



Detaljplan för
Blåklockan mm, inom Prästängen
Arvika kommun, Värmlands län

Antagen av byggnadsnämnden 2005-05-11 § 90
Laga kraft 2005-06-17

Detaljplan för Blåklockan mm

inom Prästängen, Arvika kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

Planen skall ge möjlighet åt att uppföra ett större bostadshus med särskilt äldreboende istället för villabebyggelse.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Området omfattar kv Blåklockan, del av kv Björkpyrolan och mellanliggande gata, del av Baldersbrågatan inom Prästängen i västra delen av Arvika stad. Det omfattar c:a 16 ha varav c:a 0,7 ha av parkmark tas i anspråk för bostadskvarter, men c:a 0,6 återförs från planerad bostadsmark

Markägoförhållanden

Ägare till all mark inom planområdet är Arvika kommun

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Planens förändringar kommer ej i konflikt med 3 – 5 Kap MB.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

För området gäller detaljplan nr B237 Prästängen etapp 2 som vann laga kraft 1990-01-11. Området redovisas som bostadsbebyggelse, villor.

Beslut om planläggning

Kommunstyrelsens arbetsutskott tog beslut om ändring av detaljplanen den 16 mars 2005.

Övriga kommunala beslut

Socialnämnden tog beslut den 17 mars 2005 att satsa på ett nytt gruppboende i Prästängen.

Förutsättningar

Natur

Området förbereddes för villabyggnation i början av 1990-talet. Vägar och va är utbyggt medan tomtmarken har hållits i hyfsat skick dvs man har hållit efter sly och låtit viss björk och tall rotat sig som träd.

Vid första planläggningen gjordes geoteknisk undersökning som gav vid handen att marken bestod av lera och silt men emellertid kan grundläggning ske direkt i naturligt lagrad jord.

Vid den geotekniska undersökningen gjordes radonmätningar och det framkom att värdena var så låga att inga radonskyddande åtgärder bedömdes nödvändiga.

Bebyggelse

Det har inte blivit någon bebyggelse inom planområdet. Ett bostadsbolag var på gång under tidigare delen av 1990-talet men nedgången i byggmarknaden gjorde att projektet inte blev av.

Friytor

Planen gränsar i väster till stora friytor för rekreation. Inom Prästängen finns även anlagda ytor som bollplaner och lekplatser.

Vattenområden

Inget vatten finns inom planen.

Gator och trafik

Området angörs Baldersbrågatan via Vildrosgatan. Baldersbrågatorna är vilagator vars standard är påverkad av tidens tand.

Separat gångväg finns längs Vildrosgatan och i anslutning till denna finns hållplatser för kollektivtrafiken/stadstrafiken.

Störningar

Mellan Ringleden (lv 172) och Vildrosgatan finns en bullervall som ger skydd åt bostäderna.

Teknisk försörjning

Kommunalt va-system finns i bägge Baldersbrågatorna och längs med Vildrosgatan.

Förändringar

Bebyggelse

Det tas 14 villatomter i anspråk för att möjliggöra en gruppbostad, för i första hand äldre. Planen görs flexibel men utgår från en skiss som byggherren tagit fram och vars konturer finns redovisad på plankartan. Byggnaden breder ut sig över hela tomten. Mot norr om liggande tomter lämnas ett avstånd på 15 meter och samma mot Vildrosgatan. Mot övriga gränser 6 meter.

Det blir en envåningsbyggnad där mellanlänken i mitten blir något förhöjd för att få plats med teknisk utrustning. Den byggs i tre delar, om c:a 15 längheter i varje enklav, får att visuellt få en mindre byggnad.

Natur

Den skogliknade natur som finns idag blir ersatt med villatomtskaraktär. En total ändring av upplevelsen.

Friytor

Villatomten som fanns mot naturmarken och bollplanen i väster överförs till parkmark. Den gröna skyddszonen längs med Vildrosgatan överförs till bostadskvarter men den ges inte någon byggrätt. Detta sker även vid Björkpyrolan 1 och Grönpyrolan 2 – 4.

Gator och trafik

Den norra slingan av Baldersbrågatan överförs till kvartersmark för bostäder. Dess huvudsakliga uppgift var att trafikförsörja de villatomter som nu uppgår i gruppboadstomten. Ingen övrig trafik påverkas.

Angöring till gruppboendet sker ungefär mitt på Baldersbrågatan. Längs med samma väg kommer även parkeringsplatser att anordnas.

Störningar

Trafikbuller från Ringleden (lv 172) är redan avskärmad med befintlig vall.

Teknisk försörjning

Befintliga va-ledningar i norra slingan av Baldersbrågatan kommer inte användas. Nya måste dras och läggs inom tomtmark norr om byggrätten. Anslutning för gruppboendet sker i Vildrosgatan där de nu skippade ledningar angör.

Byggteknik

Efter kompletterande grundundersökningar har man kommit fram till att grundläggning skall ske genom pålning.

Konsekvenser av planens genomförande

Nollalternativ

De 15 villatomter som används på annat sätt kommer att finnas kvar i tomtreserven. Även om två bygglov har getts i angränsande kvarter kommer det säkerligen ta oöverskådlig tid att få alla tomter bebyggda.

Bebyggelse

Det är ur stadsbildssynpunkt förfulande att ha ett tomt kvarter med sin naturkaraktär som inte av närboende upplevs som fin eller tilltalande. Det ger också ett ödsligt och osäkert intryck. Med sin tomma kvarter inbjuder Baldersbrågatan till okynneskörning.

Att ändra inriktning på byggnad ställer krav på dess utformning så att den väl passar in villabebyggelsen. Det är dock inte främmande med gruppboenden och förskolor inom Prästängen som bryter inom villamönstret.

Natur

Villatomterna blir ianspråkta som det varit meningen med sedan 1990. Den natur som vuxit upp är mer något som blivit än en medveten satsning på kvalitet. Om de björkar och tallar försvinner och ersätts med en ändamålsenlig bebyggelse är inte någon stor förlust vare sig inom området eller påverkar de stora naturområdena i väster.

Störningar

En ökad trafik är den påtagliga störning som kan bli följden av bebyggelsen, dock blir den inte större än om hela området istället bebyggts som det var tänkt med villor.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom arkitekt Kjell Nyström.

Arvika 2005-05-11

Kjell Nyström
Arkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande. Samråd med närboende hölls 22 mars, 2005. Handlingarna sänds ut på remiss 26 april t.o.m. 10 maj, 2005. Därefter kan planen antas.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är fem år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Byggherren, Arvika Bostads AB, ansvarar för exploateringen fullt ut.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Fastigheterna Blåklockan 1 - 9, del av Björkpyrolan 8, Björkpyrolan 9 – 11 samt del av Arvika Prästäng 1:3, norra delen av Baldersbrågatan, sammanslås till en fastighet som förvärfvas av byggherren.

Del av Björkpyrolan 8 samt Björkpyrolan 7 skall genom fastighetsreglering överföras till Arvika Prästäng 1:3 när den övergår till allmänplatsmark, park.

Genom fastighetsreglering skall till Grönpyrolan 2-4 och Björkpyrolan 1 överföras delar av Arvika Prästäng 1:3. Överföringen skall ske så att området fördelas mellan mottagande fastigheter genom raklinjeförlängning av befintliga gränser mellan fastigheterna

Ledningsrätt skall bildas för Arvika kommun för va-ledningar belägna inom u-områden inom plan.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planavgift tas ut vid bygglov.

Avtal om markförvärv skall upprättas mellan Arvika kommun och Arvika bostads AB vad gäller förvärv av mark som i plan markerats som bostad för äldreboende.

Avtal om markförvärv skall upprättas mellan Arvika kommun och respektive fastighetsägare till Grönpyrolan 2, 3, 4 och Björkpyrolan 1. I avtalet skall regleras prissättning där köparen står för kostnad av mark, va-anslutningsavgift samt förrättningskostnad.

Medverkande tjänstemän

Genomförandebeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom arkitekt Kjell Nyström.

Arvika 2005-05-11

Kjell Nyström
Arkitekt

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Hur samrådet bedrivits

Den 22 mars 2005 hölls ett informations- och samrådsmöte för de närboende inom kv Vitpyrolan, Ögon pyrolan, Grönpyrolan, Klotpyrolan, Björkpyrolan, Brunörten, Renfanan, Johannesörten, Blåklockan, Daggkåpan, Röllekan, Fibblan och Kärringtanden.

Under perioden 26 april t.o.m. 10 maj, 2005 har länsstyrelsen, fastighetsbildningsmyndigheten och sakägare beretts tillfälle till samråd samt även vissa av kommunens nämnder och styrelser.

Yttranden

Statliga remissinstanser

Fastighetsbildningsmyndigheten

Avsnittet om fastighetsrättsliga frågor bör omarbetas.

Genom föreslagen planändring kommer det nya bostadskvarteret att omfatta delar av förutvarande kvarteret Björkpyrolan och Blåklockan. Kvarteret bör endast omfatta mark med ett och samma kvartersnamn. Eftersom andra delar av Björkpyrolan är bebyggda (tomterna 1, 3, 4 och 6) bör kvarteret fortsättningsvis heta Björkpyrolan för att undvika namnändring av de bebyggda tomterna. Den nya fastigheten för gruppboende bör därför bildas genom överföring till Björkpyrolan 8 av all mark som skall ingå i denna fastighet.

Genomförandebeskrivningen har justeras i enlighet med yttrandet.

Projektet med äldreboende på Prästängen började med en byggnad som rymdes inom kv Blåklockan och detta faktum har också gett projektet sitt arbetsnamn. När sen omfattningen ökade "införlivades" delar av Björkpyrolan för att till slut få gemensam gräns med de bebyggda tomterna inom Björkpyrolan.

De bebyggda tomterna bör ha kvar sina beteckningar inom Björkpyrolan medan äldreboendet som är en annan typ av byggnation kan få ha kvar sitt arbetsnamn Blåklockan. Även om det är kutym att ett kvarter får ett namn så finns det undantag, även i Arvika t.ex. Vilan (villor) och Hovslagaren (flerbostadshus)

Kommunala remissinstanser

Administrativa kontoret

Utan erinran

Övriga remissinstanser

Sakägare

Vill att Baldersbrågatan skall avskärmas från Gullrisgatan så att det inte blir en massa genomfartsbilar då det i området bor 15-20 barn

De frågor som tas upp är trafik i området och tillhör inte primärt denna detaljplan. Dessa frågor är i första hand relaterade till Kommun-

Vi vill ha möjlighet att återkomma om trafikflödet i Gullrisgatan blir för stort

Byggandet av äldreboendet ser vi som en positiv satsning av Arvika kommun. Dom synpunkter som kom fram vid informationen påtalade vikten av eventuellt ökat trafikflöde på Gullrisgatan. Vi vill att denna fråga skall vara öppen och få mer information i denna fråga.

Vid samrådsmötet 22 mars 2005 påtalades en oro för rundkörning, Baldersbrågatan-Gullrisgatan. Då som nu önskar (kräver) vi att Baldersgatan avskiljs från Gullrisgatan med t.ex. vändplats.

Vad jag förstår har byggets placering blivit ändrad sedan, samråd med närboende, som hölls den 22 mars 2005. Jag har pratat med mina grannar och vi uppfattade på mötet att det var två st gavlar som skulle gränsa mot björkpyrolan. Vid en direkt fråga på mötet, sades det också att det ej skulle vara några fönster i gavlarna. Vi ser nu att det ändrats till en lång byggnad. Jag är lite tveksam till hur en sådan lång byggnad platsar in i ett villaområde. Jag ser gärna att fler olika alternativ kan diskuteras.

På närboende mötet sades det också att all långtradartrafik ska stoppas inom villaområdet, med undantag för snöröjning, sophämtning etc. Det är idag mycket långtradare på området.

Då det gäller parkmarken återstår en del frågor, prissättning så de kan förvärfvas av berörda fastigheter. Det bör bli en helhet i parkmarken, endera ska det vara parkmark eller så ska berörda fastigheter kunna förvärva parkmarken.

Det finns många fler frågor att lösa, men pga tidsbrist, får vi återkomma senare.

styrelsens tekniska utskotts ansvarsområde och synpunkterna pekar också på att de vill ha en uppföljning av trafiksituation. Ärendet överförs till KS Tu för handläggning.

De första skisserna var huset i stjärnformation och då pekade två "uddar" mot Björkpyrolans bebyggelse. Däremot sades det att byggrätten inte reglerar hur byggnaden skall placeras utan det viktiga var avståndet mellan byggnaden och tomtgränsen vilket blev några meter längre och hamnade på 15 meter.

Att byggnaden ser annorlunda ut är verksamhetens krav på enheternas placering och storlek för att göra boendet så bra som möjligt för kommande hyresgäster.

Parkmarken har i detaljplanen tagits med som bostadsområde vilket medför att tomterna Grönpyrolan 2, 3, 4 och Björkpyrolan 1 kan utökas med fd parkmark. Det som skall till är en begäran från fastighetsägarna att förvärva marken och prissättning som inbegriper markpris, vaanslutningsavgift och förrättning.

Ställningstagande

De synpunkter som inkommit är av sådan karaktär att de kan beaktas under genomförandet och detaljplan kan därmed antas.

Kvarstående synpunkter

Trafikfrågorna överförs till kommunstyrelsens tekniska utskott, markförvärv till KommunTekniks planeringsavdelning och namnfrågans slutgiltiga lösning sker vid förrättningen.

Medverkande tjänsteman

Samrådsredogörelsen är sammanställd 2005-05-11 av KommunTekniks planeringsavdelning genom arkitekt Kjell Nyström.



2005-06-16

Länsstyrelsen
Lantmäterimyndigheten

Detaljplan för Blåklockan och delar av Björkpyrolan, Arvika kommun

Den 11 maj 2005, § 90 antog byggnadsnämnden detaljplan för Blåklockan och delar av Björkpyrolan i Arvika kommun. Beslutet vann laga kraft den 14 juni 2005.

PLANERINGSÄVDELNINGEN

Margareta Lundquist
Planingenjör

OBS Lagakraftdatum skall vara 17 juni 2005 ML

Kopia till
Vägverket
Scanova Networks