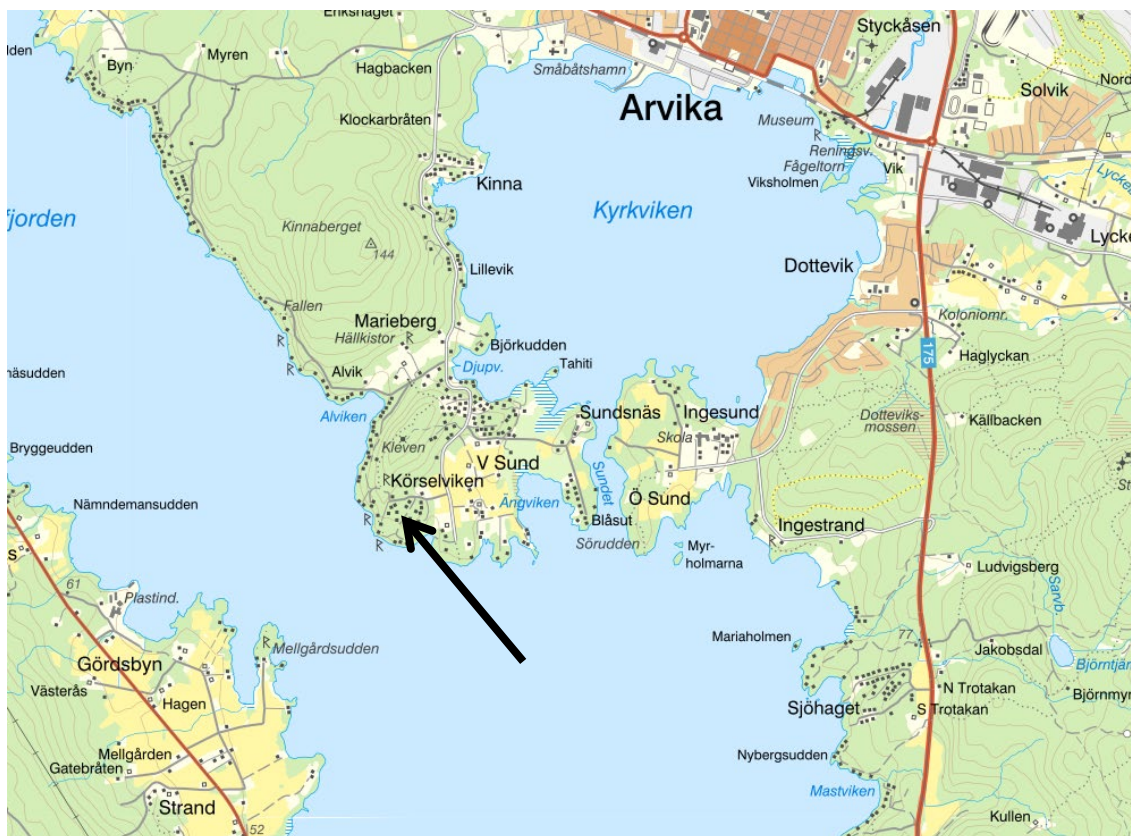


Detaljplan för

# KÖRSELVIKEN



**Västra Sund 2:96 m.fl.**  
**Arvika kommun, Värmlands län**



**Övriga handlingar:**

Granskningsutlåtande

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

|            |             |
|------------|-------------|
| Dnr        | KS/2021:277 |
| Upprättad  | 2022-05-25  |
| Godkänd    | 2022-10-18  |
| Antagen    | 2022-10-31  |
| Laga kraft | 2023-04-13  |

**PLANBESKRIVNING**

**KLARA**  
arkitekter

# Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

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

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

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

## Berörda kan påverka detaljplanen

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

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

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

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

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

Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

# Innehåll

|                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------|----|
| Inledning .....                                           | 6  |
| Syfte och huvuddrag .....                                 | 6  |
| Konsekvenser av planens genomförande .....                | 6  |
| Plandata .....                                            | 6  |
| Läge .....                                                | 6  |
| Ingående fastigheter .....                                | 6  |
| Markägoförhållanden .....                                 | 6  |
| Samrådsrets .....                                         | 6  |
| Tidigare ställningstaganden .....                         | 7  |
| Översiktliga planer .....                                 | 7  |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m. .... | 7  |
| Detaljplaner .....                                        | 7  |
| Områdesbestämmelser .....                                 | 8  |
| Program för planområdet .....                             | 8  |
| Avvägning enligt miljöbalken .....                        | 8  |
| Markens lämplighet .....                                  | 8  |
| Värdefulla områden .....                                  | 9  |
| Riksintressen .....                                       | 9  |
| Miljökvalitetsnormer .....                                | 9  |
| Utomhusluft .....                                         | 9  |
| Fisk- och musselvatten .....                              | 9  |
| Omgivningsbuller .....                                    | 9  |
| Vattenförvaltning .....                                   | 10 |
| Skydd av områden .....                                    | 10 |
| Strandskydd .....                                         | 10 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan .....             | 12 |
| Förutsättningar och förändringar .....                    | 12 |
| Natur .....                                               | 12 |
| Topografi .....                                           | 12 |
| Vegetation .....                                          | 12 |
| Landskapsbild .....                                       | 13 |
| Naturmiljö / Biotop- och artskydd .....                   | 13 |
| Geotekniska förhållanden och stabilitet .....             | 13 |
| Markradon .....                                           | 15 |
| Förorenade områden .....                                  | 15 |
| Skyfall och höga vattenstånd .....                        | 15 |
| Fornlämningar .....                                       | 16 |

## DP KÖRSELVIKEN - ANTAGANDEHANDLING

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| Verksamheter .....                             | 18 |
| Inom planområdet .....                         | 18 |
| Utom planområdet .....                         | 18 |
| Bebyggelse .....                               | 19 |
| Inom planområdet .....                         | 19 |
| Utom planområdet .....                         | 20 |
| Tillgänglighet .....                           | 20 |
| Service .....                                  | 21 |
| Samhällelig .....                              | 21 |
| Kommersiell .....                              | 21 |
| Friytor .....                                  | 21 |
| Rekreation .....                               | 21 |
| Lek .....                                      | 22 |
| Vattenområden .....                            | 22 |
| Trafik .....                                   | 22 |
| Biltrafik .....                                | 22 |
| Parkering .....                                | 24 |
| Kollektivtrafik .....                          | 24 |
| Gång- och cykeltrafik .....                    | 24 |
| Störningar .....                               | 25 |
| Buller .....                                   | 25 |
| Teknisk försörjning .....                      | 25 |
| Dricks- och spillvatten .....                  | 25 |
| Dagvatten .....                                | 26 |
| Värme .....                                    | 26 |
| El .....                                       | 26 |
| Tele, data .....                               | 26 |
| Markreservat för underjordiska ledningar ..... | 26 |
| Avfall .....                                   | 26 |
| Organisatoriska frågor .....                   | 27 |
| Planförfarande .....                           | 27 |
| Tidsplan .....                                 | 27 |
| Planprocessen .....                            | 27 |
| Infrastruktur .....                            | 27 |
| Bebyggelse .....                               | 27 |
| Fastighetsbildning .....                       | 27 |
| Genomförandetid .....                          | 27 |
| Huvudmannaskap för allmän plats .....          | 27 |
| Ansvarsfördelning .....                        | 28 |

## DP KÖRSELVIKEN - ANTAGANDEHANDLING

|                                                 |    |
|-------------------------------------------------|----|
| Tillstånd och dispenser .....                   | 28 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                | 28 |
| Allmänt .....                                   | 28 |
| Rättigheter .....                               | 28 |
| Konsekvenser för enskilda fastighetsägare ..... | 28 |
| Gemensamhetsanläggning .....                    | 29 |
| Ekonomiska frågor .....                         | 29 |
| Tekniska frågor .....                           | 29 |
| Övriga medverkande .....                        | 29 |
| Revidering .....                                | 30 |

## Inledning

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

## Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att öka byggrätterna för de befintliga bostadsfastigheterna samt att ge möjlighet till att komplettera bostadsbebyggelsen med nya byggrätter.

Vidare är syftet att utveckla och bevara rekreationsmöjligheterna inom området såsom gångstråk och området kring Körselvikens badplats.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

## Konsekvenser av planens genomförande

Vid ett genomförande kan planens konsekvenser främst kopplas till att äldre bebyggelse inom redan etablerade bebyggelsestrukturer kan komma att bytas ut mot nyare bebyggelse med en annan skala och utförande än nuvarande. Antalet nya boende utanför redan etablerade strukturer kommer att vara begränsat och genom planläggningen kan lägena för den nya bebyggelsen styras till lämpliga områden.

Vidare skapas möjligheter för att kunna utveckla Körselvikens badplats genom en ökad byggrätt för exempelvis toaletter med vatten och avlopp, kiosk, omklädningsrum samt tillhörande parkeringar.

## Plandata

### Läge

Planområdet är beläget i den sydvästra delen av Västra Sund cirka fem kilometer söder om centrala Arvika. I öster gränsar planområdet till jordbruksmark och i norr till skogsmark. I söder angränsar planområdet till Glafs fjorden. Planområdet omfattar cirka 30 hektar.

### Ingående fastigheter

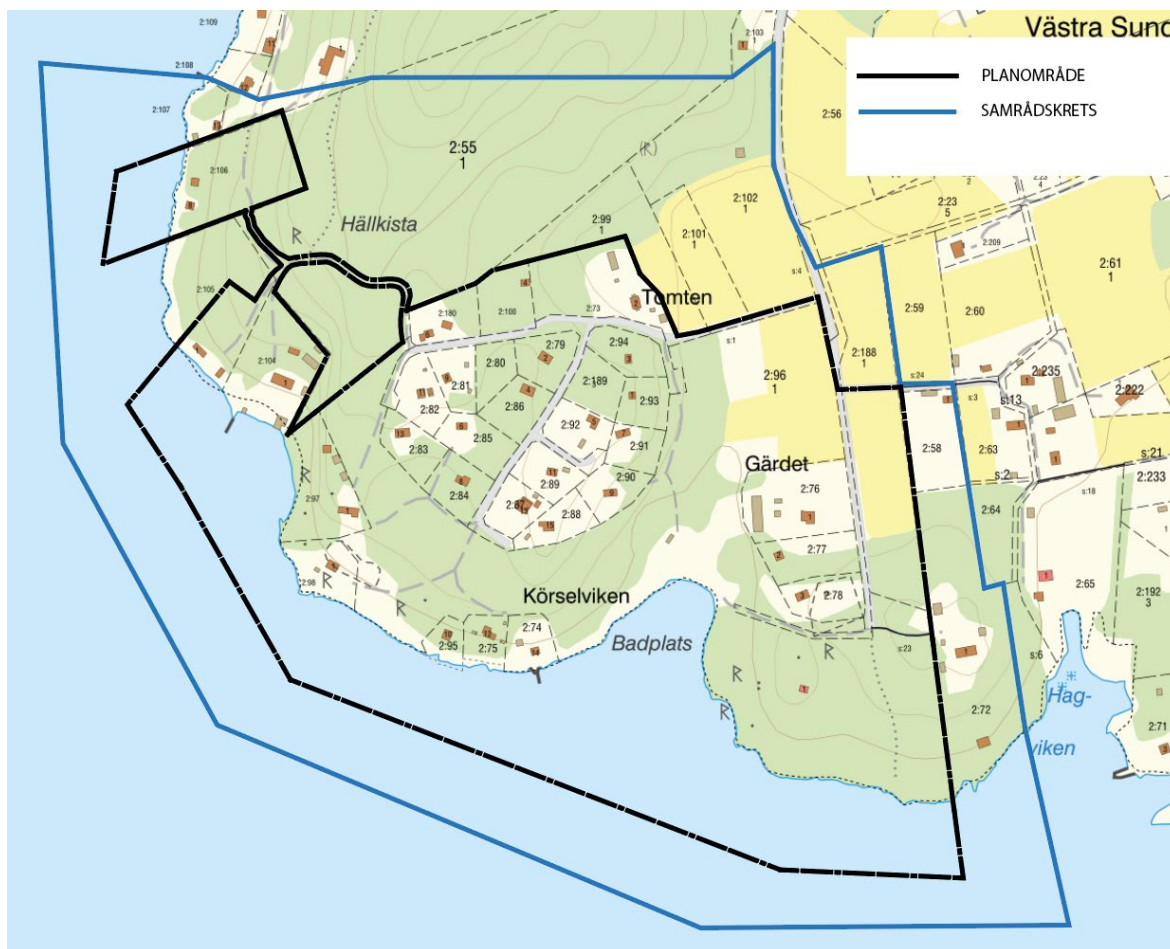
Västra Sund 2:73 - 2:95, 2:97, 2:100, 2:104, 2:180, 2:189, S:9 samt del av Västra Sund, 2:55, 2:99, 2:96, 2:105 och 2:106.

### Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är till största delen privatägd. Västra Sund 2:96 ägs av Arvika kommun.

### Samrådskrets

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



Samråds-krets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktliga planer

Förutom gällande översiktsplan från år 2007, där Västra Sund pekas ut som utredningsområde, finns även *Fördjupad översiktsplan för Kinna/Västra Sund* som vann laga kraft år 2013. Fördjupningen utgår från intentionerna i översiktsplanen, beskriver områdets förutsättningar mer i detalj samt ger rekommendationer och riktlinjer för den fortsatta utvecklingen i Västra Sund.

I fördjupningen ingår planområdet i delområdet Rösheim som hyser utvecklingsbara värden såsom möjlighet till komplettering av fem hus samt om- och tillbyggnader. Vidare nämns utveckling av Körselvikens badplats gällande tillgänglighet och attraktivitet som utvecklingsbara värden.

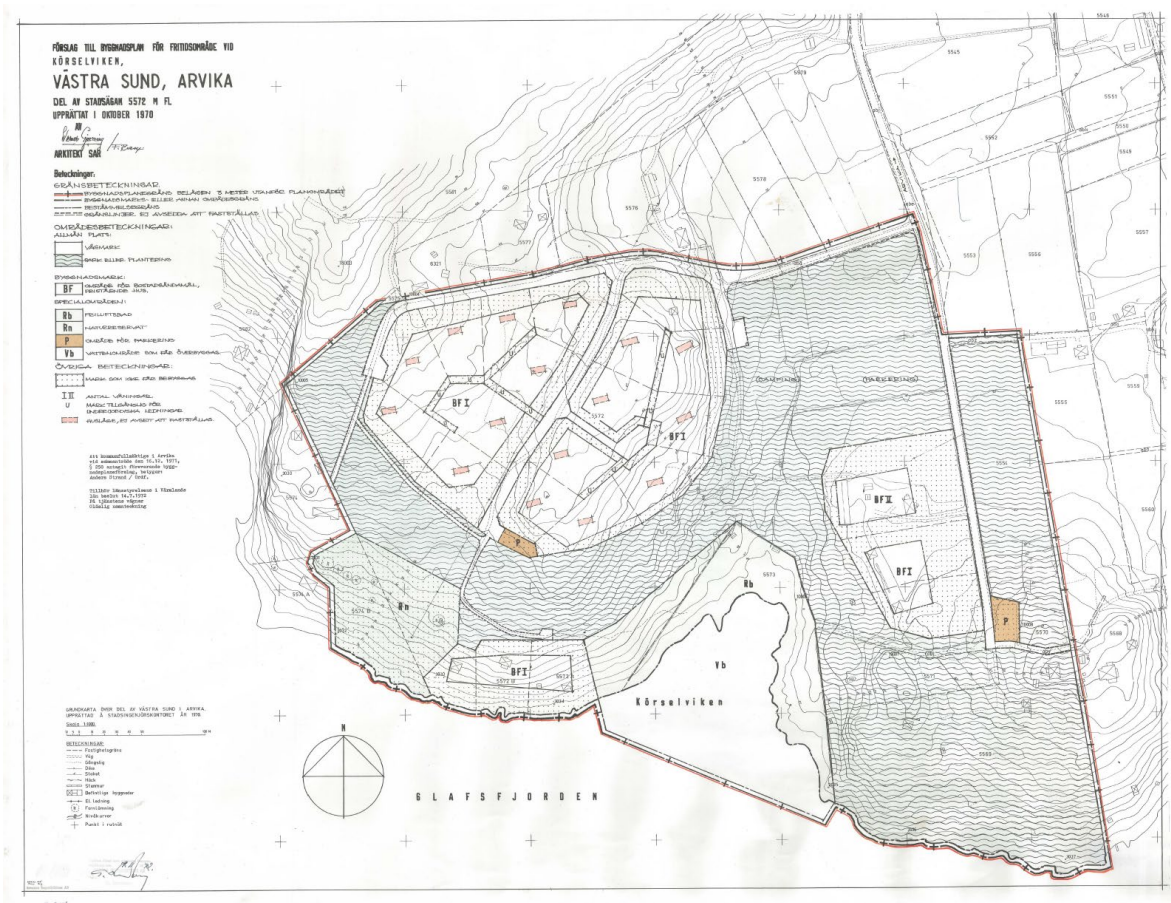
Den aktuella planeringen anses därför ha stöd i gällande översiktsplan.

### Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

#### Detaljplaner

Delar av det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *förslag till Byggnadsplan för fritidsområde vid Körselviken*, antagen 1971-07-14.

Planen anger vägmark, park eller plantering, bostäder, friluftsbad, naturreservat, parkering och vattenområde för den berörda delen. Planens genomförandetid har gått ut.



Nuvarande plan som gäller för delar av området

Den nya planen ersätter huvuddelen av denna plan. De delar som inte ersätts kommer att upphävas.

### Områdesbestämmelser

Området omfattas inte av några områdesbestämmelser.

### Program för planområdet

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

## Avvägning enligt miljöbalken

### Markens lämplighet

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

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

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

## Värdefulla områden

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

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

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

## Riksintressen

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

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

## Miljökvalitetsnormer

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

### Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Då planområdet redan i dag i stor utsträckning är exploaterat och ianspråktaget sedan länge, bedöms planläggningen inte påverka möjligheten att uppnå MKN för utomhusluft.

### Fisk- och musselvatten

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

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

### Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer 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.

Planläggningen kan innebära en viss ökning av trafiken men inte i en sådan utsträckning att med bullersituationen i området försämrats. De mindre vägarna inom planområdet är inte upplåtna för genomfartstrafik utan betjänar enbart ett begränsat antal bostäder.

### Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

För Glafs fjorden gäller miljö kvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2017-02-23.

Glafs fjorden har i dag (registerutdrag 2021-04-09) god ekologisk status. Normen är att Glafs fjorden ska uppnå god ekologisk status.

Delar av kvartersmarken ligger inom 30 meter från strandlinjen, dvs. inom det avstånd som räknas som närområde runt sjöar vid bedömningen av ekologisk status. Den yta kvartersmark som ligger inom närområdet är knappt 23 000 kvadratmeter. Enligt VISS är cirka 5 procent av närområdet negativt påverkat av aktivt brukad mark eller hårdgjorda ytor. Med aktivt brukad mark menas påverkan från hyggen, aktivt brukad åkermark och fruktodling (ej betes- och slåttervall) och med anlagda ytor så menas hårdgjorda ytor i samband med exploateringar av olika slag, t.ex. bebyggelse, hus, väg eller järnväg. Glafs fjorden har en strandlinje som är cirka 120 kilometer vilket innebär att närområdet är cirka  $120\,000 \times 30 = 3\,600\,000$  kvadratmeter. Det påverkade området (5 procent) motsvarar cirka 180 000 kvadratmeter. Eftersom kvartersmarken inom planområdet längs strandlinjen redan är ianspråktagen ryms dessa områden inom siffran för 5 procent. Ett plangeförande väntas därmed inte innebära någon ökning av negativ påverkan av närområdet runt sjöar.

Gränsen för god status för parametern *Närområde runt sjöar* går vid 15 procent. Parametern sammanvägs med parametern *svämplanets strukturer och funktion runt sjöar* vid bedömningen av morfologiskt tillstånd i sjöar. Cirka 19 procent av svämplanet bedöms enligt VISS vara påverkat vilket gör att statusen på parametern ligger på måttlig. Då planläggningen föreslår att delar av gällande plan som är planlagd för friluftsbad övergår till allmän platsmark, natur, kan planläggningen på sikt bidra till att den ekologiska statusen förbättras.

I dag uppnås ej en god kemisk ytvattenstatus. Problemen är främst miljögifter (kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter) kopplade till nedfall från luften. Normen är att Glafs fjorden ska uppnå god kemisk status, med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Planförslaget bedöms inte påverkas av några miljögifter, varken särskilda förorenade ämnen (SFÄ) eller de 45 prioriterade ämnena (PRIO-ämnena) som är fastställda i vattendirektivet. Statusen för zink och koppar vattenförekomsten bedöms vara god.

Planområdet är anslutet till det kommunala avloppsledningsnätet och spillvattnet kommer att renas på ett betryggande sätt innan det når Glafs fjorden.

Ett plangeförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status.

### Skydd av områden

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

#### Strandskydd

Enligt 7 kap. 13–18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag. För den berörda delen av Glafs fjorden gäller det generella strandskyddet om 100 meter från

strandlinjen upp på land samt ut i vattnet vid normalt medelvattenstånd. Delar av planområdet ligger inom strandskyddat område.

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

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för den berörda kvartersmarken med undantag för fornlämningar. På allmän platsmark föreslås strandskyddet upphävas för befintlig badplats och gatumark samt den fyra meter breda passage i nordväst av planområdet som består av naturmark. Strandskyddet för övrig allmän platsmark föreslås kvarstå i full utsträckning. Vad gäller vattenområdet så föreslås strandskyddet upphävas för Körsevikens badplats. Kommunen har för avsikt att tillgängliggöra badplatsen för personer med olika funktionsvariationer. Genom att även upphäva strandskyddet inom vattenområdet kan en ramp från stranden ner i vattnet för personer med funktionsvariationer anordnas.

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

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

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

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs inom fastigheter med befintlig bostadsbebyggelse, gatumarken, och friluftsbadet. I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkten 1. ovan, dvs. att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften föreligga. Utöver det första skälet för att upphäva strandskyddet inom fastigheten Västra Sund 2:106 anses även skäl enligt punkten 2. föreligga för den del som ligger öster om vägen, nämligen att området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen. För friluftsbadets vattenområde anses skäl enligt punkten 3. ovan, dvs. att området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet inte påverka strandskyddets syften, dvs. att djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

De delar som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en administrativ bestämmelse och förtydligats med en kartillustration. I plankartan avgränsas strandskyddets upphävande genom en sekundär egenskapsgräns.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

## Förutsättningar och förändringar

### Natur

#### Topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 46,0 och + 75,0 meter (RH 2000) med de lägsta nivåerna vid Glafs fjorden och högsta i den nordvästra delen av planområdet.

Inga stora förändringar av markens nivåer väntas ske vid ett plangenomförande.

#### Vegetation

Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av tallskog med vissa inslag av björk. Marken täcks av gräs, ris och buskar av olika slag.

Inga stora förändringar väntas ske vid ett plangenomförande. Med undantag för den del av fastigheten Västra sund 2:106 som planläggs som bostäder så kommer de skogspartier som finns inom planområdet planläggas som allmän platsmark, natur.



Skog inom planområdet sett från planområdets lägre delar

### Landskapsbild

Planområdet ligger naturskönt beläget i en söderslutning med utsikt över Glafs fjorden och skogslandskapet kring sjön. Området definieras av en vik, Körselviken, vars inbuktning delar området i två höjder. Omgivningarna domineras av småkuperad skogsmark med mindre bebyggelsegrupper och jordbruksmarker insprängda i landskapet.



Körselvikens utlopp med kuperat landskap i bakgrunden

### Naturmiljö / Biotop- och artskydd

Det finns inga konstaterade naturvärden eller biotopskyddade områden inom planområdet.

Enligt Artportalen har det från år 2000 fram till i dag gjorts 14 fynd av rödlistade fåglar inom eller i anslutning till planområdet. Av fåglarna är tornseglare starkt hotad medan strandskata, drillsnäppa, fiskmå, smålom, rördrom, spillkråka, kråka, talltita, grönsångare, björktrast, svartvit flugsnappare, gulspurv är nära hotade arter. Utöver dessa har hussvala också observerats som är en sårbar art. Inget av fynden är validerade.

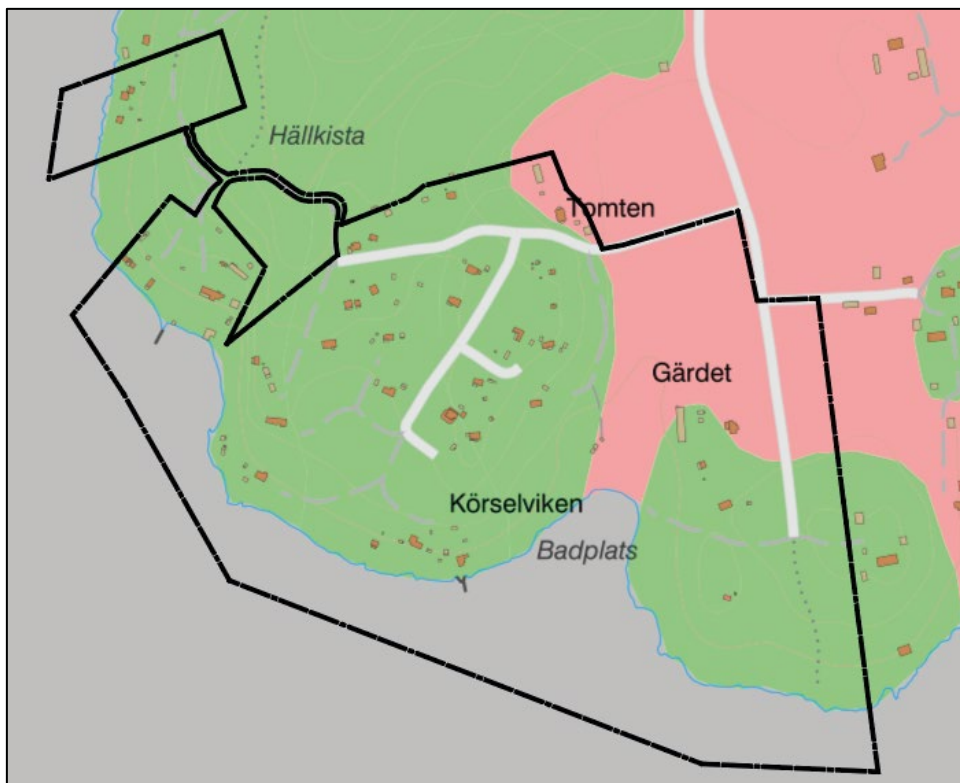
Samtliga av fynden har gjorts intill Körselvikens badplats i Körselviken. Det ligger cirka 600 meter från närmaste nyttillkommande bostadsmark. Med tanke på att planläggningen endast möjliggör en ytterst begränsad nyetablering av bostäder samt en marginell ökning av byggrätterna bedöms ett plangenomförande inte komma att påverka möjligheten för fortlevnad av de rödlistade arterna inom och i anslutning till planområdet. Ett plangenomförande innebär att en del yta planlagd för friluftsbad övergår till naturmark då området för friluftsbad minskas i samband med det nya planförslaget. Detta anses i stället gynna eventuella fågelhabitat. Med tanke på ovanstående har bedömningen gjorts att en fågelinventering inte är nödvändig för planens genomförande.

### Geotekniska förhållanden och stabilitet

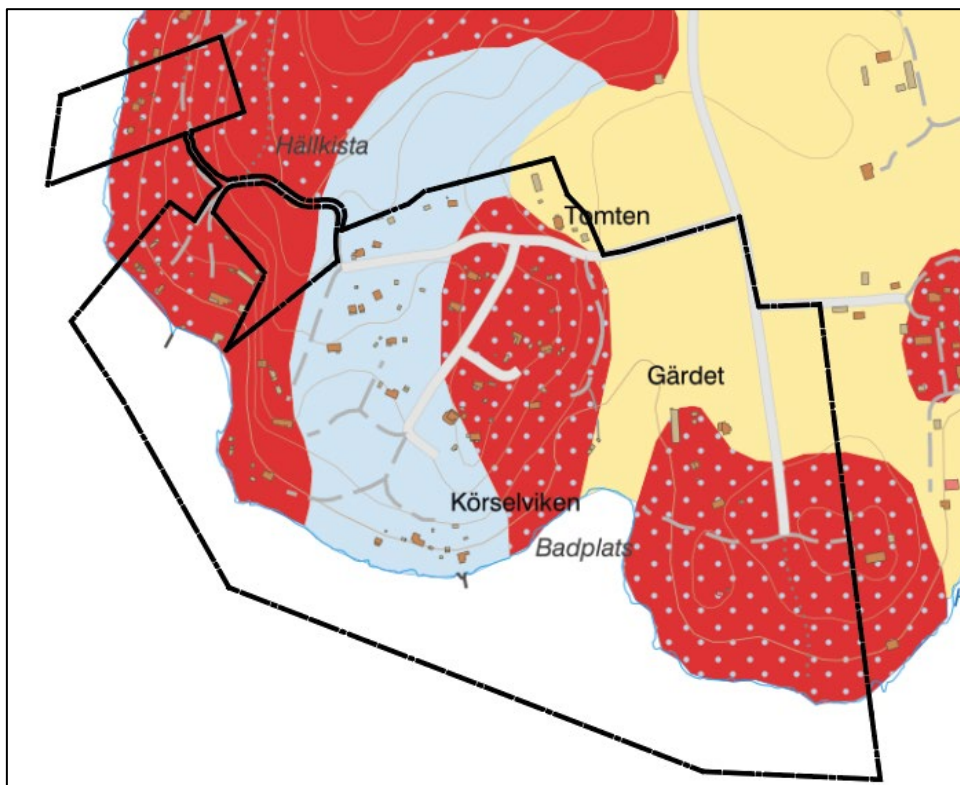
Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av berg, morän över berg, morän och lera/silt.

Stabiliteten bedöms vara god inom området bortsett från delar vid Körselviken och norrut som består av lera/silt. Då ingen ny bostadsmark föreslås på de delar som utgörs av ej fastmark bedöms kunskaperna vara tillräckliga för planskedet.

## DP KÖRSELVIKEN - ANTAGANDEHANDLING



SGUs fastmarkskarta. Grönt = fastmark. Rött = ej fastmark



SGUs jordartskarta. Rött = Urberg, Blått = Morän. Gult = Lera/silt

Baserat på underlagen från SGU och lutningsförhållandena inom planområdet görs bedömningen att den övergripande stabiliteten är god. Krav på geotekniska undersökningar kan komma att ställas i samband med bygglov.

### Markradon

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

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

### Förorenade områden

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

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

### Skyfall och höga vattenstånd

Planen ligger i anslutning till Glafs fjorden. Marken inom området är belägen mellan + 46,0 meter och + 75,0 meter (RH2000), och risk för översvämning föreligger inom de lägre delarna av planområdet.



200-årsflöde enligt MSB:s översvämningsskartering

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

Normalnivån för Glafs fjorden anges till +45,79 (RH2000). Marken närmast Glafs fjordens stränder har delats in i områden med stor, eller viss sannolikhet, för översvämning (under +49,50 respektive +50,40) där enligt Arvika kommuns riktlinjer, förbud respektive, stor restriktivitet ska iakttas vid planering för ny bostadsbebyggelse.

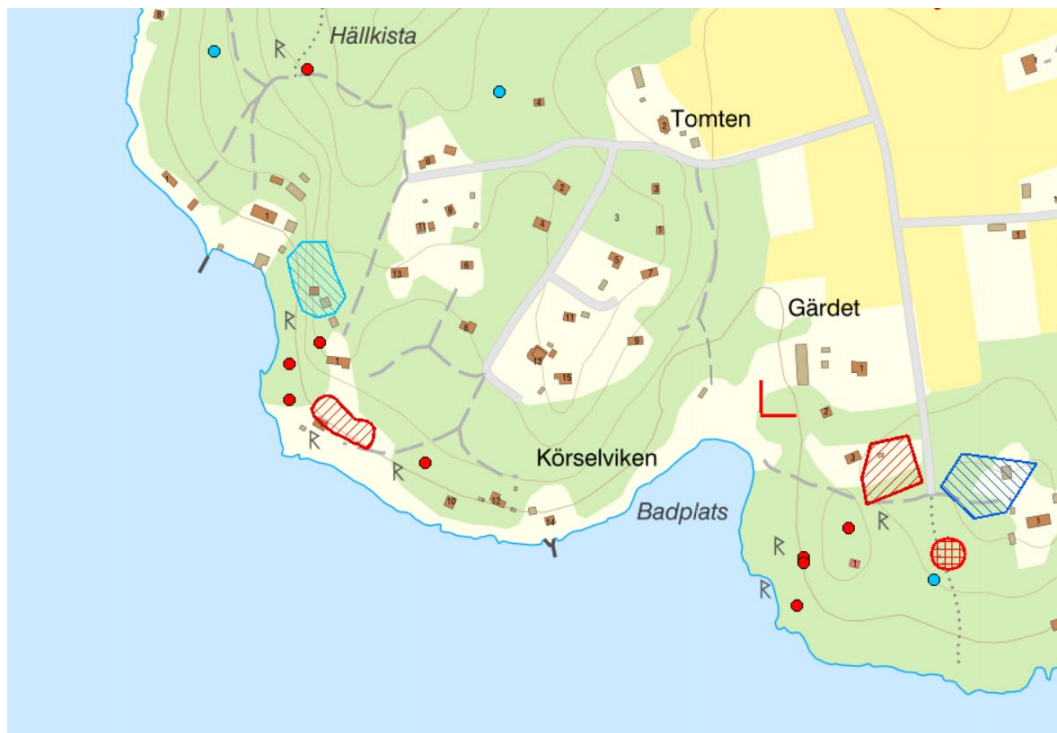
Inom planområdets kvartersmark för bostäder, i raden närmast vattnet, införs en bestämmelse om att färdigt golv i huvudbyggnad ska placeras som lägst +49,50 m (RH2000). Detta ligger över ett motsvarande 200-årsflöde. För samma kvartersmark införs även en bestämmelse för den mark som ligger lägre än 48,50 meter att marken endast får förses med komplementbyggnad. På marken mellan 48,5 - 49,5 tillåts därmed huvudbyggnader med en sockel på en meter. Tillfartsvägarna till huvudbyggnaderna inom planområdet klarar idag ett 200-årsflöde då markremsan närmast strandlinjen hamnar under vatten vid ett 200-årsflöde.

Ny bebyggelse inom friluftsbadet avser en enklare funktion varför inte samma krav fordras som vid bostäder. En del byggnader avses att ha exempelvis kylskåp eller toaletter varför en bestämmelse inom området för friluftsbadet införs ( $f_2$ ) om att byggnader och tekniska installationer ska utformas på ett sådant sätt att dessa inte tar skada vid vattennivåer upp till + 49,50 meter. Samma bestämmelse införs för kvartersmarken där enbart komplementbyggnader får uppföras närmast strandlinjen.

### Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, tio fornlämningar inom planområdet.

Dessa utgörs av fem rösen, tre stensättningar, en nytomt/gårdstomt och ett gravfält. Utöver fornlämningarna finns även fyra övriga kulturhistoriska lämningar i form av ett hägnadssystem, två gränsmärken och en fornlämningsliknande lämning. I östra delen av planområdet finns en möjlig fornlämning i form av en bytomt/gårdstomt.



Lämningarna i och i närheten av planområdet

Norr om Rösheimsvägen i anslutning till planområdet i norr finns ytterligare en fornlämning i form av en stenkamargrav.



Gravröse öster om Körselvikens badplats

Enligt Skogsstyrelsens inventering, Skog och historia, finns två kulturhistoriska lämningar inom planområdet. Den ena utgörs av en stenmur vid Körselvikens badplats. Den andra ligger öster om badplatsen och utgörs av en bytomt/gårdstomt.

Huvuddelen av fornlämningarna ligger inom strandskyddat område. Samtliga fornlämningar inom planområdet kommer vid ett plangenomförande att behållas. Fem fornlämningar inom planområdet ligger helt inom naturmark. Övriga fem fornlämningar ligger helt eller delvis inom bebyggda tomter.

Till följd av fornlämningarnas typ och läge på kvartersmark har inskränkningar av byggrätterna varit nödvändiga och införts på fastigheterna Västra Sund 2:95, 2:97 och 2:98 till granskningen. För den västra delen av Västra Sund 2:95 har det införts ett förbud att uppföra bebyggelse. Utbyggnad är fortfarande möjlig åt öster, men under premissen att tillstånd ges av länsstyrelsen.

Vad gäller fastigheterna Västra Sund 2:97 och 2:98 bekräftas enbart befintlig bebyggelse i plankartan. Övrig oexploaterad mark inom dessa fastigheter råder förbud att uppföra byggnader.

Vad gäller den by/gårdstomt på fastigheten Västra Sund 2:78 så är denna enbart inlagd från en historisk karta och inga rester av byggnader är registrerade. Med Riksantikvarieämbetets nya råd så ska denna typ av registrering i fornminnesregistret inte bedömas som fornlämning automatiskt utan först om rester efter gården kan konstateras på plats. På denna fastighet införs därmed inga inskränkningar av byggrätten till följd av fornlämningen

Utifrån ovanstående bedöms ett plangenomförande inte hota fornlämningarna inom planområdet med undantag för fastigheten Västra Sund 2:95. Ett plangenomförande bedöms heller inte kräva en ansökan om tillstånd till förändring av fornlämning enligt 2 kap. 12 § kulturmiljölagen (KML).

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

## Verksamheter

### Inom planområdet

Inom planområdet finns i dag 28 friliggande fritidshus med tillhörande uthus och garage.

Planområdet är avsett för bostadsändamål, friluftsliv och camping i form av friluftsbad och parkering.

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

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

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

Med friluftsliv och camping avses områden för det rörliga friluftslivet och campingplatser. Det kan handla om badplatser, anlagda motionsleder, elljusspår och skidbackar. Raststugor, värmestugor, vindskydd, informationsskyltar, parkeringsplatser, omklädningsrum och liknande som behövs för det rörliga friluftslivet ingår också. I användningen ingår också komplement som byggnader för personlig hygien, miljöhus, transformatorstationer, elstolpar, butiker, restauranger, kiosker, receptionsbyggnader, förråd, lekplatser, badplatser och parkering. I detta fall har användningen friluftsliv och camping preciserats till friluftsbad (N<sub>1</sub>).

Med parkering (P-PLATS) avses områden för parkering. Här ingår komplement till parkeringen som till exempel parkeringsautomater, laddstolpar, belysningsarmatur med mera, men även planteringar och gräsytor. Även anläggningar och byggnader som behövs för parkeringens skötsel och bruk.

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

### Utom planområdet

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



Vägen ut från området går genom jordbrukslandskap

## Bebyggelse

### Inom planområdet

I dagsläget finns det 28 fritidshus med tillhörande uthus och garage inom planområdet. Dessa är uppförda i en till en och en halv våningar med främst träfasader i olika kulörer och tegel- eller plåttak.



Bebyggelsen inom området är av varierande karaktär

För ny bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en totalhöjd på 8,5 meter vilket motsvarar två våningars höjd. Totalhöjd innebär byggnadsverkets hela höjd inklusive till exempel skorstenar, master och hisschakt. För komplementbyggnader gäller en högsta totalhöjd på 5,0 meter.

För att undvika platta tak, så att ny bebyggelse får en karaktär som överensstämmer med befintliga bostäders, införs en bestämmelse om en minsta takvinkel på 20 grader för huvudbyggnader.

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

För den koncentrerade bebyggelsen i mitten av planområdet anges en största byggnadsarea till 180 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 60 kvadratmeter för komplementbyggnader. För att få lite luft mellan byggnaderna och ge möjlighet till utblickar och siktlinjer ner mot vattnet får fastighetsarean inte understiga 1500 kvadratmeter.

Med tanke på befintliga fastighetsstorlekar införs samma bestämmelser för fastigheterna Västra Sund 2:95, 2:75 och 2:74 som ligger utmed vattnet.

För övriga fastigheter ut med vattnet anges en minsta fastighetsstorlek till 3500 respektive 4000 kvadratmeter. Detta för att berörda fastigheter inte ska vara möjliga att styckas av vilket skulle innebära en tätare exploatering som påverkar landskapsbilden från vattnet negativt.

För att bevara den lantliga karaktären som området hyser i öster anges en minsta fastighetsarea till 3000 kvadratmeter. Med tanke på de större fastigheterna anges här en största byggnadsarea till 200 kvadratmeter för huvudbyggnader samt 100 för komplementbyggnader. För de fastigheter som idag har komplementbyggnader/ekonomibyggnader som överstiger 100 kvadratmeter anges en största byggnadsarea för komplementbyggnad till 280 kvadratmeter. På så sätt ges befintliga byggnader stöd i planen.

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

Ett av planens syften har varit att genom detaljplanläggning bl.a. underlätta bygglovshanteringen. Planen har getts en enkel struktur. Ut mot omgivande gator finns en zon om sex meter bestående av prickad mark vilken inte får bebyggas. Det ger möjlighet att parkera bilen framför garaget på egen tomtmark och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart. Visuellt ger det också en rymd i gaturummet som i stort stämmer med den karaktär som området har i dag.

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

Vad gäller utformning finns en bestämmelse om att fasaderna ska vara utförda i trä.

För ny bebyggelse inom kvartermarken för friluftsbad anges en största tillåten byggnadsarea till sammanlagt 200 kvadratmeter, varför en bestämmelse införs (e<sub>4</sub>) om att största byggnadsarea är 200 kvadratmeter inom användningsområdet.

### Utom planområdet

Bostadsbebyggelsen närmast utanför planområdet består i huvudsak av friliggande fritidshus/bostadshus uppförda i en till två våningar med främst träfasader i mörk kulör samt plåt- eller tegeltak.



Bebyggelse utanför planområdet med Arvika tätort i bakgrunden

### Tillgänglighet

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

Lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsvariationer.

## Service

### Samhällelig

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

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhällelig service.

### Kommersiell

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

## Friytor

### Rekreation

I södra delen av planområdet finns den kommunala badplatsen Körselviken. Badplatsen får planstöd i planen genom att den planläggs som friluftsbad (N<sub>1</sub>). Kommunen har för avsikt att utveckla badplatsen genom att anordna toaletter, omklädningsrum med dusch, kiosk, lekplats samt cykel-parkering. Vidare vill kommunen tillgänglighetsanpassa badplatsen. Det innebär en funktionsanpassad väg ner till badplatsen från parkeringen, samt en ramp från stranden ner i vattnet.



Badplatsen i Körselviken

Norr om planområdet ligger skogsområdet Kleven. För att bevara områdets rekreationsmöjligheter säkerställs ett sammanhängande grönstråk med naturmark som binder samman badplatsen i Körselviken med Klevens skogsområde.



Detaljplanen säkerställer att allmänheten kan röra sig genom området

Naturmarken hamnar inom den kommunägda fastigheten Västra Sund 2:96. Vad gäller den mark som har undantagits från planområdet i nordväst så utgörs denna mark liksom naturmarken inom planområdet av skogsmark. Marken är privat och utgörs av delar från fastigheterna 2:105, 2:106 och 2:55. Det är dock inte aktuellt att omvandla denna skogsmark till allmän platsmark.

### Lek

Det finns ingen kommunal lekplats inom eller i närheten av planområdet. Inom området för friluftsbadet finns planer på att utveckla en lekplats vilket planläggningen ger möjlighet till.

### Vattenområden

Den del av Glafs fjorden som ligger inom planområdet planläggs till största delen som öppet vattenområde (W). Vattenområdet i Körselviken planläggs som friluftsbad (W<sub>1</sub>). Strandskyddet upphävs inom det vattenområdet med friluftsbad. Dock kan anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet komma att behövas för att få bygga en eventuell brygga eller funktionsvariationsanpassad ramp. Detta söks hos länsstyrelsen.

## Trafik

### Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs idag genom den befintliga samfälliga vägen, Rösheimsvägen, som är ansluten till Västra Sundsvägen. Befintlig samfällig väg bekräftas inom planområdet genom att vägfastigheten Västra Sund 2:73 ges användningen GATA. Med "GATA" menas område för trafik inom en tätort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.



Rösheimsvägen

I den östra delen av planområdet ingår vändplatsen som utgör änden av Västra Sundsvägen, varefter mindre enskilda vägar åt väster och öster tar vid. Huvudmannaskapet för Västra Sundsvägen är kommunalt. För övriga vägar inom planområdet kommer huvudmannaskapet fortsatt att vara enskilt.



Västra Sundsvägen

### Parkering

I dagsläget finns ytor för parkering runt vändplatsen. En parkeringyta med plats för cirka 50 fordon för badplatsens gäster reserveras i anslutning till vändplatsen. Parkeringsytan öster om vändplatsen i gällande plan behålls som den är i den nya planen. Parkeringsytorna säkerställs i plankartan genom att ges bestämmelser i form av parkering (P-PLATS). Övrig parkering ska ske på kvartersmark, dvs. inom de egna fastigheterna.

### Kollektivtrafik

Vid vändplatsen i sydöst ligger busshållplatsen Körseleviken/Västra Sund med dagliga anropssyrda avgångar till Arvika. I plankartan har gatumark (GATA) reserverats vid busshållplatsen vilken ska säkerställa att bussar kan vända.



Busshållplatsen Körseleviken/Västra Sund. Bakom finns parkeringen vid Västra Sundsvägens slut

### Gång- och cykeltrafik

Cirka 800 meter norrut från vändplatsen har det anlagts en gång- och cykelväg längs med Västra Sundsvägen som går till Arvika. Kommunen har planer på att förlänga gång- och cykelvägen söderut till badplatsen i Körseleviken. Med tanke på att gång- och cykelvägen antagligen placeras öster om Västra Sundsvägen tas denna därmed inte med i planen.

I den västra delen av planområdet där infartsvägen till Västra Sund 2:104 och 2:105 upphör tar en mindre skogsväg vid som leder vidare mot Kleven i norr och Västra Sund 2:106.



Lummig skogsväg för fotgängare och cyklister

## Störningar

### Buller

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

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

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

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Riktvärden för andra lokaler än bostäder finns i Trafikverkets riktlinje.

### VÄGTRAFIK

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

## Teknisk försörjning

### Dricks- och spillvatten

Planområdet är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse. Inom planområdets östra del finns en pumpstation under mark med styrskåp och elektronik ovan jord. Ytan har avgränsats och planläggs som teknisk anläggning (E) och vid behov kan ytan även användas till annan teknisk försörjning.

### **Dagvatten**

Dagvattnet inom planområdet omhändertas i dag främst lokalt, genom markinfiltration. Vid ett plan- genomförande kommer inga större förändringar att ske. Avståndet till recipienten och få hårdgjorda ytor gör att dagvattnet även fortsättningsvis bedöms kunna omhändertas lokalt, dvs. genom naturlig avrinning och infiltration. I planen har en särskild bestämmelse införts om att minst 80 procent av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

### **Värme**

Det finns ingen fjärrvärme utbyggd inom området. Idag värms planområdet upp genom enskilda lösningar.

### **Ei**

Området är anslutet till elnätet. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse. I den västra delen av planområdet finns en elnätsstation. Elnätsstationen tryggas i planen genom att reservera mark för tekniska anläggningar för berört område i planen.

### **Tele, data**

Området är anslutet till fibernätet. Skanova har tele- och kopparledningar inom området. Kapacitet finns för tillkommande bebyggelse.

### **Markreservat för underjordiska ledningar**

Inom planområdet finns ett markreservat för ledningsrätt. Detta skyddas i plankartan genom att den kvartersmark som berörs av markreservatet förses med u-områden ( $u_1$ ). Förutom markreservatet för ledningsrätten finns två genomgående ledningar vid Körselvikens badplats vilka anses vara allmännyttiga. I plankartan skyddas därför även dessa också genom u-områden. Övriga allmännyttiga underjordiska genomgående ledningar skyddas genom att de är förlagda på allmän platsmark.

Inom planområdet finns ett par allmännyttiga genomgående teleluftledningar. Bedömningen har gjorts att inte skydda dessa genom l-områden, med tanke på att telenätet alltmer håller på att fasas ut samt för att kunna utnyttja berörda byggrätter på ett rationellt sätt.

Omständigheterna kring eventuell flytt av ledningarna bör regleras i avtal mellan respektive ledningsägare och exploatören. Det normala är att ledningsägaren utför arbetet och att exploatören står för kostnaderna. Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanarbetet.

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

### **Avfall**

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsföreskrifter och avfallsplan. En yta för gemensam avfallshantering föreslås i den östra delen av planområdet vid infarten till området. I anslutning till denna reserveras även gatumark för en vändplan så att exempelvis sopbilar ska kunna vända utan att behöva backa. Ytan planläggs som teknisk anläggning (E) och vid behov kan ytan även användas till annan teknisk försörjning.

För de tre fastigheterna längs Västra Sundsvägen hämtas avfallet invid fastigheterna.

Kommunens återvinningscentral, Mosseberg ligger ca åtta kilometer norr om området.

# Organisatoriska frågor

## Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

## Tidsplan

### Planprocessen

|                                                                       |               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|
| Beslut om samråd                                                      | sommaren -21  |
| Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder | hösten -21    |
| Beslut om granskning                                                  | våren -22     |
| Granskning                                                            | sommaren -22  |
| Godkännande för antagande                                             | KS hösten -22 |
| Antagande                                                             | KF hösten -22 |
| Laga kraft                                                            | våren -23     |

### Infrastruktur

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

### Bebyggelse

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

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

## Genomförandetid

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

## Huvudmannaskap för allmän plats

För fastigheterna Västra Sund 2:96 med Körselvikens badplats och Västra Sund S:9 är kommunen huvudman för allmänna platser.

För Rösheimsvägen är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det organiseras genom en gemensamhetsanläggning där berörda fastigheter ingår.

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

Motivet till enskilt huvudmannaskap inom delar av planområdet är att det idag redan är enskilt huvudmannaskap och att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken på vägarna i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.

## Ansvarsfördelning

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Detaljplanearbete                    | Arvika kommun (KLARA arkitekter)           |
| Grundkarta                           | Arvika kommun                              |
| Fastighetsbildning                   | Lantmäteriet                               |
| Iordningställande av kvartersmark    | Byggherren/exploatören                     |
| Förbindelsepunkter för VSD-ledningar | Arvika Teknik AB                           |
| Iordningställande av ledningar       | Arvika Teknik AB                           |
| Ev. flytt av ledningar               | Ledningsägaren på bekostnad av exploatören |
| Skötsel av naturmark och friluftsbad | Arvika kommun                              |
| Ev. anmälan om vattenverksamhet      | Arvika kommun för badplatsen               |

## Tillstånd och dispenser

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Fastighetsbildning initieras av den part som önskar ombildandet.

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

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

### Rättigheter

Befintlig gemensamhetsanläggning Västra Sund GA:8 belastar idag fastigheterna Västra Sund 2:99 och 2:100 där Rösheimsvägen inskränker fastigheterna.

Över den till planområdet angränsande fastigheteten Västra Sund 2:101 finns en samfälld väg, S:1, som utgör en del av Rösheimsvägen. Från samfälligheten S:9 från vändplatsen går en samfälld väg, S:23, som belastar Västra Sund 2:96 till förmån till Västra Sund 2:72 som ligger öster om planområdet.

Fastigheten Västra Sund 2:99 belastas av ett servitut som ger Västra Sund 2:100 rätt att ta vatten ur en källa på 2:99. Vid avstyckning av Västra Sund 2:99 behöver detta servitut utredas eller eventuellt tas bort i en förrättning

### Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Byggrätten ökas för fastigheterna inom området. Vidare möjliggörs avstyckning av vissa fastigheter.

Delar av fastigheterna Västra Sund 2:55 och 2:96 kommer efter ett plangenomförande belastas av allmän platsmark, gatumark, som kommer ingå i gemensamhetsanläggningen Västra Sund GA:8.

Västra Sund 2:96 kommer belastas med gatumark vilken behöver komma tillstånd för att göra plats för en vändplats vid avfallshanteringen. Vidare belastas 2:96 med gatumark som trafikförsörjer fastigheterna Västra Sund 2:74, 2:75, 2:95, 2:97, 2:98 vilka ingår i Västra Sund GA:8.

Västra Sund 2:55 belastas också med gatumark som ingår i Västra Sund GA:8 vilken trafikförsörjer fastigheterna Västra Sund 2:104 och 2:105.

## Gemensamhetsanläggning

Ett plangenomförande innebär att den befintliga gemensamhetsanläggningen, Västra Sund GA:8, inom området omprövas för att införliva marken för tekniska anläggningar och de gator som nu planläggs som allmän plats och tidigare inte ingår i gemensamhetsanläggningen. Detta görs genom en anläggningsförrättning hos Lantmäteriet. I förrättningen görs en prövning om det går att införliva de nya delarna i den befintliga gemensamhetsanläggningen. Alla delägande fastigheter blir sakägare i förrättningen. Anläggningen ska trygga fastigheternas möjlighet att nyttja gatan samt marken för tekniska anläggningar inom planområdet.

I anläggningsförrättningen prövar Lantmäteriet om en omprövning är möjlig. Att en ny detaljplan tillkommer utgör ett skäl till att en omprövning är tillåten. Omprövning av Västra Sund GA:8 ansöks av delägande fastigheter alternativt styrelsen. Inrättande av gemensamhetsanläggningen har stöd i planen.

Fastigheten Västra sund 2:106 ska också anslutas till gemensamhetsanläggningen Västra Sund GA:8 för Rösheimsvägen genom en överenskommelse om andelstal enligt 43 § anläggningslagen.

## Ekonomiska frågor

Kommunen får direkta kostnader för anläggande, framtida underhåll och skötsel av badplatsen. Kommunens direkta intäkter blir i form av, bygglovsavgifter, planavgifter och anslutningsavgifter.

## Tekniska frågor

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

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

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

## Övriga medverkande

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

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Carl Ringqvist medverkat.

2022-05-25

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA

## Revidering

Sedan granskningen har en yta på 135 kvadratmeter med användningen teknisk anläggning för befintlig pumpstation lagts in inom ett område som tidigare utgjordes av naturmark. Vidare har en yta på 155 kvadratmeter gatumark inom fastigheten Västra Sund 2:106 ändrats från allmän platsmark, GATA, till kvartersmark, bostäder.

Vidare har ett antal mindre korrigeringar gjorts både i planbeskrivningen och plankartan.

2022-09-05

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA



**KLARA arkitekter**

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

