



ARVIKA KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2019-01-22 Dnr KS 2016/89-214

ANTAGEN KF 2019-02-25

LAGA KRAFT 2019-12-19



Detaljplan för
JONSBOL, DEL AV ARVIKA PRÄSTGÅRD 3:43
Arvika kommun, Värmlands län

Planens handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

1. Planbeskrivning
2. Plankarta
3. Samrådsredogörelse
4. Granskningsutlåtande

Övriga handlingar och utredningar:

1. Skötselplan
2. Behovsbedömning
3. Fastighetsförteckning
4. Grundkarta
5. PM Geoteknik, SWECO, 2016-10-20
6. Trafikbulerutredning, WSP, 2016-10-28
7. Naturvärdesinventering vid Arvika Prästgård, ecocom, 2015
8. Revirkartering av fågelfauna vid två vassområden i Kyrkviken, ecocom, 2016-09-12
9. Kulturhistorisk värdering av byggnader på Klockarbråten, Värmlands museum, 2017

Planens syfte

Planen ska ge möjlighet att tillskapa ett antal bostadstomter och en förskola/vårdboende i ett attraktivt läge intill Kyrkviken och med närhet till Arvika centrum.

Detaljplanen ger möjlighet till både friliggande villor och sammanbyggda, så som radhus och parhus. Bebyggelsen ska placeras på tomten utifrån vad som är bäst både med tanke på terräng- och utsiktsförhållanden. Detta med tanke på såväl den egna tomten som omkringliggande.

Bebyggelsen omsluts av naturmark. Mot Kyrkviken finns ett grönstråk som ger allmänheten tillgång till fina klipphällar och utblicksplatser. Här föreslås även en flytbrygga till för allmänheten.

Förskolan/vårdboendet har goda förutsättningar att skapa en bra utomhusmiljö med generösa ytor, där kulturhistoriska byggnader kan integreras i verksamheten.

Planens huvuddrag

Att erbjuda attraktiva tomter i ett attraktivt läge är en viktig del för en kommun. Detta då det dels kan leda till att fler människor stannar kvar på orten men även för att det kan locka människor att flytta till orten. Inom Arvika tätort kan kommunen idag erbjuda tomter i Taserud, Dottevik och Prästängen. Större delen av nyetableringar för bostadsbebyggelse sker dock idag i anslutning till strandnära lägen, och i Arvika tätort finns därför ett bebyggelsetryck inom Kinna/Västra Sund. Att möjliggöra för ett bostadsområde i Jonsbol innebär därför att kommunen kan erbjuda tomter i ett område som många anser är attraktivt. Ett område med närhet till centrum, natur och som samtidigt ligger intill Kyrkviken. Kommunen har nyligen byggt ut vatten- och avloppsnätet till Kinna/Västra Sund och i samband med detta även en gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen leder nu från stadens centrum och vidare ut mot Västra Sund.

Detaljplanen ger möjlighet till totalt 25-30 fastigheter. I den övre delen mot

Västra Sundsvägen finns det möjlighet till, beroende på efterfrågan, 5 stycken friliggande byggnader eller 10 stycken sammanbyggda byggnader så som radhus, parhus eller kedjehus. Det finns även en fastighet som endast får bebyggas med sammanbyggda byggnader, pga anslutning till vatten- och avlopps nätet. Detaljplanen ger förutom ovanstående även möjlighet till 19 fastigheter där det ges möjlighet för friliggande villor.

I planområdets södra del ges möjlighet för en förskola eller vårdboende. Förskolan/vårdboendet ligger intill den äldre bebyggelsen inom Klockarbråten som har kulturhistoriska värden. Det finns goda möjligheter att nyttja och ta tillvara den äldre bebyggelsen i verksamheten. Samtidigt som det finns generösa ytor att skapa en bra utemiljö med både naturmark samt anlagda ytor.

Bostadsbebyggelsen är placerad mot två bostadsgator som följer höjdkurvorna i nordsydlig riktning. Den övre bostadsgatan kopplas mot Västra Sundsvägen i planområdets norra del, medan den nedre bostadsgatan kopplas samman med Västra Sundsvägen i planområdets södra del. Områdets terräng gör att bebyggelsen har goda möjlighet till fina vyer mot Kyrkviken. Runtom bebyggelsen och mellan de bägge bostadsgatorna har naturmark sparats. Intill Kyrkviken finns en stig som leder genom planområdet och som i söder kopplas samman med gång- och cykelvägen längs Västra Sundsvägen och i norr Kyrkogården. Inom området finns även en gång- och cykelväg som kopplar samman de bägge bostadsgatorna i väster intill den föreslagna förskolan. Det finns även en gång- och cykelväg som följer fastighetsgränserna ned mot Kyrkviken och som i norr leder vidare mot väster för att bindas samman med gång- och cykelvägen längs Västra Sundsvägen. Längs Kyrkviken finns fina platser med klipphällar och vyer mot staden. Här finns även en flytbrygga som är tillgänglig för allmänheten.

Avvägning enligt Miljöbalken (MB)

3 kap. Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområde.

Planområdet är idag skogsmark som är belägen intill staden och infrastruktur så som bilvägar, gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och vatten och avlopp. Området har pekats ut i kommunens LIS-plan som ett område för bostadsbebyggelse. Ställningstaganden som tagits är att området är lämpligt och att en bebyggelse kan ske utan att det innebär en olägenhet för människors hälsa eller miljö.

4 kap. Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden

Planområdet berör inga riksintressen.

5 kap. Miljökvalitetsnormer

Planområdet ligger vid Kyrkviken vars status är nedklassad på grund av övergödning, miljögifter samt morfologiska förändringar och kontinuitet.

Sjön har ”otillfredsställande ekologisk status” och bedöms inte uppnå god kemisk status, även om man bortser från överallt överskridande ämnen.

Kyrkviken ska uppnå ”god ekologisk status” senast år 2027. Kyrkviken ska dessutom uppnå ”God kemisk ytvattenstatus”, men har tidsfrist för DEHP, Fluoranten och Tributyltenn tills 2021.

Ställningstagande som gjorts är att planen skulle kunna medföra risk för ökat

näringsläckage (övergödning). I planen har därför dagvattenssystemet utformats för att förhindra detta. Planen anses inte medföra någon risk för att den kemiska statusen skulle försämrast.

7 kap. Skydd av natur, strandskydd, biotopskydd, naturreservat och Natura 2000 mm

Planområdet ligger inom strandskyddat området, vilket är 100 meter. Planområdet är dock som beskrivits tidigare utpekade som ett LIS-område i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen. Att området pekats ut som ett LIS område innebär att det finns särskilt skäl till att kunna upphäva strandskyddet.

Plandata

Lägesbestämning



Kartan visar var planområdet är beläget.

Planområdet är beläget ca 2,5 km sydväst om Arvika centrum, på vägen ut mot Västra Sund. Planområdet nås idag från Arvika centrum via Strandvägen – Prästgårdsgatan – Västra Sundsvägen, och från väg 172 via Prästgårdsvägen – Västra Sundsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 15 hektar.

Markägförhållanden

Marken ägs av Arvika kommun. Inom området finns ett bostadshus med tillhörande uthus. Byggnaden ligger intill Västra Sundsvägen och har tidigare hyrts ut som bostad.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

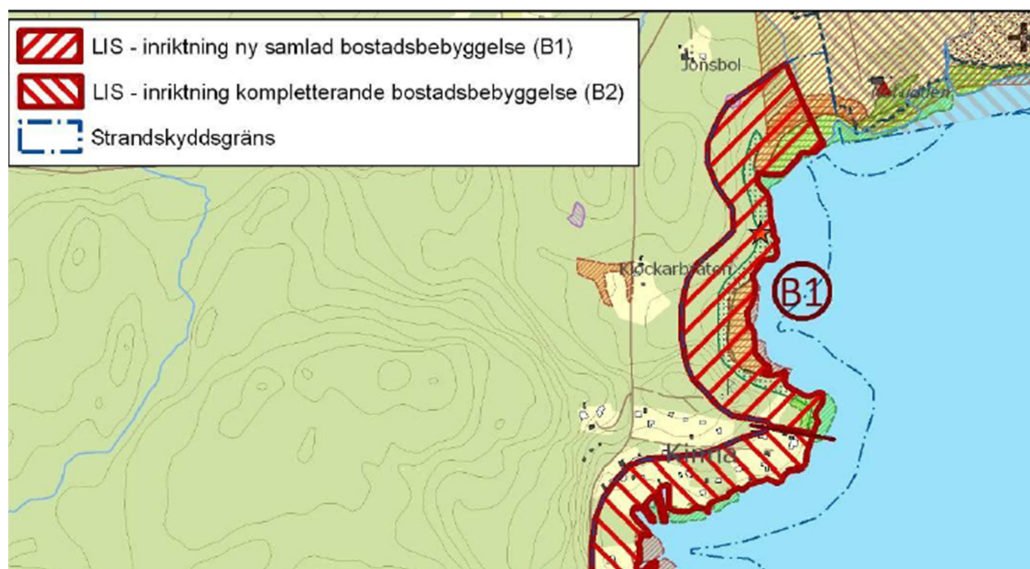
Detaljplanen som föreslås är förenlig med Översiktsplan 2007, vilken vann laga kraft 2008. Den anger att attraktiva platser för boende ska möjliggöras.

Fördjupad översiktsplan för Kinna/Västra Sund

Detaljplanen är även förenlig med den fördjupade översiktsplanen (FÖP) över Kinna/Västra Sund som vann laga kraft 2013. FÖP:en anger, för delområdet Jonsbol, att det finns möjlighet till naturnära sammanhållen bebyggelse som ska regleras av en detaljplan. FÖP:en anger även riktlinjer som att det ska vara hållbara vatten- och avloppslösningar, färdig golvhöjd måste vara lägst +49,5 meter, men att denna kan komma att justeras om invallningen verkställs. Vidare anges att särskild hänsyn ska tas till de natur- och kulturvärden som finns, framförallt i strandzonen mellan Notudden och Kinna. Detta för att bevara höga naturvärden samt för att stärka områdets betydelse för rekreation och friluftsliv. I FÖP:en nämns även några värden som man ser är utvecklingsbara för platsen. Några av dessa är att man kan utveckla Jonsbols strandkant gällande tillgängligheten och attraktivitet, skapa en gång- och cykelväg som sammankopplar området med staden. Vidare nämns att befintliga stigar kan hävdas, markeras och kopplas ihop med vägar i omgivande bebyggelse till ett fungerande stigsystem genom skog, strand och odlingslandskap där kulturmiljö och fornlämningar upplevs som naturliga och tydliga inslag.

Tematiskt tillägg till ÖP07 med avseende strandskydd Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)

Planområdet är också utpekad som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge som är ett tematiskt tillägg till Översiktsplanen och vann laga kraft 2011.



Kartan är ett utdrag ur det tematiska tillägget LIS

I planen är planområdet utpekad som ett område där en sammanhållen bostadsbebyggelse är lämpligt och att det krävs en detaljplan (B1). Man säger även att området har en obebyggd strandkant med fina klippor i norr som ger högt boende- och rekreationsvärde. Hänsyn ska tas till strandzonernas naturvärde, kulturmiljö och det befintliga friluftslivet. Vid höga naturvärden kan särskilda utredningar komma att behövas. Gällande riktlinjer avseende översvänningsrisk ska följas.

Detaljplaner

Det finns ingen gällande detaljplan inom planområdet.

Behovsbedömning

En behovsbedömning görs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om svaret är ja behöver en miljökonsekvensbeskrivning, mkb, tas fram enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning är ett dokument där den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. Rimliga alternativ ska också identifieras, beskrivas och bedömas (miljöbalken 6 kap. 12 §).

Behovsbedömningen visar på att man i planarbetet behöver titta på Strandskydd, naturvärden, skyddsavstånd för pumpstation, geoteknisk utredning, radon, dagvattenhantering, brygga och bullerutredning.

Planuppdrag

Detaljplanen upprättas med PBL (2010:900). Planen bedöms behöva upprättas med Plan- och bygglagen och standard planförfarande. Detta då den stämmer överens med Översiktsplanen, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Mark och vegetation

Planförutsättningar

Området sluttar mot Kyrkviken i öster. Vegetationen består till stor del av medelålders produktionspåverkad barrskog. Det finns även mindre delar inom planområdet som är gräsmark, hyggen och lövskog. Lövskogspartierna består huvudsakligen av asp, vårtbjörk och gråal, men även sälk och rönn förekommer samt enstaka unga ekar. Längs större delen av strandzonen finns en smal vattennära zon där al och videarter växer. I södra delen finns en bäckravin/vattenfåra. En stig leder från den norra delen av strandzonen genom området för att i den södra delen ledas upp mot Västra Sundsvägen. Längs stigen och strandzonen finns i den norra delen samt i den mellersta delen fina klipphällar.

En naturvärdesinventering har tagits fram 2015 inom planområdet av Ecocom. Inventeringen visar på två naturvärdesobjekt med påtagligt naturvärde. Ett av naturvärdesobjekten ligger i planområdets mellersta del inom strandzonen. Vid tidigare nyckelbiotops-inventering har även Skogsvårdsstyrelsen angett att området har naturvärde. Naturvärdet är enligt Ecocom knutet till de gamla och döda tallarna som finns inom området. Det andra naturvärdesobjektet är beläget intill bäckravinen i planområdets södra del. Naturvärdet är i huvudsak knutet till bäckravinen och de gamla och döda träden, men också till viss del till fältskiktet. Här har man även funnit signalarten svart trolldruva.

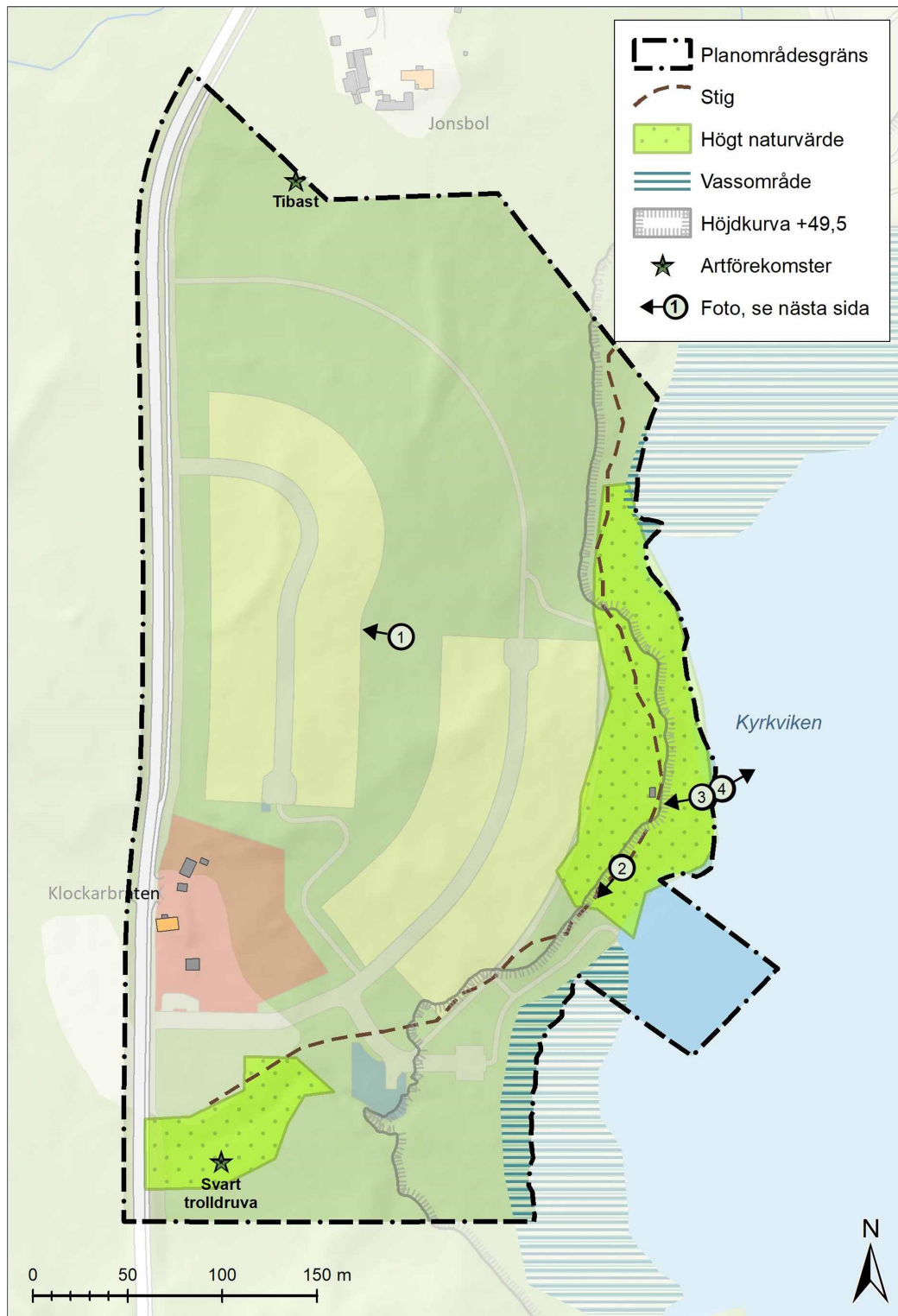
Ecocom har även gjort en revirkartering av fågelfaunan både för vassområdet i planområdets södra del samt det som finns i den norra delen.

Fågelinventeringen visar att de inventerade vassområdena i den nordvästra delen av Kyrkviken har en förväntad fågelfauna med avseende på miljön som helt domineras av bladvass samt med avseende på vassens utbredning.

Sammanlagt observerades åtta olika fågelarter som bedömdes häcka inom

undersökningsområdena. Av dessa är en art upptagen på den svenska rödlistan, vilken är sävsparv som är klassad i kategorin sårbar (VU). Ingen art som ingår i fågeldirektivets bilaga 1 noterades som häckande under inventeringen.

Fågelfaunan inom undersökningsområdena bedöms inte vara av sådan kvalité att området har höga naturvärden. Omfattningen av det norra vassområdet innebär dock att naturvärdet här är högre jämfört med det södra vassområdet. Detta återspeglas också i att fler arter och individer noterades i det norra vassområdet. Den norra vassen bedöms ha ett påtagligt naturvärde knutet till den del där vassen är som bredast. Östra delen av norra vassområdet, där ett dike mynnar ut, bedöms inte hysa något särskilt naturvärde knutet till fågelfaunan. Ecocom bedömer det som prioriterat att den västra delen av det norra vassområdet bevaras. Det är i denna del vassen är som bredast och det är här flest fågelarter och antal fåglar har noterats. Det södra vassområdet har lägre bevarandevärde jämfört med det norra vassområdet.



Kartan visar naturvärden inom planområdet samt höjdkurvan +49,5. Höjdkurvan anger den nivå där byggnader anses behöva placeras för att ej riskera att översvämmas vid högt vatten. På kartan syns även den stig som går genom planområdet intill Kyrkviken.



Bilderna här ovan visar på några av områdets karaktärer och kvalitéer.

- 1. Områdets sluttning med granskog.*
- 2. Stigen som leder genom planområdet längs Kyrkviken.*
- 3. En av de stora tallar som finns längs planområdets östra del mot Kyrkviken.*
- 4. Klipphällar mot Kyrkviken och utsikt mot stadens centrum*

Planförslag

Bostadsområdets utformning innebär att det naturvärdesobjekt som är beläget intill bäckravinen inte kommer att beröras, utan är lokaliserad inom markanvändning för natur (**NATUR**). Naturvärdesobjektet som är beläget mot Kyrkviken har också bostadsområdets utformning anpassats till, dock kommer den föreslagna gång- och cykelvägen (**GÅNG, CYKEL**) att nagga lite i kanten på området. Bedömningen är dock att intrånget i området är så litet att det kan accepteras. Det är dock viktigt att skötselplanen för naturvärdesområdet följs så att gamla, och även döda, tallar sparas så länge de inte utgör någon fara. Utformningen av bostadsområdet innebär att det är mellan 30-60 meter mellan bebyggelsen och Kyrkviken. Inom detta område finns även den stig som nämns i beskrivningen här ovan. Bostadsområdets utformning innebär även att naturmark sparats mellan de bägge bostadsgatorna vilket leder till alla fastigheter gränsar mot natur. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer området att förändras. Gator och byggnader kommer att uppföras, terrängen kommer att ändras samt att stor del av naturmarken kommer att glesas ur. Arvika kommun har för avsikt att grovplanera kvartermarken för den nedre bostadsgatan. Grovplaneringen är tänkt att ske för halva fastigheten mot gata, och anses underlätta för kommande exploatering inom området med tanke på rådande nivåskillnader.

Skötselplan

En skötselplan har tagits fram tillsammans med detaljplanen för att skapa en tydlig och gemensam bild mellan Arvika kommun och boende i området om hur det gröna mellan bebyggelsen kommer att skötas. Skötselplanen innebär att naturmarken kring bebyggelsen kommer att vara ungefär så som i dagsläget. Vid strandzonen och området som bildas mellan bostadsgatorna kommer området fortsatt ha en skogskaraktär. En väl avvägd balans mellan boendekvaliteter och sjöglimt samt den allmänna upplevelsen av skogshöjd, bostadsområde och strandlinje behöver göras. Skötselplanen beskriver och styr hur gallring och röjning etc. ska ske för den allmänna platsmark som omfattar natur (**NATUR**).

Markbeskaffenhet

Planförutsättningar

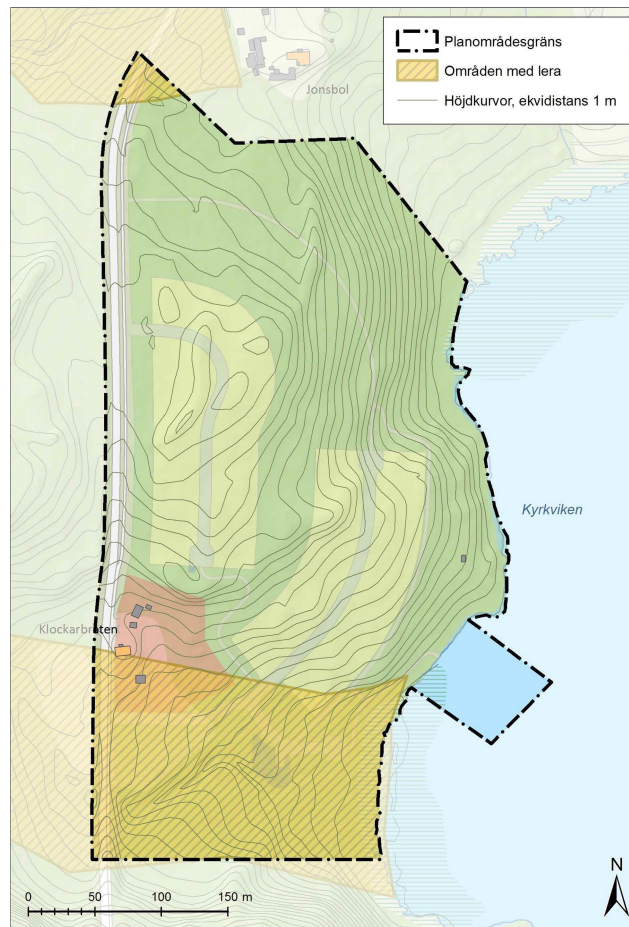
VIAK genomförde i februari-mars 1990 en geoteknisk undersökning inom planområdet.

Planförslag

Inför planarbetet har SWECO sett över den tidigare genomförda geotekniska utredningen med tanke på planförslaget som fanns vid samrådsskedet. Planförslaget har efter samrådet kommit att minska något i utbredningen mot norr. De bägge bostadsgatorna har även dragits isär för att tomter inte skall ligga diktan till varandra med tanke på dagvatten och höjdskillnader mellan tomter. Utredningen visar på att området till övervägande del består av kuperad skogsmark med partier av berg/block. I den södra delen av området utgörs naturligt lagrad jord under ett tunt mulljordstäckes av finkorniga sediment ovan fast friktionsjord på berg. De naturligt lagrade sedimenten består överst av ca 1,0 till 2,5 m siltig torrskorpelera. Härunder återfinns lera med låg odränerad skjuvhållfasthet. Lerans mäktighet varierar här mellan ca 1,5 m till 5,0 m. Leran har en uppmätt odränerad skjuvhållfasthet på mellan 15 till 32 kPa. Uppmätt naturlig vattenkvot i leran varierar mellan 33 % till 67 %. Leran har ställvis inslag av silt. Grundvattenförhållanden uppmättes i tidigare undersökning till ca 0,1 à 1 m djup under markytan. Mätningarna då bedömdes

att ha blivit påverkade av ytvattenavrinning. Grundvattenförhållanden i området varierar med årstid och nederbörd samt aktuellt vattenstånd i Kyrkviken.

Inom huvuddelen av området kommer sättningar i naturligt lagrad jord till följd av byggnation och uppfyllnad att bli försumbara. Inom den södra delen kommer sättningar att utvecklas för nettospänningsökningar över förkonsolideringstrycket i leran. Leran är i sin övre del svagt överkonsoliderad för att mot djupet vara normalkonsoliderad. Sättningarnas storlek är beroende av lerans sättningsegenskaper, lastens intensitet och varaktighet över tid samt lastens utbredning i plan i förhållande till lermäktighet.



SWECO menar att områdets totalstabilitet är tillfredställande vid nuvarande förhållanden. För större uppfyllnader inom den södra delen av området där lera förekommer erfordras kompletterande stabilitetsutredning.

I fråga om grundläggningsätt anger SWECO att det inom området med fast mark kan grundläggning utföras ytligt. All grundläggning ska utföras frostfritt och väl-dränerad. All eventuell otjänlig fyllning, organiskt material etc. ska utskiftas i sin helhet under ny byggnad mot naturligt icke tjälfarlig friktionsjord. Inom den södra delen med lermäktighet över 3,0 m bedöms att djupgrundläggning med spetsburna pålar erfordras för ett sättningsfritt utförande.

Vidare anger SWECO att det inte föreligger geotekniska hinder eller allvarliga begränsningar för detaljplanens genomförande. Vid större uppfyllnader inom den södra delen av området med lerbeförekomst erfordras kompletterande stabilitetsutredning.

Risk för skred/höga vattenstånd

Förutsättningar

Arvika kommun tog 2007 fram riktlinjer på vilka nivåer ny bebyggelse bör placeras intill vatten pga. höga vattenflöden. Riktlinjerna anger att bostadshus bör ha en golvhöjd på minst +49,5 möh, rekommenderat är 50.0 möh.

Förändringar

Terrängen inom planområdet medför att all ny bostadsbebyggelse kommer att

vara placerade över + 50 m.ö.h. Pumpstationen är dock delvis placerad på marknivåer under 49,5 m.ö.h varpå planbestämmelse (b₂) anges på plankarta. Planbestämmelsen anger att tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten inte skadar dessa.

Fornlämningar

Planförutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Planförslag

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

Radon

Planförutsättningar

Enligt SWECO utlåtande på den geotekniska utredningen som genomfördes 1990 är marken inom planområdet klassificerat som lågradonmark.

Förorenad mark

Planförutsättningar

Det finns ingen registrerad förorenad mark inom planområdet.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas t.ex. vid schaktning ska tillsynsmyndighet (Miljöstaben) informeras enligt 10 kap 9§ Miljöbalken.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planförutsättningar

Inom planområdet finns idag bostadsbebyggelse som är belägen intill Västra sundsvägen. Bebyggelsen består av en huvudbyggnad i en våning med vind samt tillhörande uthus. Byggnaderna är rödmålade med vita knutar. I övrigt finns bostadsbebyggelse norr och söder om planområdet. Bebyggelsen norr om planområdet är även den rödmålad och består av en huvudbyggnad i en våning samt vind. På fastigheten finns även ett stall och komplementbyggnader. Söder om planområdet finns en sammanhållen bebyggelse, i varierande kulörer på träfasader.

Planförslag

Bebyggelsen planeras längs med två bostadsgator i nordsydlig riktning, som följer höjdkurvorna och omgärdas av naturmark. Fastigheterna närmast Västra Sundsvägen ges möjlighet att både bebyggas med friliggande bebyggelse och sammanbyggda byggnader så som radhus eller parhus. Övriga fastigheter får bebyggas med friliggande villor. Planen ger relativt stor frihet i bebyggelsens utformning. Planen styr dock hur höga och stora byggnaderna får vara och hur de ska placeras på fastigheten.

Bebyggelsen vid den nedre bostadsgatan, närmast Kyrkviken, får bebyggas med friliggande hus (f₁). På översidan av bostadsgata får byggnaderna uppföras till en totalhöjd på 10 meter, vilket kan möjliggöra ett tvåvåningshus. Huvudbyggnaden får uppföras om högst 150 m² byggnadsarea per fastighet, och garage får uppföras med en totalhöjd på 4 meter och med en byggnadsarea på 50 m² (e₂) per fastighet.

Huvudbyggnaden på den nedre sidan av bostadsgatan får uppföras till en

totalhöjd på 7 meter, vilket motsvarar ett 1,5 våningshus. Huvudbyggnaden får uppföras om högst 150 m² byggnadsarea per fastighet, och garage får uppföras med en totalhöjd på 4 meter och med en byggnadsarea på 50 m² (e₁) per fastighet.

Detaljplanen anger även att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p₁), samt att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och placeras minst 5 meter från gata (p₂).

För de fastigheter som placerats vid den övre bostadsgatan, närmast Västra Sundvägen, anges för de fastigheter som ligger vid gatans nersida att bebyggelsen ska bestå av friliggande hus (f₁). Huvudbyggnad får uppföras om högst 200 m² byggnadsarea per fastighet, och med en högsta totalhöjd på 7 meter. Garage får uppföras om 50 m² byggnadsarea och med en totalhöjd på 4 meter (e₃) per fastighet. Vidare anges att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p₁), samt att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och placeras minst 5 meter från gata (p₂).

Bostadsgatans översida kan förutom att bebyggas med friliggande bebyggelse komma att bebyggas med sammanbyggda villor så som radhus eller parhus. Detaljplanen anger därmed att friliggande huvudbyggnad får uppföras om en högst 200 m² byggnadsarea per fastighet, med en högsta totalhöjd på 10 meter. Garage får uppföras om högst 50 m² byggnadsarea med en högsta totalhöjd på 4 meter (e₆) per fastighet. För att möjliggöra sammanbyggda byggnader anges även att det inom området får uppföras sammanbyggda byggnader om högst 35 % av byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjden är 10 meter för huvudbyggnad och 4 meter för garage (e₅). Detaljplanen anger även vidare att för fristående bebyggelse gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p₁). Detaljplanen anger även att byggnader inte får uppföras 4,5 meter från gata (prickmark), detta för att få ett avstånd mellan byggnader och gata men även för att det på tomten då kan rymmas en parkeringsplats framför garage/carport.

Med hänsyn till anslutning till vatten- och spillvattenledning kan endast en fastighet bildas i planrådets norra del på gatans nedre sida. För detta område anges därför att det får uppföras sammanbyggda byggnader om högst 35% av byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjden är 10 meter för huvudbyggnad och 4 meter för garage. (e₅) Vidare anges att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p₁), samt att komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och placeras minst 5 meter från gata (p₂).

Detaljplanen anger för kvartersmarken för bostäder att bebyggelsen skall placeras på ett bra sätt i förhållande till gata men även i förhållande till varandra anges planbestämmelse (b₃) som anger att golvnivå ska placeras minst 40 cm över gata, räknat från fastighetens mitt. Byggnader ska placeras på fastigheten med hänsyn till platsens förutsättningar och omgivande fastigheter.

Markplanering ska redovisas vid bygglov. Utfyllnader och sprängningar ska minimeras, och detaljplanen anger därför att marklov krävs för ändring av marknivåer mer än 0,5 meter.

Vid en exploatering av planområdet kommer område som idag är skog att bebyggas. Den gröna höjden kommer att ersättas av byggnader och gator. På kvällarna kommer gatubelysning och belysning från husen att synas mellan grönskan in mot stadens centrum och kring Kyrkviken.



En illustration över hur området kan tänkas utvecklas.

Offentlig service

Planföresättningar

Västra Sundsområdet är det område inom tätorten där flest bygglov ges för tillfället. Förutom att det byggs nya bostäder omvandlas även fritidshus till permanentboende. Området är attraktivt för alla åldersgrupper, och därmed även för barnfamiljer. Det finns ingen förskola inom Västra Sundsområdet i dagsläget, och de närmaste förskolorna finns i stadsdelen Agneteberg. I Agneteberg finns även närmaste skola som har förskoleklass och upp till åk 3, därefter finns Kyrkebyskolan där åk 4-6 finns.

Planförslag

I och med den utveckling som sker inom Västra Sund har man i planförslaget gett möjlighet för en förskola (S₁). Förskolans placering är intill planområdets södra in- och utfart. Detta för att den ska ligga i en bra anslutning till Västra Sundsvägen samt för att slippa en ökad trafik inom bostadsområdet vilket en annan mer central plats inom bostadsområdet hade lett till. Planen anger även att det finns möjlighet att uppföra någon typ av vårdboende inom området (D). Inom det område där förskolan/vårdboendet föreslås finns en äldre bebyggelse, Klockarbråten. Bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde, och anses kunna integreras i förskoleverksamheten och dess miljö och tillföra kvalitéer. Ett förslag har tagits fram på hur en förskola/vårdboende skulle kunna utformas på platsen. Torpet och dess uthus skulle kunna länkas samman med plank, för att skärma av området mot gården, samtidigt som platsen skulle kunna fungera som en välkomnande entré till området. Här föreslås även personalparkering. Om det inte är möjligt att använda befintliga uthus så skulle nya i samma stil kunna uppföras. Den nya byggnaden föreslås uppföras i områdets sydvästra del i vinkel för att tillsammans med torpet skapa en skyddad gård. Här finns parkering för besökande till vårdboendet eller för föräldrar då de lämnar/hämtar barnen på förskolan samt att det finns möjlighet för leveranser till verksamheten.



Illustrationen visar hur förskoleområdet kan tänkas utvecklas.

Byggrätten ger möjlighet till en förskola med fyra avdelningar (ca 80 barn). En bedömning som Boverket gjort är att friytan för förskolebarn bör vara 40 kvm/barn. I friytan räknas inte förråd, parkeringsplatser osv in utan det är ytan som kan brukas för lek. Ytan för förskolan är enligt planen ca 5600 m², och detaljplanen anger en byggrätt på 1100 m² byggnadsarea (e₄). Det innebär en friytan på ca 4500 m². Enligt Boverket spenderar barn mer tid utomhus ju högre kvalitet en friyta har, i form av grönska och väl planerade lekytor. Utomhusleken kan bidra till bättre kunskapsinhämtning och mentalt välbefinnande genom stressreducering och återhämtning. På svenska förskolor som har gröna och rymliga gårdar har det visat sig att det finns samband med bättre nattsömn, välbefinnande och koncentrationsförmåga hos barnen. Den föreslagna platsen anses kunna ge goda förutsättningar för attraktiv lekmiljö. Träd som går att spara anses vara en tillgång i den nya lekmiljön och ska därför sparas om möjlighet finns. Den norra delen har en mer sluttande terräng medan den centrala är mer flack. Förskolans läge gör även att det finns möjlighet att besöka andra grönområden i närheten, exempelvis klipphällarna mot Kyrkviken eller bäcken som finns i planområdets södra del.

Plankartan anger även att högsta tillåtna totalhöjd är 10 meter (**10 i romb**) vilket motsvarar ett tre våningshus. För att bebyggelsen skall placeras på ett bra sätt i förhållande till vatten- och avlopp och gata men även i förhållande till varandra anges planbestämmelse (b₃) som anger att golvnivå ska placeras minst 40 cm över gata, räknat från fastighetens mitt.

Kommersiell service

Planförutsättningar

Planområdet är beläget ca 2,5 km sydväst om Arvika centrum där tåg- och busstation, vårdcentral samt affärer finns.

Planförslag

Planförslaget leder inte till några förändringar.

Tillgänglighet

Planområdet är kuperat.

Förändringar

Plan- och bygglagen anger i 8 kap 9§ punkt 5, att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska kunna komma fram till byggnadsverk och på annat sätt använda tomten, om det med hänsyn till terrängen och förhållandena i övrigt inte är orimligt.

Byggnadskultur och gestaltning

Planförutsättningar

Värmlands museum gjorde 2008 en kulturmiljöutredning över Västra Sund. Utredningen togs fram som ett underlag för den fördjupade översiktsplanen för Kinna och Västra Sund. Utredningen anger att det finns en kulturmiljölämning i form av ett gränsmärke i planområdets sydöstra del. Den anger även att bebyggelsen inom Klockarbråten är en värdefull bebyggelse. Värmlands museum har dock klassificerat den utpekad kulturhistorisk bebyggelsen på Västra Sund i en tregradig skala där Klockarbråten anses höra till den sista klassificeringen "*övrig bebyggelse som tillmäts ett särskilt kulturhistoriskt värde*". Värmlands Museum har tagit fram en utredning, Kulturhistorisk värdering av byggnader på Klockarbråten 2017. Utredningen visar på att bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde men att de inte är unika eller omistliga. Värdet ligger i berättelsen om platsen och den lokala historien. De anser även att den värdering som gjordes 2008 fortfarande gäller, att Klockarbråten har ett särskilt kulturhistoriskt värde enligt PBL 8 kap 13§, men inte av den allra högsta grad inom den kategorin utan ligger lite i den nedre gränsen. De anser det därför svårt att ge ett entydigt svar om byggnaderna bör skyddas eller kan rivas. Om byggnaden rivs anger de att den bör dokumenteras.

Planförslag

Gränsmärket är enligt planförslaget beläget inom markanvändning för bostäder, och kommer i och med ett plangenomförande att behöva tas bort. Gränsmarkeringen finns dokumenterad i Värmlands Museums tidigare utredning.

Detaljplanen ger varken något rivningsförbud eller skydd för bebyggelsen inom Klockarbråten. Det finns dock inget hinder för framtida fastighetsägare att bevara bebyggelsen inom Klockarbråten, vilken anses kunna bli en kvalitet för kommande verksamhet om den bevaras och integreras i en ny bebyggelse.

Lek och rekreation

Planförutsättningar

Planområdet har ett läge med närhet till natur och vatten. Närmaste kommunala badplats är Körselviken som ligger ca 3 km söder om planområdet, mot Glafs fjorden. Det finns en stig som börjar vid Kyrkogårdens parkeringsplats i norr och som sedan leder genom planområdet intill vattnet. I södra delen av planområdet leder stigen mot gång- och cykelvägen på Västra Sundsvägen. Längs stigens sträckning finns fina klipphöllar ned mot vattnet.

Planförslag

Planförslaget leder till att stora delar av naturmarken i planområdets mellersta del kommer att exploateras vid ett plangenomförande. Detaljplanen anger dock att naturmarken mot Kyrkviken även fortsättningsvis ska vara ett naturområde

som är tillgängligt för alla (**NATUR**). Stigen och klippställarna intill Kyrkviken bevaras därmed och ses som ett värde, både för de nya inom området så som för de som redan bor i områdets närhet. Naturmark sparas även mot norr, söder och mellan de bägge bostadsgatorna samt mot Västra Sundsvägen i väster. Det föreslås ingen lekpark inom området då närheten till naturen kan ge många spännande och kreativa lekmiljöer. Inom det föreslagna området för förskola kommer dock lekplats att anordnas vilken under de tider som inte verksamheten bedrivs kan användas av barnfamiljer inom området.

Strandskydd

Planföresättningar

Marken berörs idag av strandskyddsförordnande som för aktuell del av Kyrkviken är 100 meter. För att kunna upphäva strandskyddet krävs s.k. särskilda skäl.

Så som tidigare nämnts så finns planområdet utpekade i Arvika kommuns LIS-plan. För utveckling av ny samlad bostadsbebyggelse som måste föregås av detaljplan.

Strandkanten är i dag inom området varierande. I den södra delen är området otillgängligt med en tät växtlighet. Området är även fuktigt och stor del av vattenpartiet består av vass. Den mellersta delen är mer tillgänglig och har fina klippställar. Här finns även ett naturvärdesobjekt, som beskrivits tidigare. Den norra delen påminner mycket om den södra med tät växtlighet och därmed svår tillgängligt. Det finns även ett stort vassområde som sträcker sig från planområdet till Mikaelikyrkan. Vid vattnet finns en stig som leder från parkeringen vid kyrkan i nordöst, och genom planområdet för att i söder vika av mot Västra Sundsvägen och den nya gång- och cykelvägen.

Planförslag

Att skapa attraktiva platser är en viktig del i att kunna få människor att stanna kvar på en plats samt att få fler att flytta dit. För Arvika är det viktigt att kunna erbjuda attraktiva tomter. Jonsbol är ett område som anses attraktivt med sitt läge i förhållande till centrum men även för sitt läge intill Kyrkviken.

På plankartan anges områden där strandskyddet är upphävt (**a₁**). Planförslaget innebär upphävande av strandskyddet för delar av planområdet med hänvisning till att området är utpekade som LIS-område för bebyggelse (**B**) i Arvika kommuns LIS-plan. Bostadsområdets utformning leder till att de naturvärden som pekats ut är belägna inom naturmark som inte kommer att exploateras. Utformningen leder även till att det finns en fripassage mellan bostadsbebyggelse och Kyrkviken, vilken allmänheten har tillgång till. Den fria passagen är mellan 30-60 meter bred. Inom detta område finns även den stig som bevarats, som går mellan Kyrkans område och genom planområdet upp till Västra Sundsvägen.

Strandskyddet upphävs även för berörda gator (**GATA**) samt gång- och cykelvägar (**GÅNG, CYKEL**) inom området.

Det anses vara en stor attraktivitet att få tillgång till en allmän flytbrygga inom området. En yta för en allmän flytbrygga (**W₁**) har därför föreslagits i områdets södra del. För att påverkan på natur och djurlivet i vattnet ska bli så liten som möjligt föreslås en flytbrygga. Det särskilda skälet för upphävande av strandskyddet (**a₁**) för den allmänna flytbryggan är att den för sin funktion måste ligga vid vattnet och att det inte anses kunna ordnas utanför området. Det finns även en fripassage för allmänheten att passera genom området.

Vattenområden

Planförutsättningar

Idag finns ingen brygga inom området och strandlinjen är mest lättillgänglig via klippställar som finns i planområdets norra samt mellersta del. I planområdets gräns i norr finns ett vassområde som breder ut sig mot Mikaelikyrkan i öster. Det finns även ett vassområde i den södra delen av planområdet. Det har gjorts en inventering inom vassområdet med tanke att identifiera och dokumentera befintliga ornitologiska värden inom de två vassområdena. Inventeringen är utförd av Ecocom våren 2016. Inventeringen visar att vassområdet i den södra delen inte bedöms vara av sådan kvalitet att området har höga naturvärden. Ecocom bedömer att den norra vassen, där den är som bredast, har högre värden och att det även där som flest fågelarter och antal fåglar har noterats.

Planförslag

För att bevara klippställarna och för att bevara vassområdena föreslås en allmän flytbrygga (**W₁**) bli möjlig att uppföra i planområdets södra del. Vid slutet av vägen som leder till pumpstationen kan en vändplats med parkeringsplatser uppföras där besökare till bryggan kan parkera vid behov men även de som vill besöka naturområdet för en promenad. Från parkeringsplatsen ansluter en gång- och cykelväg.

Gator och trafik

Gatunät

Planförutsättningar

Planområdet omfattar Västra Sundsvägen (**GATA₁**) som är huvudgata i Västra Sundsområdet och förbinder området med staden via Prästgårdsvägen samt Strandvägen.

Planförslag

Det nya bostadsområdet ansluts till Västra Sundsvägen. Den övre bostadsgatan (**GATA**) ansluts i planområdets norra del medan den nedersta bostadsgatan ansluter i planområdets södra del. Gatorna följer höjdkurvorna och fastigheter föreslås utefter båda sidor av gatorna. Bostadsgatorna är 9 meter breda.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Kollektivtrafiken trafikerar Västra Sundsvägen med en anropsstyrd linje. Med anropstyrd menas att busstrafiken endast trafikerar sträckan då den som önskar åka med bussen ringt och bokat när man önskar åka. Övrig kollektivtrafik som buss och tåg finns i Arvika centrum ca 3 kilometer nordöst om planområdet.

Planförslag

Planförslaget leder inte till någon förändring på kollektivtrafiken. En utbyggnad av planområdet kommer dock att leda till fler boende längs Västra Sundsvägen och därmed att underlaget till kollektivtrafiken ökar. Det finns även möjlighet att anlägga en busshållplats vid Västra Sundsvägen i anslutning till bostadsområdet.

Gång- och cykelstråk

Planförutsättningar

Under 2016 kompletterades Västra Sundsvägen med en gång- och cykelväg, som leder från Västra Sund in till Arvika centrum.

Planförslag

Planområdet binds samman med Västra Sundsvägens gång- och cykelväg. Inom planområdet finns en gång- och cykelväg (**GÅNG, CYKEL**) utefter bostadsbebyggelsen som ligger närmast vattnet. Den knyter an till bostadsgatan i norr och leds därefter vidare mot Västra Sundsvägen i nordväst. Det finns även en gång- och cykelväg som knyter samman de båda bostadsgatorna intill området för förskola/vårdboende. Inom planområdet i övrigt hänvisas gående och cyklister till körbana. Detaljplanen ger även möjlighet för en utbyggnad av gång- och cykelvägen längs vattnet för att ansluta den föreslagna allmänna bryggan.

Parkering och utfarter

Planföresättningar

Bebyggelsen inom Klockarbråten har utfart mot Västra Sundsvägen.

Planförslag

Det finns två in- och utfarter till det nya bostadsområdet. Den bostadsgata som är placerad närmast Västra Sundsvägen kopplas mot vägen i planområdets norra del och den bostadsgata som är placerad närmast vattnet kopplas mot planområdets södra del. Inom bostadsområdet ska det finnas minst två parkeringsplats per hushåll på varje fastighet. För området där det ges möjlighet för förskola/vårdboende finns en in- och utfart till parkeringar i den norra delen av området. Sedan finns ytterligare möjlighet att anlägga parkeringsplatser i områdets södra del, där det även finns möjlighet för varuleveranser till verksamheten. En parkeringsnorm håller på att tas fram inom kommunen. I den anges att det för förskola ska finnas 23 parkeringsplatser/1000 BTA eller 0,2 platser/elev för bil och 48 platser/1000 BTA eller 0,4 platser/elev för cykel. För vårdboende anges 6 parkeringsplatser/ 1000 BTA för bil och 10 platser/1000 BTA för cykel. I talen ingår platser både för de som arbetar inom verksamheten samt besökande. Cykelparkeringar anses viktigt att tillskapa då förskolan/vårdboendet ligger intill en gång- och cykelväg och då områdets närhet till centrum leder till att det ges möjlighet till andra färdssätt än bil. Parkeringsnormen ger även möjlighet till reduktion av antal parkeringsplatser vid genomförande av bilpool, mobility management eller samnyttjande. Införs en bilpool kan en reduktion på 20% genomföras och vid tre mobility management åtgärder kan en reduktion på 10 % göras.

Detaljplanen ger även möjligheter för parkeringsplatser i planområdets sydöstra del vid vattnet och pumpstationen. Dessa platser är tänkt att kunna nyttjas av allmänheten som önskar besöka naturområdet.

Störningar och risker

Buller

Planföresättningar

Planområdet är beläget intill Västra Sundsvägen som är huvudgata i området Västra Sund. I planarbetet har därför WSP tagit fram en trafikbullerutredning för att se på om trafiken på Västra Sundsvägen påverkar planområdet. Västra Sund är det område inom Arvika tätorts omnejd där flest bygglov just nu ges för bostadsbebyggelse samtidigt som fritidsbostäder mer och mer övergår till permanentbostäder. Trafikbullerutredningen har därför beräknats med en ökning av trafiken på Västra Sundsvägen. Totalt har man räknat med en ökning med 24 % från 2016 till år 2030. WSP anger dessutom att en fördubbling av trafiken innebär en ljudnivåhöjning av den ekvivalenta ljudnivån med 3 dB. Beräkningen som är gjord visar dock på att den ekvivalentnivån från vägtrafiken ligger ca 10

dB under riktvärdet så marginal finns för ytterligare ökning av trafikflöden på Västra Sundsvägen.

För bedömning av trafikbuller vid bostäder gäller för planer påbörjade efter 2015 ”Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader”. I förordningen framgår att buller från vägar inte bör överskrida:

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

För de planerade bostäderna visar beräkningarna att både den ekvivalenta och den maximala ljudnivån uppfyller riktvärdena vid fasad (på våning 1 och 2).

För skolor finns inga riktvärden gällande ekvivalent eller maximal ljudnivå vid fasad. Det ställs istället krav på ljudnivåer inomhus och på skolgården enligt författningen Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamheter. Här föreskrivs att friytan ska hålla god ljudkvalitet och detta klargörs även i Boverkets rapport 2015:8 ”Gör plats för barn och unga!”. I denna rapport framgår:

På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Planförslag

Bostadsbebyggelsens placering med ett naturområde (**NATUR**) mellan bebyggelse och Västra Sundsvägen leder till att riktlinjer 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad klaras. Uteplats kommer dock att behöva orienteras mot tystsida, och därmed mot bostadsgata och med utsikt mot Kyrkviken. Planbestämmelse (**p₃**) anger därmed att byggnader ska placeras så att uteplats orienteras, så att inte nivåer enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader överskrids.

Bullerutredningen visar på bullervärden mellan 55-60 dBA närmst Västra Sundsvägen för det område som planeras för förskola/vårdboende. Detaljplanen anger därför att marken inte får förses med byggnad (**prickmarkering**) för det område som enligt bullerutredningen har nivåer över 55 dBA. Huvuddelen av den föreslagna förskolegården finns inom område som enligt utredningen är inom zonen 40-50 dBA. När byggnader placeras mot Västra Sundsvägen samt att plank kan sättas upp mellan befintliga byggnader, om dessa bevaras och integreras i verksamheten, kan detta fungera som en bullerdämpande åtgärd och leda till att bullernivåerna sänks ytterligare mot förskole gården varpå en god förskolemiljö anses kunna skapas.

Hästar

Planförutsättningar

Planområdet gränsar i norr till en fastighet som har hästar. Närheten till hästar gör att det kan finnas en risk för allergenspridning via luft från hästar. Det kan även finnas risk för lukt, flugor och damm. Boverkets allmänna råd *Bättre plats för arbete* har upphävts och ersatts av Boverkets *vägledning för planering för och invid djurhållning*. Vägledningen rekommenderar att en helhetsbedömning görs av störningsfaktorer som kan förekomma invid hästhållning. Det finns idag inga rekommenderade gränsvärden för allergener, och det är därför upp till varje kommun att lokalt utreda frågan och göra en bedömning som sedan respektive länsstyrelse tar ställning till. I Arvika kommun finns ingen policy för vilka

värden som är rimliga. I Karlstad kommun har man en laga kraft vunnen detaljplan från 2014, där bostäder planerats i närheten till Färjestadstravet. I detaljplanen har man angett en 25 meter bred zon mellan bostäderna och häst Hagarna. I denna zonen får garage och andra uthus finnas men inte bostadshus. Karlstads kommun genomförde mätningar av hästallergener och drog slutsatsen att allergenhalterna 35 meter från fastighetsgränsen var mycket låga. Vidare menade man att det vid ett närmare avstånd (10 -20 meter från Hagarna) förmodligen är andra faktorer än allergener som påverkar närheten mellan hästverksamhet och bostäder. Hästverksamheten som finns intill planområdet är inte alls i samma omfattning som Färjestadstravet som har ett 170-tal hästar permanent uppstallade.

Planförslag

Planförslaget innebär att ett grönområde (**NATUR**) sparas mellan de föreslagna bostäderna och den fastighet som har hästverksamhet. Avståndet är ca 110 meter och bedöms efter resonemanget som förts här ovan tillräckligt. I skötselplanen står att området inte får kalhuggas. Grönområdet kommer därför att utgöra en barriär med tanke på allergener men även med tanke på lukt, flugor och damm från hästverksamheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planförutsättningar

Planområdet ingår inte i något kommunalt verksamhetsområde.

Planförslag

Vid ett plangenomförande kommer området anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som byggts ut i Västra Sund. Då planområdet sluttar mot öster kommer avloppsvatten behöva pumpas upp till avloppsnätet vid Västra Sundsvägen. De fastigheter som kommer att bebyggas med eventuell suterrängvåning kommer att behöva en pump för att pumpa upp avloppsvatten till ledning i bostadsgata. Fastighet i norr om den övre bostadsgatan får endast bebyggas med sammanbyggd byggnad så som radhus eller parhus pga anslutningspunkt till vatten- och avloppsnätet.

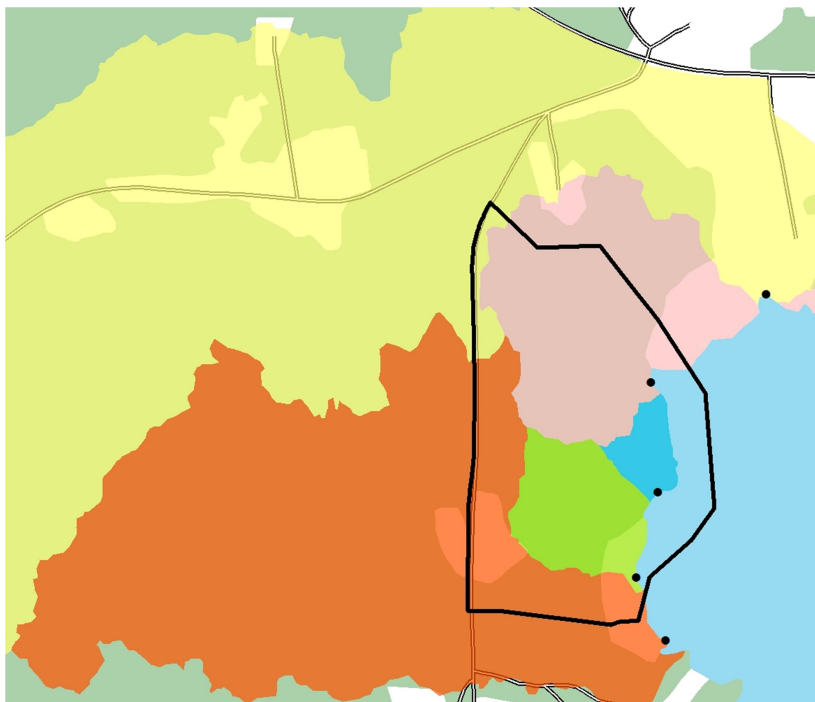
Ett brandpostsystem utformas i samråd med Räddningstjänsten.

Avloppsanläggning (**E₂**) är placerad i planområdets södra del och nås via en väg från bostadsgata. För att förebygga att avloppsvatten vid en eventuell bräddning ska rinna ut i vattenfåran och därefter vidare ut i Kyrkviken, anger detaljplanen att anläggning ska anordnas så att bräddning inte sker (**b₁**). Detaljutformning hanteras i bygglov. Detaljplanen anger även att tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten inte skadar dessa (**b₂**). För den tekniska byggnaden anges en totalhöjd på 4 meter (**4 i romb**).

Dagvatten

Planförutsättningar

Inom planområdet är det nära till berg vilket försvårar upptagning av dagvatten. En s.k. ytvattenflödesanalys har tagits fram för att se hur regnvattnet rinner idag före ett genomförande av detaljplanen. Ytvattenflödesanalysen visar på att det röda området som syns på kartan här nedan är området som idag rinner mot bäcken/diket i planområdets södra del.

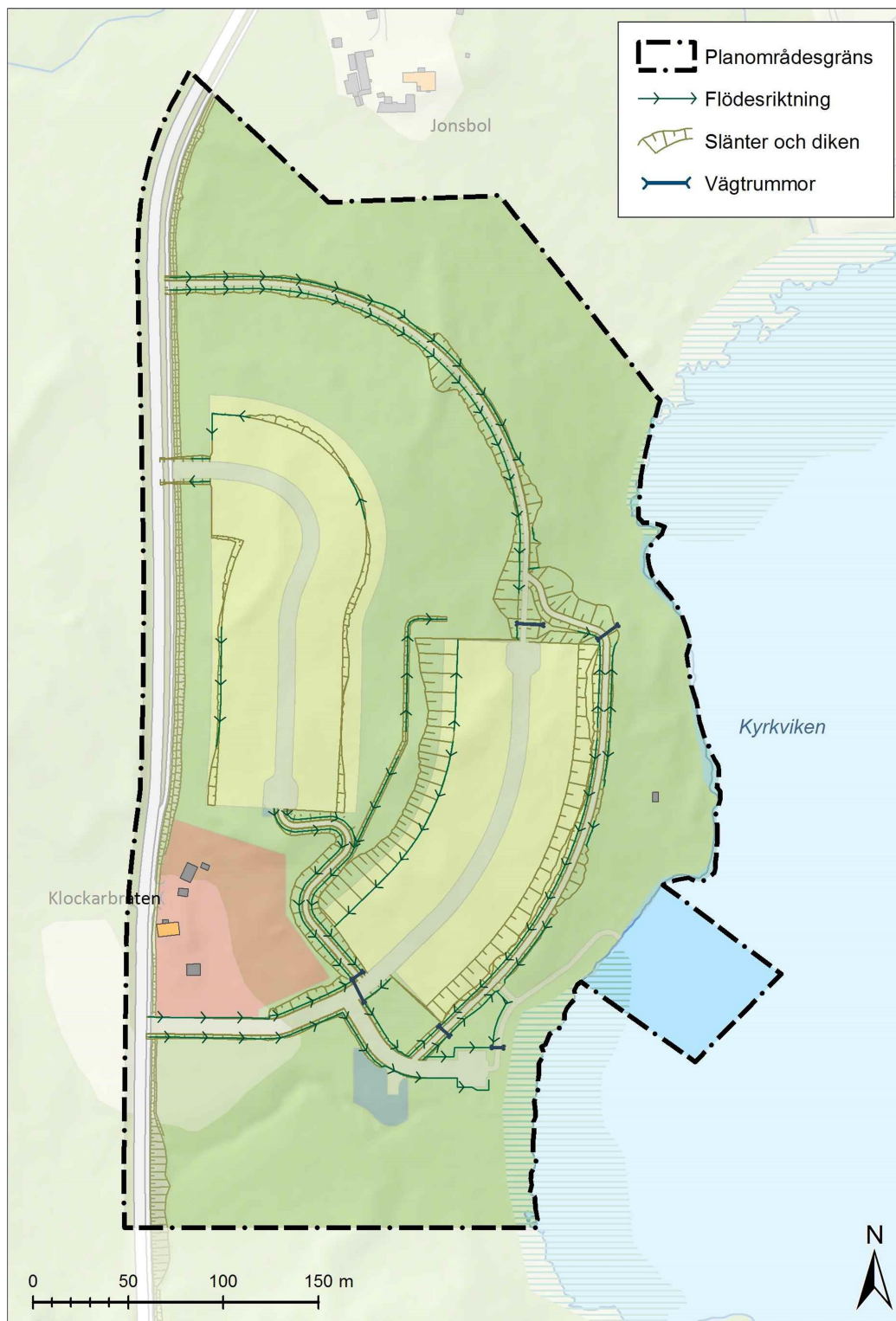


Kartan visar de olika avrinningsområdena inom och utanför området i olika färger. Den röda ytan visar tillrinningsområdet som idag är till bäcken som finns i planområdets södra del.

Planförslag

Ett genomförande av detaljplanen innebär att två bostadsgator läggs parallella i höjdkurvornas riktning. Arvika kommun har beslutat att grovplanera tomterna på vardera sida om den bostadsgata som är placerad närmast Kyrkviken, innan tomterna lämnas ut för försäljning. Detta då man anser att det är bäst att ta ett samlat grepp om områdets markplanering pga terrängen. Markplaneringen gör att områdets höjder kommer att ändras och därmed även vattnets väg genom planområdet.

Dagvatten från hårdgjorda ytor så som från gator, tak och hårdgjorda garageuppfarter föreslås ledas till dagvattenledning i bostadsgata.



Kartan visar hur dagvattnet från ytor som inte hårdgjorts är tänkt att ledas inom området. För ytor som hårdgjorts så som tak och asfalterade ytor kommer dagvattnet att ledas mot ledningar i gata.

Dagvattnet kommer därefter att ledas till två stycken slambrunnar, för att renas innan det leds vidare till den bäckfåra som finns i planområdets södra del. Dagvatten på resterande ytor av fastigheten leds för de fastigheter som är belägna närmast vattnet mot det dike som finns längs gång- och cykelvägen. De fastigheter som är belägna på den övre sidan av bostadsgatan leds mot

fastighetens bakkant och därefter vidare mot gata och slambrunn. För de fastigheter som är belägna på nersidan av bostadsgatan närmast Västra Sundsvägen leds dagvatten mot naturmark. I naturmarken kommer ett dike att anläggas för att samla upp eventuellt dagvatten så att det inte leds in på fastigheterna nedanför. För fastigheterna på gatans övre del leds dagvattnet mot fastighetens bakkant och därefter vidare mot gata och till slambrunn. Det finns även diken intill gång- och cykelvägar, så som karta här ovan visar.

Värme

Planförutsättningar

Det finns ingen fjärrvärme utbyggt mot Västra Sund.

Planförslag

Den nya bebyggelsens värmeförsörjning löses enskilt.

El

Planförutsättningar

Det finns en elkabel (12kV) i Västra Sundsvägen. Det finns även en gammal landskabel som i grundkartan är belägen i områdets mellersta del i nordsydlig riktning. Kabeln är dock i osäkert läge och är idag inte i bruk.

Planförslag

Planförslaget innebär att en transformatorstation (**E₁**) kan placeras strax norr om förskolans placering. Plankartan anger att byggnaderna får ha en totalhöjd på 4 meter (**4 i romb**).

Avfall

Planförutsättningar

Arvika kommun tillhandahåller via Arvika Teknik AB tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa. Återvinningsstation finns vid centrum, ca 3 km från planområdet.

Planförslag

Avfallshantering ombesörjs av Arvika Teknik AB enligt gällande taxa.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Samråd	vintern 2017
Granskning	Höst 2018
Antagande	vinter/vår 2019

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun
Grundkarta	Arvika kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten på uppdrag av Arvika kommun
Utbyggnad av gator och gång- och	Arvika Teknik AB på uppdrag av Arvika

cykelvägar	kommun
Utbyggnad av vatten- och avlopp	Arvika Teknik AB
Pumpstation på enskild fastighet	Fastighetsägare
Dagvattenhantering	- Diken på kvartersmark är fastighetsägarens ansvar - Slambrunnar och dagvattenledningar är ATABs ansvar - Diken och trummor vid gc-vägar/vägar är Arvika kommuns ansvar - Diken i naturmark är AFABs ansvar
Skötsel av naturmark enligt skötselplan	Arvika Fastighets AB på uppdrag av Arvika kommun.
Grovplanering av fastigheter längs bostadsgata närmast Kyrkviken	Arvika kommun
Allmän flytbrygga	Arvika kommun

Huvudmannaskap

Arvika kommun är huvudman för allmänplatsmark. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmänplats (allmänna gator, gång- och cykelvägar, flytbrygga och naturmark) inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen möjliggör att kvartersmark styckas av till enskilda fastigheter. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildning.

Verksamhetsområde för vatten- och avlopp

Kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, spillvatten och dagvatten omfattar planområdet.

Ekonomiska frågor

Kostnader och avgifter

Utbyggnad och ombyggnad av allmänanläggningar som krävs för exploateringen av det aktuella planområdet ska finansieras av exploateringsintäkter. Kommunen får intäkter via försäljning av tomter samt för bygglovsgivning och va- utbyggnad enligt gällande taxor. Planarbetets kostnader tas ut i samband med tomtförsäljning.

Utbyggnad inom kvartersmark belastar respektive exploatör/fastighetsägare.

Tekniska frågor

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dagen då detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att exploatera i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla men kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

Schaktmassor

Naturmark eller kvartersmark inom planområdet får inte användas för upplag av schaktmassor eller annat material vare sig permanent eller tillfälligt.

Dagvatten

Dagvattnet från planområdet kommer att ledas till två slambrunnar för att renas innan vattnet leds vidare ut till Kyrkviken via en bäck. Slambrunnar ska anläggas och driftas av Arvika Teknik AB. Diken som är belägna på allmänplatsmark, natur, ska anläggas och driftas av Arvika Fastigheter AB. Diken vid gång- och cykelvägar samt gator ansvarar Arvika kommun för.

Konsekvenser av planförslaget

Ekonomiska konsekvenser

I Arvika kommun finns idag kommunala fastigheter att erbjuda i två olika typer av områden. Ett område, Tornstigen, ligger lantligt fast nära till stadens centrum och dess utbud. Ett annat område, Övre Taserud, ligger i stadens norra del som en fortsättning på befintligt bostadsområde. Att möjliggöra för bostadstomter i Jonsbol skulle leda till att kommunen kan erbjuda fastigheter i ett lantligt läge, nära naturen och vattnet samtidigt som det är beläget nära stadens centrum. Att kunna erbjuda attraktiva platser att bo på kan leda till fler invånare, och därmed ökade skatteintäkter.

Planområdets exploateringskostnader är tänkt att täckas av tomtpriset. Skötsel av naturområdet, dagvattenanläggning, skötsel och drift av vägar bekostas via driftbudget hos Arvika Fastigheter AB, Arvika Teknik AB och Arvika kommun. Ett plangenomförande kan komma att ha inverkan på flera olika verksamheters och bolags driftbudgetar. Planförslaget innebär även att en förskola/vårdboende kan byggas inom området vilket vid ett plangenomförande kan komma att byggas av Arvika Fastigheter AB och brukas/hyras av Arvika kommun.

Sociala konsekvenser

Planområdet ligger i anslutning till Västra Sundsvägen som under 2016 kompletterats med en gång- och cykelväg. Som boende i området kommer man därför att ha goda möjligheter att cykla eller gå till det utbud som finns i Arvika centrum. Gång- och cykelvägen är positiv ur ett jämställdhetsperspektiv. Fler boende i Västra Sundsområdet kan även leda till ett ökat underlag för en kollektivtrafiklinje.

Det finns idag ingen förskola i Västra Sundsområdet och barn boende inom området hänvisas till förskolor i centrumområdet. Planen ger därför möjlighet för en förskola. Avståndet till förskola kan därmed minskas för barnfamiljer boende inom området. Planen ger även möjlighet för boende med behov av vård så som exempelvis ett äldreboende. Placeringen av förskolan/vårdboendet gör att man når området snabbt från Västra Sundsvägen både med bil, cykel eller till

fots samtidigt som verksamheten får tillgång till naturen runt planområdet och Kyrkviken.

Planområdet gränsar även till en hästverksamhet i norr. Att bostadsområdet gränsar till hästar kan för många ses som en tillgång och något positivt. För vissa kan det betyda problem med allergier och lukt mm. Det har därför sparats ett naturområde om ca 110 meter brett mellan bebyggelsen och fastigheten som har hästar.

Konsekvenser för landskapsbilden

Planförslaget leder till att stora delar av naturmarken idag kommer ersättas med byggnader, gator och trädgårdar. Terrängen som idag sluttar mot öster kommer också förmodligen att förändras i och med en exploatering. Strandzonen med den stig som går genom planområdet kommer att bevaras som naturområdet, och allmänheten kan fortsatt nyttja den. Området kommer dock att förändras då träd och buskar kommer att tas ned för att skapa utsiktsmöjligheter för de boende mot Kyrkviken.

Områdets bostadsgator kommer att byggas ut vid samma tidpunkt. Detta pga att det kommer att krävas sprängarbeten vid anläggandet av vatten- och avloppsledningar samt byggnation av gator. Då området erbjuder ett antal fastigheter så kommer det ta ett antal år innan planområdet är fullt utbyggt. Det tar även några år innan ett nybyggt område har uppväxta trädgårdar och grönskan grönskar.

Konsekvenser för naturmiljön

Inom planområdet finns två utpekade områden med höga naturvärden. Dessa två områden har hänsyn tagits till i utformningen av förslaget samt i skötselplanen som beskriver hur naturmarken i området skall skötas.

I och med att naturmarken försvinner och ersätts med fler hårdgjorda ytor vid en byggnation kommer dagvattnet att behöva tas om hand. Planen innebär att dagvattnet inom planområdet kommer att renas genom att passera två stycken slambrunnar innan det rinner till den bäck som i söder rinner ut i ett vassområde i Kyrkviken. Slambrunnarna och utledandet till vassområdet görs med tanke på Kyrkvikens vattenkvalitet.

Konsekvenser för kulturmiljön

Byggnaden som ligger i direkt anslutning till Västra Sundsvägen, Klockarbråten, har ett kulturhistoriskt värde. Detaljplanen ger därför möjlighet att bevara torpet med dess uthus och integrera dem i förskolans eller vårdboendets verksamhet. Detta då man anser att byggnaderna kan komma att ge kvalitéer till både verksamheten och dess miljö. Möjlighet finns även att flytta några av uthusen inom området för att kunna nyttjas som ex. förråd längre in på gården. Planförslaget leder till att en gränsmarkering i planområdets sydöstra del behöver tas bort. Gränsmarkeringen är dock ingen fornlämning och finns dokumenterad i Värmlands Museums tidigare utredning.

Medverkande tjänstemän

Planbeskrivningen är upprättad av Planering och utveckling genom planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med, projektledare Nick Platel, tidigare mark- och exploateringsingenjör Ann-Marie Andreasson och nuvarande Jenny Wärnevall, miljöutvecklare Stina Dahlblom, Planarkitekt Maja Peterson, Gis-ingenjör Ida Persson, miljöchef Catarina Bernau, vatten- och avloppschef Bo Axelsson, bygglövschef Sören Linder. Tidigare i arbetet har även projektledare Dan

Koppfeldt medverkat.

Revidering

Inför granskning har områdets utformning ändrats. De två bostadsgatorna har dragits isär så att tomter inte längre ligger dikt an till varandra och naturmark har behållits däremellan. Antalet tomter har minskats och därmed bostadsområdets utbredning, detta med anledning av områdets terrängförhållanden. Områdets nya utformning har även lett till att gång- och cykelvägar har fått nya sträckningar samt att det tillkommit en gång- och cykelväg ned mot vattnet. in- och utfarter till området har även de kommit att ändrats, och förslaget anger nu en in- och utfart till Västra Sundsvägen för vardera bostadsgata. En kulturmiljöutredning har genomförts för bebyggelsen inom Klockarbråten och detaljplanen gör det nu möjligt att bebyggelsen kan bli en del i föreslagen verksamhet. Bostadsområdets nya utformning leder även till att bebyggelsen ligger något närmare Västra Sundsvägen vilket lett till att planförslaget anger planbestämmelser för att kunna uppnå en god ljudmiljö. I övrigt har planbestämmelser setts över.

Inför antagandet har detaljplanen kommit att ändras med tanke på bryggans funktion i området samt vilka som ska ha ansvaret för dess drift och skötsel. Att kunna tillskapa en brygga i bostadsområdet anses mycket viktigt för områdets attraktivitet. Detaljplanen föreslår därför en flytbrygga som är till för allmänheten. Bryggan kommer inte att ge möjlighet för båtplatser, och dess utformning antas inte påverka livsvillkoren för djur- och växtarter väsentligt. Åtgärden borde därför inte omfattas av 7 kap 15§ MB. Arvika kommun kommer att ha hand om drift och skötsel. Då flytbryggan blir allmän kommer den anslutande gång- och cykelvägen att övergå till allmänplatsmark. Gång- och cykelvägens anslutning till den allmänna bryggan har justerats något inför antagandet, då det getts möjlighet för fordon som har hand om drift och skötsel att vända. I övrigt har skötselplanen kommit att förtydligats när det gäller naturområdet närmast Kyrkviken inom strandskyddszonen. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts.

Arvika 2017-03-13 rev. 2018-09-12 rev. 2019-01-22

KOMMUNLEDNINGSTABEN

Samrådsredogörelse

Samråd har ägt rum för detaljplan Jonsbol den 16 mars t.o.m. den 12 april 2017. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

Synpunkter som inkommit finns redovisade i denna samrådsredogörelse med kommentarer från avdelningen för planering och utveckling, Arvika kommun.

Länsstyrelsen
VärmlandSamhällsbyggnad
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE samråd

Datum
2017-04-18Ref
Dnr.402-2131-2017Sida
1(3)Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA**Detaljplan för Jonsbol, Arvika kommun.***Lst dossiernr. D172a***Ärendet**

Rubricerat detaljplaneförslag, upprättat den 13 mars 2017, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 6 april 2017.

Syfte

Planen ska ge möjlighet att tillskapa ett antal bostadstomter och en förskola/ vårdboende i ett attraktivt läge intill Kyrkviken och med närhet till Arvika centrum.

Tidigare ställningstaganden

Planområdet är inte tidigare detaljplanlagt. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget är förenligt med ställningstagandena i kommunens översiktsplan (ÖP) från 2007 och Fördjupad översiktsplan (FÖP) för Kinna/Västra Sund från 2013. Området är vidare utpekade som ett s.k. LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge) i tematiskt tillägg till ÖP från 2011.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap.14§ PBL vid samråd särskilt:

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att
- strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vatten-områden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Sida
2(3)Datum
2017-04-18Ref
Dnr. 402-2131-2017

- verka för att en bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs ur allmän synpunkt.

Råd enligt PBL m.m.

Förskola/vårdboende

På plankartan ges en möjlighet att bygga en förskola alt. ett vårdboende vid infarten till planområdet omedelbart i anslutning till vägen mot Västra Sund.

Vid en förskola är trafiksäkerhetsfrågorna särskilt viktiga att studera då det särskilt vid hämtning och lämning är många fordon och människor som rör sig i området. En tydligare redovisning av trafikfrågor och säkerhetsaspekter bör därför tas fram i det fortsatta planarbetet.

Vidare bör byggnadernas och skolgårdens placering och utformning på tomten ges stor omsorg för att säkerställa en så god miljö som möjligt då området är utsatt för trafikbuller tangerande riktvärderna.

Kulturmiljö

Gården Klockarbråten som ligger inom planområdet har i inventeringar tillmätts ett visst kulturhistoriskt värde. Planförslaget innebär att befintliga byggnader kan rivas och ersättas med komplementbyggnader kopplade till förskola/vårdboende. I planhandlingen finns inte redovisat vilka de kulturhistoriska värdena är och inte heller varför de har bedömts så låga att planförslaget inte ger stöd för ett bevarande.

Naturvärden

Länsstyrelsen ser mycket positivt på att en skötselplan för allmän platsmark [NATUR] har tagits fram. Av planhandlingen framgår att kommunen bl.a. tänker sig en utglesning av skogen mellan bebyggelse och strand för att bostäderna ska få en viss sjöutsikt. Länsstyrelsen vill understryka vikten av att skötselplanen är mycket tydlig med hur mycket vegetation som ska vara kvar då det, enligt Länsstyrelsens erfarenhet, annars är stor risk att alla träd mellan bebyggelsen och stranden på sikt försvinner.

Strandskydd

Planområdet på land är utpekade som LIS-område i tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan och Länsstyrelsen gör bedömningen att ett upphävande av strandskyddet i den delen är godtagbart.

I planförslaget föreslås också att en gemensam båtbygga får uppföras i ett utpekade vattenområde [W₁] och att strandskyddet i denna del upphävs med skälet att anläggningen för sin funktion måste ligga vid vattnet.

En illustration har tagits fram för att visa på hur förskolan skulle kunna utformas med tanke på trafik till och från verksamheten samt parkering. Plankartan och planbeskrivningen har även kompletterats angående förskolans placering och skolgård.

Värmlands Museum har tagit fram en utredning för att se på vilka värden som Klockarbråten har. Utredningen visar på att bebyggelsen har ett kulturhistoriskt värde men att den inte är unikt eller omistligt. Värmlands museum anger att Klockarbråten har ett särskilt kulturhistoriskt värde men inte av den allra högsta graden inom den kategorin utan ligger i den nedre gränsen. Det är därför svårt att ge ett entydigt svar om byggnaden bör skyddas eller kan rivas. Detaljplanen har justerats inför granskning och dagens bebyggelse inom Klockarbråten kan nu nyttjas och bli en tillgång i den verksamhet som kan komma på platsen. Detaljplanen anger dock ingen bestämmelse om rivningsförbud.

Avdelningen för planering och utveckling är medvetna om betydelsen av tydligheten i skötselplanen och delar Länsstyrelsens synpunkt. Vi tycker dock att det är svårt att finna ett bra sätt att i skötselplanen visa på ett tydligt sätt vegetationens täthet. Länsstyrelsen får därför gärna komma med bra referenser på liknande projekt.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Sida
3(3)Datum
2017-04-18Ref
Dnr. 402-2131-2017

Länsstyrelsen konstaterar att det finns höga naturvärden i delar av vattenområdet och att det därför är tveksamt med ett strandskyddsupphävande. Vidare finns kommunens stora småbåtshamn c:a 1 km från planområdet och därför bör kommunen i första hand undersöka möjligheterna till samlokalisering alt. utbyggnad av befintliga anläggningar.

Att det redan idag finns ett stort antal privata bryggor runt Kyrkvikens stränder kan enligt Länsstyrelsens bedömning inte vara ett motiv till att ta ytterligare strandområden i anspråk.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddsupphävandet för gemensam båtbygga inom [W₁] bör utgå för att planen inte ska bli föremål för prövning.

Enhetschef Bengt Falemo har fattat beslut i detta ärende. Plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand har varit föredragande. I den slutgiltiga handläggningen deltog också planhandläggare Emil Jessen.

Arvika kommun är en avfolkningsbygd. I detta perspektiv är det oerhört viktigt att kunna skapa attraktiva boendemöjligheter i den stadsnära landsbygden och att stärka Arvika stad i syfte att behålla och attrahera befintliga och nya boenden. Arvika kommun ser att ett sätt att stärka staden är att erbjuda attraktiva boendemiljöer i områden så som Jonsbol, där närhet till stadens utbud och service finns samtidigt som boendemiljön erbjuder närhet till natur och vatten. Att kunna erbjuda båtplats i ett bostadsområde så som i Jonsbol anses vara något som höjer attraktiviteten för bostadsområdet och boendemiljön ytterligare.

Syftet med arbetet kring landsbygdsutveckling i strandnära lägen, var just att skapa utveckling vilket bostadsområdet Jonsbol är en del i för Arvika kommun. Vid framtagandet av LIS-planen var intentionen att planlägga området med en tillhörande brygga.

Småbåtshamnen är i privat ägo och Arvika kommun råder därför inte över dess utveckling. Inför granskning av detaljplanen finns pga ovanstående möjligheten att anlägga en brygganläggning inom planområdet kvar. Inför granskning har dock vattenområdet (W₁) flyttats norrut samt att det även minskats i storlek. Detta för att minska påverkan på vassområdet så mycket som möjligt.

LANTMÄTERIET

1 (2)

YTTRANDE
2017-04-12

Arvika kommun
arvika.kommun@arvika.se

Dnr 404-2017/1195

Detaljplan för Jonsbol i Arvika kommun

Ert ärende: Dnr KS 2016/89-214

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-03-03) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka kvartersmark för dess olika ändamål.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Fastighet

Vilken fastighet berör planen?

Delar av planen som bör förbättras

Illustration i plankartan

Användning av illustrationer i plankartan bör undvikas. Antingen bör en särskild illustrationskarta upprättas eller bör illustrationen redovisas i planbeskrivningen. Särskilt när fastighetsstorleken varierar kraftigt i storlek så förvirrar förslagen fastighetsgräns snarare än klargör.

Fastighetsstorlek istället för tomtstorlek

I egenskapsbestämmelser för kvartersmark används begreppet tomt. Vid bestämmelser om fastigheters storlek är det begreppet fastighet och inte tomt som är möjligt att reglera enligt PBL. Begreppet fastighet är ett äganderättsligt begrepp medan begreppet tomt inte har någon betydelse i äganderättsligt hänseende. En fastighet kan innehålla flera tomter. Lantmäterimyndigheten har inte tagit ställning till begreppets innebörd i övriga planbestämmelser.

«Handläggs_av»

«Sidfot_rad_1»

«Sidfot_rad_2»

E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

Plankartan kompletteras med fastighetsförteckning.

Plankartan justeras. Illustrationen redovisas i planbeskrivningen.

Planhandlingen har justerats inför granskning och anger inte fastighetsstorlek.

Lantmäteriet

2017-04-12

2

Ansvarsfördelning - Brygganläggning

Planbeskrivningen anger att ansvaret för brygganläggningen ska ligga på samfällighetsförening. Utveckla tanken om förvaltningen i den här formen. Ska brygga och båtplatser förvaltas i gemensamhetsanläggning? Ska då andel i brygga och båtplats kopplas till ägande av fastighet. Enligt anläggningslagens 5 § ska gemensamhetsanläggning inte inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. Detta är en bedömning som görs i lantmäteriförrättning.

Det anges inget g i plankartan/planbestämmelser.

Vem skulle ansöka om och bekosta en ansökan om anläggningsförrättning?

För Lantmäteriet

Christina Grönlund

Christina Grönlund
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Värmlands län
varmland@lansstyrelsen.se

Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggningen ska ha hand om anläggandet av bryggan, driften samt båtplatserna. Arvika kommuns bedömning är att boende inom planområdet ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

Plankartan har justerats.

De boende som önskar initiera en brygga ansöker och bekostar anläggningsförrättningen.



ARVIKA KOMMUN

Tjänsteskrivelse

1 (3)

Datum
2017-04-10Dnr
MN 2017/65

Myndighetsnämnden

Samrådsförslag för Jonsbol**Sammanfattning**

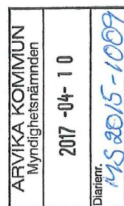
Förslag till detaljplan för Jonsbol, Arvika Prästgård 3:43, har tagits fram. Det aktuella området är beläget i den västra delen av Kyrkvikens strand. Kommunledningsutskottet har beslutat att förslaget ska ställas ut för samråd enligt Plan- och bygglagen. Planens syfte är att ge möjligheter till sammanlagt 44 tomter för bostadsändamål samt vid områdets infart en förskola eller ett vårdboende. Inom planområdet föreslås en gemensam flytbrygga för båtplatser.

Bakgrund

Området för detaljplaneförslaget omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. I Arvika kommuns tematiska tillägg till översiktsplanen avseende landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) finns området utpekad som LIS-område för bostadsändamål. Myndighetsstaben har under arbetet med planförslaget varit med och lagt synpunkter på planens utformning. Framförallt är det dagvattenfrågans lösning samt dess kombination med terrängens lutning som har diskuterats. Även bullerfrågan, pumpstationens placering, naturfrågor, Kyrkvikens vattenkvalitet, avståndet till krematorium och till en hästgård har varit uppe för diskussion.

Beskrivning

Av planbeskrivningen framgår att både vatten- och avloppsledningar ska kopplas till det kommunala nätet. Man avser att bevara de naturområden som är utpekade som värdefulla. Bullerutredning har gjorts vilket visar att riktvärdena hålls gentemot "Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader" med ett undantag: det befintliga bostadshuset Klockarbråten. Riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstation är i detta fall 50 meter vilket planen tar hänsyn till. En sluten tank ska vara kopplad till pumpstationen i det fall bräddning uppstår. Tekniska installationer ska överlag vara utformade och utföras översvämningssäkert så att de inte skadas



2 (3)

av naturligt översvämmande vatten upp till +49,5. Avståndet till hästgården är cirka 50 meter vilket enligt rättspraxis har bedömts som tillräckligt.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att bostadsgatorna kommer att läggas parallella i höjdkurvornas riktning. Dagvatten från hårdgjorda ytor som tak och garageuppfarter kommer att ledas till dagvattenledning i bostadsgata för de tomter som ligger på ena sidan gatan och på andra sidan kommer det att ledas mot dike som finns på gatan. Även vattnet från gatan rinner till dike. Dagvattnet leds sedan vidare till ett fördröjningsmagasin som rymmer cirka 110 m³ vilket bedöms efterlikna en naturlig avrinning upp till ett 2-årsregn. Efter dammen leds vattnet till en bäck som mynnar ut i Kyrkviken. Mellan de hus där tomterna gränsar mot varandra föreslås prickmark med byggnadsförbud för att marken ska kunna infiltrera återstående dagvatten.

Lagstiftning

9 kap. 1 § MB

Med miljöfarlig verksamhet avses

1. Utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten

9 kap. 2 § MB

Med avloppsvatten avses

3. Vatten som avleds för sådan avvattning av mark inom detaljplan som inte görs för en viss eller vissa fastigheters räkning

13 § Förordningen för miljö- och hälsoskydd, andra stycket

Det krävs anmälan till den kommunala nämnden för att inrätta en annan avloppsanläggning än som avses i första stycket.

Beslutsunderlag

Myndighetsstabens tjänsteskrivelse den 10 april 2017

Förslag till detaljplan för Jonsbol

Bedömning

Myndighetsstaben konstaterar att dagvatten från detaljplanelagt område enligt lagstiftningen är ansett som avloppsvatten vilket innebär att det faller inom Myndighetsnämndens ansvarsområde.

Med hänsyn till framtida klimatförändringar ter sig ett fördröjningsmagasin dimensionerat för 2-årsregn som otillräckligt.

Mellan raderna av hus där tomterna gränsar direkt mot varandra bör ett dike finnas vilket är anslutet till det ledningsnät som är kopplat till fördröjningsmagasinet. Diket bör omfattas av en skötselplan.

Det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp behöver utökas till att omfatta även det aktuella detaljplaneområdet.

Förslag till beslut

Myndighetsnämnden delar Myndighetsstabens bedömning och överlämnar stabens tjänsteskrivelse som nämndens eget yttrande.

Områdets utformning har kommit att justerats inför granskning. Förslaget anger nu naturmark mellan fastigheterna, vilket leder till att fastigheter mellan bostadsgatorna inte längre ligger diktan mot varandra. En dagvattenutredning har utförts i samband med en översyn av gatuhöjder och vatten- och avloppsledningar inom området. Att verksamhetsområdet ska utökas till att omfatta detaljplaneområdet, är inget som beslutas i planarbetet utan ett beslut som fattas av kommunfullmäktige efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. I planbeskrivningen anges dock att planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet.

3 (3)

MYNDIGHETSSTABEN



Mattias Larsson
Chef Myndighetsstaben



Catarina Bernau
Miljöchef

Sören Linder
Bygglövcchef

Beslutet skickas till

Arvika kommun, 19. Planering och utveckling



ARVIKA TEKNIK AB

YTTRANDE
2017-04-12
Dnr: AT 2017/51



Planering och utveckling
Arvika kommun

Detaljplan för Jonsbol yttrande över samrådshandling

Ärende

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Jonsbol. Kommunlednings-utskottet beslutade den 1 februari 2016 att förslaget ska samrödas enligt Plan- och bygglagen.

Beskrivning

Planens ska ge möjlighet att tillstapa ett antal bostadstomter och en förskola/vårdboende i ett attraktivt läge intill Kyrkviken och med närhet till Arvika centrum. Detaljplanen ger möjlighet till både friliggande villor och sammanbyggda, så som radhus och parhus. Bebyggelsen omsluts av naturmark. Mot Kyrkviken finns ett grönskråk som ger allmänheten tillgång till fina klippållar och utblicksplatser. Här föreslås även en gemensam flytbrygga.

Synpunkter

Bredband, Stadsnät

Inget att erinra. 2017-04-12

Elnät

Planering för Jonsbol finns med och högspänningsnätet är dimensionerat för att klara behov enligt planförslag. Investeringar i lågspänningsnätet behövs anpassat utifrån byggnaders behov.

Fjärrvärme

Ingen påverkan då fjärrvärmeanslutning bedöms för kostsam och således ej aktuell i detta område
TM 2017-04-07

Gator & Vägar

Utökat skötselområde på gatanläggning leder till ökade kostnader, bör kompenseras med ökning av driftbudget. Viktigt att iordningställa anslutningen till västra sundsvägen på ett trafiksäkert sätt. Cykelstråk bör läggas till för vägen längst ned och in och ansluta mot det norra stråket.

BK 2017-03-17

Planbeskrivningen kompletteras med att ett plangenomförande kan komma att ha inverkan på flera olika verksamheters och bolags driftbudgetar. Hur anslutningen till Västra Sundsvägen kommer att utformas kommer att hanteras i projekteringen av området. Områdets utformning har kommit att ändrats inför granskning. En gång- och cykelväg föreslås nu öster om den nedersta bostadsgatan mot vattnet för att därefter ansluta Västra sundsvägen i nordväst.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Kraft
Ingen påverkan
TM 2017-04-07

Renhållning & Slam

Renhållningen vill påminna om att väl tilltagen vändplats måste finnas för sopbilen, vilket det också ser ut att finnas enligt planritning. Vid byggnation av förskola bör man tänka till att källsortering ska vara möjlig, och att vi kommer åt med sopbilen enkelt utan backningsmoment där det rör sig människor.
EO 2017-04-07

Vatten & Avlopp

Observera att området är ett sk. självfallsområde gällande spillvatten. Detta innebär att de fastigheter som får behov av att pumpa spillvattnet till förbindelsepunkten får bekosta och drifta detta själva. Annars inget att erinra 2017-04-12 BA

ARVIKA TEKNIK AB

2017.04.12

Datum



Anders Norrby
VD Arvika Teknik AB

Dialog har förts med ATAB ang. Vändplatsernas storlek och har inför granskning kommit att utökats till 18 meter. Utformning av förskolan kommer att hanteras i samband med bygglov.

Utformningen av området har kommit att justerats inför granskning. Planbeskrivningen kompletteras med att det för de som väljer att bygga ex. en suterrängvåning och har behov av pumpstation får bekosta och drifta detta själva.

Naturskyddsföreningen i Arvikabygden



YTTRANDE

2017-04-11

Arvika Kommun

19 Planering och utveckling

671 81 Arvika

Detaljplan för Jonsbol

Naturskyddsföreningen i Arvika har tagit del av förslaget till detaljplan för bostadsområdet i Jonsbol och lämnar här nedan synpunkter i syfte att värna de biologiska värdena på platsen samtidigt som vi värnar om möjligheten för Arvikaborna att inom gångavstånd från centrum få uppleva orörd natur. Vi vill framhålla att ju mer de tätortsnära grönområdena exploateras desto viktigare är det att bevara en mosaik av orörd natur emellan.

Synpunkter:

- Bevara skogsstråket mellan bostäderna och vattnet så orört som möjligt.
- Bevara särskilt de hundraåriga tallarna som växer utefter strandremsan.
- Bevara de torrakor med "ugglehål" som finns längs strandpromenaden.
- Bevara de buskage längs strandkanten som både gynnar fågellivet och skapar en skyddande känsla runt de öppna klipporna.
- Bevara det kala klippområdet nedanför vindskyddet orört så att man fortsatt kan sitta på klippområdet och blicka utöver Arvika stad.
- Brygga bör inte förankras i de unika klipporna utan, vilket överensstämmer med planen, läggas mer söder ut och i riktning mot sundet så att den inte stör utsikten över vattnet mot centrum.
- Det är viktigt att tydliggöra att strandstråket ska vara tillgängligt för allmänheten och förhindra att det tas i beslag av de boende. Ska även bryggan vara till för allmänheten bör detta tydliggöras, ev. med en skylt.
- En exploatering högre upp mot vägen är att föredra framför en längre ner mot vattnet.

Naturkänslan och upplevelsen av en naturlig rekreationsplats med de unika orörda klipporna höjer attraktionsvärdet för tomtarna.

Styrelsen i Naturskyddsföreningen i Arvikabygden genom

Linda Eliasson

Ordförande

Planområdets läge intill Kyrkviken är en del av områdets attraktivitet, och det anses därför viktigt att utsikt fås från bostäderna mot vattnet. Skogsstråket mellan bostäderna och vattnet kommer därför att glesas ut. En skötselplan har tagits fram för planområdet i syfte att tydliggöra hur grönområdena kommer att skötas och se ut. Gamla tallar, även döda, kommer i möjligaste mån att sparas så länge som de inte utgör någon fara. Buskage längs strandkanten kan dock komma att försvinna.

Klipphällarna ned mot vattnet ses som en stor kvalité och tillgång i området, och bevaras därmed i planförslaget.

Planförslaget anger att all mark som planeras för natur är till för allmänheten, och därmed även området ned mot vattnet.

Hej!

Jag är emot ett bostadsområde i Jonsbol!

Ni har redan förstört jättemycket natur i om skövling av ett stort område runtomkring Djurkyrkogården (inte en enda älg har syns till efter det). Våra skogspromenader med barn och hund och svamplockning har ni med det tagit ifrån oss. Ett bostadsområde skulle med allt vad det innebär bli ännu mindre skog att vistas i för djur och oss människor som redan bor och lever här varje dag. Djur som finns i området är t ex, ödla, rådjur, ekorre, huggorm, räv, groda, and, domherre, korp, kattuggla, ringduva, sparvhök, nötväcka, koltrast, gröngöling, stjärtmes, hackspett och alla andra lite mer vanliga fågelarter.

Trafiken har ökat markant i fem till tio år nu pga. av att det redan byggs i en rasande fart utemot Västra Sund. De sista två åren har trafiken varit helt bedräglig med bla dammbygge, skövling av skog, sprängning av berg, asfalterande och iordningställande av cykelbana och väg. Detta har inneburit ett evinnerligt fram och tillbaka med asfaltsfordon, timmerbilar, lastbilar, kranbilar, traktorer, dumpers, en aldrig sinande ström av Arvika kommun och Arvika teknik bilar och många många fler fordon. Vill även passa på och nämna att det väldigt ofta körs alldeles för fort, även med den tyngre trafiken.

Att trafiken är ett stort problem vet ni ju redan eftersom ni har planerat någon typ av bullerskydd till det tilltänkta bostadsområdet. Men inte en tanke har ni på oss som redan bor här, för oss kommer det ju bara att bli ännu värre med både trafik och ljudnivå om det blir ett bostadsområde.

Ett förslag som nämndes på mötet är att man har kvar cykelbanan men tar bort vägen mellan Fredrik (med hästarna) och ner till bäcken vid kyrkans parkering och bygger en ny väg från Fredrik och ut mot Djurkyrkogården så att all trafik går ut mot väg 172. Detta skulle göra boendet längst med Prästgårdsvägen och Strandvägen mer behagligt, åtminstone vad det gäller trafiken. OCH låt skogen runtomkring få växa upp igen.

Ett annat förslag är att ni på kommunen istället för att åter igen dra igång ett nytt projekt istället avslutar något av de andra projekt ni påbörjat, jag tänker då bla på Ingestrand, Taserud och ute vid Mosseberg.

Slutligen vill jag bara säga att om man bortser från oss som bor här och djur och natur så tror jag verkligen inte på idén med ett bostadsområde där ni har tänkt. Många vill ha sjöutsikt och det kommer troligtvis inte gå att genomföra då ni måste spara flera stora träd längs med strandkanten. Antagligen vill ingen ha så lite sol och så mycket skugga som det faktiskt blir där för att inte tala om hur det blir på vinterhalvåret när solen går ännu lägre.

Personligen flyttade jag hit för att inte bo så nära staden men med era planer så kommer tyvärr staden bara närmre och närmre, så nej tack till ett bostadsområde.

Mvh Tina
tinaehell@gmail.com



När en stad växer kan den till viss del förtätas i stadskärnan på så kallade **ölucktomter**, vilket även görs i Arvika tätort idag. Dessa förtätningar består dock oftast av flerbostadshus medan villaträdgårdar oftast finns i tätortens utkant. Att det finns tomter att erbjuda dem som önskar bygga, och då även olika valmöjligheter, är viktigt för kommunen. I Arvika har vi idag kommunala tomter i Övre Taserud samt längs Tornstigen i Dottevik. Arvika kommun har nu även beslutat att möjliggöra för tomter i Jonsbol, då detta område anses ha ett läge som de övriga tomterna inte kan erbjuda dvs. vattenkontakt samtidigt som närhet till stadens centrum finns.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ett område som idag inte är bebyggd och som består av naturmark kommer att tas i anspråk. Områdets naturvärden anses dock inte så höga att det inte är möjligt att exploatera området. Hänsyn har dock tagits till de naturvärden som finns inom området.

Det nya bostadsområdet anses inte leda till någon markant ökning av biltrafiken. Bostadsområdet ligger intill en gång- och cykelväg och på ett avstånd till centrum som ger goda förutsättningar för boende att välja andra färdmedel framför bilen.

Det pågår och har pågått flera stora projekt inom Västra Sund som tillfälligt medfört en ökning av trafiken. Västra Sund är dock ett attraktivt område. Många vill bygga nya bostäder inom området samtidigt som många sommarstugor övergår till åretruntboende.

En ny vägsträckning till/från Västra Sund ryms inte inom denna detaljplan, utan behöver diskuteras i ett mer övergripande arbete med vägstrukturen.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Hej!

Roligt att ni är igång med utbyggnaden av Jonsbol.

ARVIKA KOMMUN	
Kommunstyrelsen	
2017-03-17	
Diarienumr	Diarietplan
K516/89:15	214

Jag har jag har bara 3 saker som jag skulle vilja att ni tar hänsyn till.

Det första är gångvägen som ska gå i skogen intill mina hästhagar, och det känns inte bra att ha den så nära hästarna pga att man ej kan lita på vad folk ger eller gör med dem vid skogskanten. Det känns ok om den blir minst 30 m in i skogen från hagarna så det blir en gräns/skydd med skog mellan hagar och gångväg. Det är stor skillnad med cykelvägen intill västrasundsvägen, där har man större överblick från flera håll och en häck som skyddar.

Det är även så att om gångvägen är för nära tomtgränsen som ni planerat så ser man rakt in i badrummet detta känns inte bra.

Det andra som jag skulle vilja är att det står någonstans att det finns fjäderfä på gården bredvid som kan gala och tjuta ibland.

Det tredje är som lite plåster på såren att man får grannar och inte bor ostört längre är att jag hoppas att ni skulle kunna bredda kalhygget som finns i dag och ta bort granarna så det blir mera ljus på vintern och lite mer sjöutsikt. Detta är inget som påverkar insyn åt något håll.

Mvh Fredrik Karlsson Arvika Kyrkeby 4:3

Tele arb: 0570-10944/ mob 070-5619527

Arvika 20/3-17

Fredrik Karlsson

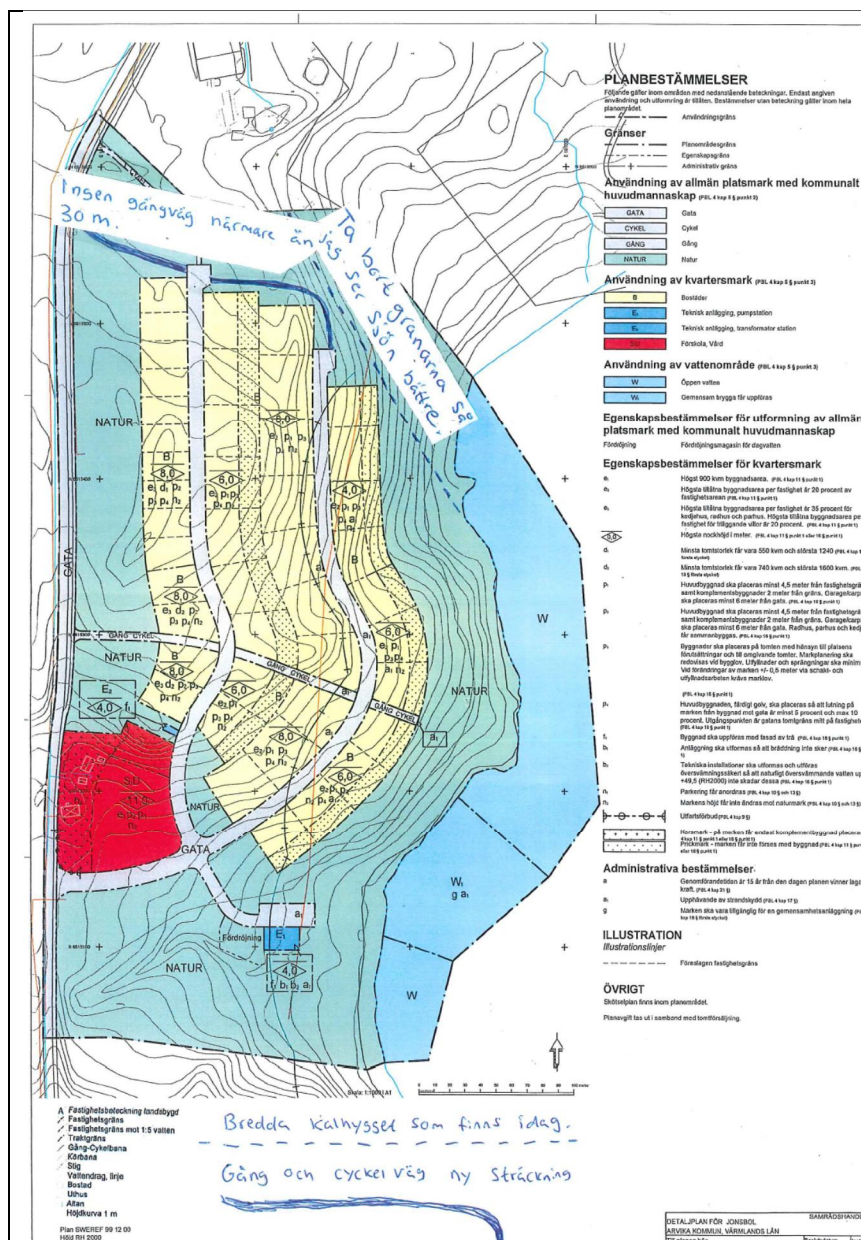
Områdets utformning har omarbetats inför granskning, och gång- och cykelvägen ligger nu på ett större avstånd från fastighetsgräns.

Detaljplanen kan inte säkerställa att boende inom området inte kan komma att klaga på ljud från djur i planområdets närhet. Detta hanteras av Myndighetsstaben, om klagomål inkommer till kommunen.

Vi anser inte att det är lämpligt att kalhugga området då vi önskar att skogen ska fungera som en skärm mellan villaområdet och gårdsmiljön.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER



Samrådsmöte för Jonsbol 2017-04-10 MINNESANTECKNINGAR	
Närvarande	Se deltagarlista.
Inledning	Jenny Bollner hälsade de närvarande välkomna till kvällens möte.
Planprocessen	Detaljplaneläggningen sker med standard förfarande.
Planförslaget	Syftet med detaljplanen är att ge möjlighet att tillskapa ett antal villatomter i ett attraktivt läge intill Kyrkviken.
Synpunkter och frågor	Ska det sprängas för att jämna ut planområdet? De fyra tomterna längst norrut lutar mot norr. Är det värt att kosta på sådana tomter? - Det ska sprängas för VA, gata och ledningsdrainering. Området är förskjutet från första skissen eftersom det finns ravin samt skyddsvärden av växter längre söderut. Även mer lera i marken. Solen skymms för de nya husen, är det möjligt att ta bort skogen och sedan göra en typ av bullerskydd? - Gallringen gjordes för cirka två år sedan, enbart för skogens skull. Stigen upplevs som stenig, ojämn och rotig, kan den kanske jämnas till, stenbeläggas och installera vacker belysning? - Avvägning, i det här förslaget vill man bevara så mycket så möjligt av den befintliga naturmarken. Ska kommunen eller byggföretag bygga radhusen? - Man startar med att bygga ut infrastrukturen först. Var tomt har sin plats. Vi har gett möjligheten till att bygga radhus för att just ge en flexibel plan. Hur stort är intresset, hur många står i kö? Man hoppas slippa spekulationsköpare. - 26-27 intresseanmälningar finns. Kan man få tillåtelse att göra en vågbrytare, kanske i formen av en hästsko för att ge ett bra skydd? - Flytbrygga är det tänkt i förslaget. Kan man i naturmarken göra gemensamma grillplatser? - Vi tar med oss frågan, om det ska anläggas en gemensam grillplats inom området. Hur många nya tomter är planerade i Jonsbol, Alviken och flera

	ställen i Västra Sund? Åker man över Strand eller Jösseforsvägen? Önskvärt att Ringledden används för biltrafik samt att cykelvägen kan dras om lite diskuterades. - Ganska många vill exploatera i området, att använda Jösseforsvägen är bra för att slippa dra in mer trafik på Strand och bortöver. Först till kvarn på tomterna? - Den listan som finns är en intresseanmälan, hur riktlinjerna för tilldelning av tomter ska gå till är inte klart ännu. Hur ser tidsplanen ut? - Det beror bland annat på antalet synpunkter som inkommer. Om en sakägare inte får sina synpunkter tillgodosedda finns möjlighet att överklaga det politiska antagandet. I år finns pengar avsatta för projektering. Allra tidigaste byggstart är sommaren 2018. Hur kommer informationen förmedlas framöver? - På samma sätt som nu. Om det exempelvis bara finns tio intressenter, gör man planen ändå? - Det är ett politiskt beslut, det finns få attraktiva tomter i Arvika just nu. Finns riktvärden på tomtpriser framtagna? - Täckningsgraden på VA är mindre än hälften, tomtpriserna täcker inte kostnaderna. Vad händer med Klockarbråten? - Bebyggelsen inom Klockarbråten ligger alldeles intill Västra Sundsvägen. Den bullerutredning som tagits fram visar att vi inte klarar riktvärdena för bostadsändamål, varpå planförslaget innebär att byggnaderna behöver tas bort, flyttas eller användas som exempelvis förråd. När och var blir nästa möte? - Tidpunkten för nästa möte beror på hur många synpunkter som kommer in och hur mycket man ska ta ställning till, efter sommaren augusti/september kanske är en rimlig tidpunkt för nytt möte. Lite funderingar om att göra färre men större tomter med mer luft mellan husen var en idé som togs upp. Höjden på husen för att få en bra markplanering. Bästa tomten är förhoppningsvis olika för intressenterna så många blir nöjda. För övrigt framfördes inga negativa synpunkter på planförslaget.	
Avslutning	Jenny tackade de närvarande för visat intresse och uppmanade de som har synpunkter på förslaget att komma in med dessa skriftligt senast den 12 april 2017.	
Vid pennan	Maria Olsson	

Ställningstagande

Inför granskning har områdets utformning ändrats. De två bostadsgatorna har dragits isär så att tomter inte längre ligger dikt an till varandra och naturmark har behållits däremellan. Antalet tomter har minskats och därmed bostadsområdets utbredning, detta med anledning av områdets terrängförhållanden. Områdets nya utformning har även lett till att gång- och cykelvägar har fått nya sträckningar samt att det tillkommit en gång- och cykelväg ned mot vattnet. in- och utfarter till området har även de kommit att ändrats, och förslaget anger nu en in- och utfart till Västra Sundsvägen för vardera bostadsgata. En kulturmiljöutredning har genomförts för bebyggelsen inom Klockarbråten och bebyggelsen föreslås nu vara kvar för att bli en del i föreslagen verksamhet. Bostadsområdets nya utformning leder även till att bebyggelsen ligger något närmare Västra Sundsvägen vilket lett till att planförslaget anger planbestämmelser för att kunna uppnå en god ljudmiljö. I övrigt har planbestämmelser setts över.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter och har rätt att överklaga ett antagandebeslut och därmed skall informeras vid antagande av planen, då protokollet justerats är följande:

Tina

Medverkande tjänstemän

Samrådsredogörelsen är sammanställd av avdelningen planering och utveckling genom planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med miljöutvecklare Stina Dahlblom, mark- och exploateringsingenjör Jenny Wärnevall, projektledare Nick Platel samt övriga kollegor inom avdelningen.

Arvika den 2018-09-12

KOMMUNLEDNINGSTABEN

Granskningsutlåtande

Granskning har ägt rum för detaljplan Jonsbol, del av Arvika Prästgård 3:43, den 14 september t.o.m. den 7 oktober 2018. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns hemsida, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

Synpunkter som inkommit finns redovisade i detta granskningsutlåtande med kommentarer från avdelningen för planering och utveckling, Arvika kommun.



Samhällsbyggnad
Meda Andersson
010-224 73 18



YTTRANDE

Datum
2018-10-10

Referens
402-6923-2018

Sida
1 (3)

Arvika kommun
19. Planering och utveckling
671 81 ARVIKA

**Detaljplan för Jonsbol, del av Arvika Prästgård 3:43,
Arvika kommun**

D172b

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 12 september 2018, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 27 september 2018.

Planen ska ge möjlighet att tillskapa ett antal bostadstomter och en förskola / vårdboende i ett attraktivt läge intill Kyrkviken och med närhet till Arvika centrum.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter angående förskola / vårdboende, kulturmiljö, naturvärden och strandskydd. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen har kvarstående synpunkter angående planbestämmelser, naturvärden, miljö kvalitetsnormer för vatten samt strandskydd.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE

Sida
2(3)Datum
2018-10-10Referens
402-6923-2018**Planbestämmelser**

I detaljplanens sydvästra del möjliggörs för markanvändningen [S1] och [D], förskola alternativt vård. Den uttalade avsikten, enligt planbeskrivningen, rörande markanvändning [D] är vårdboende. Planbeskrivningen anger dock inte närmare vilken typ av vårdboende kommunen syftar på. Länsstyrelsen vill därför uppmärksamma kommunen på att olika typer av kategoribostäder som till exempel seniorbostäder men även gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg lämpligen ingår i markanvändning för bostadsändamål och Länsstyrelsen rekommenderar därför kommunen att på plankartan införa bestämmelsen [B] bostad.

Naturvärden

Kommunen har önskat synpunkter på skötselplanen. Länsstyrelsen uppfattning är att de områden som markerats som naturvärdesobjekt av skogsstyrelsen eller i naturvårdsinventeringen (NVI), B och C i skötselplanen, i huvudsak ska lämnas för fri utveckling utan särskild skötsel. Den skötsel som ändå kan vara aktuell är sådan som i första hand stärker naturvärdena. Det bör poängteras i skötselplanen vilka dessa naturvärdesstrukturer är och termer som "ovårdat" bör undvikas. I planbeskrivningens redovisas grunderna för skötseln av området, men skötselns koppling till områdets naturvärden behöver förstärkas. I skötselplanen bör platser där skyddsvärda arter växer, t.ex. den fridlysta tibasten, noteras.

Då strandskyddet fortfarande gäller för naturmarken kan omfattande siktutglesningar inte göras utan att det strider mot strandskyddet.

Hur formuleringarna i skötselplanen och andra naturvårdshänsyn mer i detalj ska formuleras, bedömer länsstyrelsen ligger utanför frågan om granskning av detaljplanen enligt PBL. Länsstyrelsen välkomnar att kommunen lämnar in skötselplanen för samråd enligt miljöbalkens kap 12 § 6.

Miljökvalitetsnormer

För miljökvalitetsnormen för ytvatten finns ett nytt beslut taget i december 2016. Kyrkviken som utgör en del av Glafs fjorden uppnår inte god kemisk ytvattenstatus på grund av bland annat tributyltenn, TBT. De nya beslutade miljökvalitetsnormerna behöver arbetas in i planhandlingen och planbeskrivningen kompletteras med redovisning av hur det säkerställs att genomförandet av detaljplanen inte försämrar statusen i Kyrkviken.

Strandskydd

Länsstyrelsen bedömer att upphävandet av strandskyddet inom markanvändning [B] bostäder, [GATA] gata, [GÅNG] gångväg och [CYKEL] cykelväg, områden som omfattas av utpekandet som LIS-område i tematiskt tillägg till kommunens översiktsplan, är godtagbar.

Planen tillgodoser boende i övriga delar. Detta område ser vi ska vara till för förskoleverksamhet samt annan vårdinrättning.

Skötselplanen har förtydligats i områdena B och C. Fynd av naturvårdsarter har även lagts till i karta.

Området ska ha en skogskaraktär. Inom strandskyddszon ska inte omfattande siktutglesningar göras. Det ska dock vara möjligt att få en glimt av sjön. Skötselplanen har kompletterats.

Avsnittet om miljökvalitetsnormer i planbeskrivningen har kompletterats.

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE

Sida
3(3)Datum
2018-10-10Referens
402-6923-2018

Utöver upphävandet för ovannämnda markanvändningar avser kommunen att upphäva strandskyddet för vattenområdet [W1] bryggor, området omfattas inte av LIS utpekandet. Av planbeskrivningen framgår att bryggorna kommer att inrymma 12 - 30 båtplatser och Länsstyrelsen vill i detta sammanhang påpeka att den storleksordningen är att betrakta som en småbåtshamn.

Kommunen har till granskningsskedet minskat den geografiska utbredningen av området [W1]. Det särskilda skälet för upphävandet, som kommunen anger i planhandlingar, är att bryggan för sin funktion måste ligga vid vattnet och att det inte anses kunna ordnas utanför området. Vidare skriver kommunen att det finns en fri passage för allmänheten genom området. Länsstyrelsens bedömning är att det angivna särskilda skälet inte går att tillämpa i den nu aktuella detaljplanen, samma ställningstagande förmedlade Länsstyrelsen i samrådsskedet.

Småbåtshamnen i Arvikas centrum ligger ca 1 km från planområdet. Länsstyrelsens utgångspunkt är att kommunen i första hand ska samlokalisera båtplatser med befintliga anläggningar och vid behov även kartlägga möjligheter till utbyggnad av befintliga småbåtshamnar. Att småbåtshamnen är i privat ägo förändrar inte Länsstyrelsens bedömning.

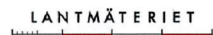
Kyrkvikens stränder har redan idag ett stort antal privata bryggor vilket ytterligare förstärker Länsstyrelsens ställningstagande om en återhållsamhet vid ianspråktagande av ytterligare strandområden.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att strandskyddsupphävandet för gemensam båtbygga inom [W1] bör utgå för att planen inte ska bli föremål för prövning.

Enhetschef Johan Rosqvist har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande. I den slutliga handläggningen har plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand medverkat.

Att tillskapa en brygga inom bostadsområdet Jonsbol med dess läge intill Kyrkviken anses mycket viktigt för områdets attraktivitet. För Arvika kommun är det viktigt kunna erbjuda attraktiva boendemiljöer i den stadsnära landsbygden och att stärka Arvika stad i syfte att behålla och attrahera befintliga och nya boenden. Detaljplanen har därför inför antagandet kommit att ändras när det gäller bryggans funktion för området. Inför antagandet av detaljplanen föreslås bryggan vara en flytbrygga till för allmänheten. Bryggan kommer inte att möjliggöra båtplatser, och dess utformning antas inte påverka livsvillkoren för djur- och växtarter väsentligt. Åtgärden borde därför inte omfattas av 7 kap 15§ MB. Arvika kommun avser att uppföra flytbryggan samt ha hand om drift och skötsel av den.



1 (2)

YTTRANDE
2018-09-20Arvika kommun
arvika.kommun@arvika.se

Dnr 404-2017/1195

**Detaljplan för Jonsbol i Arvika kommun**

Ert ärende: KS 2016/89-214

Vid genomgång av planförslagens granskningshandlingar (daterade 2018-09-12) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras*Gemensamhetsanläggning*

Bestämmelsen g1 ska inte vara på allmän platsmark.

Att använda planbestämmelsen markreservat för gemensamhetsanläggning på allmän plats där kommunen är huvudman innebär oftast att bestämmelserna blir oförenliga. Det beror på att en gemensamhetsanläggning är en form av enskilt nyttjande och att allmän plats med kommunalt huvudmannaskap endast i begränsad omfattning kan upplåtas för enskilt nyttjande. En kombination av dessa två bestämmelser är därför oftast inte möjlig. Det kan dock finnas undantag när en kombination är möjlig. Undantag kan aktualiseras om en gemensamhetsanläggning inte påverkar användningen av den allmänna platsen, till exempel om man vill tillåta att en gemensamhetsanläggning för en ledning placeras under en gata. I ett sådant fall är det viktigt att ange i planbestämmelsen att markreservatet för gemensamhetsanläggningen är begränsad i höjddled så att det framgår att användningen av den allmänna platsen inte påverkas av en tänkt gemensamhetsanläggning.

Plankarta

Under Vattenområden finns det en tom blå symbol för vattenområde, denna är överflödig och borde tas bort.

Henrik Blomberg

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle
BESÖKSADRESS: Klostergatan 35, Örebro TELEFON: 0771-63 63 63
E-POST lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

Planförslaget har kommit att justerats inför antagandet av detaljplanen. Gång- och cykelvägen till bryggan samt bryggan kommer att tillhöra Arvika kommun varpå en gemensamhetsanläggning inte blir aktuellt.

Plankarta justeras.

Lantmäteriet

2018-09-20

2

Egenskapsbestämmelser

Bestämmelserna om högst byggnadsarea gäller enligt planen nu i hela de områden de är inlagda i, exempelvis gäller högst 150 kvm byggnadsarea för hela det östra bostadsområdet.

Är det så att dessa bestämmelser ska gälla per fastighet och inte för hela områden?

För Lantmäteriet

Henrik Blomberg

Henrik Blomberg
förrättningslantmätare

Kopia till:

Länsstyrelsen i Värmlands län
varmland@lansstyrelsen.se

Plankartan har justerats.



ARVIKA TEKNIK AB



YTTRANDE
2018-10-03
Dnr: AT 2017/51

Planering och utveckling
Arvika kommun

Detaljplan för Jonsbol yttrande över granskningshandling**Ärende**

Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Jonsbol. Kommunlednings-utskottet beslutade den 1 februari 2016 att förslaget ska samrådas enligt Plan- och bygglagen.

Beskrivning

Planens ska ge möjlighet att till skapa ett antal bostadstomter och en förskola/vårdboende i ett attraktivt läge intill Kyrkviken och med närhet till Arvika centrum. Detaljplanen ger möjlighet till både friliggande villor och sammanbyggda, så som radhus och parhus. Bebyggelsen omsluts av naturmark. Mot Kyrkviken finns ett grönråk som ger allmänheten tillgång till fina klippållar och utblicksplatser.

Synpunkter*Bredband, Stadsnät*

Det är mycket aktivitet i området som kan påverka men vi är ganska bra förberedda och kan hantera anslutningar utan att det krävs nya stora grundinvesteringar./BC

*Elnät**Fjärrvärme*

Inget yttrande utöver "samrådsyttrandet"
2018-09-29/TM

Gator & Vägar

Viktigt att GC-banor byggs tillräckligt breda för underhållsfordon, 3,0 meter belagd yta är ett måste. Vid snörik vinter måste det finnas tillräckliga områden för snövallar/högar. Blir mycket dyrt att lasta bort snö om inte tillräckliga ytor finns för "normal" plogning.
BK, 20180920

Kraft

Ej relevant
2018-09-27/TM

Gång- och cykelvägarna är tre meter. Bostadsgatorna är 9 meter breda vilket anses ge utrymme vid en snörik vinter.
Bostadsgatorna är även relativt korta med angränsande naturtor dit snö kan fraktas.

INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Renhållning & Slam

Inga ytterligare synpunkter/JZ 2018-10-03

Vatten & Avlopp

Klargörande i planbeskrivningen behövs på ansvar för dagvattendiken. Avvattning GC-väg och bilväg /gata, dike i naturmark/AFAB, avvattning kvartersmark /VA

/BA 2018-09-20

ARVIKA TEKNIK AB

2018. 10. 03

Datum

Anders Norrby

Anders Norrby

VD Arvika Teknik AB

Planbeskrivningen förtydligas då det gäller ansvar för dagvatten.

NOTES

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2018-09-28	
Dokument KS16/89:43	Diarienummer 219

Jonshol

Hes jag har bara en sak som jag skulle vilja ha ändrat på i Skötselplanen över Jonshol.

Det är att området D på kartan blir mindre (se skiss) och att A blir lite större. Nu när tomterna flyttades längre bort från mig behövs inte skyddet lika mycket så det vore trevligare om den skogen också ingick i A då blir det luftigare och ljusare för alla.

Mvh Fredrik Carlsson

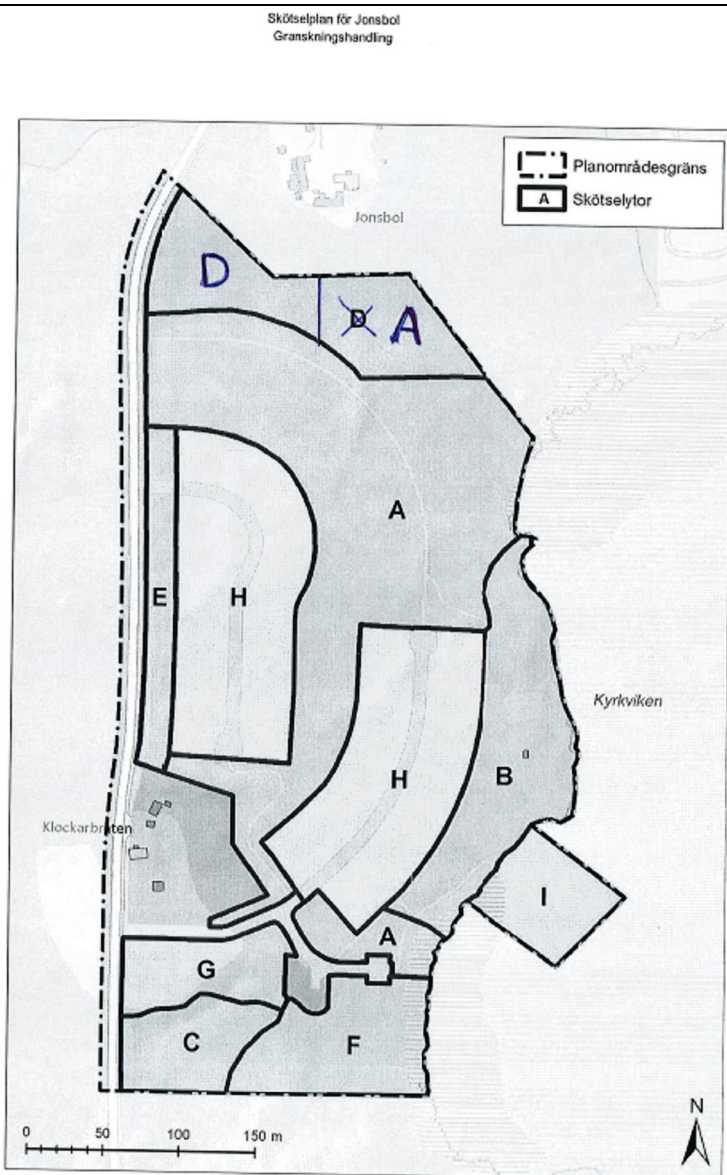
Prästgården Jonshol 4:3

67193 Arvika

Arvika 24/9-18

Fredrik Carlsson

Synpunkten tillgodoses. Skötselplanen har dock justerats inför antagande, så att omfattande siktutglesningar inte ska göras inom strandskyddszonen (100 meter från stranden). Detta på grund av strandskyddsreglerna.



Karta som visar de olika skötselområdena.

Maria A Olsson

Från: arvika.kommun@arvika.se
Skickat: den 16 september 2018 00:03
Till: Plan
Ämne: Synpunkt på planutställning via webb

Jag vill lämna synpunkter på planen för:
Detaljplan för Jonsbol

Jag är införstådd med att de personuppgifter jag lämnar kommer att registreras i ett ärendehanteringssystem och användas för ärendets hantering samt att alla uppgifter är offentliga. Mer information om Arvika kommuns hantering av personuppgifter finns på www.arvika.se/dataskydd Ja

Martin
Pedersen
dj_martin_p@hotmail.com
0730256185
Parkgatan 17
67132
Arvika



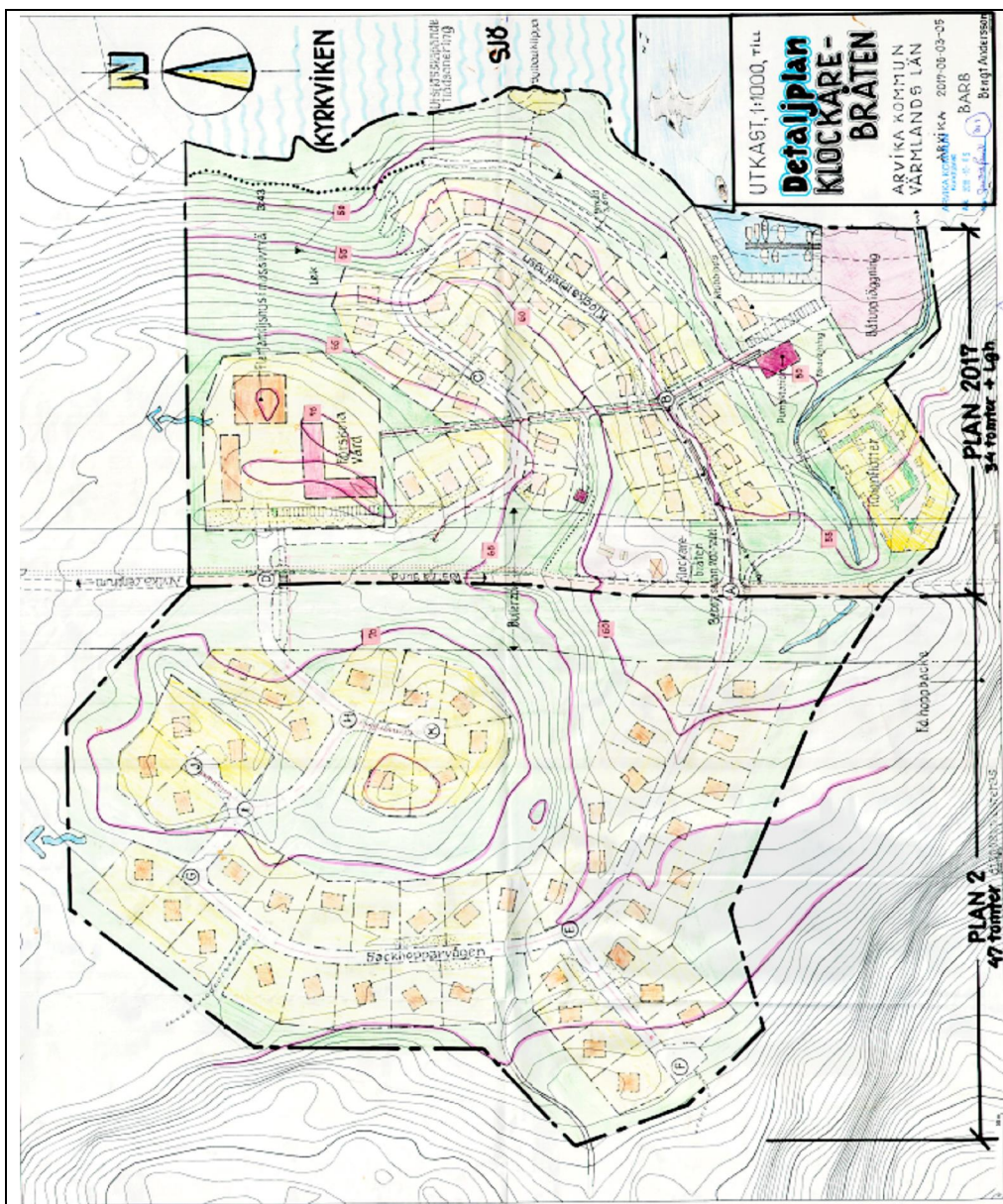
Mina synpunkter:
Hade vilja se ett vårdboende eller låga två vånings bostäder för familjer där ute.. barnfamiljer eller liknande. det går väl fortfarande bussar dit ut så.. vore ett bra kompliment till barnfamiljer eller äldreboende.

Detaljplanen ger möjlighet för både vårdboende och friliggande eller sammanbyggda byggnader för bostadsbebyggelse. Kollektivtrafiken trafikerar idag Västra Sund med en anropstydlinje. En utökning av boende inom Västra Sund kan dock i framtiden leda till att kollektivtrafikslinjen ses över.

INKOMNA SYNPKTER

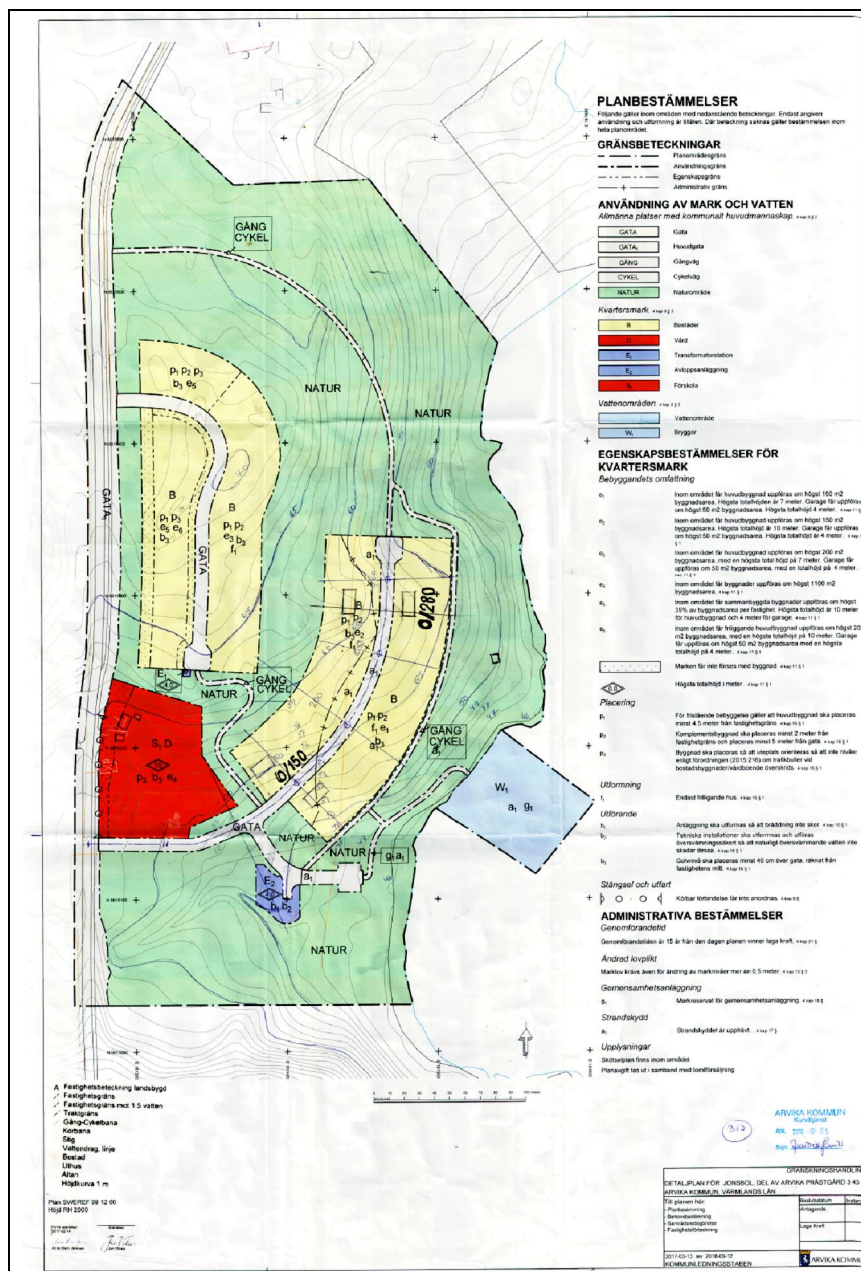
AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

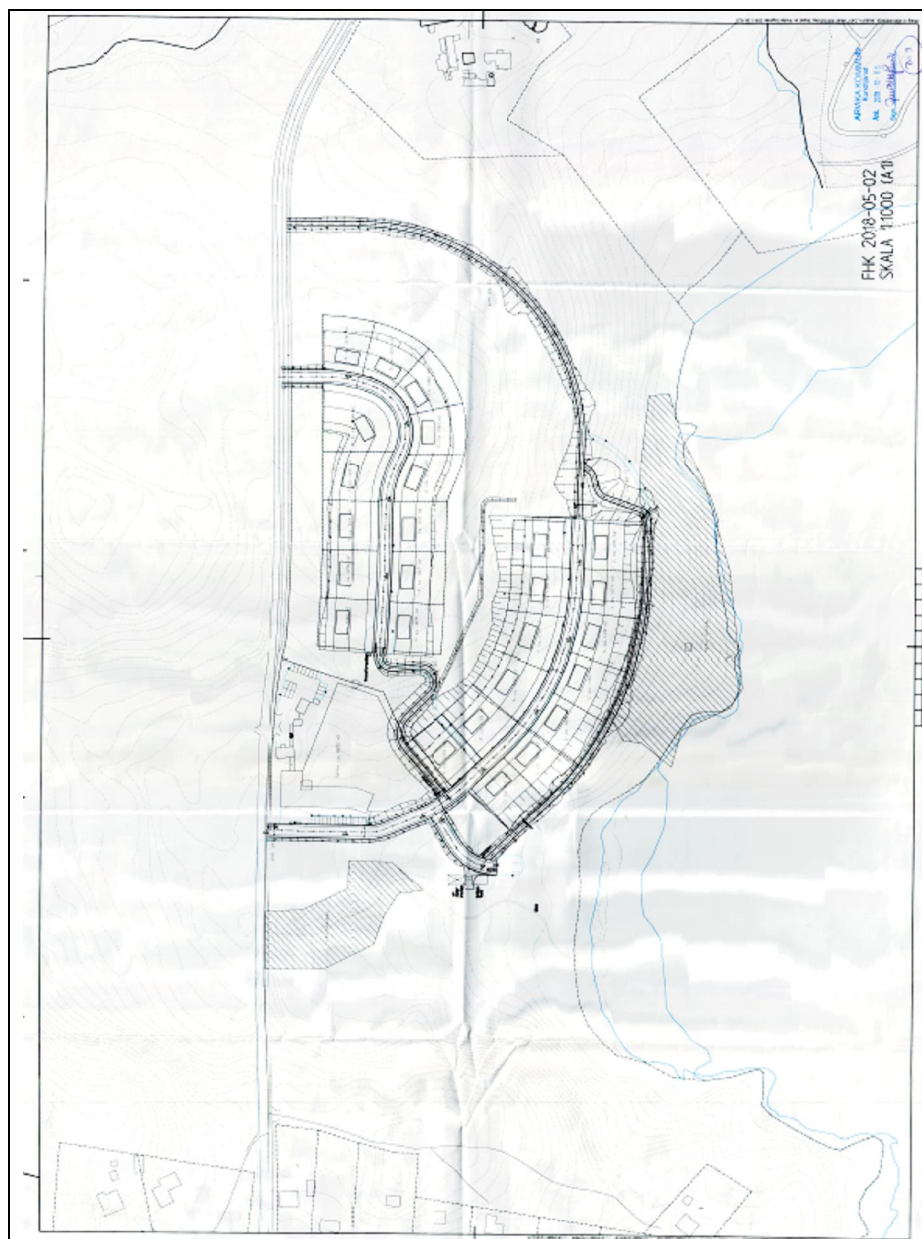
ARVIKA KOMMUN Kundtjänst Ank. 2018 -10- 05 Sign. <i>[Signature]</i>	Arvika kommun Kommunledningsstaben	2018-10-04 ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen 2018 -10- 05 Diarienum KS16/39:49 Diarietjänst 214	
	Detaljplan för Jonsbol, del av Arvika Prästgård 3:43 Arvika kommun, Värmlands län		
	Synpunkter		
	Undertecknade vill härmed avge följande synpunkter på rubricerat detaljplane-förslag. Vi avger utkast till detaljplan för Jonsbol, Klockarebräten, daterat 2017-06-03--05.		Arvika kommun har tagit del av förslag, daterat 2017-06-03, 05. Vi anser dock att det förslag som Arvika kommun tagit fram bäst lämpar sig för området. Planförslaget har efter samrådet omarbetats inför granskningen av detaljplanen. En av anledningarna till omarbetningen var att inte tomter skulle ligga dikt an till varandra detta med tanke på bland annat
	Vi konstaterar att våra detaljplaneinten- tioner från 2017 inte alls har respekterats och att ingen som helst tillbakakontakt har tagits, förhållanden som vi upplever som högst besynnerliga. För att i detalj redovisa vår syn på nu föreliggande detaljplane-förslag hän- visar vi till bifogade fem (5) bilagor, som bland annat redovisar att enorma schakt- respektive utfyllnadsmassor krävs. Vi kräver ett sammanträffande med ansvarig plan- författare i syfte att i detalj få redovisa våra synpunkter.		höjdskillnader mellan fastigheter och dagvattenhantering. En annan anledning var att skapa bättre möjlighet till utsikt mot Kyrkviken. Arvika kommun är medvetna om att det finns höjdskillnader inom planområdet och sektioner har därför tagits fram. Vissa fastigheter kommer att behöva fyllmassor medan andra fastigheter behöver schaktas ur för att en bra tomtyta ska kunna fås. De fastigheter som har störst höjdskillnader inom och mellan fastigheter finns längsmed bostadsgatan som ligger närmast Kyrkviken. Arvika kommun planerar därför att grovplanera dessa fastigheter innan försäljning. Massor kan då hanteras inom området, det vill säga att de massor som schaktas ur på fastigheter väster om bostadsgatan kan användas för att fylla de fastigheter som ligger öster om bostadsgatan. Det anses även positivt att få ett helhetsgrepp på fastigheternas markplanering.
Kännedomskopia : Peter Söderström	Arvika dag som ovan Bengt Andersson Bengt Andersson +fn 0570-14425 • 070-6414421 Nordgatan 5 67140 Arvika	<i>[Signature]</i> Rolf Bergholtz 076-8308290 Grytterud, Fagerås 67196 Mangskog	

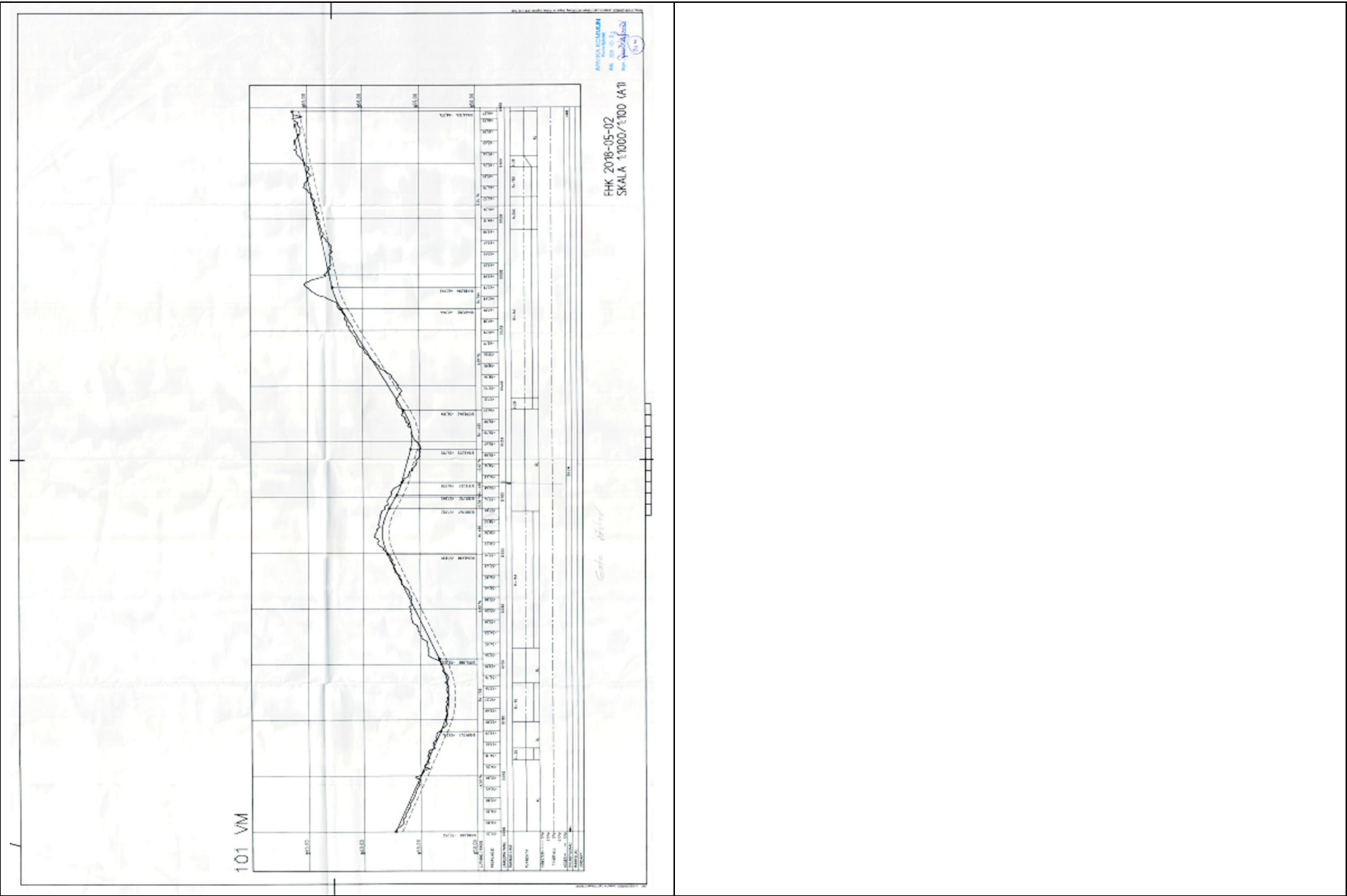


INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

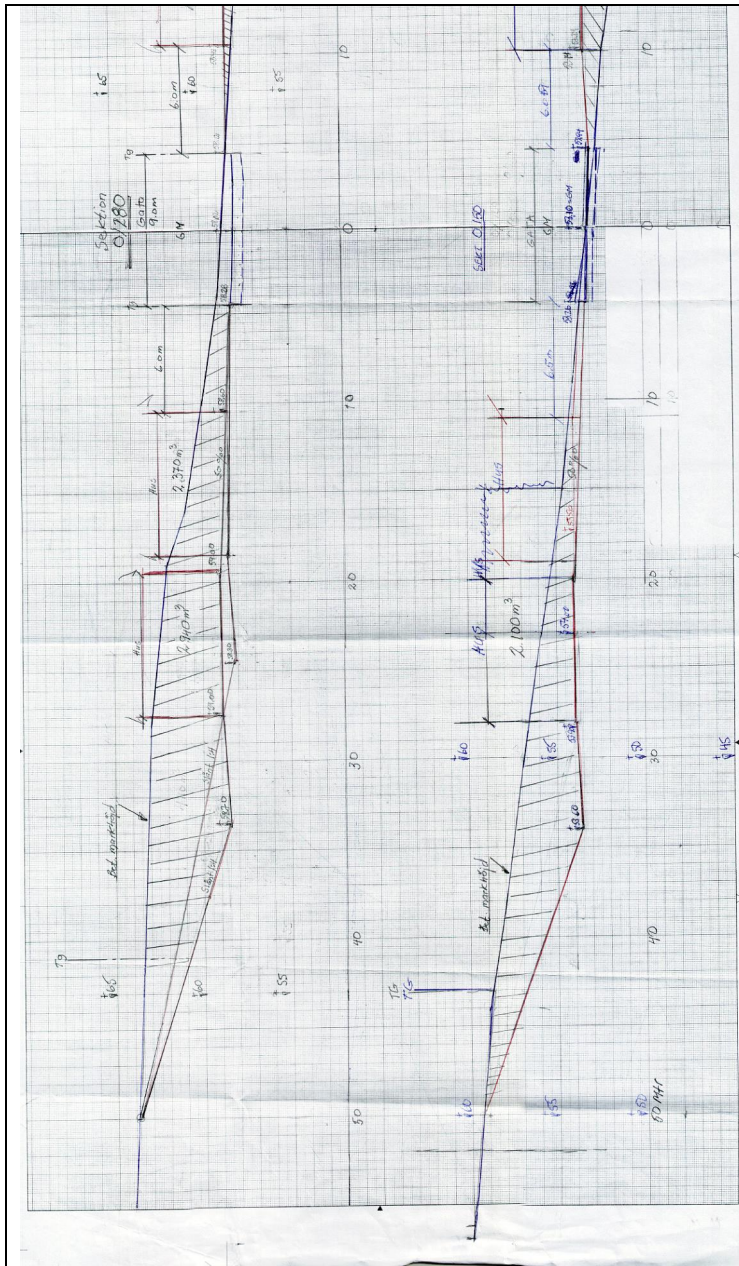






INKOMNA SYNPKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

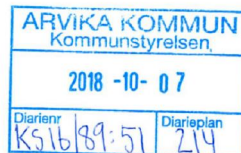


INKOMNA SYNPUNKTER

AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

ARVIKA

2018-10-07



Hej!

Vill tala om att jag är väldigt emot ert förslag om ett bostadsområde i Jonsbol!

Har några frågor:

Har det gjorts någon bullerutredning? Och då menar jag för oss som redan bor här och hur vi blir påverkade av ett nytt bostadsområde med allt vad det innebär.

Har ni tänkt på hur djurliv och miljö påverkas av ett bostadsområde mitt i skogen?

Finns det en miljökonsekvensbeskrivning? Om ja, när gjordes den?

Har någon varit och dokumenterat vad det finns för djurarter och växter på området? Framst rödlistade och fridlysta.

Har inte ni någon som helst skyldighet att fylla upp de bostadsområden ni redan påbörjat innan ni drar igång ytterligare ett?

Mvh
Tina Hellberg
Prästgården
671 93 ARVIKA

Syftet med bullerutredningen som tagits fram i planarbetet, är att säkerställa att det blir bra boendemiljöer inom det nya bostadsområdet då det är beläget intill Västra Sundsvägen. Det har dock inte tagits fram någon bullerutredning för att se hur det nya områdets trafik påverkar omkringliggande bostäder. Detta då bostadsområdet inte bedöms leda till någon stor ökning av biltrafik inom området.

Ett plangenomförande innebär att området kommer att förändras. Skog kommer att tas ned och ersättas av gator, bebyggelse och människor. En naturvärdesinventering har tagits fram och den visar på att det finns två områden med naturvärden. Dessa områden har värnats i utformningen av området. Vid naturvärdesinventeringen identifierades två naturvårdsarter, tibast och trolldruva. Dessa bör dock inte påverkas då de inte ligger inom område som kommer att exploateras.

Behovsbedömningen som tagits fram i planarbetet visar på att ett plangenomförande inte bedöms innebära så stor påverkan på miljön att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram. Länsstyrelsen delar Arvika kommuns bedömning.

Det finns inget som hindrar att kommunen planlägger för bostäder på flera platser. Det ses snarare positivt att kunna erbjuda tomter i olika områden.

Ställningstagande

Inför antagandet har detaljplanen kommit att ändras med tanke på bryggans funktion i området samt vilka som ska ha ansvaret för dess drift och skötsel. Att kunna tillskapa en brygga i bostadsområdet anses mycket viktigt för områdets attraktivitet. Detaljplanen föreslår därför en flytbrygga som är till för allmänheten. Bryggan kommer inte att ge möjlighet för båtplatser, och dess utformning antas inte påverka livsvillkoren för djur- och växtarter väsentligt. Åtgärden borde därför inte omfattas av 7 kap 15§ MB. Arvika kommun kommer att ha hand om drift och skötsel. Då flytbryggan blir allmän kommer den anslutande gång- och cykelvägen att övergå till allmänplatsmark som kommunen kommer att ha hand om. Gång- och cykelvägens anslutning till den allmänna bryggan har justerats något inför antagandet, då det getts möjlighet för fordon som har hand om drift och skötsel att vända. I övrigt har skötselplanen kommit att förtydligats när det gäller naturområdet närmast Kyrkviken inom strandskyddszonen. I övrigt har mindre justeringar och förtydliganden gjorts. Planen anses därför kunna skickas vidare för antagande.

Kvarstående synpunkter

De som har kvarstående synpunkter och har rätt att överklaga ett antagandebeslut och därmed skall informeras vid antagande av planen, då protokollet justerats är följande:

Tina Hellberg

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtande är sammanställt av Jenny Bollner i samarbete med bl.a. miljöutvecklare Stina Dahlblom, mark- och exploateringsingenjör Jenny Wärnevall och bygglovchef Sören Linder. Avstämning har även skett med gruppen för Plan och mark- och exploateringsfrågor.

Arvika den 2019-01-22

KOMMUNLEDNINGSSTABEN



Fastighetsförteckning till detaljplan för Arvika Prästgård 3:43

Fastigheter inom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
ARVIKA PRÄSTGÅRD 3:43		
	ARVIKA KOMMUN 671 81 ARVIKA	Lagfaren ägare

Samfälligheter inom planområdet

Gemensamhetsanläggningar inom planområdet

Belastande rättigheter inom planområdet

Belastad fastighet	Förmånstagare	Akt, ändamål, övrigt
ARVIKA PRÄSTGÅRD 3:43		
		Ledningsrätt, VATTEN OCH AVLOPP 1784-2017/34.1
	ARVIKA TEKNIK AB	Ledningshavare
		Ledningsrätt, ELEKTRONISK KOMMUNIKATION 1784-2017/34.2
	ARVIKA TEKNIK AB	Ledningshavare

Fastigheter med last av rättighet(er)

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
ROSENDAL 2:3		
	Arvika Teknik AB 12. ADMINISTRATION 671 81 ARVIKA	Lagfaren ägare

Samfälligheter med last av rättighet(er)

Gemensamhetsanläggningar med last av rättighet(er)

Förmånsrättigheter inom planområdet

Fastigheter med förmån av rättighet(er)

Samfälligheter med förmån av rättighet(er)

Gemensamhetsanläggningar med förmån av rättighet(er)

Fastigheter utom planområdet

Fastighetsbeteckning	Ägare/Innehavare, adress	Övrigt
ARVIKA KYRKBY 4:2		
	ARVIKA KYRKOGRÅRDSNÄMND BOX 87 671 22 ARVIKA	Lagfaren ägare
ARVIKA KYRKBY 4:3		
	Karlsson, Fredrik Remey PRÄSTGÅRDEN JONSBOL 1 671 93 ARVIKA	Lagfaren ägare

Samfälligheter utom planområdet

Gemensamhetsanläggningar utom planområdet

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap. 4 kap. 5 § 1 st 2 p.

- GATA: Gata
- GATA.: Huvudgata
- GÅNG: Gångväg
- CYKEL: Cykelväg
- NATUR: Naturområde

Kvartersmark. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- B: Bostäder
- D: Vård
- E1: Transformatorstation
- E2: Avloppsanläggning
- S1: Förskola

Vattenområden. 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- W1: Bryggor

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

- e1: Inom området får huvudbyggnad uppföras om högst 150 m2 byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjden är 7 meter. Garage får uppföras om högst 50 m2 byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjd 4 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e2: Inom området får huvudbyggnad uppföras om högst 150 m2 byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjd är 10 meter. Garage får uppföras om högst 50 m2 byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjd är 4 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e3: Inom området får huvudbyggnad uppföras om högst 200 m2 byggnadsarea per fastighet, med en högsta total höjd på 7 meter. Garage får uppföras om 50 m2 byggnadsarea per fastighet, med en totalhöjd på 4 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e4: Inom området får byggnader uppföras om högst 1100 m2 byggnadsarea. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e5: Inom området får sammanbyggda byggnader uppföras om högst 35% av byggnadsarea per fastighet. Högsta totalhöjd är 10 meter för huvudbyggnad och 4 meter för garage. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
- e6: Inom området får friliggande huvudbyggnad uppföras om högst 200 m2 byggnadsarea per fastighet, med en högsta totalhöjd på 10 meter. Garage får uppföras om högst 50 m2 byggnadsarea per fastighet med en högsta totalhöjd på 4 meter., 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Marken får inte förses med byggnad. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Högsta totalhöjd i meter. 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Placering

- p1: För fristående bebyggelse gäller att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fasthetsgräns. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p2: Komplementsbyggnad ska placeras minst 2 meter från fasthetsgräns och placeras minst 5 meter från gata. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- p3: Byggnad ska placeras så att uteplats orienteras så att inte nivåer enligt förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader/vårdboende överskrider. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

f1: Endast friliggande hus. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

- b1: Anläggning ska utformas så att bräddning inte sker. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b2: Tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten inte skadar dessa. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
- b3: Golvnivå ska placeras minst 40 cm över gata, räknat från fastighetens mitt. 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

+ b o o d Körbar förbindelse får inte anordnas. 4 kap. 9 §

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dagen planen vinner laga kraft. 4 kap. 21 §

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för ändring av marknivåer mer än 0,5 meter. 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Strandskydd

a1: Strandskyddet är upphävt.. 4 kap. 17 §

Upplysningar

Skötselplan finns inom området
Planavgift tas ut i samband med tomtförsäljning

- A Fastighetsbeteckning landsbygd
- Fastighetsgräns
- Fastighetsgräns mot 1:5 vatten
- Traktgräns
- Gång-Cykelbana
- Körbana
- Stig
- Vattendrag, linje
- Bostad
- Uthus
- Åltan
- Höjdkurva 1 m

Plan SWEREF 99 12 00
Höjd RH 2000

Karta upprättad 2017-02-14
Granskad
Anna Karin Järnsson
Jan Vikner

Skala 1:1000 vid utskrift i A1
0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 meter

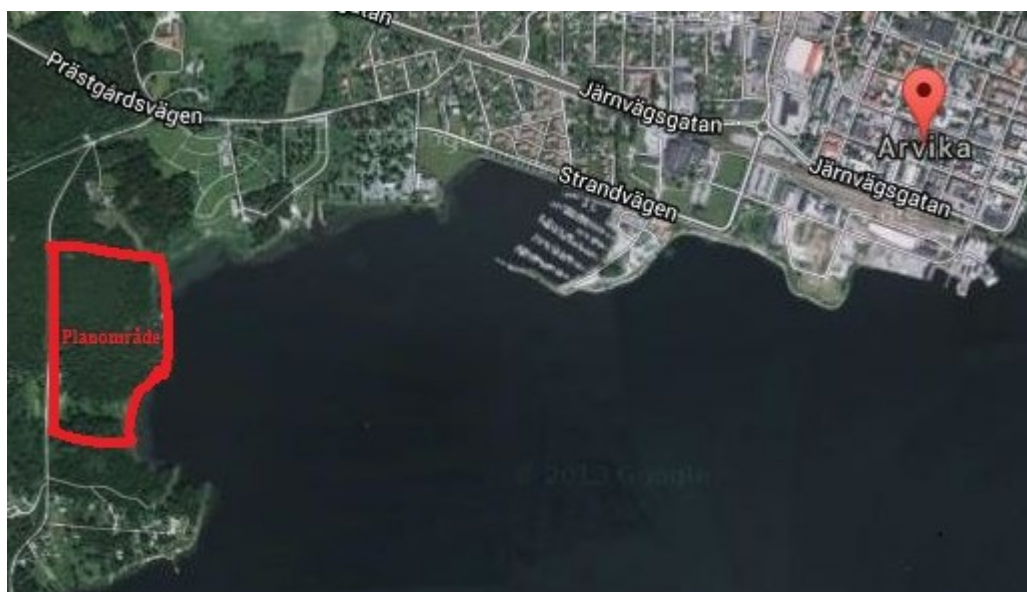
ANTAGANDEHANDLING		
DETALJPLAN FÖR JONSBOL, DEL AV ARVIKA PRÄSTGÅRD 3:43		
ARVIKA KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN		
Till planen hör: - Planbeskrivning - Behovsbedömning - Samrådsredogörelse - Granskningsutlåtande - Fastighetsförteckning	Beslutsdatum	Instans
	Antagande 2019-02-25	KF
	Laga Kraft 2019-12-19	
2017-03-13 rev 2018-09-12 rev 2019-01-22		
KOMMUNLEDNINGSTABEN		



CHECKLISTA FÖR BEHOVSBEDÖMNING AV MKB FÖR DETALJPLAN JONSBOL

En behovsbedömning görs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas leda till betydande miljöpåverkan. Om svaret är ja behöver en miljökonsekvensbeskrivning, mkb, tas fram enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen. En miljökonsekvensbeskrivning är ett dokument där den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen kan antas medföra identifieras, beskrivs och bedöms. Rimliga alternativ ska också identifieras, beskrivas och bedömas (miljöbalken 6 kap. 12 §).

Checklistan kan även användas som hjälp för att se vilka frågor som bör utredas vidare i planarbetet, trots att planens genomförande inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Då bedömningarna görs i ett tidigt skede i planarbetet kan de komma att ändras i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att förslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna är preliminära.



Kartan visar planområdet.

Detaljplan för:	Jonsbol
Fastighetsbeteckning:	Arvika Prästgård 3:43
Planens syfte:	Planen ska ge möjlighet till villatomter vid Kyrkviken.
Handläggare:	Jenny Bollner
Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Skogsmark. I strandkanten samt vid en bäckravin finns naturvärden.

	Ja	Nej	Kommentarer
GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN			
1. Förordnanden/skydd Berör planen:			
område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap (t ex. naturreservat, kulturresevat, landskapsbild, strandskydd, biotopskyddsområde)	X		Strandskydd finns.
område med lagenligt skyddad kulturmiljö enligt kulturmiljölagen 2, 3 och 4 kap (fornlämningar, byggnadsminnen, kyrkliga kulturminnen)		X	
2. Riksintresse för natur-kulturminnesvård och rörligt friluftsliv Kommer planen att beröra:			
område av riksintresse för naturvården		X	
område av riksintresse för kulturminnesvården		X	
område av riksintresse för det rörliga friluftslivet		X	
område som ingår i nätverket Natura 2000		X	
3. Högt naturvärde Kommer planen att beröra:			
område med utpekade naturvärden (t.ex. Rev. naturvårdsinventering)	X		Se "Naturinventering vid Arvika Prästgård i Arvika kommun 2015" (Ecocom, hösten 2015)
område som är utpekat av Skogsstyrelsen som nyckelbiotop, naturvärde eller naturvårdsavtal (se "Skogens pärlor")	X		Naturvärde
4. Skyddsavstånd Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att avstånd till befintlig bebyggelse inte blir tillräckligt	X		Riktvärdet för skyddsavstånd till pumpstation för avlopp som betjänar >25 personer är 50 m. Planen behöver ta hänsyn till detta.

	Ja	Nej	Kommentarer
EFFEKTER PÅ MILJÖN			
5. Mark Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.	?	?	Vid område med lera skulle höga fyllnader kunna medföra problem. Kompletterande undersökningar av markförhållandena kan komma att behövas.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		X	
risk för erosion	?	?	Marken sluttar kraftigt och berg/block ligger nära markytan.
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde	?	?	Ytavrinningen inom planområdet kommer att förändras.
Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken		X	
6. Luft och klimat Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		X	
obehaglig lukt		X	
förändringar i luftförelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		X	
7. Vatten Kan ett genomförande av planen medföra:			
förändringar på grundvattenkvalitén	X		Pga högre grundvattennivå då skogen tas ner.
förändring av flödesriktningen för grundvattnet	X		
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		X	
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		X	Dagvattenhanteringen inom området måste uppmärksammas i planarbetet.

	Ja	Nej	Kommentarer
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	?	?	Ytavrinningen inom området kommer att samlas ihop som dagvatten. Om dagvatten leds till bäcken kan det ändra vattenkvaliteten.
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde	X		Förändrat flöde i bäckfåran om denna används som recipient för dagvatten.
att vattendom krävs		X	
8. Vegetation Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		X	Skogen tas bort, men planområdets yta är relativt liten så förändringen bedöms inte vara betydande.
minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		X	Ej enligt vad som är känt
införande av någon ny växtart	X		Trädgårdsväxter
9. Djurliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)		X	Ej enligt vad som är känt
minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart	?		Ett sävsparsrevir har konstaterats i vassområdet vid inventering maj/juni 2016. Sävsparv är klassad som sårbar (och hotad) i rödlistan.
införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		X	
försämring av fiskevatten eller jaktmarker		X	
10. Stads- och landskapsbild Kan ett genomförande av planen medföra:			
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild		X	Landskapsbilden förändras dock när skogsmark blir villaområde.

	Ja	Nej	Kommentarer
11. Miljöpåverkan från omgivningen			
kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet		X	Krematorium ligger ca 300 m från planområdet, vilket bedöms vara tillräckligt. Hästhållning finns norr om planområdet. Skyddsavståndet bedöms dock vara tillräckligt.
ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt		X	Skyddsavstånd för krematorier har bedömts i tillståndsärenden ligga inom intervallet 50-100 meter, vilket klaras. Med hänvisning till bland annat detaljplan som antagits i Karlstad vid travet i Färjestad bedöms avståndet vara tillräckligt. Det finns även rättsfall som anger ca 30 meter.
EFFEKTER PÅ HÄLSA			
12. Störningar; utsläpp, buller, vibration Kan ett genomförande av planen medföra:			
ökade utsläpp av hälsofarliga ämnen		X	
ökning av nuvarande ljudnivå	X		
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		?	Bullerutredning kommer att behöva göras
vibrationer som kan störa människor		X	
13. Ljus och skarpt sken Kan ett genomförande av planen medföra:			
nya ljussken som kan vara bländande		X	
14. Säkerhet Kan ett genomförande av planen medföra:			
explosionsrisk		X	
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka	?	?	Bensin, diesel, ev villaolja
att människor utsätts för hälsofara inklusive mental ohälsa		X	

	Ja	Nej	Kommentarer
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)	X		Enligt radonkartering finns lokala förekomster av högradonmark både vid norra och södra delen av planområdet (markundersökning behövs om man inte ämnar bygga radonsäkert)
kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		X	
EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER			
15. mark- och vattenanvändning Kan ett genomförande av planen medföra:			
avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området	X		Skogsmark blir villaområde
16. Naturresurser Kan genomförandet av planen medföra:			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		X	
17. Transporter/Kommunikationer Kan ett genomförande av planen:			
ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik		X	
18. Rekreation, rörligt friluftsliv Kan ett genomförande av planen medföra:			
försämrad kvalitet eller kvantitet på någon rekreationsmöjlighet (strövområde, vandringsled, rekreationsanläggning etc.)	X		Gångstigen vid strandkanten kommer att vara kvar. Upplevelsen av området kommer dock att förändras.
19. Kulturminnesvård Kan ett genomförande av planen:			
negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)	X		Bebyggelsen vid Klockarbråten har pekats ut som ett kulturhistoriskt värde. Det finns även enligt tidigare inventering ett gränsmärke i planområdets sydöstra del som bedöms vara en kulturmiljölämning.

	Ja	Nej	Kommentarer
MILJÖBALKEN			
20. Bestämmelser i miljöbalken			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken	X		
Iakttas gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken			MKN för vatten: Kyrkvikens ekologiska status bedömdes vara god 2009, preliminär ekologisk status 2015 är dock otillfredsställande. MKN för luft: Området ligger utanför staden och förväntas ha god luftkvalitet MKN för buller: ej relevant
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken	X		Ja, brygga.

SAMMANFATTANDE KOMMENTARER
Behovsbedömningen visar på att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen visar dock på att man i planarbetet behöver titta närmare på: - Strandskydd - Naturvärden - Skyddsavstånd för pumpstation - Geoteknisk utredning - Radon - Dagvattenhantering - Brygga - Bullerutredning

Checklistan är utförd 2016-08-19 av Stina Dahlblom och Jenny Bollner och granskad av Miljöstaben genom Catarina Bernau 2016-08-23. Reviderad 2017-03-09.