

Detaljplan för Blåklockan mm

inom Prästängen, Arvika kommun

PLANBESKRIVNING

Handlingar

Planen omfattar följande handlingar:

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

Planens syfte och huvuddrag

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

Plandata

Lägesbestämning och areal

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

Markägoförhållanden

Ägare till all mark inom planområdet är Arvika kommun

Förenlighet med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

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

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner

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

Beslut om planläggning

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

Övriga kommunala beslut

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

Förutsättningar

Natur

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

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

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

Bebyggelse

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

Friytor

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

Vattenområden

Inget vatten finns inom planområdet.

Gator och trafik

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

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

Störningar

Mellan Ringledden (lv 172) och Vildroskatan finns en bullervall som ger skydd åt bostäderna.

Teknisk försörjning

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

Förändringar

Bebyggelse

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

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

Natur

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

Friytor

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

Gator och trafik

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

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

Störningar

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

Teknisk försörjning

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

Byggteknik

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

Konsekvenser av planens genomförande

Nollalternativ

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

Bebyggelse

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

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

Natur

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

Störningar

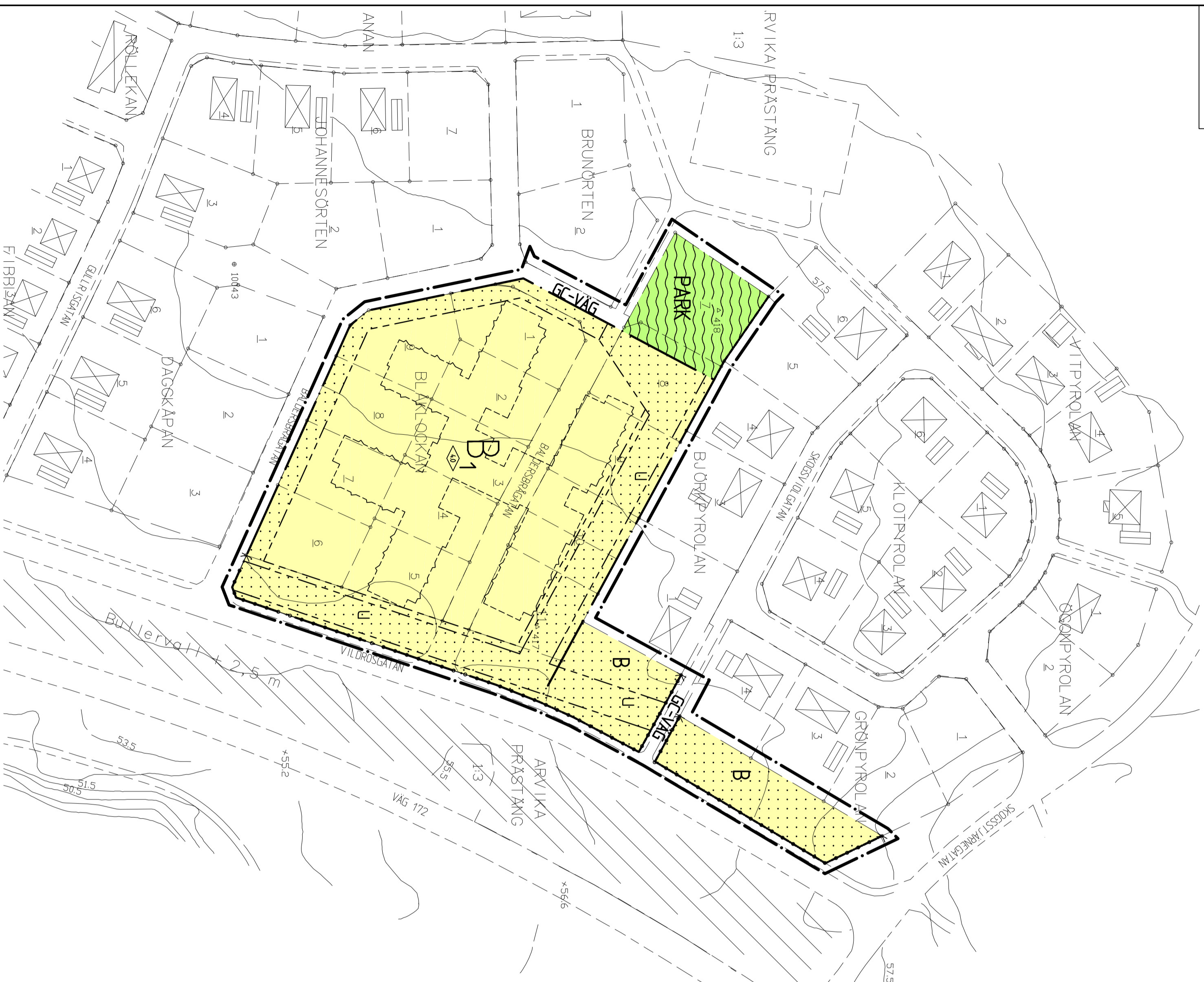
En ökad trafik är den påtagliga störning som kan bli följderna av bebyggelsen, dock blir den inte större än om hela området istället bebyggts som det var tänkt med villor.

Medverkande tjänsteman

Planbeskrivningen är upprättad av KommunTekniks planeringsavdelning genom arkitekt Kjell Nyström.

Arvika 2005-05-11

Kjell Nyström
Arkitekt

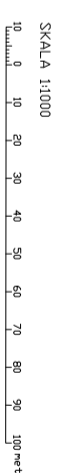


- GRUNDKARTANS BETECKNINGAR
- Track- och spårareal
 - Fästighetens gräns utöver fastighetens gränser
 - Väg
 - Höjdpunkter
 - Stoppunkt i plan resp höjd
 - Avvägd höjd



KOORDINATSYSTEM I PLAN RT R95 SV
 KOORDINATSYSTEM I HÖJD RH 2000

UPPSETTAD 2005-04-08
 JAN VIKER
 M:\omg\grupp\blåkl



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER Linje ritad 3 meter utanför planområdets gränser

Användningsgränser

Egenskapsgränser

ANVÄNDNING AV MARK

Allmän plats

Gång- och cykelväg

PARK Parkområde

Kvartersmark

B Bostäder

B_g Bostäder/gruppboheter

BEGRENSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Markens får inte byggas

Markens skall vara tillgänglig för allmänna ledningar

UTFART

Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING

Byggnadshöjd

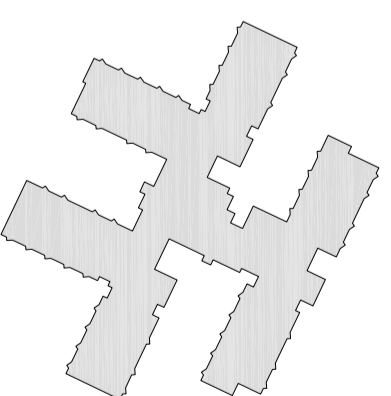
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Planens genomförandetid är fem (5) år från den dag planen vinner laga kraft

Planavgift skall tas ut vid bygglöv

ILLUSTRATION

Skiss till grupphoende 2005-05-10



DETALJPLAN FÖR

BLÅKLOCKAN M.M

ARVIKA KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

KommunTEKNIK Planeringsavdelningen
 ARVIKA 2005-05-11

Kjell Nyström

Arkitekt

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör planhandlingar
- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- särskilt utlåtande

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