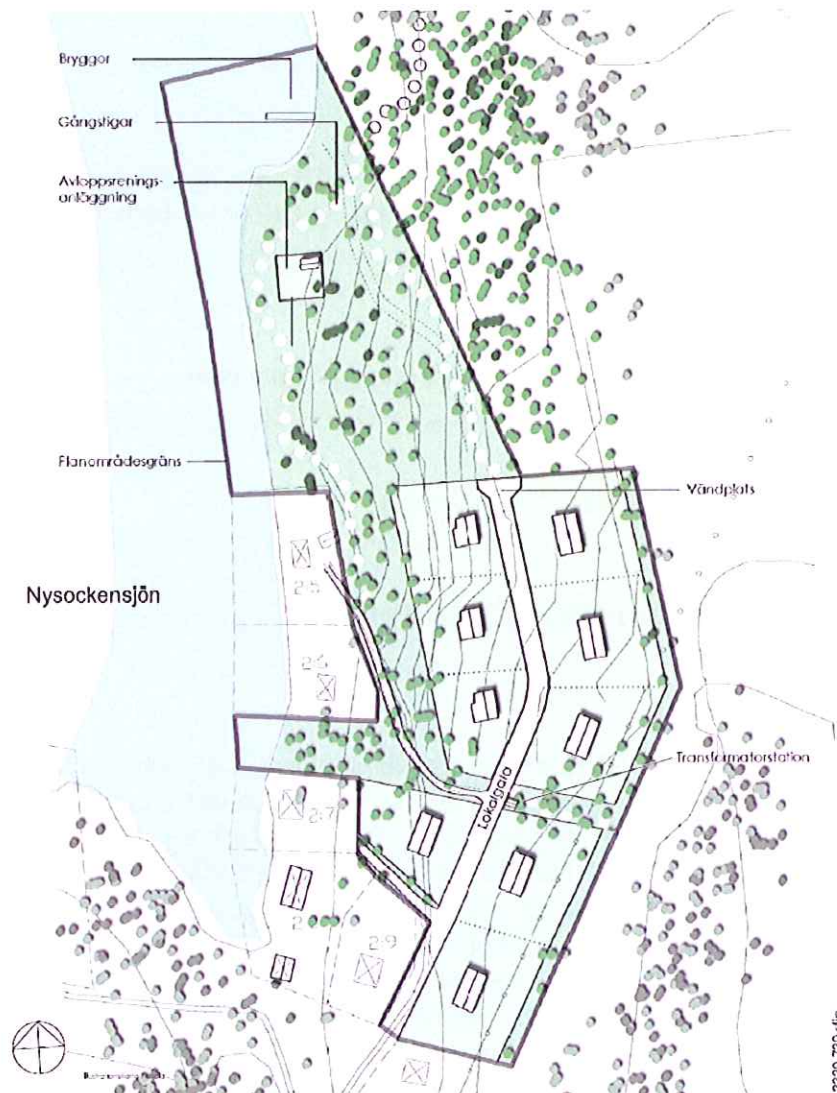
2 Bakgrund till planen

Initiativ till planläggning från fastighetsägare med syfte att avstycka delar av fastigheten Björkenäs 2:1 för bostadsändamål.

3 Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Björkenäs 2:1. Planen upprättas för att tillgodose efterfrågan på mark för bostadsändamål som finns i området, för att samordna utbyggnaden av gata samt (vatten- och) avloppslösning.

Planen möjliggör en komplettering av befintlig fritidshusbebyggelse med ytterligare 9-10 bostadsfastigheter bakom (öster om) befintlig bebyggelse. Genom dess lokalisering möjliggörs attraktiva bostadslägen och fortsatt allmän tillgänglighet till strandpartierna. Bebyggelsens har också anpassats till befintlig topografi och möjliggör fortsatta utblickar från Rv 61 ut över landskapet och Nysockensjön.



4 Förenligt med 3, 4 och 5 kap. MB

Planen bedöms inte innebära att några miljö kvalitetsnormer överskrids eller vara i konflikt med några riksintressen. Planen bedöms därför vara förenlig med innehållet i ovan nämnda lagrum.

5 Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget sydväst om Rv 61 i en sluttning ner mot Nysockensjön mellan Arvika och Åmotfors, ca 12 km åt båda hållen.

Areal

Planområdet omfattar ca 4 ha mark och ca 1 ha vatten.

Markägförhållanden

Fastigheten Björkenäs 2:1 är privatägd.

6 Tidigare ställningstaganden

Riksintressen

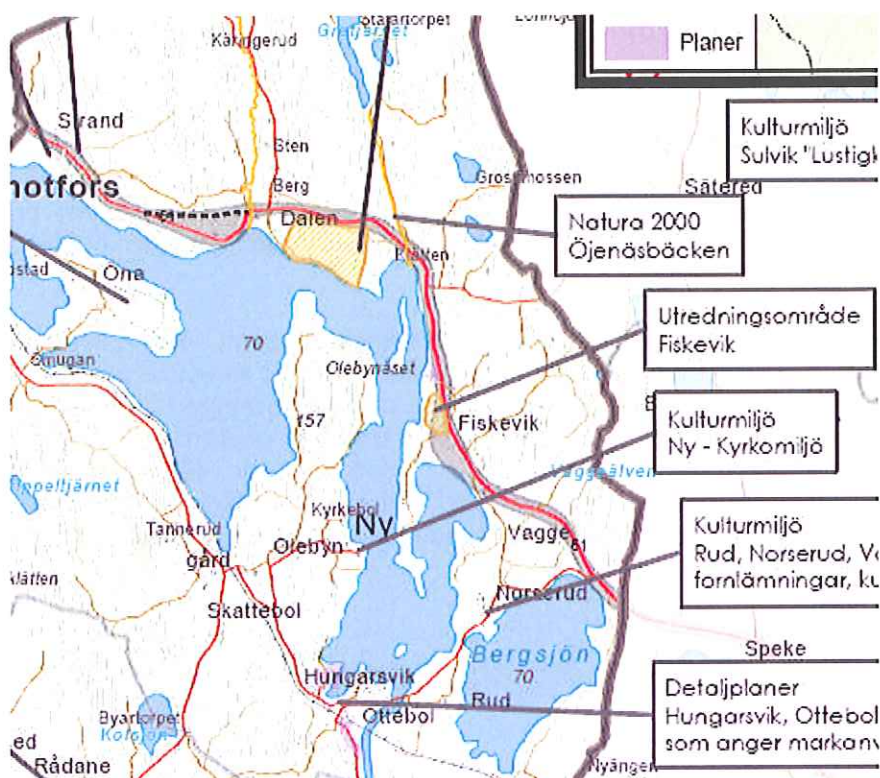
Riksväg 61 är av riksintresse för kommunikationer och skyddas i Miljöbalken 3 kap 8 §. Vägverket har i samråd med berörda kommuner tagit fram en vägkorridor för att säkerställa plats för en eventuellt avvikande framtida sträckning. Planförfattaren har tidigt samrått med Vägverket för en bedömning kring eventuella motstående intressen, och Vägverket har även yttrat sig i plansamrådet i frågan och ser inga hinder för planens genomförande mht framtida utbyggnadsplaner av Rv 61. Mot bakgrund av rådande investeringsramar för vägbyggen i regionen m m bedöms föreliggande detaljplan av Vägverket inte inskränka på riksintresset. Ett separat beslut kan dock behöva fattas av Vägverket i frågan.

Översiktliga planer

Planområdet har inget stöd i gällande översiktsplan från 1990, men strider heller inte mot denna plans intentioner eller några utpekade intressen.

Av Arvika kommuns nyligen antagna översiktsplan 2007 framgår att kommunen har en ambition att kunna erbjuda boenden i attraktiva lägen, som intill sjöar eller vattendrag. Vid lokalisering av permanent- eller fritidsbebyggelse ska strandområdets allmänna tillgänglighet beaktas. Vissa strandnära områden anser kommunen lämpliga för

bebyggelse. Kommunens landsbygdsområde är omfattande och för att stärka attraktiviteten och tillväxten ska planinstrumentet kunna användas för tolkning av strandskyddsbestämmelserna. Området är i översiktsplanen markerat som utredningsområde för bostäder.



Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden

Det finns idag ingen gällande detaljplan eller områdesbestämmelser för planområdet.

Inom planområdet råder utökat strandskydd om 200 meter intill strandkanten. Delar av detta behöver upphävas för planens genomförande och strandskyddet kommer att begäras upphävt hos länsstyrelsen senast under planens utställning så att beslut om upphävande kan tas innan planen vinner laga kraft.

Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet är i området att föreslagna bebyggelse placeras bakom befintliga strandtomter. Platsen är således avskild från stranden.

Beslut om planläggning

Beslut om planläggning fattades av byggnadsnämnden den 7 juni 2006.

Behovsbedömning

Enligt 5 kap 18 § plan- och bygglagen (PBL) skall en miljöbedömning göras, enligt 6 kap. 11-18 och 22 § MB, om en ändring av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Syftet med miljöbedömningen är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas. Varje ställningstagande till om en miljöbedömning skall upprättas skall föregås av en behovsbedömning.

Platsens förutsättningar inom planområdet samt den påverkan detaljplanen, i ett maximalt utbyggt fall, bedöms innebära på miljön, hälsan och hushållningen redovisas i planbeskrivningen och i övriga till planen hörande handlingar. Arvika kommun bedömer att planens genomförande inte kan antas innebära risk för betydande miljöpåverkan så som avses i 6 kap. 11 § MB. Se även bifogat PM – underlag till behovsbedömning som underlag för denna samlade bedömning.

7 Förutsättningar och förändringar

Natur

Förutsättningar

Större delen av planområdet upptas i norr av ett avverkat skogsområde som i dagsläget är bevuxet med en del ung sly blandat med nysatt granskog. De södra delarna av området är bevuxet med i huvudsak tät granskog. I kommunens naturvärdesinventering från 1998 finns inget omnämnt inom planområdet. Närmaste objekt är Gäddtjärnet.

Längs strandkanten återfinns i strandbiotopinventeringen (utförd av Lantmäterimyndigheten utifrån ett ortofotounderlag) en cirka 30 meter smal allmänbiotop av "övrig strandskog". Efter vad som framkommit finns inte några särskilda naturvärden inom detta område utan utgörs sannolikt av vanlig svensk sk blåbärsgranskog. Tidigt samråd har även förts med Länsstyrelsen kring detta, och Länsstyrelsens preliminära bedömning är att det inte är sannolikt att det finns något särskilt naturvärde inom planområdet.



Förändringar

Planområdet kommer delvis att få en förändrad markanvändning i söder, vilket påverkar både öppenytor med sly och skogsområden. Viss naturmark, utan några särskilda natur- eller rekreativvärden, kommer att tas i anspråk för tomtmark. De orörda området närmast strandlinjen kommer att fortsätta vara opåverkat och säkerställas i planen med allmänt tillgänglig naturmark (**NATUR**). Inom den samfälliga naturmarken mellan Björkenäs 2:6 och 2:7 skall inga bryggor eller anläggningar finnas.

Mark och vegetation

Förutsättningar

Området består av en västerslutning ner mot Nysockensjön. Höjdnivåerna varierar mellan +74,4 till + 84,5 där höjdskillnaden upptas av tre platåer med sinsemellan tydliga och branta nivåskillnader.

Området har i de norra delarna avverkats och är idag bevuxet med manshögt sly. I de södra delarna finns tätare skog, där huvuddelen utgörs av gran med inslag av tall och enstaka lövträd (björk).



Förändringar

Den förändrade markanvändningen kommer att medföra att en del av skogsmarken inom de södra delarna av planområdet kommer att avverkas. Alla naturmark inom planområdet, inklusive skogsområdet i norr (**NATUR**) mellan ny bebyggelse och avloppspumpstationen (**E₁**) och vattenområdet för bryggor (**WV₁**) kommer att ingå i gemensamhetsanläggning för de nya bostadsfastigheterna.

Markbeskaffenhet & geotekniska förhållanden

Förutsättningar

Enligt en geoteknisk undersökning för planarbetet¹ är jordlagret tunt ovanpå berg generellt för området, och flera områden med berg i dagen har identifierats. Under ett tunt skikt med mullhaltig silt består naturligt lagrad jord av finkorniga sediment ovan fast friktionsjord på berg. Sedimenten utgörs överst av ca 0,5 å 1,0 m silt som ställvis har torrskorpekaraktär. Härunder återfinns siltig torrskorpelera som åtföljs av ett tunt lager med siltig lera. Lerans mäktighet uppgår till mindre än 0,7 m. Den underliggande fast friktionsjorden består av siltig grusig sandig morän med ringa mäktighet.

Ställvis har ett tunt skikt med siltig sand påträffats under den övre silten. Nu utförda sonderingar har avslutats i fast friktionsjord med

¹ Björkenäs 2:1, Geoteknisk undersökning, 2007-07-03, SWECO VBB

stopp mot sten, block eller mot berg på mellan ca 1,0 och 1,9 m djup under markytan.

Naturligt lagrad jord är till följd av sitt siltinnehåll mycket flytbenägen vid vattenmättnad och mekanisk påverkan. Vidare är den mycket tjälfarlig.

Förändringar

Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms att det inte föreligger allvarliga hinder eller restriktioner för planens genomförande.

Planerad bebyggelse kan grundläggas ytligt i fast ostörd naturligt lagrad jord eller på packad fyllning av friktionsmaterial.

I projekteringsskedet skall kompletterande geotekniska undersökningar utföras vilka anpassas till aktuella frågeställningar. Vidare skall ett nära samråd hållas mellan markprojektör, konstruktör och geotekniker.

Fornlämningar

Förutsättningar

Några kända fornlämningar finns inte registrerade inom området. Enligt länsstyrelsens kulturmiljöenhet bedöms området sannolikt inte innehålla några fornlämningar varför en särskild arkeologisk utredning enligt ovanstående bedömning inte behöver göras inom ramen för detaljplanarbetet.

Förändringar

Om lämningar påträffas i gräv- schakt- och byggarbetet skall länsstyrelsen underrättas enligt kulturminneslagen.

Bebyggelseområden

Bostäder

Förutsättningar

Planområdet är i sin helhet obebyggt. Väster och söder om området ligger sex bostadshus i ett våningsplan utrustade för säsongboende. Norr om planområdet återfinns ytterligare ett tiotal fritidshus i liknade utförande samt en mindre, säsongvis utnyttjad campingplats.



Förändringar

Inom planområdet förslås att plats tillskapas för cirka 10 friliggande bostadshus (**fri, B**) i en till två våningar (**I, II**) orienterade i västerläge ner mot Nysockensjön. Utöver detta får enligt plan- och byggförordningens 9 § källarvåning/suterrängvåning anordnas. En planbestämmelse förs in (**v₁**) som innebär att vind ej får inredas i syfte att hålla ner höjden på bebyggelsen men ändå ge möjlighet till ändamålsenliga takkonstruktionslösningar. Byggrätterna är placerade utefter de topografiska förutsättningarna där gatan och bebyggelsen är placerade i nivåskillnadernas riktning. Byggnadernas höjd begränsas i planen till 6 meter för den västra bebyggelsen i en våning och till 7.0 meter för den östra bebyggelsen i två våningar. Denna höjd avser nockhöjd från markens medelnivå.

Byggnadskultur och gestaltning

Förutsättningar

Bebyggelsen kring planområdet består av ett tiotal fritidsbostadshus av varierande standard och uttryck. All befintlig bebyggelse (huvudbyggnad) är uppförd i en våning med en uppskattningsvis storleksvariation på mellan 30 till 75 m² byggnadsarea.

Förändringar

Den nya bebyggelsen har i planen lokaliserats för att inverka så lite som möjligt på landskapsbilden, bl a från Rv 61.

Den västra delen av bebyggelsen är lokaliserad intill en nivåskillnad som gör det lämpligt att utforma byggnaderna med suterrängvåning. Den östra bebyggelsen tillåts uppföras i två våningar så att utblickar mot sjön kan tillskapas från bostadsrum även från denna bebyggelse. Detta tillsammans med den angivna maximala nockhöjden som tillåter en flexibel men flackare takutformning, gör att den förhållandevis låga bebyggelsen anpassas till den lokala landskapsbilden genom att finna sig i områdets befintliga höjdvariationer och orientering utan betydande påverkan på landskapsbilden.

Ny bebyggelse begränsas i byggrätt till 15% byggnadsarea av tomtarean (**e₂ 15**).

Huvudbyggnader skall placeras minst fyra meter från tomtgräns och komplementbyggnad (gäller dock ej garage) minst två meter från tomtgräns vilket säkerställs med planbestämmelse (**p₁**). Garage får dock uppföras närmare tomtgräns med hänsyn till minimerad schaktning och utfyllnad. Denna bestämmelse syftar till att skapa utblickar mellan de olika bostadsfastigheternas byggnadskroppar samt skapa luftighet i byggnadsbeståndet inom planområdet.

Service

Förutsättningar

I Fiskevik finns en skola för de lägre åldrarna samt förskola. Ca 12 km västerut längs Rv 61 finns Åmotfors och ca 12 km åt sydost ligger Arvika där ett större utbud av offentlig och kommersiell service finns.

Förändringar

Planen skapar möjligheter till boende i Fiskevik vilket kan ge ett bättre elevunderlag till (för)skolan.

Tillgänglighet

Förutsättningar

Planområdet är idag tillgängligt för allmänheten via en gångstig som löper längs strandlinjen (från fastigheten Björkenäs 2:5). De östra delarna av planområdet är snåriga och bevuxna med undervegetation, sly och träd.

Förändringar

Planen innebär att tillgängligheten inom området ökas i viss mån då en ny gata planeras öster om befintlig gångstig.

Ny bostadsbebyggelse inom planområdet ska i möjligaste mån göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Friytor**Lek och rekreation***Förutsättningar*

Planområdet hyser idag inga speciella lek- eller rekreationsytor. Skogsmarken kan i viss mån användas för närrekreation för sommarstugegästerna men ingår inte i något överordnat rekreativt sammanhang. Marken i norr utgörs av ett slybeväxt hygge och hyser i dagsläget inga värden ur ett lek- och rekreationsperspektiv. Vattenanknuten rekreation såsom bad, fiske och båtsport kan bedrivas inom eller i nära anknytning till planområdet.

Förändringar

Planen kommer att ta skogsmark i anspråk för tomtmark, vilket minskar möjligheterna till lek och rekreation inom detta område. Tillgängligheten till skogsmark (**NATUR**) för lek och rekreation bedöms dock även fortsättningsvis god inom närområdet för boende inom och i anslutning till planområdet.

Planen skapar förutsättningar för anläggande av gemensamma bryggor (**WV₁**) för befintlig och nytillkommande bebyggelse, vilket gynnar den vattenanknutna rekreationen både för befintliga som nytillkommande boende i området.

Vattenområden*Förutsättningar*

Inom planområdet finns ett strand- och vattenområde som idag är fritt från exploatering, bryggor eller andra åtgärder.

Utanför planområdet i söder finns inom flera av de avstyckade strandtomterna enskilda bryggor och båtplatser.



Förändringar

I planförslaget ingår ett mindre öppet vattenområde (**W**) samt ett vattenområde för bryggor för bad och båtplatser (**WV₁**). I övrigt föreslås strandområdet hållas obebyggt för att bibehålla den allmänna tillgängligheten i området.

Gator och trafik

Gatunät

Förutsättningar

Idag angörs planområdet och befintliga sommarstugor från en samfärdad väg med enskild skötsel som förgrenar sig i tre sträckningar till olika bebyggelsegrupper i närområdet.

Från Rv 61 till den ovan nämnda enskilda vägen finns ännu en samfärdad väg som sköts av Arvika kommun.

Olika servitut för väg finns inom planområdet som kommer att påverkas av detaljplanen, vilket redovisas vidare i genomförande-beskrivningen.

Förändringar

Den föreslagna bebyggelsen nås via befintliga vägar där nya andels-

tal behöver räknas fram för de nytilkommande fastigheterna avseende kostnad för drift och underhåll. Att överväga en ny vägdragning för trafikmatning till de nya tomterna är ur ett övergripande resurshushållningsperspektiv och ekonomisk synvinkel inte försvarbart varför befintlig vägsträckning kommer att nyttjas och förstärkas.

En ny gata skall anordnas (**LOKALGATA**) för att försörja de nordligaste tomterna. Lokaliseringen av gatan har i planen anpassats till det terrängmässigt fördelaktigaste läget, på en "plåtå" mellan brantare partier för att minimera ingreppen i platsens naturliga topografi.

Anslutningen till de nordligaste befintliga fastigheterna (2:5 och 2:6) behöver byggas om då tomtmark föreslås på delar av den befintliga vägsträckningen. Y-området inom naturmark används som rättighet (istället för lokalgata) för att ge en flexibilitet i detaljprojekteringen av läget för dessa anslutningar. Exploatören ansvarar för och bekostar dessa åtgärder.

Gång- och cykeltrafik

Förutsättningar

Inom området finns inga särskilda gång- och cykelvägar. En gångstig finns inom området.

Förändringar

Naturmarken och området i stort kommer efter planens genomförande att vara allmänt tillgänglig för boende och besökare bl.a. genom att befintliga stråk och naturstigar bibehålls inom planområdet.

Parkering, utfarter

Förutsättningar

Inom området finns idag en mindre vändplan. Parkering anordnas för befintliga tomter utanför planområdet inom egen fastighet.

Tillfarten till Rv 61 håller enligt Vägverket tillräcklig standard vad gäller siktförhållanden och trafiksäkerhet m m för att kunna bära även den föreslagna exploateringen.

Förändringar

Parkering till alla bostadsfastigheter inom planområdet skall anordnas inom egen fastighet.

Anslutningen till de nordligaste befintliga fastigheterna (2:5 och 2:6) behöver byggas om då tomtmark föreslås på delar av den befintliga vägsträckningen. Anslutningen till fastigheten 2:7 kommer även fortsättningsvis ske från dagens anslutning. Tillfarter till respektive fastigheter kommer att säkerställas i detaljplanen genom planbestämmelse (y) över naturmarken.

Befintlig tillfart till Rv 61 bibehålls i oförändrat skick.

Kollektivtrafik

Förutsättningar

Värmlandstrafik busslinje 101 mellan Charlottenberg och Arvika och busslinje 105 mellan Åmotfors och Arvika trafikerar Rv 61 förbi planområdet med hållplats i anslutning till den samfärdiga vägens anslutning till Rv 61. Linjerna håller i dagsläget relativt god turtäthet med flera turer på morgonen och på eftermiddagen vilket möjliggör arbetspendling.

För närvarande pågår en omstrukturering av Värmlandstrafiks busslinjer bl a vilket kan innebära en försämrad turtäthet alternativt i värsta fall en indragning av någon av eller båda busslinjerna.

Förändringar

Planområdet medför en ökning av passagerarunderlaget för nämnda busslinjer.

Risker och störningar

Förorenad mark

Förutsättningar

Planområdet har inte tidigare använts för någonting som föranleder misstanke om förorenad mark.

Förändringar

Om markföroreningar påträffas - t ex vid schaktning - skall tillsynsmyndigheten (miljöförvaltningen) informeras enligt 10 kap 9 § Miljöbalken.

Radon

Förutsättningar

Planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt översiktlig radonkartering från 1995.

I samband med den geotekniska utredningens borrhningar har installation av två ROAC-muggar för mätning av radon i markluft genomförts och radonmätning av porluft i jorden har utförts i två punkter. Radonmätningarna visar marken klassas som normalradonmark med ett mätresultat på 16 respektive 13 KBq/m³ (kilobecquerel/ kubikmeter). Radonhalten inom planområdet ger inget behov av planbestämmelser avseende byggnadsteknik.

Förändringar

Åtgärder mot eventuella värden utöver gällande riktlinjer av radon handläggs i samband med bygglov.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Säkerheten mot stabilitetsbrott bedöms enligt den geotekniska undersökningen vara tillfredsställande för området. I princip försumbara sättningar kommer att utvecklas i de övre sedimenten, sand, silt och torrskorpelera. Dessa sättningar är i huvudsak elastiska och uppstår i huvudsak under byggnadstiden.

Planområdet är beläget invid Nysockensjön. Planerad bebyggelse ligger dock utanför område med översvämningsrisk.

I samband med den geotekniska undersökningen har fri vattenyta i provtagningshål noterats på ca 1,5 m djup i ett av provtagningshålen. I övriga provtagningshål har ingen vattenyta noterats inom undersökt djup. Grundvattenytans läge i området skall förväntas variera med nederbördsmängd och årstid. Vidare bedöms den i viss mån vara styrd av aktuellt vattenstånd i Nysockensjön.

Förändringar

Utifrån den geotekniska undersökningen bedöms att det inte föreligger allvarliga hinder eller restriktioner för planens genomförande. Inga planbestämmelser behöver införas med hänsyn till risk för skred eller översvämning.

Buller

Förutsättningar

Planområdets läge i förhållande till Rv 61 gör att gällande riktvärden för vägtrafikbuller inte kommer att överskridas. Tidigt muntligt samråd har förts med Vägverket och Länsstyrelsen kring bullerfrågan.

Förändringar

Bebyggelsen har i planen lokaliseras huvudsakligen i västersluttningen ner mot vattnet för att inte i sin helhet exponeras mot Rv 61. Detta innebär att buller från Rv 61 – vilket visserligen understiger de av riksdagen antagna riktvärden för vägtrafikbuller som finns – minimeras inom planområdet.

Planen innebär inga övriga åtgärder med hänsyn till buller från Rv 61.

Transporter av farligt gods

Förutsättningar

Riksväg 61 trafikeras av transporter med farligt gods. Avståndet till planområdet uppgår som lägst till 200 meter och risken för störningar bedöms som ringa.

Förändringar

Inga åtgärder krävs med avseende på transporter av farligt gods längs Rv 61.

Kraftledning

Förutsättningar

Elektriska ledningar ger upphov till elektromagnetiska fält vars styrka snabbt avtar med avståndet och ökar med strömstyrkan. Förhållningssättet till elektromagnetisk strålning utgår i Sverige ifrån en viss försiktighet i samband med bebyggelse i närheten av kraftledningar och andra anläggningar som ger förhöjda elektromagnetiska fält.

Elsäkerhetsverket har tagit fram starkströmsföreskrifter som utifrån elsäkerhetssynpunkt reglerar minsta tillåtna horisontella avstånd mellan spänningsförande ledning och byggnadsdel. Förenklat gäller för ledningar med en spänning på högst 55 kV innehar ett minsta säkerhetsavstånd på fem meter och för ledningar över 55 kV tio meter.

En 10 KV ledning försörjer fritidshusbebyggelsen i området med el via en nätstation lokaliserad strax söder om planområdet.

Förändringar

De föreslagna bostädernas placering i förhållande till kraftledningen och den nya nätstationen bedöms inte utgöra någon risk utifrån ett strålningshänseende då ledningen skall markförläggas.

Teknisk försörjning

En principskiss för VA-lösning (se sidan 23) har upprättats av Ramböll som underlag till planarbetet. Sakkunskap har även tillförts planförfattaren kring val av anläggning för avloppsrening, förläggning av ledningar m m. VA-utredningen har således integrerats i planbeskrivningen.

Vatten

Förutsättningar

Fritidshusbebyggelsen strax intill planområdet försörjs med vatten genom enskilt borrade brunnar eller grävda täkter. Lokaliseringen av befintliga vattentäkter är av kommunen bitvis okänd.

Enligt den geotekniska undersökningen för området bedöms ledningar kunna förläggas med normal ledningsbädd, men bergsschakt erfordras för VA-ledningar till anläggningen för bostäderna inom planområdet.

Förändringar

Gemensamma vattenledningar kommer att samförläggas med spillvattenledningar i samband med anläggande av gemensam avloppsreningsanläggning, för att möjliggöra en gemensam vattentäkt för vattenförsörjning inom planområdet. En planbestämmelse införs (a₂) som föreskriver att alla tomter inom planområdet skall anslutas till gemensam vatten- och avloppsanläggning. Bygglov får inte lämnas för byggnation förrän gemensam va- anläggning kommit till stånd eller avtal med tidsplan för färdigställande och ianspråktagande av va-anläggningen träffats mellan exploatör och köpare.

Genom denna planbestämmelse säkerställs anslutning till gemensam vatten- och avloppsanläggning i bygglovet. I köpeavtal mellan exploatören och tomtköpare kommer tidpunkt för färdigställande av VA-anläggningen alltså att överenskommas (senast vid inflyttning) liksom övriga gemensamma anläggningar, t ex lokalgatan.

Planprocessen har utvisat att grannar till planområdet inte är intresserade av medverka i en gemensam vattentäkt eller avloppsreningsanläggning.

En gemensam vattentäkt omfattande fler än två bostäder är tillståndspliktig verksamhet enligt miljöbalken.

Spillvatten

Förutsättningar

Fritidshusbebyggelsen utanför planområdet uppvisar en mycket varierande standard av sanitära förhållanden. Från vad som kan beskrivas som full standard med avlopp, dricks- och tvättvatten anslutet till markbädd, tank eller minireningsverk, till fastigheter med mycket enkla lösningar. Då vattentäkter inte är tillståndspliktiga är lokaliseringen av befintliga sådana av kommunen bitvis okänd, vilket medför att lokaliseringen av avloppslösningar måste göras med största noggrannhet.

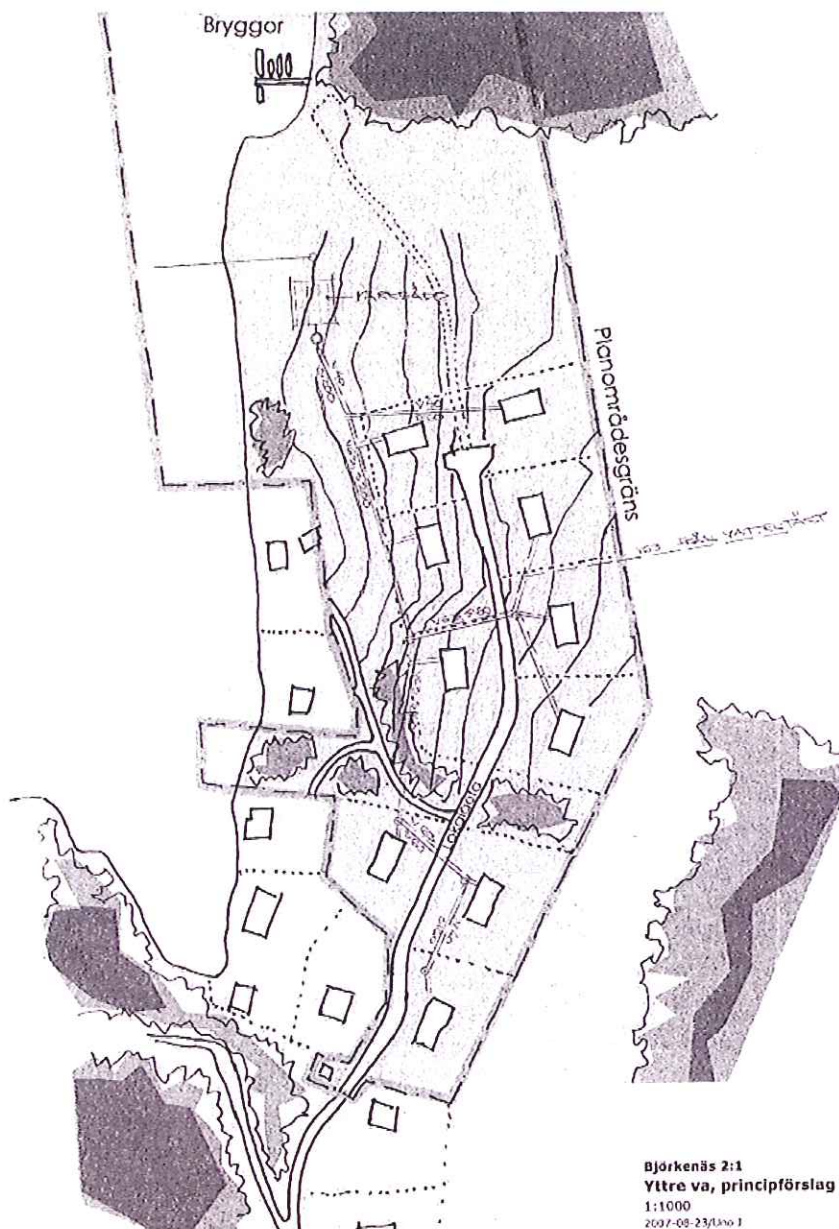
Förändringar

Bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till en gemensam avloppsanläggning (**E₁**) som på ett långsiktigt hållbart sätt ger en tillfredställande avloppsrening. Anläggningen skall upprättas som gemensamhetsanläggning (**g**) lokaliserad inom mark planlagd för teknisk anläggning för avloppsreningsanläggning (**E₁**). Spillvattenledningarna skall förläggas i mark med självfall, och skall om möjligt undvika berg. Ledningarna skall leda till ett minireningsverk med kemisk fällning alternativt en markbädd med slamavskiljare med kemisk fällning, för att hindra utsläpp av fosfor till recipient. Avståndet mellan mark för avloppsrening och närmsta byggnad för bostadsändamål är femtio meter.

En planbestämmelse införs (**a₂**) som föreskriver att alla tomter inom planområdet skall anslutas till gemensam vatten- och avloppsanläggning. Bygglov får inte lämnas för byggnation förrän gemensam va- anläggning kommit till stånd eller avtal med tidsplan för färdigställande och ianspråktagande av va-anläggningen träffats mellan exploatör och köpare.

Genom denna planbestämmelse säkerställs anslutning till gemensam vatten- och avloppsanläggning i bygglovet. I köpeavtal mellan exploatören och tomtköpare kommer tidpunkt för färdigställande av VA-anläggningen alltså att överenskommas (senast vid inflyttning) liksom övriga gemensamma anläggningar, t ex lokalgatan.

Gemensam avloppsanläggning för spillvatten är tillståndspliktig enligt 13 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.



Ovan: Principskiss för anslutning av vatten- och avloppsledningar (kartmaterial från samrådsförslaget).

ra01s 2005-11-11

Dagvatten

Förutsättningar

Idag sker en naturlig avrinning av regnvatten ner till Nysockensjön.

Förändringar

Planen innebär inte att något krav på rening av dagvatten ställs, då inga större hårdgjorda ytor tillskapas eller någon farlig verksamhet tillåts inom planområdet.

Dagvatten omhändertas lokalt genom naturlig avrinning och infiltration. Takvatten via stuprännor skall ej anslutas till spillvatten-nätet.

Värme

Förutsättningar

Den befintliga bebyggelsen kring planområdet uppvärms genom enskilda värmekällor.

Kommunens möjlighet att styra val av uppvärmningskälla är i sammanhanget begränsat då planbestämmelser enligt 5 kap PBL inte kan meddelas rörande föreskrivande av uppvärmningskälla. Marken är privatägd vilket gör att kommunen i köpeavtal eller liknande heller inte kan föreskriva val av uppvärmningskälla.

Förändringar

Varje fastighet får en enskild värmeanläggning, alternativt en gemensam bergvärmeanläggning. En gemensam uppvärmningsanläggning kan bli kostnadseffektiv om huvuddelen av fastigheterna byggs ut under samma period, liksom eventuell utbyggnad av gemensam vattentäkt. Val av värmeanläggning görs i samband med försäljningsstart och utbyggnad, och fjärrvärmeledningar samförläggs i tillämpligt fall i ledningsgrav för avlopp (och eventuellt vatten).

Vid val av uppvärmningsalternativ förordas från kommunens sida alltid hållbara lösningar som minskar utsläpp av bl a koldioxid till atmosfären.

El

Förutsättningar

En 10 KV ledning försörjer fritidshusbebyggelsen i området med el via en nätstation lokaliserad strax söder om planområdet.

Förändringar

Kapaciteten i befintlig nätstation bedöms av Fortum inte tillräcklig för att försörja nytillkomna bostäder. Ett mindre område för teknisk anläggning (**E₂**) föreslås inom planområdet för att ge plats åt ny nätstation.

En planbestämmelse (**a₁**) förs in vilken föreskriver att bygglov ej får lämnas för byggnation eller ändrad markanvändning inom fem meter från kraftledningens båda sidor förrän kraftledningen har markförlagts (kablats). Detta innebär att kraftledningen genom denna bestämmelse, samt gällande ledningsrätt, har en tryggad rättighet intill dess att ledningen markförläggs (kablas) och ny ledningsrätt/servitut kan registreras.

En överenskommelse har träffats mellan Fortum Distribution och exploatören efter planens utställning vilket innebär att kraftledningen markförläggs och kablas i lokalgatan i samband med byggnation av denna. När arbetet är färdigställt kommer luftledningen att tas bort.

Avfall

Förutsättningar

Kommunen hämtar hushållsavfall från angränsade fritidsbebyggelsen med en frekvens anpassad efter fastigheternas användning.

Förändringar

Kommunen ansvarar för hämtningen av hushållsavfall.

8 Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är femton (15) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Arvika kommun är ej huvudman för inom planen redovisad allmän platsmark. Inom den allmänna platsmarken ingår lokalgatan samt naturmarken. Den allmänna platsmarken skall förvaltas av de boende inom planområdet. Rådighet över maken kommer att ordnas vid kommande lantmäteriförrättning.

9 Konsekvenser av planens genomförande

Miljökonsekvenser

Ytterligare bostadsbebyggelse i perifera lägen med begränsad möjlighet till kollektiva transportmedel ger en utveckling mot ytterligare bilberoende, vilket i dagsläget innebär ett starkt beroende av fossila bränslen. Ett naturnära boende kan dock ge influenser som väcker miljömedvetenhet inom en rad områden.

Naturvärdena, samt övrig miljöpåverkan inom planområdet bedöms dock vara ringa vilket framgår av planbeskrivningen. Strandskyddets syften inom området bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande och särskilda skäl för upphävande finns.

Det allmänna intresset av att tillskapa ny bebyggelse i attraktiva lägen bedöms väga tyngre än de eventuella negativa miljökonsekvenser planens genomförande kan tänkas få.

Planens genomförande bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan.

Sociala konsekvenser

Planens genomförande innebär en ökning av permanent boende befolkning inom området, vilket kan generera underlag till skola och förskola inom Fiskevik. Permanent boende inom området främjar också lokal grannsamverkan och skapar förutsättningar för brottsförebyggande genom ökad rörelse inom området.

Ekonomiska konsekvenser

Planens genomförande medför underlag till den offentliga service som finns i närområdet. Planen skapar förutsättningar för tillväxt inom kommunens ytterområden.

10 Övrigt

XXX

11 Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen har upprättats av SWECO FFNS Arkitekter AB i Karlstad i samarbete med Arvika kommun.