



Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Bromsen 10

Arvika kommun

Antagen: 2025-06-30

Laga kraft: 2026-04-29

Vad är en detaljplan?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område.

Ett detaljplaneförslag upprättas och skickas på samråd i tre veckor efter godkännande av Kommunledningsutskottet, KLU. Under samrådstiden ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse som redovisar alla inkomna synpunkter samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Efter samråd och eventuella revideringar ställas planförslaget ut i tre veckor för granskning innan detaljplanen antas. Synpunkter på förslaget ska lämnas till kommunen under granskningstiden. Den som inte inkommit med yttrande senast under granskningstiden kan komma att förlora sin rätt att överklaga. Efter granskningen upprättas ett granskningsutlåtande som redovisar synpunkter som inkommit under granskningstiden samt hur kommunen ställer sig till dessa.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige, KF, eller kommunstyrelsen, KS. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (tre veckor från protokoll om antagande anslagits) och ingen har överklagat. Mer detaljerad information om planprocessen finns på Arvika kommuns webbplats www.arvika.se.



Innehållsförteckning

Sammanfattning av planförslaget	5
Preliminär tidplan	5
Bakgrund och syfte	5
Bakgrund	5
Planens syfte	5
Plandata	6
Avvägning enligt Miljöbalken m.fl.	6
Miljöbalken (MB)	6
Artskydd	9
Miljömål	10
Tidigare kommunala ställningstaganden	11
Översiktsplan	11
Detaljplaner.....	11
Planuppdrag.....	14
Undersökning om betydande miljöpåverkan	14
Nuläge, planförslag och konsekvenser	14
Naturmiljö	14
Bebyggelse	17
Kulturmiljö	26
Trafik	27
Service	29
Teknisk försörjning.....	29
Sociala aspekter	32
Riksintressen	32
Hälsa, säkerhet och risker	32
Förklaring av planbestämmelser	44
Användning av mark och vatten	44
Genomförande av detaljplanen.....	46
Administrativa frågor	46
Organisatoriska frågor	47
Tekniska frågor.....	47
Ekonomiska frågor	48

Fastighetsrättsliga frågor	48
Tillstånd	50
Sammanfattande konsekvenser	50
Medverkande tjänstemän	51

Handlingar i ärendet

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Samrådsredogörelse
- Granskningsredogörelse
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Miljöteknisk markundersökning DP Bromsen 10, Sweco, 2020-08-13
- Miljöteknisk markundersökning DP Bromsen 10 – komplettering, Sweco, 2021-09-07
- Kompletterande MTM Bromsen 10 – Sammanställning av genomförda miljötekniska undersökningar, riskbedömning av föroreningsituationen, Sweco, 2023-05-25
- PM Buller, Bromsen 10, Arvika, Efterklang, 2020-10-16
- PM Buller, Bromsen 10, Arvika, Efterklang, 2022-10-06
- Bullermätning, Verksamhetsbuller Bromsen 10, Efterklang 2024-10-04
- PM Geoteknik, Arvika, Bromsen 10, Sweco, 2020-06-30
- Trafikplan för Arvika tätort, antagen 2000-03-27
- Översiktsplan 2024

Sammanfattning av planförslaget

Planförslaget går i korta drag ut på att skapa en flexibel byggrätt på fastigheten Bromsen 10 vilken möjliggör byggande av så väl bostäder som bebyggelse för centrum- och vårdändamål. Byggnader upp till en höjd av cirka tre våningar tillåts utom i norra delen av fastigheten där ett punkthus på åtta till tio våningar kommer att vara möjligt.

Längst i söder gör planen det möjligt att anlägga ett skyfallsstråk som binder samman en lågpunkt på Allégatan med Trädgårdsgatan.

Preliminär tidplan

KLU beslut om planbesked	2019-11-25, §202
Samråd	3:e kvartalet 2023
Granskning	2:a kvartalet 2024
KS/KF beslut om antagande	3:e kvartalet 2025
Laga kraft	tidigast 3:e kvartalet 2025

Bakgrund och syfte

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Bromsen 10, Arvika lokal och mark AB, har ansökt om planbesked för att ändra detaljplanen för Bromsen 10. Detta för att ge möjlighet till utveckling av bostäder, kontor och handel inom fastigheten.

Enligt gällande plan är fastigheten planlagd för småindustri och hantverk. Tidigare industribyggnader revs år 2015. I dag finns en grusyta på fastigheten vilken delvis utnyttjas som gratis parkering av närboende och besökare till närliggande verksamheter.

Planens syfte

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra bebyggelse för bostäder, B, centrumändamål, C, och vård i form av äldreboende, D, inom fastigheten.

Den nya bebyggelsen kan uppföras till en högsta nockhöjd på 12 meter utom i norra delen av fastigheten där ett punkthus med en högsta nockhöjd på 32 meter blir möjligt.

Längst i söder avsätts mark för ett skyfallsstråk för att möjliggöra kontrollerad yttavledning av en lågpunkt på Allégatan vid kraftiga regn.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i korsningen mellan Västra Kyrkogatan och Trädgårdsgatan i stadsdelen Haga, strax väster om Arvika centrum. Områdets areal är drygt 3500 m².



Planområdets läge strax väster om Arvika centrum.

Markägoförhållande

Fastigheten ägs av Arvika lokal och mark AB.

Avvägning enligt Miljöbalken m.fl.

Miljöbalken (MB)

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet.

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Detaljplanen innebär att centralt belägen tidigare industrimark får ny användning som mark för bostäder, centrumändamål eller vård. Som en följd av detta saneras marken inom berörd fastighet. Sammantaget ger den nya användningen minskad risk för människors hälsa samt minskad risk för skada eller olägenhet för miljön.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning

Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som

så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Detaljplanen berör inte några riksintressen enligt ovan. Planen möjliggör en omställning av industrimark till mark för bostäder, centrumändamål eller vård inom ett redan etablerat centrumnära bostadsområde med fungerande infrastruktur.

Ekosystemtjänster

Vid detaljplanläggningen tas ställning till när det är möjligt att med hjälp av ekosystemtjänster tillgodose de allmänna intressena i 2 kap. PBL och hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens tredje och fjärde kapitel. Planläggningen ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden samt miljö- och klimataspekter där ekosystemtjänster kan vara användbara lösningar.

Hela planområdet består av en uppgrusad yta som används för parkering. I samband med ett plangenomförande kan grönytor och växtlighet komma att införas på platsen som komplement till den nya bebyggelsen. Andelen grönytor beror på vilken typ av bebyggelse som kommer att byggas på fastigheten.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden

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

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

Det finns inga natur- och kulturvärden inom eller i närheten av planområdet som är av riksintresse enligt 4 kap. MB.

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

Planen berör varken strandskyddat område eller biotopskyddade områden.

Miljökvalitetsnormer

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

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

MKN för utomhusluft

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

Ett plangenomförande kommer att leda till ökade trafikmängder. Ökningen kommer att vara störst i direkt anslutning till planområdet. Såväl gaturummen som bebyggelsestrukturen är öppna och luftiga vilket gör att utsläppen från trafiken snabbt späds ut. Ett genomförande av planförslaget bedöms därför inte medföra luftutsläpp i den grad att MKN för utomhusluft överskrids i området.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2027 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på icke försämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Både dagvatten och spillvatten har Kyrkviken som recipient. Spillvatten leds via ledningar till kommunens reningsverk i Vik. I dagsläget genereras dock inget spillvatten inom planområdet. Dagvattnet infiltreras delvis inom fastigheten. Vid mer ihållande regn bildas pölar inom området och dagvattnet rinner på ytan ut mot framför allt Trädgårdsgatan omedelbart öster om planområdet där det leds ned i dagvattensystemet. Inga dagvattenbrunnar finns inom planområdet. Fram till 2015 när den dåvarande byggnaden revs var huvuddelen av området i form av bebyggelse och asfalterade kör och uppställningsytor. Allt dagvatten avleddes till det kommunala dagvattensystemet via förbindelsepunkt i Trädgårdsgatan.

Kyrkvikens ekologiska status är otillfredsställande och vattnet uppnår inte heller god kemisk status. Beslutad MKN för Kyrkviken är god ekologisk status år 2027 samt god kemisk status med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Planförslagets påverkan på MKN bedöms vara begränsad men ändå möjliggöra en viss förbättring jämfört med nuvarande läge, framför allt genom att parkeringssituationen inom området styrs upp så att dagvatten från hårdgjorda parkeringsytor kan renas med oljeavskiljare innan det förs vidare till det kommunala ledningsnätet. Krav på rening av dagvatten kan ställas med stöd av miljöbalkens allmänna hänsynsregler och lagen om allmänna vattentjänster men regleras inte i detaljplan.

Kemisk status

I stort sett alla svenska ytvattenförekomster (sjöar, vattendrag och kustvatten) påverkas av miljögifter. På grund av luftnedfall överskrids halterna av polybromerade difenyletrar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar i alla svenska ytvattenförekomster. I Kyrkviken överskrids även halterna av flouranten och tributyltennföreningar.

Det dag- och spillvatten som ett plangenomförande kommer att ge upphov till bedöms inte påverka Kyrkvikens kemiska status eller bidra till att det blir svårare att uppnå beslutad kemisk status.

Ekologisk status

Det dag- och spillvatten som ett plangenomförande kommer att ge upphov till bedöms inte påverka Kyrkvikens ekologiska status eller bidra till att det blir svårare att uppnå beslutad ekologisk status.

MKN för fisk- och musselvatten

Kyrkviken ingår i Vänerens avrinningsområde och Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet.

Med samma motivering som för påverkan på MKN för vattenförekomster bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

MKN för omgivningsbuller

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

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

Artskydd

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

Planområdet består idag av en steril uppgrusad yta som används för parkering. Mot trädgårdstomten i söder växer en ridå av sly och buskar.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka möjligheten till fortlevnad hos någon av de arter som finns i planområdets närområde.

Miljömål

Kommunens mål

Arvika kommun ska arbeta för en hållbar samhällsutveckling. Kommunen har goda förutsättningar att styra samhällets utveckling genom fysisk planering av mark och vatten. Kommunen har även möjlighet att påverka samhällsutvecklingen genom exempelvis informationsinsatser. Vi kan bygga ett hållbart samhälle genom att:

- Utveckla nätet av gång- och cykelvägar (se Gång- och cykelvägsplan, KF 2013-10-28 § 202)
- Prioritera drift och underhåll av gång- och cykelvägar
- Främja kollektivtrafiken
- Stimulera samåkning, t.ex. genom pendelparkering
- Stimulera överföring av gods från landsväg till järnväg
- Stödja fiberutbyggnaden (sparar transporter, t.ex. då arbete kan ske hemifrån)
- Erbjud energirådgivning till privatpersoner och mindre företag
- Genomföra anpassningar till den klimatförändring som inte längre kan undvikas
- Vi ska värna naturen
- Ta stor hänsyn till ekologiska och sociala värden i det skogsbruk som kommunen bedriver
- Tillse att det finns naturområden som är tillgängliga för alla
- Motverka försurningen av sjöar och vattendrag genom kalkning
- Vidta åtgärder för att höja Kyrkvikens vattenkvalitet
- Tillse att den biologiska mångfalden bevaras

Sveriges 16 miljö kvalitetsmål

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt ett antal etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, hållbar stadsutveckling, luftföroreningar och klimat. Sveriges miljö mål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.

Det miljö kvalitetsmål som bedöms röra denna detaljplan är främst *God byggd miljö*.

Agenda 2030

Agenda 2030 med 17 globala mål för hållbar utveckling syftar till att utrota fattigdom och hunger, förverkliga de mänskliga rättigheterna för alla, uppnå jämställdhet och egenmakt för alla kvinnor och flickor samt säkerställa ett varaktigt skydd för planeten och dess naturresurser. Globala målen är integrerade och odelbara och balanserar de tre dimensionerna av hållbar utveckling: den ekonomiska, den sociala och den miljömässiga.

Det mål som bedöms beröra denna detaljplan är främst mål 11, *Hållbara städer och samhällen*.

Tidigare kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Den föreslagna detaljplanen bedöms vara förenlig med Översiktsplan 2024, vilken vann laga kraft 2024-03-01. I översiktsplanen är området utpekade som en del av det tätortsområde som omfattar hela Arvika centralort. I översiktsplanen beskrivs tätortsområde som:

Tätortsområde ska omfatta mångfunktionella platser med tillgänglighet till service och kommunikationer samt utvecklade natur-, kultur- och friluftslivsvärden.

Bebyggelseutveckling i centralorten och dess närområde ska i första hand etableras i anslutning till befintlig infrastruktur och service.

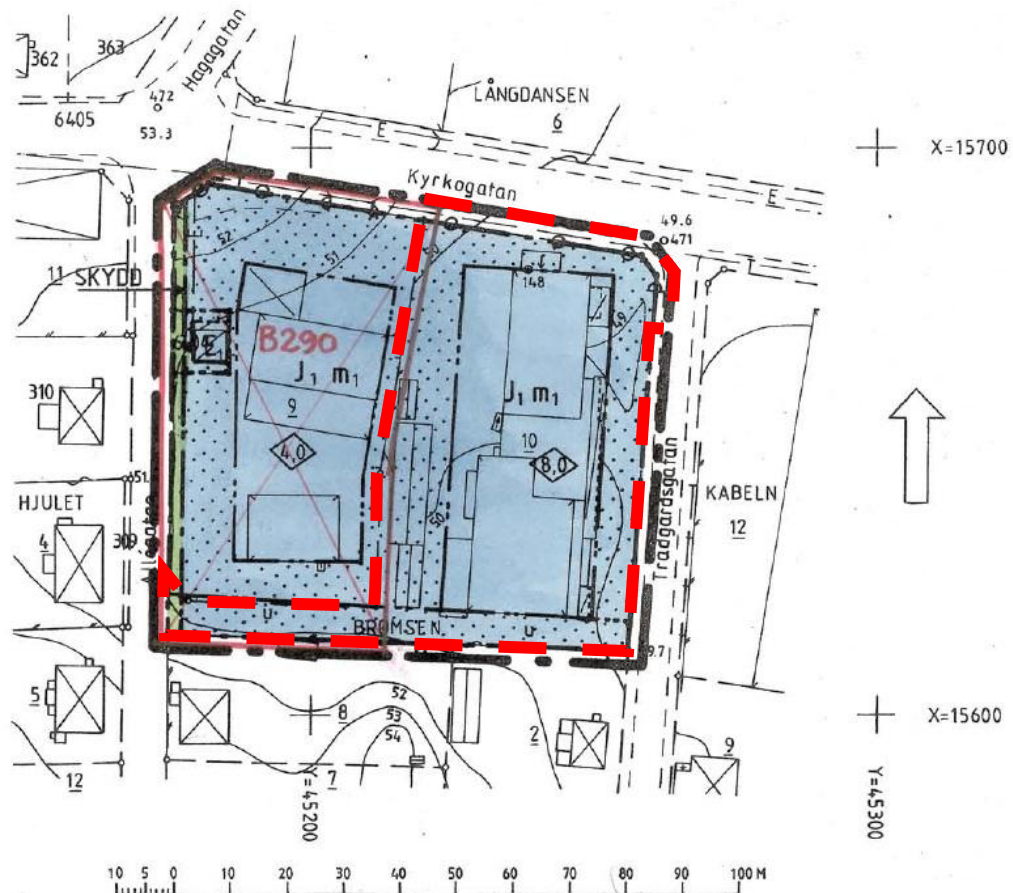
Ny bebyggelse inom markanvändningen ska företräddas av detaljplaneläggning.

Vid bebyggelseutveckling inom tätort ska möjligheterna till förtätning och tillskapandet av en blandad bebyggelse prioriteras.

Detaljplaner

För planområdet gäller *Detaljplan för kv Bromsen 9 och 10, Arvika kommun, Värmlands län* antagen 1989-12-18 samt, för ett mindre område i sydväst, *Detaljplan för Bromsen 9 m.fl., Arvika kommun, Värmlands län* antagen 2009-05-11. Genomförandetiden har gått ut för båda dessa planer.

Detaljplan för kv Bromsen 9 och 10, antagen 1989-12-18



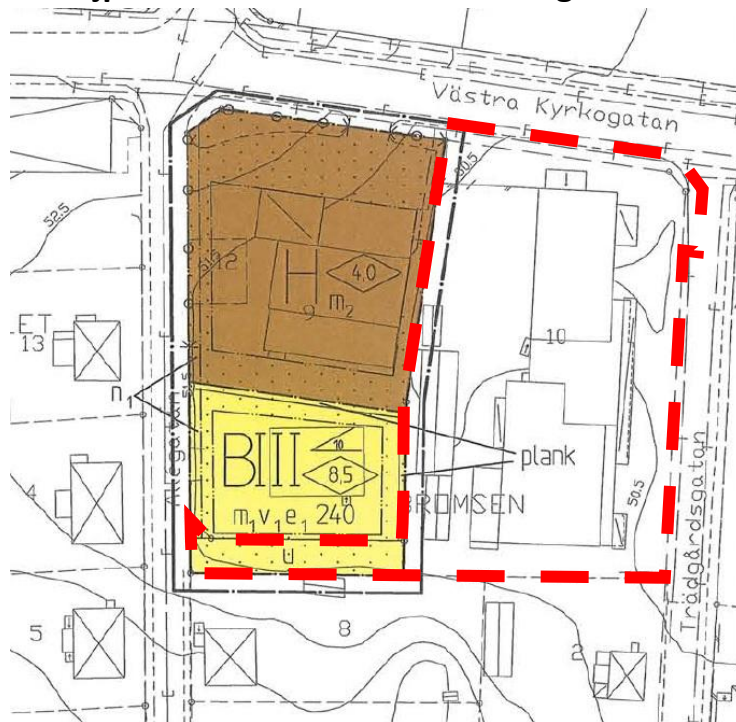
Utsnitt av gällande detaljplan för huvuddelen av planområdet. Aktuellt planområde är markerat med streckad röd linje.

För det nu aktuella området anges område för småindustri och hantverk, J₁, med en högsta byggnadshöjd på 8,0 meter. För verksamheterna gäller bestämmelse om att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen.

Byggrätten är i stort sett anpassad till den bebyggelse som fanns på fastigheten när detaljplanen upprättades. Undantaget är de förrådsbyggnader som fanns i sydvästra delen av planområdet vilka ligger inom område som inte får bebyggas.

Om nu föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft kommer hittills kvarvarande delar av *Detaljplan för kv Bromsen 9 och 10*, antagen 1989-12-18, att sluta gälla.

Detaljplan för Bromsen 9 m.fl. antagen 2009-05-11



Utsnitt av gällande detaljplan för sydvästra delen av planområdet. Aktuellt planområde är markerat med streckad röd linje.

För det nu aktuella området anges användningen bostäder. I samband med planläggningen var det tänkt att denna del av Bromsen 10 skulle ingå i en ny fastighet som även skulle omfatta södra delen av Bromsen 9. Någon fastighetsreglering kom aldrig att genomföras varför området fortfarande är en del av Bromsen 10.

Om nu föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft kommer berörda delar av *Detaljplan för Bromsen 9 m.fl.*, antagen 2009-05-11, att ersättas medan huvuddelen av planen fortsätter att gälla som tidigare. Bedömningen har gjorts att den planlagda bostadsanvändningen fortfarande är lämplig trots att området blir någon mindre. Detta baseras på att den kvarvarande bostadsmarken kommer att angränsa till området med skyfallsstråket samt att förhållandet mellan byggrätten och befintliga bostäder i söder inte kommer att ändras.

Övriga detaljplaner

Förutom ovan nämnda detaljplaner påverkas även de två planer som reglerar Västra Kyrkogatan och dess korsning med Trädgårdsgatan. Del av gatumarken längs Västra Kyrkogatan och i korsningen tas med i aktuell planläggning för att möjliggöra ett utfartsförbud från Bromsen 10 ut mot Västra Kyrkogatan och i korsningen. De berörda planerna är *Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Arvika område öster om Hagagatan* samt *Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Arvika sydöstra delen av Hagaområdet*.

Gatemarken planläggs som GATA vilket är samma användning som marken har i de två gällande planerna. Berörda delar av de två äldre planerna upphör att gälla inom det nu aktuella planområdet om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft. Utanför det nu aktuella planområdet fortsätter de två äldre planerna att gälla som tidigare.

Planuppdrag

Kommunledningsutskottet har 2019-08-19 § 143 beslutat att ge Samhällsbyggnad i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Bromsen 10.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 5 kap. PBL och 6 kap. MB skall en undersökning utgöra underlag för beslut om detaljplanen kan tänkas medföra betydande miljöpåverkan. Om så är fallet skall en strategisk miljöbedömning göras, bl.a. genom att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL och MB upprättas. En behovsbedömning som identifierar omständigheter som talar för eller emot betydande miljöpåverkan för aktuellt planförslag finns framtagen.

Ställningstagande gällande betydande miljöpåverkan

Enligt gjord undersökning om betydande miljöpåverkan, daterad 2022-01-26, bedöms inte genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en strategisk miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan har samråtts med Länsstyrelsen 2022-02-16.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Naturmiljö

Mark och topografi

Nuläge

Marken inom planområdet består i huvudsak av en uppgrusad yta som kom till efter att tidigare industribyggnader revs år 2015. Då byggnaderna hade källare tillfördes fyllnadsmassor för att få en plan yta inom området. Dock lutar marken inom planområdet svagt mot öster. Höjdskillnaden mot Bromsen 9 i väster tas upp av en låg stödmur. Markens nivå ligger på cirka + 50 meter (RH 2000) med de lägsta nivåerna i nordöst.



Vy över planområdet från söder

Längst i söder mot Bromsen 2 finns en smal remsa med sly och högre gräs.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att huvuddelen av området kommer att omvandlas till mark för bostäder, centrumändamål eller vård med byggnader samt tillhörande kringytor som parkering och grönytor. Längst i söder införs ett skyfallsstråk som gör det möjligt att vid kraftiga regn på ett kontrollerat sätt ytledes leda bort vatten från en lågpunkt i Allégatan. Inga större förändringar av topografin kan förväntas.

Natur och rekreation

Nuläge

Det finns inga gröna värden eller rekreationsvärden inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I samband med ett genomförande av planen finns möjlighet att skapa gröna ytor med tillhörande träd och buskar kring den nya bebyggelsen. Omfattning och utformning av de gröna ytorna beror på vad som kommer att byggas och exploatörens ambitioner.

Det skyfallsstråk som införs i södra delen av planområdet kommer i första hand att utformas så att dess tänkta funktion som skyfallsstråk uppfylls på ett bra sätt. Dock finns stora möjligheter att införa gröna värden i stråket.

Lek

Nuläge

Närmaste kommunala lekplats ligger vid Källgatan cirka 250 meter nordöst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Exploatören bestämmer själv i vilken omfattning lekutrustning ska uppföras inom fastigheten i den mån det blir aktuellt.

Geotekniska förhållanden

Nuläge

För att ta reda på förutsättningarna inom området har Sweco genomfört en geoteknisk undersökning inom området. Resultatet av undersökningen presenteras i PM:et *Geoteknisk undersökning för en detaljplansändring för fastigheten Bromsen 10 i Arvika tätort*, 2020-06-30.

Jordlagerförhållanden

I PM:et konstateras att överst i området finns ett lager av fyllnadsmassor med en tjocklek på mellan ca 0,5 och 2,5 meter. Massorna består av grus, sten och block. I gruset finns silt-, sand-, lera-, organiskt material och slagg-innehåll. Under fyllnadsmassorna finns ett lager av en siltig torrskorpelera. Torrskorpelerans tjocklek varierar mellan 1 och 2,5 meter. Under torrskorpeleran finns i sin tur en siltig lera som vilar på en fast friktionsjord av morän. Den siltiga lerans tjocklek är ca 1 meter.

Det nämns inte i PM:et men skillnaden i fyllnadsmassornas mäktighet borde bero på att de rivna byggnaderna hade källarvåning och områdena med 2,5 meters tjocklek på fyllnadsmassorna därmed motsvarar de rivna byggnadernas fotavtryck.

Planförslag och konsekvenser

Baserat på förutsättningarna gör PM:et en bedömning av möjligheten att bebygga marken enligt planförslaget samt ger förslag på olika grundläggningsalternativ. Sammantaget ser Sweco inga hinder att gå vidare med planförslaget med hänsyn till de förutsättningar under vilka PM:et tagits fram. Nedan sammanfattas PM:ets beskrivning av stabilitetsförhållandena och risken för sättningar vid bebyggande enligt planförslaget samt alternativa grundläggningsmetoder baserat på byggnadsutformning.

Sättningar

Då sedimentjorden inom området har varierande tjocklek, pga. att området fyllts ut olika mycket i samband med tidigare rivning och sanering, varierar även förutsättningarna för sättningar inom området. Vid belastning på sedimentjorden kan sättningar uppstå och den varierande tjockleken kan då ge upphov till differenssättningar.

Stabilitet

Enligt Swecos beräkningar uppfyller stabiliteten mot ras och skred inom området kraven enligt IEG 2010. Området är plant med begränsad tjocklek på sedimentjorden.

Vid sanering och annan schaktning inom området, t.ex. för anläggning av källare, ska sedvanliga åtgärder vidtas för att behålla en god stabilitet under arbetets utförande.

Grundläggning

Grundläggning på aktuell tomt kan enligt Sweco ske på flera sätt beroende på val av byggnad samt om byggnad ska ha källare eller inte.

Om byggnaden ska byggas med källare och åtta våningar ska sedimentjorden schaktas bort i sin helhet och byggnaden grundläggs på packad fyllning av krossmaterial. Om byggnaden ska byggas utan källare med åtta våningar ska byggnaden djupgrundläggas med spetsburna pålar. Borrade pålar kan delvis fordras på grund av block i fyllnadsmaterialet och för att få ut pållängder där jorrdjupet är litet.

Bebyggelse

Nuläge

Huvuddelen av den tidigare bebyggelsen på Bromsen 10 revs år 2015. Kvar finns bara en uthusbyggnad som bedöms vara uppförd under tidigt 1900-tal. Byggnaden bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde men har inget sammanhang i området idag.



Tidigare charkuterifabrik som revs år 2015.



Befintlig uthusbyggnad i södra delen av Bromsen 10

Väster om planområdet, på fastigheten Bromsen 9, finns en garagebyggnad samt en pizzeria inrymd i en före detta bensinstation. Båda dessa är uppförda i en våning och bedöms vara uppförda kring mitten av 1900-talet. Öster om Trädgårdsgatan, på fastigheten Kabeln 12, ligger en verksamhetsbyggnad i en till två våningar vars äldsta delar bedöms vara uppförda på 1960-talet men som har byggts om och till under åren.



Exempel på bebyggelse norr och väster om planområdet.

Norr och söder om planområdet finns bostadsbebyggelse i olika utförande. I norr består bebyggelsen främst av mindre flerfamiljshus i två till tre våningar och i söder av en- och tvåfamiljshus från tidigt 1900-tal. Flerfamiljshusen i norr är till största delen uppförda under andra halvan av 1900-talet.

Den samlade bedömningen av bebyggelsen i anslutning till planområdet är att den ger ett spretigt intryck vad både vad gäller utformning och struktur.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att större delen av fastigheten kan bebyggas med tre till fyra våningar, dvs en högsta nockhöjd på 12 meter. I norra delen av fastigheten finns möjlighet att uppföra ett punkthus med en högsta nockhöjd på 32 meter, dvs. åtta till tio våningar (Notera att räddningstjänstens höjdfordon klarar utrymning upp till 30 meter. För högre byggnader kommer trapphus Tr1 eller Tr2 att krävas.).

I norr går byggrätten fram till 4,5 meter från Västra Kyrkogatan vilket innebär att byggnader kan placeras lika nära gatan som på intilliggande fastighet Kabeln 12 i öster. Mot Trädgårdsgatan läggs gränsen för byggrätten på samma avstånd från gatan som Bromsen 2 och 3. Mot söder går det inte att bygga närmre än 2 meter från det skyfallsstråk som löper från Allégatan till Trädgårdsgatan vilket innebär att nya byggnader som närmast kan placeras 8,0 meter från fastighetsgränserna för Bromsen 2 och 8. I väster slutligen kan byggnader placeras in till 4,5 meter från Bromsen 9. I nordvästra hörnet av fastigheten löper ett ledningsstråk med VA från Bromsen 9 som gör att byggrätten begränsas av ett u-område.

Byggrätten för punkthus i norra delen av fastigheten begränsas till 625 m² vilket gör det möjligt att uppföra en byggnad på 25 x 25 meter. I övrigt införs inga begränsningar för hur stor del av byggrätten inom fastigheten som får bebyggas utan där får krav som t.ex. tillgång till parkering och angöringsytor inom fastigheten styra. Detta kommer att bevakas i bygglovsprocessen. Den sammanlagda byggrätten inom fastigheten är cirka 2130 m².

Bullersituationen på Västra Kyrkogatan innebär också att bostadsrum inte kan placeras närmre gatan än åtta meter. Om detta uppfylls ställs inga krav på utformningen av lägenheterna med hänsyn till trafikbullret.

För att undersöka hur ny bebyggelse påverkar kringliggande bebyggelse har en skuggstudie tagits fram. Skuggstudien utgår från ett värsta scenario där hela byggrätten utnyttjas både yt- och höjdmässigt. Studien redovisar fyra datum, 21 mars, 21 juni, 21 september samt 21 december samt upp till fyra klockslag per datum.

21 mars

Runt vårdagjämningen kommer påverkan på närliggande bostadsbebyggelsen att vara som störst på förmiddagen och eftermiddagen. Tidigt på morgonen kommer fastigheterna Hjulet 4, 11 och 13 att skuggas och senare på förmiddagen kommer delar av Snurrebocken 17 att skuggas. Mitt på dagen står solen så högt att påverkan blir mycket liten. En bit in på eftermiddagen skuggas delar av Långdansen 6.



21 mars 08:00



21 mars 12:00



21 mars 16:00



21 mars 20:00

21 juni

Vid midsommar blir påverkan på kringliggande bostadsbebyggelse mycket liten då solen står högt. Mycket tidig morgon riskerar Hjulet 4 och 5 att skuggas.



21 juni 08:00



21 juni 12:00



21 juni 16:00



21 juni 20:00

21 september

Kring höstdagjämningen ser skuggningen ut ungefär som vid vårdagjämningen.



21 september 08:00



21 september 12:00



21 september 16:00



21 september 20:00

21 december

Kring vintersolståndet är det främst bebyggelsen inom Snurrebocken 17 och Långdansen 6 som drabbas av skugga mitt på dagen.



21 december 08:00



21 december 12:00



21 december 16:00

Den skugga som drabbar kringliggande bebyggelse beror nästan uteslutande på det föreslagna punkthuset. Ju smäckrare byggnaden utformas desto smalare blir skuggbilden. Skuggstudien utgår från den tillåtna byggrätten på 25 x 25 meter. Ytan är tilltagen för att ge en viss flexibilitet i utformningen av byggnaden. Dock är det osannolikt att tro att ett nytt punkthus skulle få en mindre yta än cirka 20 x 20 meter.

Med en byggnad 25 x 25 meter tar det knappt två timmar för skuggan att passera en given punkt på gaveln av det östra flerfamiljshuset på Långdansen 6, se nedan.



Tillgänglighet

Nuläge

Kvarteretsmarken är förhållandevis plan och tillgängligheten till fastigheten från omgivande allmän platsmark är god.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och Boverkets byggregler, BBR. Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Om planområdet bebyggs med ett punkthus är det viktigt att räddningstjänstens fordon, både brandsläckning och höjdfordon, kan ta sig intill hela byggnaden. Ett höjdfordon förankras i marken och behöver gärna en asfalterad stadig yta att stå på runt hela byggnaden ifall utvändigt släckning och/eller utrymning skulle bli aktuell.

Stadsbild

Nuläge

Bebyggelsen kring planområdet är väldigt blandad vad gäller gestaltning och utformning. De enskilda byggnaderna är ursprungligen gestaltade i enlighet med sina tiders ideal men många av dem har byggts om och förändrats under årens lopp. Inte heller finns något tydligt mönster vad gäller kvartersutformning och de enskilda byggnadernas placering på tomterna. Hela omgivningen ger ett spretigt intryck.

Planförslag och konsekvenser

Då det inte finns några huvudsakliga gestaltungsprinciper att förhålla sig till inom planområdets omedelbara närhet bedöms det inte finnas någon anledning att införa några principer för gestaltning av enskilda byggnader. Dock anpassas byggrätten så att högre bebyggelse tillåts i norra delen av planområdet mot Västra Kyrkogatan medan höjden begränsas mot befintlig villabebyggelse i söder.

Förgårdsmarken mot Västra Kyrkogatan anpassas till byggrätten på Kabeln 12 och förgårdsmarken mot Trädgårdsgatan till byggrätterna för befintliga byggnader på Bromsen 2 och 3.

Den huvudsakliga konsekvensen av ett plangenomförande är att ett punkthus kan komma att uppföras vilket kommer att bli högre än de flesta andra byggnaderna i centrala staden. Stadsbildsmässigt bedöms inte punkthuset komma att konkurrera med nuvarande karaktärsbyggnader som t.ex. Trefaldighetskyrkan och Solbergagymnasiet då avståndet till dessa är över 600 meter.

Marknivån inom området ligger på cirka + 50 meter och högsta nockhöjd är 32 meter vilket ger punkthuset en högsta nockhöjd på cirka + 82 meter. Marknivån framför Trefaldighetskyrkan ligger på cirka + 73 meter och kyrkan är cirka 44 meter hög. Detta gör att spetsen på tornet hamnar på cirka + 117 meter vilket är 35 meter högre än högsta tillåtna nockhöjd inom byggrätten för punkthuset.

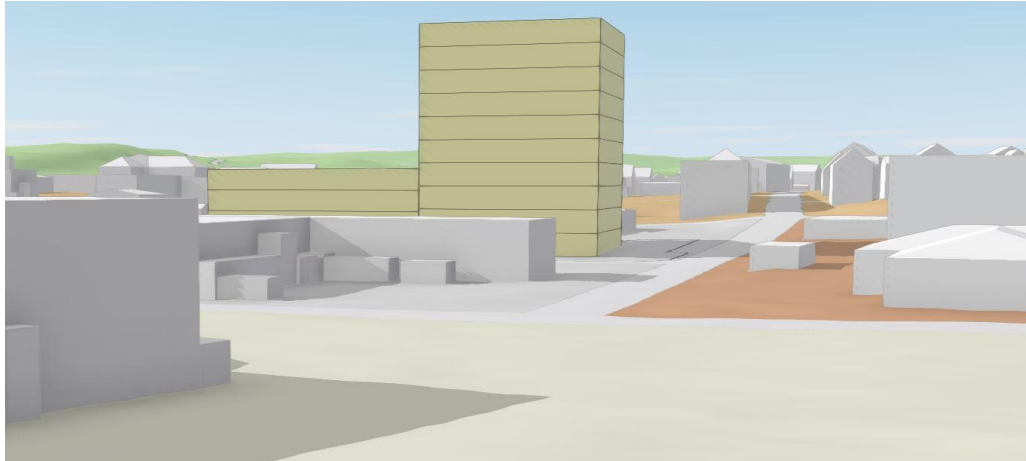
Nedan presenteras hur ett fullt utnyttjande av byggrätten skulle upplevas från fyra olika platser i Arvika, nämligen:

- från Kyrkviken,
- längs Fallängsvägen mot söder
- från Palmviken mot väster, och
- längs Trädgårdsgatan mot norr.

Bilder är framtagna med AcrGIS Urban och den nya bebyggelsen är markerad i gult.



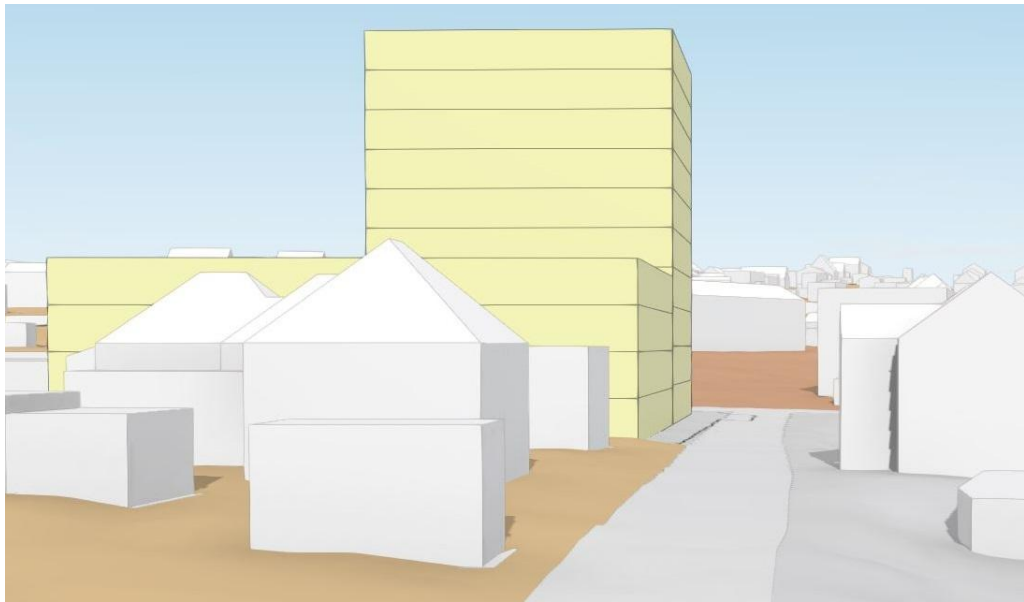
Vy från Kyrkviken (notera att ArcGis Urban inte modellerar de skogsklädda höjdpartierna i norr och som utgör fond åt stadsbebyggelsen)



Vy från Palmviken



Vy längs Fallängsvägen mot söder



Vy längs Trädgårdsgatan mot norr

Omgivningspåverkan

Nuläge

I dagsläget är omgivningspåverkan från planområdet begränsad då fastigheten endast används som parkeringsplats. Enligt gällande plan får dock större delen av fastigheten bebyggas med verksamhetsbebyggelse med en byggnadshöjd på upp till 8,0 meter.

Planförslaget och konsekvenser

Uppförandet av ett punkthus med en höjd på motsvarande åtta till tio våningar kommer att ge en viss omgivningspåverkan i form av skuggning och skymda utsikter. För att minska påverkan begränsas tillåten area på den bebyggelse som får vara högre än motsvarande tre våningar till högst 625 m² samtidigt som längsta fasad på byggnadsdel högre än motsvarande tre våningar sätts till 25 meter. Detta säkerställer att skuggning kommer att ske under en begränsad tid av dygnet och att en begränsad del av nuvarande utblickar kommer att skymmas.

Genom att byggrätten för den höga byggnaden placeras i norra delen av fastigheten minskas risken för insyn i trädgårdarna i södra delen av kvarteret Bromsen.

Den parkering som idag sker på Bromsen 10 kommer inte att vara möjlig i framtiden utan de som parkerar här idag måste hitta andra ställen att parkera på.

Kulturmiljö

Nuläge

Planområdet ligger inom den i Värmlands läns kulturmiljöprogram, Ditt Värmland, utpekade kulturmiljön 277 – Arvika. Miljön omfattar i stort sett hela centrala delen av Arvika tätort.

Planförslaget och konsekvenser

Bedömningen är att ett plangenomförande inte kommer att få negativ påverkan på de kulturmiljövärden som beskrivs i värdetexten.

Trafik

Gång- och cykel

Nuläge

Gång- och cykelväg ansluten till Arvikas övergripande gång- och cykelvägnät finns längs Västra Kyrkogatans norra sida. På södra sidan finns enbart trottoar.

Längs Trädgårdsgatan finns trottoar enbart på gatans östra sida.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget omfattar enbart kvartersmark varför möjligheterna att förbättra förutsättningarna för gång- och cykeltrafik i samband med ett plangenomförande är begränsade. I och med att planområdet ligger i direkt anslutning till Arvikas övergripande gång- och cykelvägnät finns det goda möjligheter att både gå och cykla till och från området.

Kollektivtrafik

Nuläge

Planområdet ligger cirka 250 meter från Arvika busstation med hållplatser för både stads- och regionbussar. Till Arvika järnvägsstation är avståndet knappt 600 meter.

Planförslaget och konsekvenser

Förslaget innebär ingen förändring vad gäller tillgången till eller behovet av kollektivtrafik i anslutning till planområdet.

Bil

Nuläge

Planområdet trafikförsörjs i huvudsak från Palmviksgatan via Västra Kyrkogatan. Både Palmviksgatan och Västra Kyrkogatan klassas som huvudgator enligt kommunens trafikplan från år 2000, *Trafikplan för Arvika tätort*. I gällande detaljplan är det infartsförbud till fastigheten från Västra Kyrkogatan så all angöring ska egentligen ske från Trädgårdsgatan. I praktiken fungerar det inte så utan området angörs även över trottoaren längs Västra Kyrkogatan.

Skyltad hastighet på Västra Kyrkogatan och Trädgårdsgatan är 40 km/h.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås fortsatt infartsförbud från Västra Kyrkogatan. Infartsförbudet fortsätter en bit in på Trädgårdsgatan för att säkerställa trafiksäkerheten i korsningen.

Hur mycket trafik ett plangenomförande kommer att generera beror på vad som kommer att byggas. Ett punkthus på tio våningar med fem lägenheter per

våning beräknas generera cirka 250 trafikrörelser per dag (en till två arbetsresor per dag samt ett ärende eftermiddag/kväll per lägenhet). Byggs punkthuset som vård- eller trygghetsboende antas antalet trafikrörelser bli betydligt färre.

Baserat på fastighetens storlek och läge bedöms kanske 1000 till 1500 m² i en våning vara realistiskt för en handelsetablering. Enligt Trafikverkets trafik-alstringsverktyg skulle en sådan etablering grovt uppskattat kunna generera 350 till 550 trafikrörelser per dag.

Parkering, varumottagning, utfarter

Nuläge

Området används idag som parkering.

Enligt gällande detaljplan ska all in- och utfart till området ske via Trädgårdsgatan. I praktiken angörs området även över trottoaren längs Västra Kyrkogatan.

Planförslaget och konsekvenser

I planförslaget tillåts inte angöring från Västra Kyrkogatan. I anslutning till korsningen mellan Västra Kyrkogatan och Trädgårdsgatan fortsätter infartsförbudet 15 meter in på Trädgårdsgatan vilket bedöms ge en bra trafiksäkerhet både längs Västra Kyrkogatan och i korsningen.

Allt parkeringsbehov genererat av boende och verksamheter på Bromsen 10 ska lösas inom fastigheten. Arvika kommun har parkeringsriktlinjer vilka antogs år 2018. Enligt dessa ligger planområdet i zon B, dvs. den del av tätorten som inte utgörs av själva centrum. I riktlinjerna ställs krav på hur många parkeringsplatser, både för bil och cykel, som måste finnas för verksamheter av olika omfattning och storlek. I samband med bygglov prövas om planerat antal parkeringsplatser motsvarar de krav som ställs i parkeringsriktlinjerna. Riktlinjerna för bostäder, kontor och handel presenteras i tabellen nedan.

GRUNDTAL FÖR PARKERING						
<i>avser platser per 1000 m² BTA om inget annat anges</i>						
<i>Besöksparkering är inkluderad i talen och andelen besökare varierar för de olika kategorierna.</i>						
<i>Parkering för personal ingår i skolverksamheter.</i>						
	CYKEL			BIL		
	ZON A	ZON B	ZON C	ZON A	ZON B	ZON C
Flerbostadshus	23	28	20	10*	13*	14*
1:a, ~ 30 m ² (ppl/lgh)	1,3	1,3	1,3	0,4	0,5	0,6
2:a, ~ 50 m ² (ppl/lgh)	1,5	1,7	1,4	0,5	0,6	0,7
3:a, ~ 90 m ² (ppl/lgh)	2,4	2,8	2,1	1,1	1,3	1,4
4:a eller större (ppl/lgh)	2,8	3,3	2,5	1,3	1,6	1,8

Kontor	20	16	8	14	22	28
Industri	8	6	3	6	9	11

Handel						
Dagligvarubutik	40	32	16	35	44	59
Sällanvarubutik**	13	8	4	24	30	39

Med ett antagande om fem lägenheter per våningsplan och en fördelning mellan 2:or, 3:or och 4:or görs ett antagande att det behövs mellan en och 1,5 parkeringsplatser per lägenhet vilket skulle innebära ett behov av någonstans mellan 50 och 75 parkeringsplatser. En dagligvarubutik på mellan 1000 och 1500 m² skulle behöva mellan 44 och 66 parkeringsplatser.

Vad gäller behovet av cykelparkering skulle det behövas runt 150 cykelplatser för ovan nämnda punkthus och någonstans mellan 30 och 45 cykelplatser för en dagligvarubutik.

Genom att skapa eller påvisa förutsättningar för hållbart resande kan kommunens krav på antal parkeringsplatser för bil sänkas jämfört med grundtalen ovan. Förutsättningar och möjliga åtgärder beskrivs i kommunens parkeringsriktlinjer. Där nämns bland annat närhet till kollektivtrafik, inrättande av bilpool, beteendepåverkande åtgärder samt upprättande av grön resplan som möjliga vägar för exploatör eller fastighetsägare att minska antalet nödvändiga parkeringsplatser.

Service

Offentlig och kommersiell service

Nuläge

Planområdet ligger i Arvika tätort i direkt anslutning till Palmvikens handelsområde och inom gångavstånd från torget. Tillgången till både offentlig och kommersiell service är god.

Planförslaget och konsekvenser

Ett genomförande av planförslaget kommer inte att ställa några krav på utbyggnad av offentlig eller kommersiell service. Den eventuella service som kan komma att etableras inom planområdet bedöms inte få någon nämnvärd påverkan på serviceutbudet i Arvika tätort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nuläge

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Förbindelsepunkter finns i norra delen av Trädgårdsgatan.

Brandpost finns i Trädgårdsgatan cirka 30 meter söder om planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Bedömningen är att det finns kapacitet i befintligt ledningsnät och att befintliga förbindelsepunkter kan utnyttjas både för vatten och avlopp. Det finns även möjlighet att skapa ny förbindelsepunkt längre söder ut längs Trädgårdsgatan.

Om ett punkthus byggs kan det uppstå behov av lokal tryckstegring för att få ett godtagbart vattentryck på de övre våningarna.

Dagvatten

Nuläge

Fastigheten är sedan tidigare byggnad revs inte ansluten till det kommunala dagvattennätet. Förbindelsepunkten finns dock kvar i Trädgårdsgatan på samma ställe som för vatten och spillvatten. Vid stora regnmängder eller då marken är mättad/frusen rinner vatten på ytan ut i Trädgårdsgatan och Västra Kyrkogatan där det rinner ner i dagvattensystemet via rännstensbrunnar.

Enligt Länsstyrelsens skyfallskartering bildas också ett flöde av dagvatten över fastigheten från väster till öster redan vid regnmängder motsvarande ett 100-årsflöde. Flödet kommer dels via Västra Kyrkogatan och rinner in via Allégatan på parkeringsytan framför pizzerian på Bromsen 9. På Allégatan finns även en lågpunkt strax söder om pizzerian och vid kraftiga regn bildas ett flöde söder om garaget på Bromsen 9 in mot Bromsen 10 där flödet i stort sett följer den södra fastighetsgränsen ut mot Trädgårdsgatan.

Dagens grusyta har en viss genomsläpplighet även om genomsläppligheten kan antas vara högst begränsad.



Stående vatten på västra delen av Bromsen 10

Planförslaget och konsekvenser

Behovet av att vid kraftiga regn kunna leda dagvatten från lågpunkten på Allégatan till Trädgårdsgatan har gjort att ett skyfallsstråk möjliggjorts längst i söder mot fastigheterna Bromsen 2 och 8. Ett sex meter brett område har planlagts som parkmark med preciseringen skyfallsstråk. Detta stråk bedöms kunna hantera huvuddelen av det dagvatten som vid kraftiga regn belastar planområdet från väster.

I övrigt innebär dagvattensituationen att höjdsättning och bebyggelse på Bromsen 10 ska utformas på ett sådant sätt att eventuellt övrigt dagvatten från väster kan ledas över fastigheten utan att skada bebyggelsen. Detta kan ske antingen mot öster genom glapp i bebyggelsen eller mot norr och söder längs den västra fastighetsgränsen.

Om källargarage ska anordnas bör detta utformas så att dagvatten inte riskerar rinna ner i källaren.

Möjligheten att infiltrera eller fördröja dagvatten på kvartersmark inom fastigheten bedöms vara begränsade. Vidare kommer huvuddelen av det dagvatten som riskerar att drabba planområdet vid kraftiga regn från områden utanför planområdet varför en fördröjning av det dagvatten som genereras inom fastigheten bedöms få högst marginella effekter på den större dagvattenproblematiken.

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala dagvattensystemet via befintlig förbindelsepunkt i Trädgårdsgatan. Beroende på markanvändning kan krav på rening av dagvattnet komma att ställas i samband med bygglov. Några krav på höjdsättning inom fastigheten införs inte utan marken i övrigt får utformas efter den bebyggelse som avses uppföras.

El, tele, fiber och uppvärmning

Nuläge

Fastigheten är för närvarande inte ansluten till elnätet. Möjlighet till anslutning finns via nätstation på Kabeln 2. Nätet ägs av Arvika teknik AB.

Fastigheten är för närvarande inte ansluten till tele eller fibernätet. Fiber finns så väl i Trädgårdsgatan som i Västra Kyrkogatan.

Arvika fjärrvärme AB har ledningar så väl i Trädgårdsgatan som i Västra Kyrkogatan.

Planförslaget och konsekvenser

Kapaciteten i fjärrvärmenätet och i elnätet kan behöva ses över beroende på vilken verksamhet som kommer att etableras inom Bromsen 10. Eventuellt behöver då en ny nätstation etableras inom planområdet eller i dess omedelbara närhet.

Avfall

Nuläge

I dagsläget genereras inget avfall inom planområdet.

Planförslaget och konsekvenser

Planförslaget ställer krav på avfallshantering. Placering av miljöhus ska ske så att backning kan undvikas. I övrigt styrs avfallshanteringen av kommunens renhållningsföreskrifter.

Sociala aspekter

Planförslaget bedöms inte medföra några större sociala konsekvenser. I närområdet finns idag ett stort antal bostäder i både nyare och äldre villor och flerfamiljshus. Planförslaget tillåter ett större flerfamiljshus men antalet tillkommande bostäder är begränsat och därför bedöms inte tillskottet få någon nämnvärd påverkan på områdets sociala sammansättning. Den mark som tas i anspråk fyller inte heller någon social eller kulturell funktion i närområdet som den ser ut och används idag.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något riksintresseområde och bedöms inte heller påverka några närliggande riksintressen. De riksintressen som ligger närmast planområdet är järnvägen Värmlandsbanan och riksväg 61.

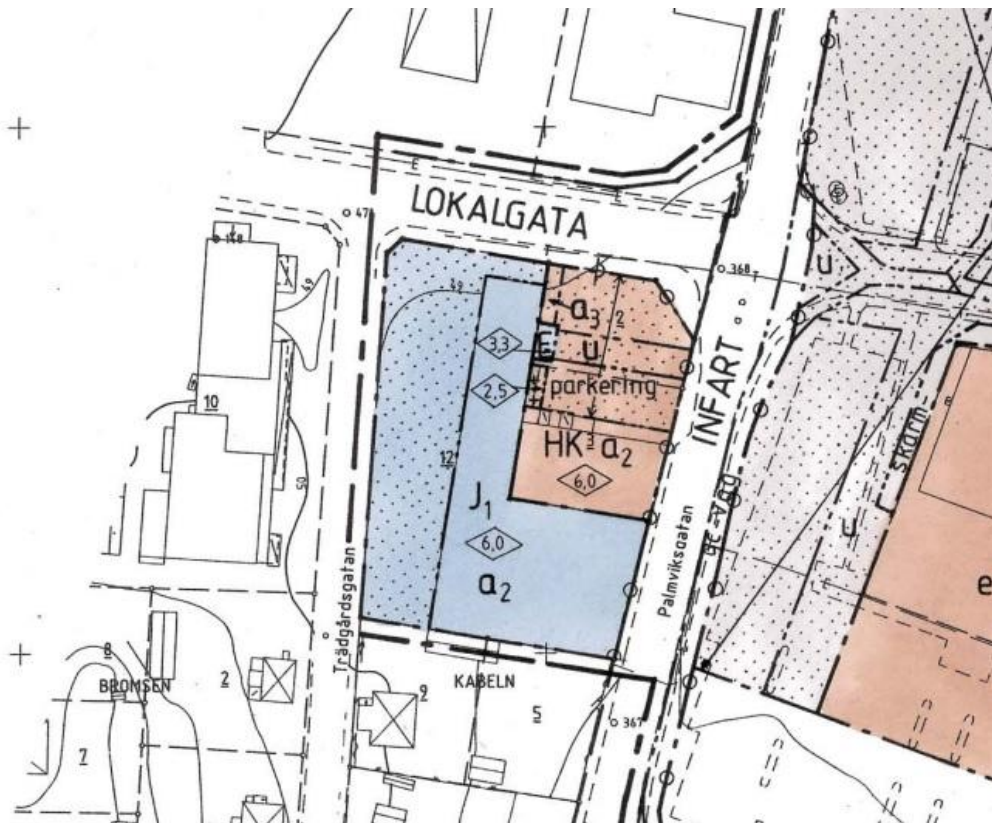
Hälsa, säkerhet och risker

Buller

Nuläge

Planområdet påverkas av buller från trafiken på Västra Kyrkogatan. Kringliggande verksamheter bedöms inte ge upphov till bullerstörning. För fastigheten i väster, Bromsen 9, finns bestämmelse i gällande plan "m₂ - Gällande riktvärden för externt industribuller vid kvartersgräns skall uppfyllas". I planbeskrivningen specificeras detta som 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus samt 55 dBA respektive 70 dBA ekvivalent respektive maximal ljudnivå vid fasad och uteplats. Idag finns här en pizzeria.

Verksamheterna öster om Trädgårdsgatan regleras av detaljplanen Del av Palmviksområdet från 1993. Markanvändningen är angiven som "J₁ – Småindustri" utan närmare förklaring. Användningen småindustri användes tidigare för verksamheter som i dag planläggs med användningen verksamheter, dvs. verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, se nedan.

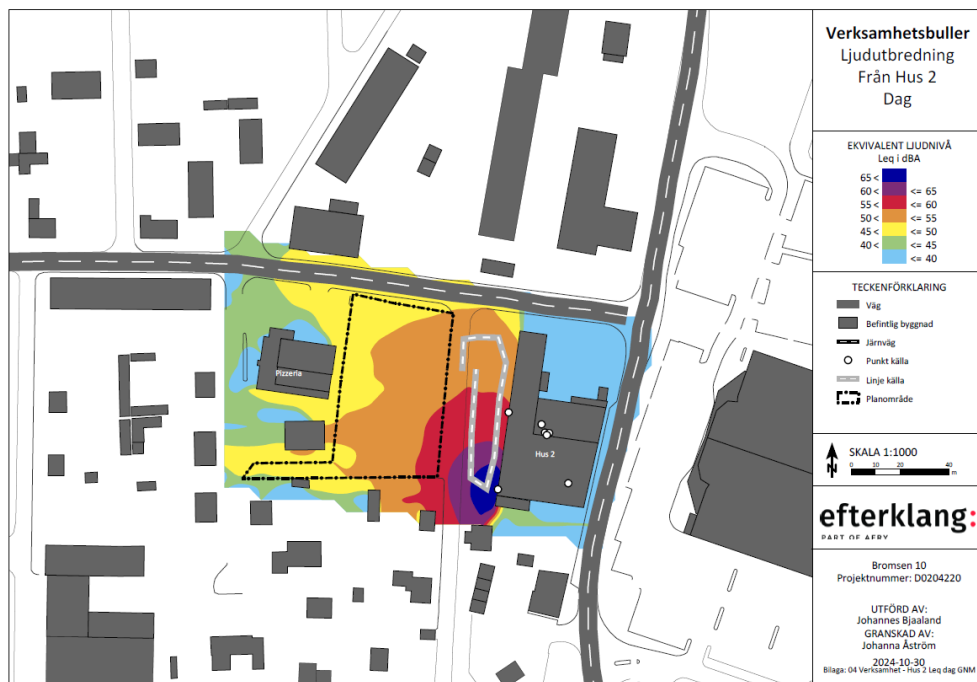


När planen togs fram fanns det redan bostadsbebyggelse enligt gällande detaljplaner på Långdansen 6 omedelbart norr om Västra Kyrkogatan och på Bromsen 2 och 3 väster om Trädgårdsgatan. Vidare finns ett område med prickmark på västra delen av Kabeln 12 vilken ger ett skyddsavstånd mot Bromsen 10. Idag finns det en kontorsbutik, en vitvarubutik samt en trafikskola på fastigheten. Kontorsbutiken har entré mot norr medan kontoren och vitvarubutiken har entréer mot öster. I väster mot Trädgårdsgatan finns varumottagning och personalparkering. Verksamheterna bedrivs under normala butikstider och bedöms därför inte vara störande för omgivningen.

I den detaljplan som gällde för Kabeln 12 innan gällande plan antogs var markanvändningen "Jm – Område för småindustriändamål" vilket i planbeskrivningen beskrivs som "område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad", dvs. ej störande verksamheter. Samma plan (Förslag till ändring av stadsplanen för del av Arvika kv Hjulet m.m. antagen 1968-05-30) gäller idag fastigheterna Bromsen 2 och 8 omedelbart söder om det nu aktuella planområdet. Här anger planen användningen "BjÖ – Område för bostads- och småindustriändamål, fristående eller kopplade hus, dvs bostäder och småindustri får blandas fritt i kvarteret". Dock påpekas att småindustri endast får anordnas om det kan ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad för de boende.

Slutsatsen är att plansituationen i det aktuella området är sådan att småindustri och verksamheter endast kan tillåtas om de inte är störande för närliggande bostäder samt att befintliga verksamheter på Bromsen 9 och Kabeln 12 inte bedöms vara störande.

Vid en mätning av det externa verksamhetsbullret i planområdet, Efterklang, 2024-10.04, lokaliserades dock en fläkt på fastigheten Kabeln 12 med ljudnivåer över Naturvårdsverkets riktlinjer, se nedan.



Fläkten har dock fått anmärkning vid OVK och måste åtgärdas. Fastighetsägaren har sökt bygglov för en ny fläkt och även fått startbesked för åtgärden. När den nya fläkten är på plats kommer bullernivåerna att uppfylla Naturvårdsverkets riktlinjer, både för befintliga bostäder på Bromsen 2 och Kabeln 9 samt för kommande bebyggelse på Bromsen 10.

Planförslag och konsekvenser

Verksamhetsbuller

I gällande plan för Palmviksområdet finns ett område med prickmark närmast Trädgårdsgatan vilket gör att byggrätten för bostäder på Bromsen 10 hamnar minst 25 meter från verksamhetsbebyggelsen på Kabeln 12. Som beskrivet ovan har verksamheterna på Kabeln 12 verkat i ett sammanhang med närliggande bostäder sedan åtminstone sedan 1993 varför krav redan idag kan ställas på att verksamheten inte är störande för omgivningen. Något som tillämpas för den nya fläkt som kommer installeras enligt ovan.

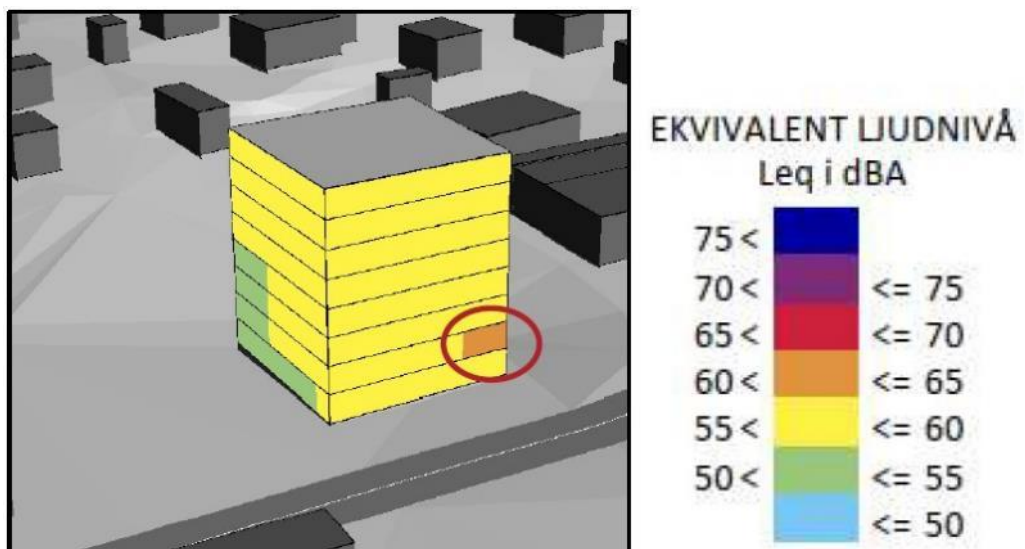
Vad gäller gällande planer för Bromsen 9 samt för övriga delar av kvarteret Bromsen finns enligt ovan olika typer av bestämmelser om att verksamheter endast får finnas om de inte är störande för boende.

Trafikbuller

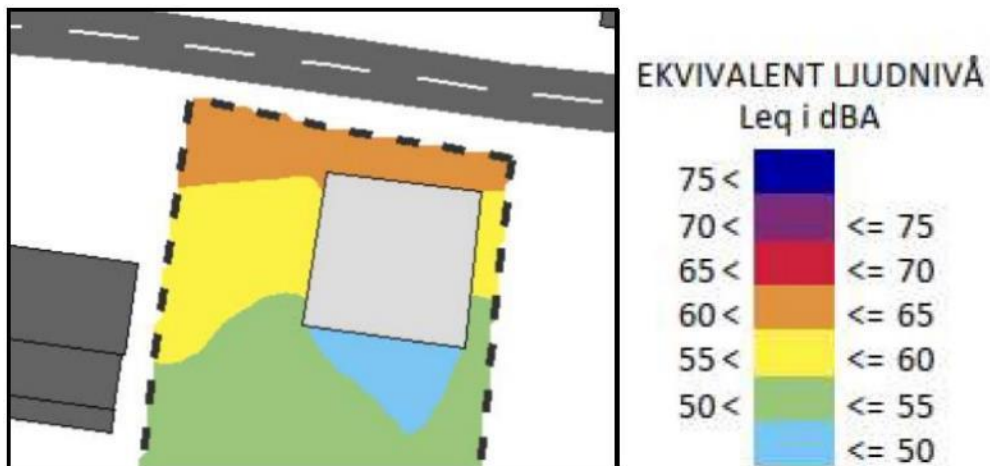
För att utreda bullersituationen för den planerade bebyggelsen på fastigheten togs en bullerutredning fram, *PM Buller, Bromsen 10, Arvika, Efterklang, 2020-10-16*. Denna kompletterades senare med ett nytt PM 2022-10-06 med samma namn. I det första PM:et konstaterades att det bara är trafiken på Västra Kyrkogatan som påverkar området. Varken trafiken på Palmviksgatan/Fallängsvägen eller järnvägen i söder påverkar planområdet.

Det senare PM:et har utgått från en placering av ett punkthus med ett markavtryck på 20 x 20 meter i norra delen av fastigheten. Två scenarier har undersökts, det första med en placering så nära gatan som möjligt med tanke på begränsningarna i byggrätten och det andra med utgångspunkten att inga anpassningar av lägenheternas utformning, storlek eller orientering ska vara nödvändiga. Beräkningarna baseras på prognosåret 2040 på så sätt att erhållna trafikmängder från Arvika kommun räknats upp med 1,5 % per år. Trafikmängden på Västra Kyrkogatan år 2040 beräknas uppgå till 4900 trafikrörelser per dygn (ÅDT) varav 7 % bedöms utgöra tung trafik.

I det första scenariot när byggnaden placeras så nära gatan som möjligt kommer fasaden i norra hörnet av våning två att utsättas för ekvivalenta bullernivåer på mellan 60 och 65 dBA. Vad gäller buller vid uteplatser kommer kravet på högst 50 dBA ekvivalent bullernivå bara att uppfyllas för de två nedersta våningarna mot söder. Maximala bullernivåer under 70 dBA uppnås även här i stort sett bara för de två nedersta våningarna mot söder, varför en gemensam bullerskyddad uteplats måste finnas inom fastigheten. Förslagsvis intill fasad mot söder.

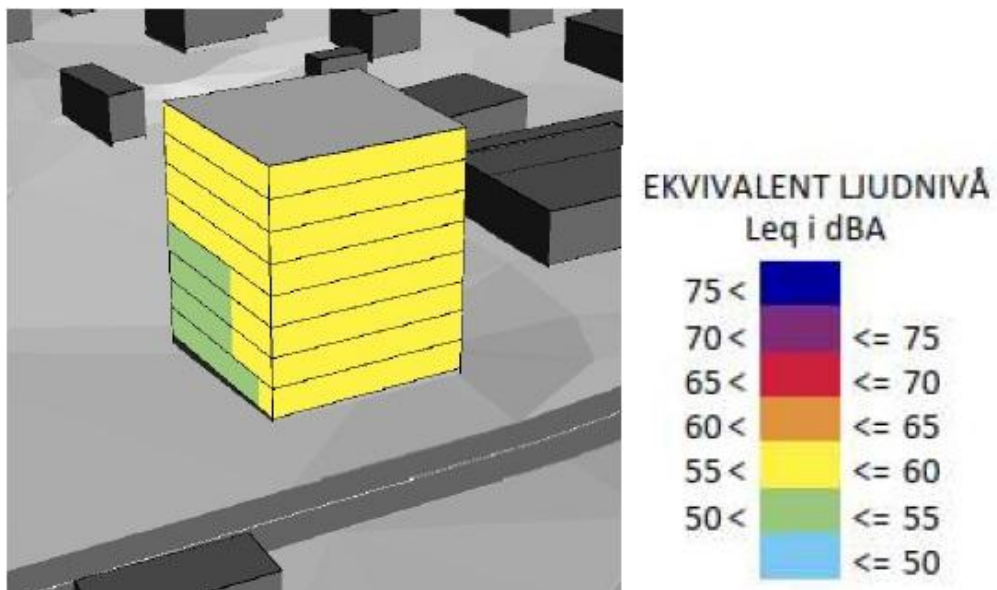


Ekvivalenta bullernivåer vid fasad mot gatan vid en placering av byggnaden så nära Västra Kyrkogatan som möjligt.

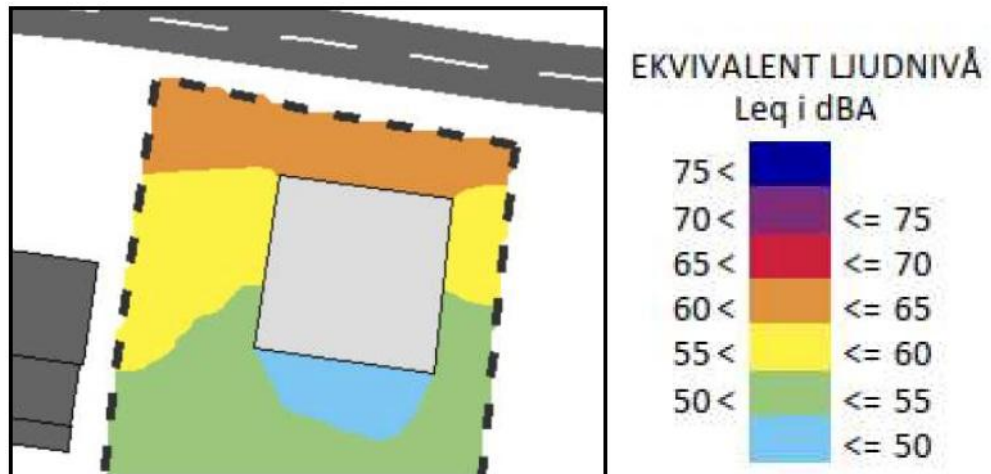


Yta med ekvivalenta bullernivåer under 50 dBA mot söder vid en placering av byggnaden så nära Västra Kyrkogatan som möjligt.

För att uppnå godkända ekvivalenta bullernivåer vid fasad under 60 dBA för hela byggnaden flyttas denna ett par meter mot söder så att fasaden hamnar åtta meter från fastighetsgränsen mot Västra Kyrkogatan. Bestämmelse införs därför om att fasad mot bostadsrum ska vara minst 8,0 meter från fastighetsgräns mot Västra Kyrkogatan. En flytt mot söder påverkar också de maximala bullernivåerna något. Dock inte så mycket att behovet av en gemensam buller-skyddad uteplats utgår.



Ekvivalenta bullernivåer vid fasad mot gatan vid en placering av byggnaden åtta meter från fastighetsgräns mot Västra Kyrkogatan.



Yta med ekvivalenta bullernivåer under 50 dBA mot söder vid en placering åtta meter från fastighetsgräns mot Västra Kyrkogatan.

Byggnadens läge i förhållande till planområdesgränsen vid ekvivalenta bullernivåer under 50 dBA framgår av nedanstående kartöverslägg.



med rivning av byggnader i området, vilket skulle kunna leda till lokalt förhöjda halter.

Provpunkt 7B i direkt anslutning till provpunkt 7, samt alla övriga prover på bedömda naturliga jordlager, har visat på halter av kvicksilver under KM.

Ställvis har undersökningarna även visat på halter i bedömda naturliga jordlager av barium och kobolt över KM. Framför allt kobolt, men också barium, förekommer ofta i naturlig lera. Medelvärde och UCLM-95 (Upper confidence limit of the mean med 95 % konfidensintervall) för kobolt och barium ligger under KM, varför det inte bedöms föreligga något åtgärdsbehov med avseende på kobolt och barium.

Ett samlingsprov med prov från punkterna 20BR02, 20BR03 och 20BR04 har analyserats på bekämpningsmedel (klorerade pesticider) där samtliga analyserade parametrar låg under rapporteringsgränserna och under KM.

Den förhöjda halten kvicksilver över MKM som har konstaterats i provpunkt 7 bedöms kräva avhjälpandeåtgärder då föroreningen även bedöms ha orsakat förhöjda halter kvicksilver i grundvattnet i provpunkt 7B, halter som ligger över riktvärden för skydd mot ånga. För att eventuellt vidare utreda behovet av avhjälpandeåtgärder med hänsyn till ångrisker från kvicksilverförorening kan provtagning av porgas utföras. Om avhjälpandeåtgärder i form av sanering utförs ser utredningen inget behov av porgasundersökning.

Fyllnadsmassor

Genomförda undersökningar visar att föroreningshalter över KM har påvisats mer frekvent i fyllnadsmassor i den sydvästra delen av området. Här har framför allt kvicksilver, men även bly och PAH-H påvisats. Provet 22sw02 0–0,4 meter visar även på förhöjda halter av kadmium och bly över MKM. Inget annat prov har visat på halter av kadmium över KM och endast ytterligare ett prov har visat halter av bly över KM. Fyllnadsmassorna i det sydvästra området innehåller ställvis tegel och slagg, samt inslag av mull, lera och silt förutom sand och grus.

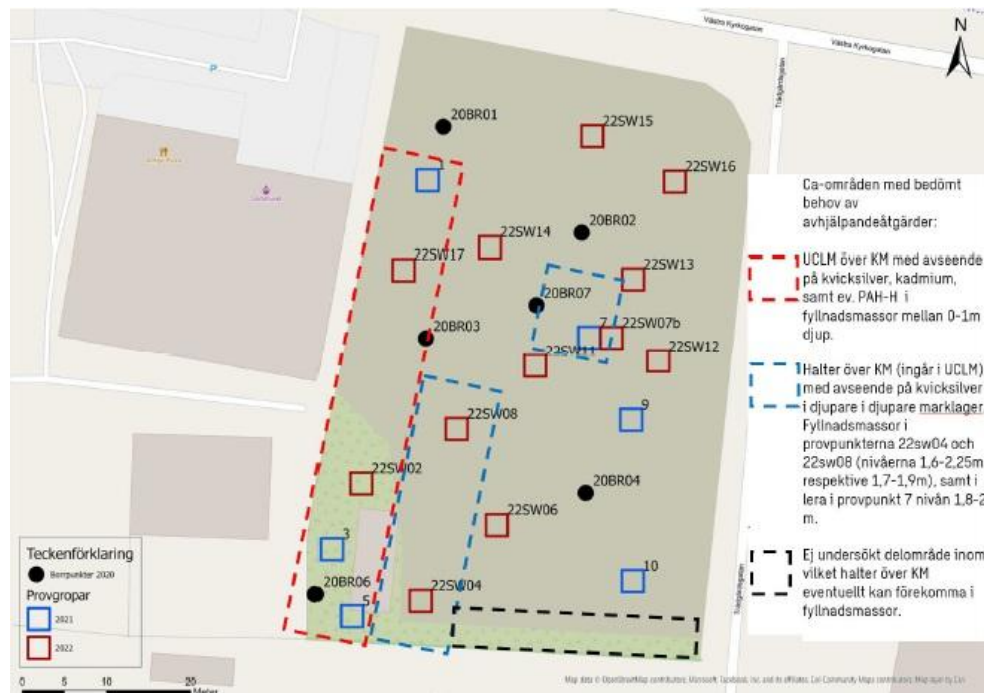
Inom den sydvästra delen ligger medelvärde för kvicksilver i nivå med KM och medel för kadmium över KM. UCLM-95 för både kvicksilver och kadmium överstiger KM, vilket indikerar om ett åtgärdsbehov inom detta delområde. Anledning till att medelvärde och UCLM-95 för kadmium är över KM beror på ett enda prov som visat på halt över MKM.

I provpunkterna 3, 5, 22sw02 och 22sw17 har kvicksilverförorening påträffats i översta metern. I provpunkterna 22sw04 och 22sw08 har kvicksilverförorening påträffats i djupare marklager på nivåerna 1,6–2,25 meter respektive 1,7–1,9 meter.

Fyllnadsmassor mer centralt i området, där den tidigare charkuterifabriken stod, består mest av bergkross, sten och grusig sand/sandig grus. Här visar analyser av fyllnadsmassor generellt på halter under KM.

Inga prover har tagits i anslutning till den södra fastighetsgränsen men den växtlighet som finns här kan indikera om liknande fyllnadsmassor som i sydväst.

De områden där avhjälpandeåtgärder bedöms kunna bli aktuella framgår av nedanstående skiss.



Skiss över området med provpunkter, samt med ca-områden med representativa halter över KM, vilket indikerar ett behov av avhjälpandeåtgärder. De provpunkter som omfattas av den senaste kompletterande undersökningen (Sweco 2023) är de röda kvadraterna. Blå kvadrater är provpunkter från Swecos tidigare undersökning 2021, och de svarta punkterna är från Swecos första undersökning 2020.

Planförslag och konsekvenser

Slutsatsen av gjorda undersökningar är att marken idag uppfyller kraven för centrumändamål (MKM), förutom inom området kring provpunkt 7 respektive området vid provpunkt 22sw02.

Vad gäller användningarna bostäder och vård (KM) finns, förutom ovan nämnda förorening vid provpunkt 7, även föroreningar i sydvästra delen av planområdet som gör att kraven inte uppfylls. Som framgår av skissen ovan är föroreningssituationen längst i söder mot Bromsen 2 oklar varför det även kan finnas behov av avhjälpandeåtgärder i denna del av fastigheten.

Villkor för startbesked

För att kunna anpassa nödvändiga avhjälpandeåtgärder efter planerad byggnation införs villkor för startbesked om att startbesked inte får ges för byggnation förrän konstaterade markföroreningar hanterats i enlighet med tillsynsmyndighetens krav och föreslagna åtgärds mål.

I bestämmelsen specificeras inte vilka åtgärder som ska vidtas då åtgärderna bestäms av hur byggnader och omgivande mark kommer att användas, samt hur grundläggning och byggnation kommer att ske. Dock ställs krav på att målen ska utformas efter den känsligaste tillåtna markanvändningen, dvs. bostäder, se nedan

Åtgärds mål

Planen förutsätter att följande övergripande åtgärds mål ska gälla för planområdet:

- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra oacceptabla hälsorisker för människor som bor eller arbetar inom området eller för tillfälliga besökare.
- Föroreningar inom planområdet ska inte utgöra den begränsade faktorn för att kunna upprätthålla nödvändiga markfunktioner inom området.

Mätbara åtgärds mål kommer att tas fram i detaljprojekteringsskedet. De mätbara åtgärds målen ska säkerställa att de övergripande åtgärds målen uppfylls.

Åtgärds målen ska vara baserade på den känsligaste av tillåtliga markanvändningar, i detta fall bostäder. Åtgärds målen ska därför baseras på Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM), alternativt plats-specifika riktvärden baserat på känslig markanvändning.

Överskottsmassor och avhjälpandeåtgärder

I det fall förorenade massor som kan föranleda ett åtgärdsbehov ändå behöver grävas bort inom vissa områden, t.ex. i samband med grundläggning av källarvåning, försvinner behovet av att utreda eventuella avhjälpandeåtgärder inom de områdena. För övriga områden gäller som ovan beskrivits att avhjälpandeåtgärder ska utföras enligt tillsynsmyndighetens krav.

Med anledning av att halter över MMR (mindre än ringa risk), KM och MKM, har påträffats inom området krävs tillsynsmyndighetens medgivande innan återanvändning av överskottsmassor på annan plats får ske.

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

Radon

Nuläge

I samband med den geoteknisk undersökningen har radon mätts från markluften och krossmaterialet. Radon från markluften har mätts i en punkt

med ett värde på 22,3 kBq/m³. Radon från krossmaterial har uppmätts i sju punkter med ett medelvärde på 69,1 Bq/kg och en standardavvikelse på 9,6 Bq/kg.

Planförslag och konsekvenser

Området kan klassas som normalradonmark och en radonskyddande åtgärd rekommenderas enligt Statens planverk rapport 59:1982.

Verksamheter

Nuläge

Så väl väster som öster om Bromsen 10 finns befintliga verksamheter. I väster på Bromsen 9 finns en pizzeria med drive-through samt en garagebyggnad.

På östra sidan Trädgårdsgatan ligger en verksamhetsbyggnad som innehåller bland annat en hotell- och restaurangrörelse samt butiker med försäljning av kontorsmateriel och hemelektronik.

Planförslag och konsekvenser

Pizzerian ligger på mark som är planlagd för handelsändamål och bedöms inte påverka planerad bebyggelse på Bromsen 10. Drive-through-hanteringen sker mot Allégatan i väster.

Garagebyggnaden ligger på mark planlagd för bostadsändamål varför någon utvidgning av verksamheten inte är möjlig.

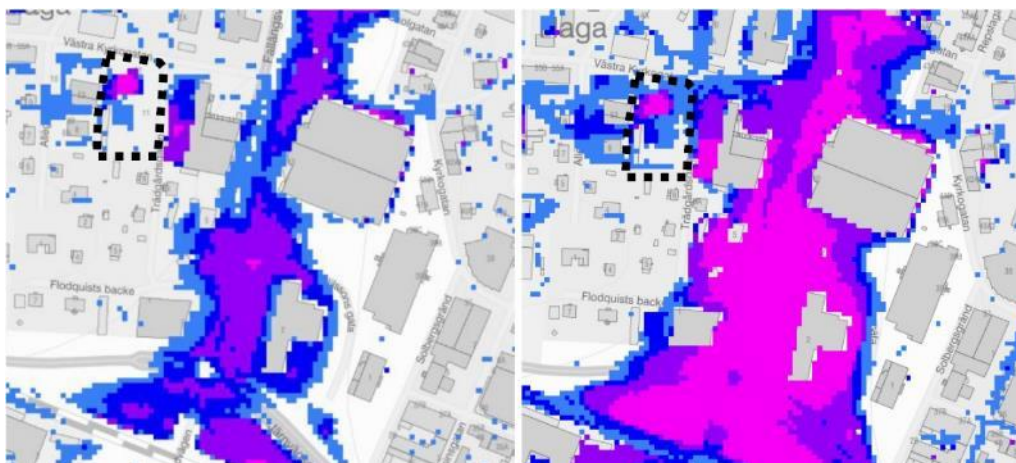
Verksamhetsbyggnaden väster om Trädgårdsgatan ligger på mark planlagd för handel, kontor och småindustri. Användningen småindustri motsvaras idag av användningen verksamheter vilken enligt Boverket ska ha begränsad omgivningspåverkan. Då området kring Palmviken har en huvudsaklig inriktning mot handel är sannolikheten stor att det främst är handelsverksamhet som kommer att vara den huvudsakliga användningen i området öster om Trädgårdsgatan.

När tidigare nämnda fläkt på Kabeln 12 åtgärdats bedöms inte befintliga verksamheter kring Bromsen 10 inte vara störande för planerade användningar inom fastigheten.

Risk för översvämning

Nuläge

Planområdet ligger högt och riskerar inte att översvämmas vid höga vattenstånd i Kyrkviken. Dock blir vatten i begränsad omfattning stående i området vid kraftiga regn och skyfall.



Länsstyrelsens skyfallskartering. 100-årsregn till vänster och Köpenhamnsregn till höger.

Den största anledningen till att vatten blir stående på fastigheten är det finns en lågpunkt i norra delen av fastigheten. Vid mycket kraftiga regn finns också risken att vatten kommer att rinna över Bromsen 9 och vidare in på Bromsen 10. Vatten från Västra Kyrkogatan kan också rinna in över fastigheten i dess nordvästra hörn.



Vattensamling i lågpunkten

Planförslag och konsekvenser

De åtgärder som beskrivs under avsnittet *Dagvatten* ovan bedöms vara tillräckliga för att skydda planområdet mot översvämning vid kraftiga regn. Lika så bedöms det skyfallsstråk som skapas i södra delen av fastigheten säkerställa att situationen uppströms planområdet, bl.a. på Bromsen 9, inte förvärras. Att lösa den större översvämningssproblematiken i denna del av Arvika tätort ligger utanför aktuell planläggning.

Då planområdet ligger förhållandevis högt och det inte innehåller någon egentlig lågpunkt bedöms tillgängligheten till planområdet kunna upprätthållas även om Arvika drabbas av kraftiga regn.

Förklaring av planbestämmelser

Användning av mark och vatten

Allmän platsmark

GATA

Med GATA avses en allmän plats som är avsedd både för fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. En gata avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet, har lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Användningen Gata används för gator som främst är avsedda för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan.

PBL 4 kap 5 § 2 p.

SKYDD₁

Användningen Skydd används för områden som är till för anordningar och åtgärder som ska skydda mot störning, markförorenning, olyckor, översvämning och erosion. I detta fall är användningen preciserad till Skyfallsstråk för att ytterligare tydliggöra syftet med användningen.

PBL 4 kap 9 §

Kvartersmark

B

Med användningen Bostäder, B, avses boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

I användningen ingår också bostadskomplement av olika slag. Bostadskomplement kan ligga i eller i anslutning till bostaden och är sådant som är till för de boendes behov. Det kan till exempel vara garage, parkering, tvättstuga, gäststuga eller gästlägenhet, växthus, lekplats och miljöhus för flerbostadshus.

PBL 4 kap 5 § 3 p.

C

Med användningen Centrum, C, avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. Centrum är en samlingsanvändning som är lämplig att använda där syftet är att det ska finnas en blandning

av verksamheter. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som också kan återfinnas i andra användningar. Där ingår till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, smådjursklinik, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, företagshälsovård, tandläkare, fot- eller hudvård.

PBL 4 kap 5 § 3 p.

D₁

Användningen Vård med preciseringen äldreboende, D₁, innebär att vårdanvändningen begränsats till just äldreboende. Verksamheten kan vara både offentlig och privat. Trots att vårdanvändningen preciserats är fortfarande de former av lättare vård som ingår i användningen Centrum ovan tillåtna även om den vården inte specifikt vänder sig mot äldre.

PBL 4 kap 5 § 3 p.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 16§ 1 st 1 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnader placeras på lämpligt avstånd från omgivande gator och fastigheter samt att byggnader inte placeras över allmännyttiga underjordiska ledningar.

- h₁, h₂ Planbestämmelse om högsta nockhöjd reglerar höjden på den högsta delen av en byggnads yttertak mätt i meter över medelmarknivå, PBL 4 kap 11 §. Syftet med bestämmelserna är att styra placeringen av punkthuset till den norra delen av planområdet.
- u₁ Markreservat för allmännyttig underjordiska ledningar, PBL 4 kap 6 §. Syftet med bestämmelsen är reservera plats för befintliga vatten och avloppsledningar som löper genom fastigheten.
- p₁ Med planbestämmelser om placering regleras byggnadsverks placering, antingen som läge på tomten eller i förhållande till grannfastigheter, gata eller omgivning, PBL 4 kap 16 §. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa tillåtna bullernivåer för bostäder med fasad mot Västra Kyrkogatan.
- m₁ Bestämmelse om skydd mot störning, PBL 4 kap 12 §. Syftet med bestämmelsen om gemensam bullerskyddad uteplats är att se till att alla bostäder har tillgång till minst en bullerskyddad uteplats.

Med planbestämmelse om utfartsförbud kan kommunen reglera att utfart mot allmän plats inte är tillåtet. Förbudet innefattar även infart, PBL 4 kap 16 §. Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig och säker trafikmiljö i korsningen mellan Västra Kyrkogatan och Trädgårdsgatan.

f₁ Utformningsbestämmelse om längsta fasad på del av byggnad högre än 12 meter med stöd av PBL 4 kap 16 §. Syftet med bestämmelsen är att begränsa skuggning på omgivande bebyggelse genom att ingen fasad får vara längre än 25 meter. Detta gör att den del av byggnaden som är högre än 12 meter inte kan bli längre eller bredare än 25 meter.

e₁ Med bestämmelser om utnyttjandegrad på kvartersmark regleras bebyggandets största eller minsta omfattning, såväl över som under markytan, PBL 4 kap 11 §. Syftet med bestämmelsen är att begränsa hur stor yta av fastigheten som kan bebyggas med ett punkthus.

Egenskapsbestämmelser för all kvartersmark

Med egenskapsbestämmelser om villkor för startbesked kan kommunen reglera att startbesked för en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning inte får ges förrän en annan åtgärd först har genomförts, 4 kap 14§ 4 p. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att de förorenade massor som hittats inom området har hanterats på ett tillfredsställande sätt i förhållande till den mest känsliga markanvändning som tillåts inom området, dvs. bostäder.

Genomförande av detaljplanen

Genomförandefrågorna redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågorna har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska, vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Utbyggnad inom kvartersmark kan påbörjas då detaljplanen vunnit laga kraft, erforderliga fastighetsbildningsåtgärder genomförts och bygglov beviljats.

Administrativa frågor

Planförfarande

Denna detaljplan handläggs enligt PBL 2010:900 (SFS 2022:1122), planen handläggs med ett standard planförfarande.

Vidare tillämpas Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan, samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vinner laga kraft, PBL 4 kap 21 §.

Genomförandetiden innebär ett löfte om att kommunen inte kommer ändra detaljplanen inom fem år eller 60 månader från den dagen planen vinner laga kraft. Detta skapar en säkerhet för de som vill bygga inom planområdet. När genomförandetiden har gått ut kan kommunen ändra förutsättningarna genom att ta fram en ny detaljplan. Om ingen ny detaljplan tas fram fortsätter denna att gälla. Planen är giltig fram till den dag då den upphävs eller ersätts av en ny. Om detaljplanen av någon anledning behöver ändras innan genomförandetiden har gått ut kan berörda parter bli berättigade ersättning.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Åtgärd	Ansvarig
Framtagande av detaljplan	Kommunen
Genomförande av detaljplanen	Fastighetsägare/exploatör

Huvudmannaskap för allmän plats

Arvika kommun är huvudman för allmän plats.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren. Inga ytterligare avtal har bedömt nödvändiga. Avtalet reglerar i huvudsak hur kostnaderna för detaljplanen ska fördelas.

Tekniska frågor

Utredningar

Tekniska utredningar

Följande tekniska utredningar har genomförts:

- Miljöteknisk markundersökning DP Bromsen 10, Sweco, 2020-08-13
- Miljöteknisk markundersökning DP Bromsen 10 – komplettering, Sweco, 2021-09-07

- Kompletterande MTM Bromsen 10 – Sammanställning av genomförda miljötekniska undersökningar, riskbedömning av föroreningssituationen, Sweco, 2023-05-25
- PM Buller, Bromsen 10, Arvika, Efterklang, 2020-10-16
- PM Buller, Bromsen 10, Arvika, Efterklang, 2022-10-06
- Bullermätning, Verksamhetsbuller Bromsen 10, Efterklang 2024-10-04
- PM Geoteknik, Arvika, Bromsen 10, Sweco, 2020-06-30

Följande utredningar bör tas fram i samband med plangenomförandet:

- Objektsspecifik geoteknisk undersökning
- Objektsspecifik markmiljöundersökning (om inte all förorenad mark tas bort)

Geoteknik

Fastighetsägaren/exploatören svarar inom kvartersmarken för eventuella kompletterande geotekniska undersökningar och åtgärder som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader, inklusive radonsäkrande åtgärder.

Förorenad mark

Fastighetsägaren/exploatören svarar inom kvartersmarken för eventuella kompletterande markmiljöundersökningar som kan komma att erfordras för uppförandet av byggnader om inte all förorenad mark enligt tidigare undersökningar tas bort.

Parkering

Erforderlig cykel- och bilparkering samt eventuella ytor för lastning och lossning ska lösas inom kvartersmarken.

Ekonomiska frågor

Kostnader

Fastighetsägaren/exploatören står för samtliga kostnader förknippade med plangenomförandet. Plankostnaden är reglerad genom ett planavtal mellan kommunen och fastighetsägaren.

Vatten, avlopp, dagvatten och avfall

Exploatören ansvarar för utbyggnaden av vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom kvartersmark vilka ska anslutas till det kommunala ledningsnätet efter anvisad förbindelsepunkt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Skyfallsstråket längst i söder kan bilda en egen fastighet eller överföras till den kommunala fastigheten Haga 1:6.

Respektive ledningsägare ansöker om och bekostar de eventuella ledningsrätter som kan komma att krävas. U-områden finns utlagda i planen.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Fastighetsindelningen i planområdet regleras inte av några fastighetsindelningsbestämmelser.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

I tabellen nedan redovisas de konsekvenser som genomförandet av detaljplanen medför för berörda fastigheter.

Fastighet	Konsekvens
Bromsen 10	Användningen ändras från småindustri och hantverk (J₁) till bostäder, centrum och vård (BCD₁). Mot kringliggande fastigheter och gator införs områden där byggnader inte får uppföras, så kallad prickmark. Högsta nockhöjd regleras till 12 meter utom för ett område i norra delen av fastigheten där högsta nockhöjd regleras till 32 meter. Ytan som får bebyggas med en nockhöjd på 32 meter är begränsad till 625 m². Cirka 500 m² längst i söder av fastigheten (skyfallsstråket mellan Allégatan och Trädgårdsgatan) överförs till Haga 1:6 eller till en egen fastighet.
Haga 1:6	Gatumarken längs Västra Kyrkogatan samt i korsningen Västra Kyrkogatan/Trädgårdsgatan tas med i detaljplanen för att ett utfartsförbud från Bromsen 10 ska kunna läggas ut. Gatumarken planläggs som GATA vilket är samma användning som marken har i gällande planer <i>Förslag till utvidgning av stadsplanen för del av Arvika område öster om Hagagatan</i> samt <i>Förslag till ändring i och utvidgning av stadsplanen för del av Arvika sydöstra delen av Hagaområdet</i>. Skyfallsstråket längst i söder, på mark som idag tillhör Bromsen 10, överförs till Haga 1:6 eller bildar en egen kommunal fastighet.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

De u-områden som lagts ut i planen ger möjlighet att skapa ledningsrätt/servitut för de genomgående fiber, el- och VA-ledningar som finns inom kvartersmarken på Bromsen 10.

Enskild och allmän kvartersmark

Planen innehåller en kombination av allmän och enskild kvartersmark då användningen vård, D₁, kombineras med användningarna bostäder, B, och centrum, C.

Syftet med den allmänna användningen vård är att möjliggöra byggande av någon typ av äldreboende på platsen i fall behov uppstår. Fastigheten ligger bra till för ändamålet med närhet till lokaltrafik och service.

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa sådan mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Användningen vård betraktas i de flesta fall som allmän kvartersmark. Kommunen menar dock att fördelen med att planlägga marken med en kombination av allmän och enskild kvartersmark överväger nackdelarna då en flexibilitet i planläggningen eftersträvas.

Tillstånd

Bedömningen är att inga tillstånd utöver bygglov behövs för att genomföra planen.

Sammanfattande konsekvenser

Ett plangenomförande innebär att nuvarande rivningstomt bebyggs. Då planen är flexibelt utformad kan den kommande bebyggelsen utformas på olika sätt och med olika användningsområden.

Detaljplanen tillåter såväl boende, centrumändamål som t.ex. handel och kontor samt vård i form av äldreboende. Påverkan på området blir olika beroende på vad som byggs. Gemensamt för alla alternativ är att all parkering som kan kopplas till verksamheten ska rymmas inom fastigheten.

Det kan även bli stora variationer i hur stor del av fastigheten som bebyggs och hur höga byggnaderna blir. Planen tillåter ett punkthus med ennockhöjd av högst 32 meter i norra delen av fastigheten. Om punkthuset byggs kommer det att skymma vissa utblickar från befintliga bostäder samt även skugga delar av närliggande områden. För att inte skuggorna ska bli för stora har punkthusets byggnadsyta begränsats. Skuggorna blir som längst under vinterhalvåret medan påverkan blir mindre under sommarhalvåret. På södra delen av fastigheten är den största tillåtna nockhöjden 12 meter vilket är mer anpassat till bebyggelsen i södra delen av kvarteret.

Ett punkthus med tio våningar skulle innebära ett tillskott på cirka 50 lägenheter i centralt läge med närhet till arbetsplatser, service och kollektivtrafik. När fastigheten bebyggs kommer även marken att saneras vilket innebär att förorenad mark tas om hand och försvinner från stadsmiljön.

Planen ger också möjlighet att skapa ett genomgående skyfallsstråk mellan Allégatan och Trädgårdsgatan för att på ett kontrollerat sätt kunna leda bort det vatten som vid skyfall och kraftiga regn samlas i en lågpunkt på Allégatan.

Medverkande tjänstemän

Samhällsbyggnad

Planförslaget har tagits fram av Johan Stenson, planarkitekt vid Norconsult AB i samarbete med tjänstepersoner från samhällsbyggnad.

Kommunledningsstaben