

## PLANBESKRIVNING



**Detaljplan för Sulviksstrand**  
(del av Berg med Jösseforsen 1:34)  
Sulvik, Arvika Kommun  
Värmlands Län

---

**Omslag**

Foto Daniel Nordholm

**Kartor, illustrationer,  
foton & layout**

Daniel Nordholm, SBK Värmland AB

**Beställare**

Saeid Nicolai Alavinasab

**Konsult**

SBK Värmland AB

Hantverksgatan 5

671 31 ARVIKA

tel. 0707-831204

daniel@sbkvarmland.se

**[www.sbkvarmland.se](http://www.sbkvarmland.se)**

# 1. Inledning

## BAKGRUND

Intresse för att utveckla planområdet har funnits under ett antal år. Ett planarbete påbörjades genom framtagande av ett planprogram för området under 2005. Planprogrammet syftade då till att möjliggöra bostadsbebyggelse inom området. Synpunkterna under programskedet innefattade bland annat synpunkter på hanterandet av strandskyddsfrågan, och särskilda skäl bedömdes saknas för upphävande av strandskyddet. Planarbetet avbröts därefter.

Under arbetet med tematiskt tillägg till översiktsplanen avseende LIS lyftes området som intressant för utveckling av LIS för bostadsändamål och/eller näringsändamål. Det tematiska tillägget till översiktsplanen avseende LIS antogs av kommunfullmäktige under slutet av 2011. En begäran om planbesked lämnades in till kommunen under 2012, vilken styrktes och detaljplanearbete inleddes.

## PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med grundkarta
3. Planillustrationer
4. Behovsbedömning
5. Samrådsredogörelse (efter samråd), utlåtande (efter granskning)

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodar.

## PLANDATA

Planområdet är beläget i den östra delen av Sulvik, i ett västerläge mot Sulviken, Glafsforden, söder om lv 172. Planområdet är beläget ca 11 km från Arvika. Planområdet utgörs av ett svagt sluttande markområde från gamla lv 172 och ned mot sjön. Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34 och är privatägd. Planområdet omfattar drygt 2,8 ha varav drygt 2,5 ha landyta och knappt 0,3 ha vattenområden.



*Planområdets ungefärliga belägenhet och förhållande till Sulvik och Arvika stad.*

## 2. Tidigare ställningstaganden

### PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens kommunledningsutskott (KLU) uppdrog den 2012-12-10 KLU § 309, till Planering och utveckling att ta fram en detaljplan för området.

Detaljplanen ska upprättas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

### ÖVERSIKTSPLAN

I Arvika kommuns gällande översiktsplan "Översiktsplan 2007" anges för kommundelen Älgå och Ny att

*"Kommunen är positiv till privata initiativ till bebyggelse, både boende och verksamheter och för bostäder både enstaka och gruppbebyggelse, utifrån en bedömning om lämplig markanvändning. Kommunen vill stödja sådana initiativ och är positiv till sjönära boende där allmänhetens tillgång till strandområdet säkras."*

I Arvika kommuns tematiska tillägg till översiktsplanen avseende landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS), som vann laga kraft i december 2011, finns området med som ett utpekad LIS-område för bostadsändamål och/eller stugby/camping. Detta innebär att kommunen och Länsstyrelsen i Värmland, har bedömt att förutsättningar finns för att göra avsteg från strandskyddsbestämmelserna.

Mot bakgrund av detta bedöms föreliggande detaljplan vara i förenlig med kommunens översiktsplan.

### DETALJPLAN

Inom planområdet finns idag ingen gällande detaljplan.

### STRANDSKYDD

Marken berörs idag av strandskyddsförordnande som för aktuell del av Sulviken är 100 meter. För att kunna upphäva strandskyddet krävs s.k. särskilda skäl. Hela planområdet är utpekad i Arvika kommuns Tematiska tillägg till översiktsplanen avseende landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) för utveckling av ny samlad bostadsbebyggelse som måste föregås av detaljplan.

## 3. Avvägningar enligt miljöbalken

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

**3 kap. MB** – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

**4 kap. MB** – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

**5 kap. MB** – Miljökvalitetsnormer.

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

Planering för utveckling av landsbygden är en viktig fråga. Genom att möjliggöra utveckling av bostäder inom planområdet ges förbättrade förutsättningar för serviceutbudet i Sulvik avseende handel (livsmedel, drivmedel m.m), kollektivtrafik och övrig samhällsservice. Utvecklingen sker i utkanten av en struktur av tätbebyggt område även om själva planområdet är beläget inom jungfrulig mark. Planområdet berör inte några riksintressen. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte riskera att överskridas. Detta mot bakgrund av tänkt bebyggelsestruktur, den begränsade trafikstring som finns idag och som tillförs genom planen. Sulviken bedöms heller inte påverkas av näringsämnen från enskilda avlopp inom planområdet då den nya bebyggelsen förordas anslutas till det kommunalt vatten- och avloppsledningsnätet. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva/acceptabla konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

## BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljöbedömning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas men geoteknik och radon, förorenad mark, risk- och buller från lv 172 samt konsekvenserna vid upphävande av strandskyddet inom delar av planområdet behöver utredas inom ramen för planen.

## 4. Planeringsförutsättningar och förändringar NATUR

### Mark, topografi och naturmiljö

#### Planförutsättningar

Området är till största delen igenväxt med lövsly (olika videarter, al, björk) med enstaka större lövträd (asp, björk) spridda över området. Det finns en slagen gräsyta i den centrala delen av området. Området sluttar från nordost mot sydväst och det skiljer ca 10 meter i höjd inom planområdet.

Området är inte av riksintresse för naturvärden, eller ingår i ett reservat eller natura 2000- område. Det finns inga fynd inom planområdet som rapporterats till artportalen. En naturvärdesinventering har gjorts som underlag till planarbetet som konstaterar att det finns naturvärden i form av lövskog och hassel i områdets södra delar, men att det i övrigt saknar naturvärden. Den lövskog och hassel som finns inom de södra delarna är en del av ett längre bälte av lövskog som breder ut sig söder om planområdet. Denna naturtyp är inte specifik för strandområden.

#### Planförslag

Planen anger allmän platsmark för naturområden (**NATUR**) i nordväst och sydväst. Ett släpp med naturmark föreslås också från gatan, genom den nedre tomtraden mot stranden, från gata genom den övre tomtraden mot den enskilda vägen samt längs den enskilda vägen (norr om tomtmarken). Planen anger även att naturmarken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (**g**) för det sydvästliga naturområdet, detta för att tydliggöra kommande ägande och driftförhållanden för naturmark samt ledningar i naturmark.

### Strandskydd

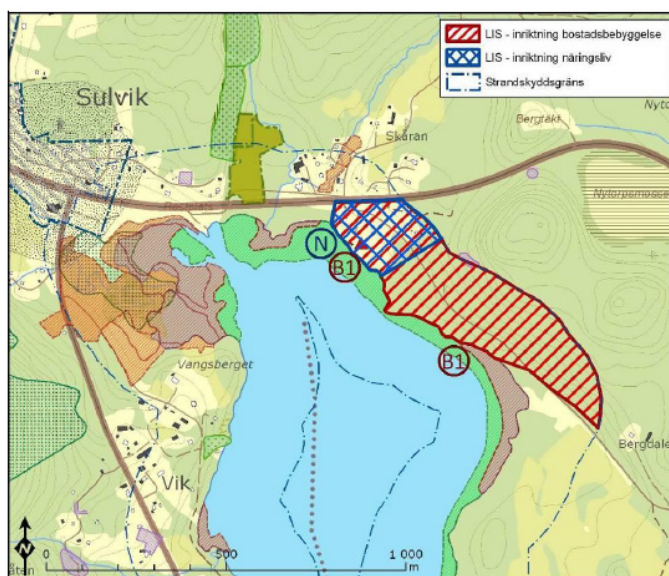
#### Planförutsättningar

Området omfattas som tidigare nämnts av Arvika kommuns tematiska tillägg till översiktsplanen (LIS).

I arbetet med översiktsplanen har konstaterats att vid fortsatt planering (detaljplan) behöver påvisas att konsekvenserna vid en exploatering är förenlig med strandskyddets syften - det rörliga friluftslivet och naturvärden.

Stranden är idag mycket svårtillgänglig. Den fasta marken avgränsas av en videbård (gråvide) hela vägen utom centralt. Stranden är flack och bevuxen med vass utanför i den västra delen. Utmed den östra delen finns en bård av vasstarr och grenrör innerst med vass utanför.

Som ett ytterligare underlag har en naturvärdesinventering genomförts. Nedan följer en redovisning av naturvärdesinventeringen (kursiv stil).



Utdrag ur kommunens LIS-plan.

”Det undersökta området, som är ca 2 ha stort, avgränsas av gamla vägen till Jössefors i nord-öst samt Sulvikens strand i sydväst. Det har tidigare använts för campingverksamhet. Idag är det till största delen igenväxt med lövsly (olika videarter, al, björk) med enstaka större lövträd (asp, björk) spridda över området. Det finns en slagen gräsyta, som hävdats även i år, i centrala delen av området.

Västligaste delen av området har tidigare använts för fyllnad av tippmassor och det finns också rester av ett gjutet fundament i västligaste kanten mot intilliggande fastighet. Fundamentet härrör troligen från industriell verksamhet, tidigare sågverksrörelse. Fyllnadsmarken är igenväxt med lövsly och det är svårt att se någon naturlig övergång till den mark som ej påverkats av tippmassor, möjligen sträcker sig fyllnadsmarken ända till den byggnad som finns vid stranden i väster. Den nedre delen av den utfyllda marken är igenväxt med ett tätt snår av hasselbuketter. Den västligaste kanten är röjd på buskar, kanske som en siktröjning för hus på andra sidan vägen.



Ovan t.v.: Lövskog och hassel.



Ovan t.h.: Lövsly, svårtillgänglig strandlinje.

Den sydöstligaste delen består av mer sammanhållen lövskog med mycket hasselbuskar. Skogen är inte så gammal, det finns gamla granstubbar i området. Enstaka hasselbuskar är dock gamla. Det går en stig genom området ner till stranden där det är en båtplats, troligen till fastigheten 1:44. Det är osäkert om båtplatsen ligger på fastigheten 1:34 eller angränsande fastighet. Området rakt nedanför fastigheten 1:44 är tidigare siktröjt på buskar med enstaka kvarvarande björkar.

Stranden är mycket svårtillgänglig. Den fasta marken avgränsas av en videbård (gråvide) hela vägen utom centralt. Stranden är flack och bevuxen med vass utanför i den västra delen. Utmed den östra delen finns en bård av vassrör och grenrör innerst med vass utanför. I den centrala delen verkar det tidigare ha tippats ut mot stranden. Det finns en byggnad i dåligt skick och utanför den en grävd ränna ut mot öppet vatten.

Marken i området sluttar ner mot Sulviken och ovanför finns högre liggande områden vilket gör att det påverkas av rörligt grundvatten. Detta ger en bördighet i marken vilket ses på en del arter som t.ex. skogssallat och rikligt med hassel. Det gör också att marken är fuktig, den består i centrala delen av lerjord. På 1800- talets slut bestod området av åkermark med slätteräng nedanför mot Sulviken och runtomkring åkern. På 1960- talet finns en byggnad markerad vid fundamentet (se ovan) och en del av dagens öppna gräsytor är då brädgårdsområde.

Det finns inga synliga naturvärden i hela området utom i den sydöstligaste kanten med lövskog och hassel. Hela området är igenväxt med lövsly och trivial flora med dominant arter. Det finns också inslag av s.k. ruderala arter som kanadensiskt gullris och kirskål, arter som kan breda ut sig när området får växa igen av sig självt. På sikt skulle området vid fri utveckling kunna bli värdefullt för arter som trivs i lövskog som t.ex. hackspettar. Men i dagsläget saknas både naturvärden och betydelse för friluftslivet, hela slutningen och stranden är svårtillgänglig genom igenväxning. Det som eventuellt bör undantas vid en exploatering är den sydöstra delen med en del lövskog och äldre hasselbuketter. Området bör lämnas för fri utveckling, möjligen med en del röjning för att förhindra alltför tät vegetation.”

Det finns ett område inom planområdets södra delar som inrymmer viss lövskog och hassel. Detta område är intressant ur naturvårdssynpunkt. Samtidigt utgör detta varken något ”strand-specifikt” värde eller någon unik förekomst i ett vidare perspektiv (inom Arvika kommun).

Sammantaget bedöms LIS samt planens utformning och hänsyn och frånvaron av några bevarandevärda naturvärden inom föreslagen kvartersmark för bostäder utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom kvartersmark



Naturvärdesinventering redovisad på kartbild.

för bostäder samt mark- och vattenområde för småbåtshamn.

### Planförslag

Den stig som finns inom områdets sydöstra del (från fastigheten Berg med Jöseforsen 1:44 till en eventuell båtplats vid stranden) kommer att påverkas. Möjligheter till tillgång till stranden finns dels utanför planområdet (söder om) samt inom planområdets allmänna platsmark. Det är dock lämpligt att ge möjlighet till fastighetsägaren till 1:44 m.fl. att ha båtplats inom planområdets vattenområde för detta ändamål.

En bred, fri passage (mellan ca 35 och 60 meter mellan strandlinjen och kvartersmark för bostadsändamål) har lämnats för att möjliggöra promenader och strövande längs strandlinjen även fortsatt. Den fria passagen har anpassats till terrängen, topografin och översvämningsrisken. Det är möjligt att röra sig inom den fria passagen utan att känna bebyggelsens och tomtmarkens privatiserande effekt och det är även möjligt att, i ett längre perspektiv, knyta ihop området närmast strandlinjen inom planområdet med området söder om planområdet (område B1 i LIS-planen) så att ett sammanhängande rekreativstråk kan säkerställas.

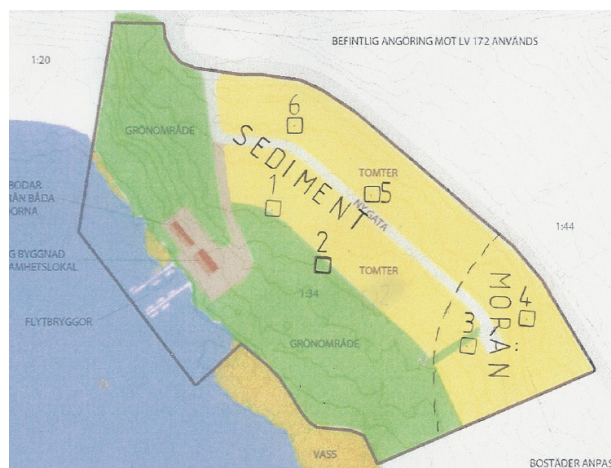
Strandskyddet upphävs genom planbestämmelse (**a<sub>1</sub>**) inom kvartersmark för bostäder (**B**), för mark - respektive vattenområde för småbåtshamn och mark för teknisk anläggning (**V, WV samt E**) samt gatumark. Området bidrar till utvecklingen av landsbygden genom att möjligheterna till permanentboende i anslutning till befintlig tätort skapar goda förutsättningar för underlag till kollektivtrafik och serviceunderlaget till butiker m.m. inom Sulvik och Jösefors. Som särskilt skäl åberopas LIS-område med ovanstående områdesspecifika konsekvensbedömning.

### Geotekniska förutsättningar

#### Planförutsättningar

En geoteknisk bedömning (PM beträffande översiktlig geoteknisk undersökning, Geolog Hans Lindquist AB, 2013-05-30) har tagits fram som planeringsunderlag till planen. Utredningen har omfattat provgröpsgrävning i 6 punkter utspridda inom kvartersmarken för bostadsändamål, provtagning och analys av jordprover, installation av 3 stycken radonmätare samt radonanalyser av MRM i Luleå.

Resultatet av undersökningen visar på att undergrunden inom huvuddelen av undersökningsområdet utgörs av fast lagrade sediment. Längst i sydost påträffas morän. Inom sedimentområdet utgörs undergrunden under ett ca 0,2 – 0,3 m tjockt lager av mylla i huvudsak av mycket fast torrskorpelera ned till 2 m djup. I provtagningspunkt 2 påträffades dock under myllalagret siltig sand ned till 1,5 m djup och relativt fast lera ned till 2 m djup. Området omkring punkten 6 har nyttjats som parkering. Här påträffades, under ett tunt lager mylla, grusig sand ned till 0,4 m djup som överlagrade torrskorpelera till 2 m djup. I sydöstra delen – punkterna 3 och 4 – påträffades sandig och siltig stenig morän ned till mellan 0,8 och 1,5 m. P.g.a. större block eller berg kunde inte schaktningen fortsätta.



Redovisning av provtagningspunkter 1-6.

Inom sedimentområdet påträffades inget fritt grundvatten ned till 2 m djup. I moränområdet påträffades ytligt grundvatten på 0,4 m djup.

### Planförslag

Det finns inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna för detaljplanens genomförande.

Med hänsyn till de fasta jordlagren ned till 2 m djup inom sedimentområdet och inom moränområdet kan villorna grundläggas på kantförstyvade betongplattor med underliggande värmeisolering. Under värmeisoleringen mot schaktbotten utläggs ett kapillärbrytande lager av grus som ansluts till omgivande dräneringsledning.

Markens tjälfarlighet medför att betongplattorna skall värmeisoleras utvändigt i underkant av kantbalkarna med cellplast 60 mm x 600 x 1000 mm.

Marklutningen inom området medför att området skall terrasseras så att ytvatten inte kan rinna mot de planerade byggnaderna.

## Fornlämningar

### Planförutsättningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området idag.

### Planförslag

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

## Landskapsbild

### Planförutsättningar

Planområdet är beläget i västerslutning mot den innersta delen av Glafs fjorden - Sulviken. Området syns från Sulvikshället när man färdas längs lv 172 eller från sjön. Området är idag huvudsakligen omväxlande slybevuxet och öppet och innehar inga förskönande värden för landskapsbild.

### Planförslag

Ett genomförande av planen bedöms skapa förutsättningar för en väl anpassad bebyggelse längs den nordöstra delen av Sulviken och "famna in" Sulvik samhälle.

## Radon

### Planförutsättningar

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för befintligt bostadsbestånd på 200 Bq/m<sup>3</sup> och gränsvärden vid nyproduktion av bostadshus (Boverkets

Byggregler), också på 200 Bq/m<sup>3</sup>.

I samband med den geotekniska besiktningen har även radonmätning genomförts. Radonmätarna installerades i punkterna 2, 4 och 6 på 0,7 m djup. P.g.a. regnvatten som trängt ned i anslutning till provtagningsrören under provtagningsperioden hade två av proven påverkats av vatten och ett prov påverkats av fukt. I ett av proven, trots en viss påverkan, uppmättes en radonhalt på 12 kBq/m<sup>3</sup>. I de två övriga proverna uppmättes lägre radonhalter 0 resp. 5 kBq/m<sup>3</sup>. För lera, finsilt och lerig morän gäller 60 kBq/m<sup>3</sup> som övre gräns för lågradonmark.

### Planförslag

Inom moränområdet föreslås att ett radonskydd av HDPE (högdensitetspolyeten) utläggs mellan betongplattan och värmeisoleringen. För de täta jordlagren inom sedimentområdet bedöms inte radonskydd vara nödvändigt. Hantering av gränsvärdet för radon sker i enlighet med BBR.

## Förorenad mark

### Planförutsättningar

I samband med planarbetet 2005 (planprogram) framkom uppgifter om att delar av fastigheten kan inrymma markföroreningar från tidigare markanvändning. Av detta skäl har frågan utretts vidare inom ramen för detta planarbete.

Utredningen, som har tagits fram av ProvAB, har utförts i två steg. I det första steget gjordes en genomgång av historiska dokument och ortofoton. Dessutom utfördes telefonintervjuer med personer som bedömdes ha lokalkännedom samt kännedom om den verksamhet som bedrivits på den aktuella fastigheten. I det andra steget gjordes enklare markundersökningar på fastigheten för att bekräfta slutsatser av den historiska utredningen.

På fastigheten har i huvudsak tre verksamheter med risk för förorening av mark förekommit: flygplanstankning vid hangar med möjlig lagring av flygplansbränsle och läckage; mellanlagring av sågat virke; mellanlagring av glaubersalt och kalk med senare deponering. I tillägg byggdes en såg på fastigheten på 1930-talet.

I viken väster om fastigheten förekom hamnverksamhet med omlastning till och från lastbil. På fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34 mellanlagrades sågat virke som skulle med vändande skepp. Även stockvirke som skulle transporteras vidare på Glafsforden mellanlagrades på fastigheten. Kalk och glaubersalt som anlände till hamnen mellanlagrades i



Figur 1. Utsnitt av ortofoto över Berg med Jösseforsen 1:34 (1966). Aktuella områden (glaubersaltdeponi, hangar och upplagsplats) har markerats.

sågverksbyggnaden på samma fastighet för vidare transport till Åmotfors bruk.

De aktuella områdena är i detaljplanen utmarkerade som grönområden. Det underlag som erhållits tyder inte på att de verksamheter som förekommit på fastigheten skulle medföra någon betydande risk för uppkomst av förorenad mark. Läckage av flygbränsle vid hangaren till följd av hantering eller lagring har kunnat uteslutas. Utifrån de uppgifter som delgivits av förra fastighetsägaren, Jonny Pärnarp, lokaliserades en sänka vid sågverkets södra fundament, inte långt från strandkanten. Provgropen som förlades till platsen grävdes till ett djup av 50-70 cm (slutning), ner till grov sten. I gropen saknades indikation på att deponering förekommit. Det är dock troligt att Glaubersalt och eventuell kalk har lösts ut med tiden och därigenom gett upphov till avsänkning. Gropens placering ligger under högsta vattenståndet för Glafsforden. Det kan också vara så att deponeringsgropens har varit lokaliserad längre norrut längs sågverkets östra sida. I så fall har ytterligare övertäckning skett av massorna med tiden vilket gör eventuella föroreningar svåråtkomliga.

### Planförslag

Ytterligare åtgärder på fastigheten är med utgångspunkt från de uppgifter som erhållits ej aktuella.

Skulle markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

## BEBYGGELSEOMRÅDEN

### Bostäder

#### Planförutsättningar


Det finns ingen bostadsbebyggelse idag. En f d hangarbyggnad finns i området närmast stranden.

Öster om planområdet finns en bostadsbyggnad (Berg med Jösseforsen 1:44) och norr om lv 172 finns ett tiotal bostadshus.

#### Planförslag

I planen föreskrivs att marken får bebyggas (BYA) med bostäder (**B**), samt att högst 30 %, dock aldrig överstigande 300 m<sup>2</sup> (**e<sub>1</sub>**), inkluderande både huvudbyggnad och komplementbyggnad. Komplementbyggnad får uppföras till en totalhöjd av 4,5m. (Svensk standards definition av byggnadsarea (BYA) är: Area som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark (taksprång, balkong, burspråk, skärmtak etc.)

Bostäder får uppföras i en (**I**) respektive två (**II**) våningar där två våningar får användas i det bakre ledet av bostäder (mot gamla länsvägen) och en våning i det främre ledet mot sjön. Undantaget är tomterna i det bakre ledet, närmast vägen som endast tillåts bebyggas i en våning, med hänsyn till buller (se vidare under rubriken Störningar och buller).

Planbestämmelser om största taklutning (  ) införs i syfte att hålla nere det visuella intrycket av bebyggelsen, sett från bakomliggande bebyggelse. I främre ledet anges även en bestämmelse om en högsta nockhöjd på sex meter

(  ).

Huvudbyggnad får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter (**p<sub>1</sub>**) i syfte att bibehålla en del av den ”luftighet” som finns inom området och även säkerställa utblickar mot vattnet från ovanliggande tomter. Motsvarande avstånd för komplementbyggnad är 2,0 meter.

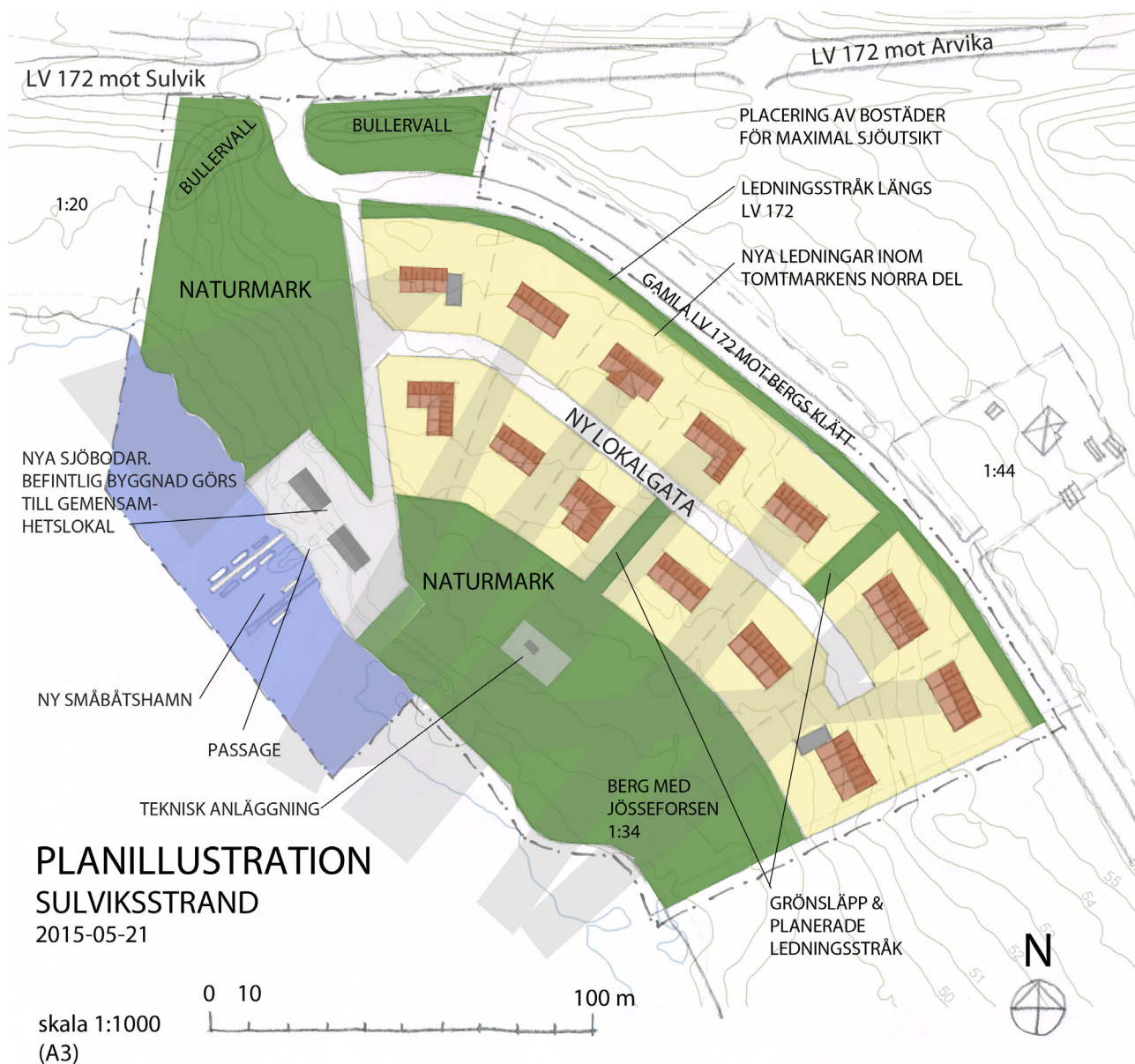
### Offentlig & kommersiell service

#### Planförutsättningar

Det finns ingen offentlig eller kommersiell service inom planområdet idag. I Sulvik finns bl.a. bensinstation, dagligvarubutik, skola (F-6) med fritidsverksamhet och äldreboende. I Jössefors finns skola (F-6) med fritidsverksamhet och pizzeria. I Arvika, ca 11 kilometer från planområdet, finns övrig kommersiell och offentlig service.

#### Planförslag

Detaljplanen skapar ingen byggrätt för någon offentlig eller kommersiell service inom planområdet. En konsekvens av planen är att förutsättningarna förbättras för att bosätta sig permanent inom planområdet och kommunen vilket är mycket positivt. Underlaget till befintlig och framtida service i Sulvik och Jössefors gynnas av planens genomförande.



Ovan: Planillustration. Möjlig användning av marken enligt planen.

## FRIYTOR

### Planföresättningar

Området används idag i huvudsak inte alls, då det i stora delar är otillgängligt och svårforcerat genom lövsly och snår.

### Planförslag

Planen inrymmer större naturområden för promenad- och vistelsemöjligheter längs strandlinjen. Inom planområdet finns ett "släpp" med naturmark mellan den befintliga f d hangarbyggnaden och den blivande bebyggelsen som omfattar ca 30-60 meter.

I detaljplanen finns en möjlighet för allmänheten och boende att från lokalgatans vändplan röra sig ut mot stranden (NATUR). Även mot lv 172 samt mot "gamla" lv 172 mot Bergs Klätt finns naturmark i planen.

## VATTENOMRÅDEN

### Planföresättningar

Glafsfordens innersta delar ligger belägna väster om planområdet i Sulviken. Denna del av sjön är den "innersta delen" av någon sjö som har förbindelse med västerhavet.

Vattnet i Sulviken är påverkat av övergödning, vilket till stor del är kopplat till reningsverket i Sulvik, vars funktiona-

litet är undermålig. Detta har bidragit till att stora partier av stranden har växt igen med vass.

Vattenområdet närmast den f d hangarbyggnaden används sommartid för några båtplatser.

### Planförslag

Delar av sjön omfattas av detaljplanen. Syftet med att ta med vattenområde i detaljplanen är peka ut ett vattenområde för småbåtshamn i planen (**WV**). Det ska inom detta område vara möjligt, för i första hand boende inom planområdet, att anlägga enklare bryggor. Ett markområde (**V**) redovisas i anslutning till vattenområdet, inrymmande bland annat en befintlig byggnad av enklare standard (f d hangarbyggnaden). Marken ska höra till småbåtshamnsanläggningen och kunna användas för angöring, iläggning av båt, samt uppförande av enklare redskapsbodar/sjöbodar.

Vinterförvaring av båtar inom området får dock inte förekomma. I övrigt redovisas öppet vattenområde (**W**).

Arbeten i vattnet och dess närhet kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken.

## GATOR & TRAFIK

### Biltrafik

#### Planförutsättningar

Planområdet är beläget söder om lv 172. Mot väster finns Sulvik (ca 700 m) och mot öster nås Arvika efter ca en mil. Planområdet nås via en tillfart från lv 172 söderut (gamla lv 172) som mot öster når Bergs Klätt/vidare upp mot lv 172. Denna väg är en enskild väg.

Anslutningen (korsningen) med lv 172 är ur trafiksäkerhetssynpunkt god då den anslutande vägen angör lv 172 vinkelrät. Vid aktuellt parti är lv 172 rak och sikten är god.

Inom planområdet finns en körbar gräsbevuxen yta, ned till den befintliga byggnaden. Det finns ingen gatubelysning.

#### Planförslag

Befintlig utfart till lv 172 ska användas. En ny lokalgata inom området föreslås byggas ut, ifrån befintlig väg norr/öster om planområdet, med en vändplan mot öster. Denna gata övergår i den enskilda vägen innan man når lv 172.

En enklare körbar yta ska finnas från lokalgatan till området för småbåtshamn (**V, WV**) och vändmöjlighet bör finnas där.

### Gång- och cykeltrafik

#### Planförutsättningar

Det finns ingen gång- och cykelbana utanför eller inom planområdet. Cykeltrafik och promenader sker på vägarna eller i naturen. Det är möjligt att cykla till Sulvik längs lv 172. Det är också möjligt att cykla till Arvika, via gamla lv 172, därefter längs lv 172 till Jössefors, och mellan Jössefors och Arvika finns en något bredare vägren där cykeltrafik är påbjuden.

#### Planförslag

Planen utlöser inget behov av några separata gång- och cykelvägar inom området. Utformningen av planen har gjorts så att det är möjligt för allmänheten och närboende att fortsatt röra sig inom planområdet på gatumarken och längs strandkanten utan att känna att man inkräktar på nya tomter.

### Kollektivtrafik

#### Planförutsättningar

Linjebuss trafikerar lv 172 med bland annat busslinje 101, 104 och 108. Det tar ca 15 minuter mellan Sulvik och Arvika stad. Busshållplatser finns omedelbart norr om planområdet i anslutning till korsningen. Skolskjuts ordnas av Arvika kommun vid behov.

#### Planförslag

Ytterligare tomter för bostadsändamål och möjligheter till permanentboende bidrar till att skapa bättre underlag för kollektivtrafik, bilpooler eller andra gemensamma transportsätt.

## Parkering

### Planföresättningar

Det finns ingen parkeringsplats inom området idag. Tillfällig uppställning av fordon kan ske på gräsytan i områdets norra del, eller i anslutning till byggnaden och bryggan i väster.

### Planförslag

För nya tomter gäller att parkeringsplats ska anordnas inom egen fastighet, minst en plats/bostad.

Möjligheter till långvarig parkering behöver inte finnas i anslutning till markområdet för småbåtshamn (V) utan tillfällig angoring med bil bedöms som tillräckligt.

## STÖRNINGAR & RISKER

### Buller

#### Planföresättningar och planförslag

Planområdet är beläget i närheten av lv 172, vilket innebär risk för bullerstörningar. Gamla lv 172 trafikeras med ur bullerhänseende försumbara trafikmängder, och ingen förestående förändring inom eller utanför området gör det troligt att trafikintensiteten kommer att förändras på denna väg.

En bullerutredning har tagits fram som underlag till planen. I denna har beräkningar gjorts i tolv punkter på hur bullerutsatt området är idag, samt hur det är möjligt att dämpa bullerpåverkan inom den planerade kvartersmarken för bostadsändamål genom uppförande av bullervall mot lv 172. Bullernivåerna har beräknats för ekvivalentbuller och maximalbullernivåer på en respektive två våningshöjder.

Vid marken närmast lv 172 beräknas nivåer som högst på strax över 60 dBA ekvivalent och 75 dBA maximalt. För stora delar av planområdet understigs gällande riktvärden (55 dBA ekvivalent och 70 dBA maximalt) avseende buller, och inomhusvärdena bedöms utan problem vara möjliga att uppnå för samtliga bostäder inom området. Bullerberäkningen visar på att med 1,5 meter höga bullervallar (**skydd**) klaras riktvärdena för buller inom hela planområdet utan ytterligare anpassning, sånär som på sex punkter avseende ekvivalentbullernivåerna. Fem av punkterna avser våning två och en punkt avser våning 1 (IP 1).

Beräkningarna har utgått ifrån uppgifter om trafikmängder från Trafikverket och beräkningarna har utförts med medeldygnshastigheten 90 km/h för lätta fordon och 85 Km/h för tunga fordon. Beräkning med medeldygnshastighet 80 km/h (skyltad hastighet) för samtliga fordonstyper ger en marginell sänkning i storleksordningen Leq 1dB(A) och Lmax 0,5 dB(A).

För tre av punkterna (IP 1-3) överstigs vid byggnation i två våningar, varför våningshöjden i detta område, i det bakre ledet av bostäder, sänks till en våning (I). För IP 4 och 10 kan ekvivalentbullernivåerna överstigas i den andra våningen för mindre delar av de planerade tomterna, men genom en medveten placering av byggnaderna inom dessa tomter kan detta undvikas. Inom tomtmarken vid IP 1 överskrider ekvivalentbullernivåerna för de nordvästra delarna av tomten. Möjlighet att nyttja denna tomt kan skapas genom att uppföra ett två meter högt bullerplank i delar av tomtgränsen mot nordväst.

En planbestämmelse införs för delar av kvartermarken för bostäder (**m**) som föreskriver att gällande riktvärden för buller 55 dBA ekvivalent vid fasad respektive 70 dBA vid uteplats ska klaras. Samt införs bestämmelse om (**plank**) bullerplank ska finnas till en höjd av 2m, för tomt i nordväst (IP1).

Anpassningen av planens bestämmelser och utformning samt ovanstående bestämmelse säkerställer en ur bullersyn-



Ovan: Utdrag ur bullerutredning med immissionspunkternas (IP) belägenhet redovisade.

punkt god bebyggd miljö.

## Översvämningrisk

### Planförutsättningar

Planområdet är beläget i närheten av Glafsforden. Marken inom området är belägen mellan +46 och +56 m (RH2000), och det finns risk för översvämning inom de lägre delarna av planområdet.

Kommunfullmäktige i Arvika kommun har 2007 antagit riktlinjer för bygglovgivning och fysisk planering med avseende på höga vattennivåer runt Glafsforden. Normalnivån för Glafsforden anges till +45,79 (RH2000) och marken närmast Glafsfordens stränder är områden med stor eller viss sannolikhet för översvämning (under +49,50 respektive +50,00) där enligt Arvika kommuns riktlinjer förbud respektive stor restriktivitet ska iakttas vid planering för ny bostadsbebyggelse.

### Planförslag

Inom planområdets kvartersmark för bostäder, i raden närmast vattnet, föreskrivs att färdigt golv i huvudbyggnad ska placeras som lägst +49,50 m (RH2000) (**v<sub>1</sub>**). Detta kan innebära att vis utfyllnad av tomterna längst sydväst inom planområdet kan krävas.

Ett markområde (**V**) redovisas i anslutning till vattenområdet, inrymmande bland annat en befintlig byggnad av enklare standard (f d hangarbyggnaden). Med tanke på markhöjden vid denna del av fastigheten bör byggnader inom detta område hålla enklare standard, typ förrådsbyggnad. Ev. tekniska installationer bör utformas som slutet system och placeras på en sådan höjd att säkerställande av översvämningsskador klaras.

För tekniska installationer inom markområde för teknisk anläggning (**E**) har bestämmelse (**b<sub>1</sub>**) infogats som lyder att de ska utformas och utföras översvämningssäkert, så att naturligt översvämmande vatten upp till +49,5 (RH2000) inte skadar dessa.

## TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

### Spill- och dricksvatten

#### Planförutsättningar

Det finns en vattenledning inom planområdets nordöstra del som är förlagd parallellt med vägen (gamla lv 172). Någon avloppsanläggning finns inte inom planområdet. Sulviken har länge varit påverkad av avloppsutsläpp, framförallt från den kommunala markbädden. Anläggningen har släppt ifrån sig mycket fosfor, vilket har gett upphov till övergödning som gjort att viken växer igen. Reningsverket i Sulvik genomgår nu en ombyggnation och förses med tryckavloppsledning, som ska leda avloppsvattnet från Sulvik till reningsverket Berg med Jösseforsen (om i sin tur uppgraderas med kemikaliefällning), vilket skapar en möjlighet att på ett hållbart sätt ta hand om spillvatten och därmed avhjälpa den bristande reningsgraden i Sulvik.

Enligt det tematiska tillägget till översiktsplanen för LIS (landsbygdsutveckling i strandnära läge) som vann laga kraft i december 2011 ställs höga krav på vatten- och avloppslösning för ny bebyggelse inom aktuellt planområde på grund av högre skyddsnivå avseende fosfor i viken. Generellt föreskrivs i LIS-planen att ny bebyggelse inom LIS-områden om det är möjligt ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA).

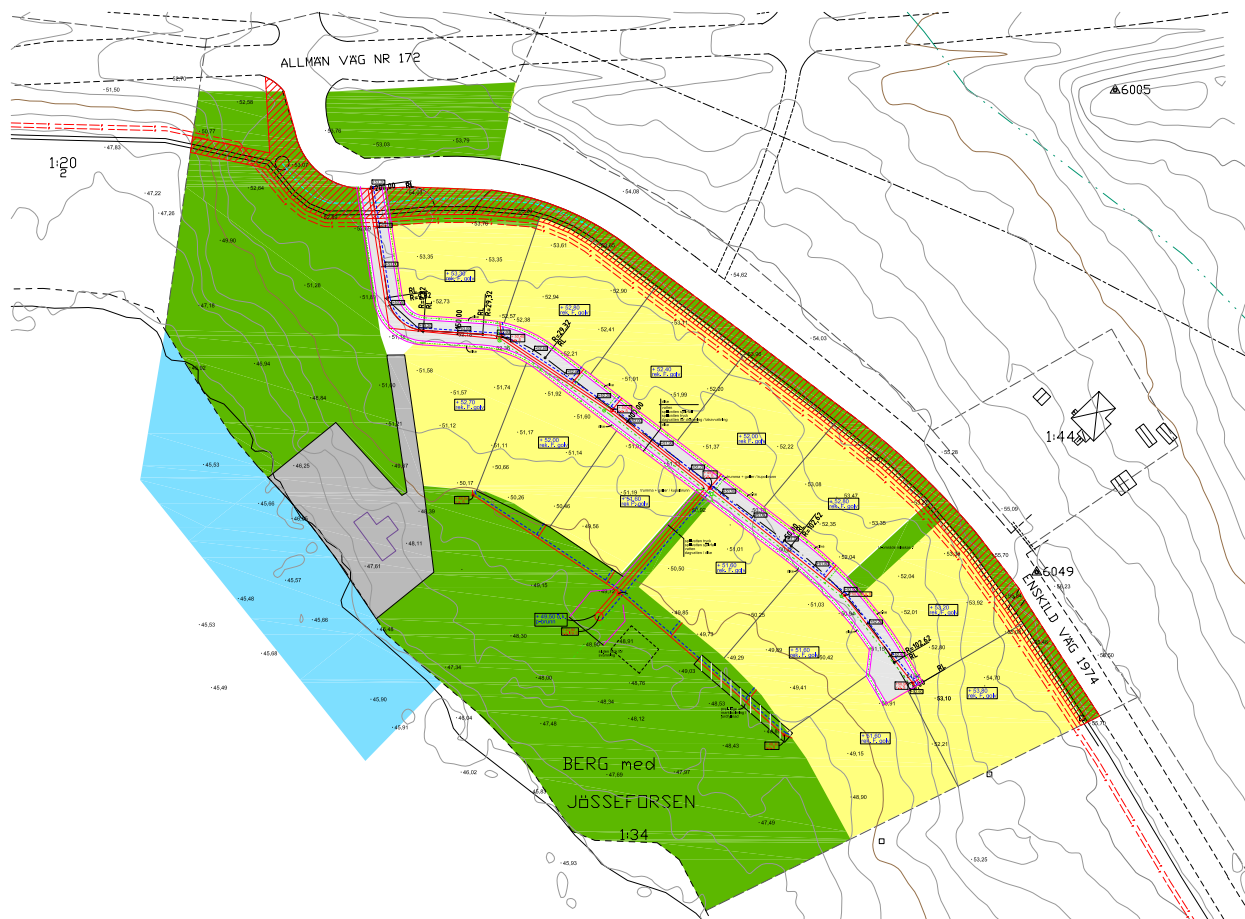
Med anledning av planbeskedet för Berg med Jösseforsen 1:34 skickade miljöstabens i november 2012 ett internt yttrande till enheten för planering och utveckling. Enligt yttrandet ses områdets enda hållbara lösning för dricksvattenförsörjning vara en inkoppling på det kommunala ledningsnätet. Vad gäller omhändertagande av avloppsvatten inom området, tydliggörs i yttrandet att när en hållbar lösning på det kommunala avloppet blir verklighet i Sulviksområdet kommer den lösningen att förordas.

#### Planförslag

För att säkerställa en långsiktigt hållbar hantering av vatten och avlopp inom planområdet föreslås upprättande av gemensamhetsanläggning för VA, som kopplas på det kommunala nätet. Planen föreslår således enskilt huvudmannaskap för VA.

#### Dricksvatten

Anslutningspunkt för gemensamhetsanläggning hänvisas från befintlig vattenledning för kommunalt dricksvatten. Utbyggnad av dricksvattenledning till varje fastighet inom planområdet sker genom exploatör.

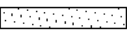


Ovan: Principsskiss för VA-lösning inom området (bifogas som illustration).

### Spillvatten

Översiktlig VA-projektering har gjorts för att säkerställa lämplig hantering av VA inom planområdet. Principlösning för avloppshantering föreslås genom självfall från tomterna i bakre led som fångas upp i ledning i gata och leder spillvattnet vidare mot pumpstation (E). Tomterna i främre led har motsvarande uppsamlingsledning för spillvatten till pumpstation i naturmarken nedom fastighet. Efter att spillvattnet når pumpstationen trycks det till angiven anslutningspunkt vidare på den kommunala (nya) spilledningen mot Sulviks reningsverk för att sedan därifrån tryckas tillbaka mot Berg med Jösseforsens reningsverk för slutligt omhändertagande.


Befintlig vattenledning säkerställs i planen genom att naturmark (NATUR) sparas närmast gamla lv 172. Planen anger även att naturmarken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning (g), detta för att tydliggöra kommande ägande och driftförhållanden för naturmark samt ledningar i naturmark.

De nya spillvattenledningarna som krävs för områdets spillvattenhantering samt för den planerade tryckledningen kommer att delvis behöva anläggas inom naturmark och delvis inom kvartersmark för bostäder där den säkerställs i planen genom att byggnad inte får uppföras samt att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga, underjordiska ledningar (  och u).

En pumpstation kommer att behöva anläggas inom planområdet (E) mark för teknisk anläggning. Natursläpp med bestämmelse om körbar gräsyta möjliggör för underjordiska ledningar samt för servicefordon att nå anläggningen. För att anläggning ska klara riktlinjer för översvämning har bestämmelsen (b<sub>1</sub>) infogats som lyder att tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert, så att naturligt översvämmande vatten upp till +49,5 (RH2000) inte skadar dessa.

För att i ev. fall av bräddning säkerställa att inte spillvatten letar sig ner i viken har planbestämmelse (b<sub>1</sub>) införts, som lyder att anläggning ska utformas så att bräddning ej sker. Detaljutformning hanteras i samband med bygglov.

Möjlig hantering av bräddning kan vara att bygga en sluten tank med bräddningsledning från pumpstation. Anläggningen kan förses med larm för att förhindra att den fylls.

För att säkerställa avstånd mellan ny huvudbyggnad och teknisk anläggning har bestämmelsen plusmark infogats på kvartersmarken (  ), som anger att; marken får, med undantag av komplementbyggnad och anläggning, inte förses med byggnader. Viktigt är att undvika att olägenhet för lukt från pumpstationen drabbar bostadsområdet. Den tekniska utvecklingen inom området har gjort att det finns flera effektiva sätt att lösa detta på. Möjlig hantering för att ytterligare säkra att inte olägenhet av lukt uppstår kan vara att använda kolfilter eller biologiska filter vid ventilation, samt att skapa ett ytterligare filtrerat steg. Möjlig hantering kan också vara att genom avledning låta avluftning ske på annan plats. Ett alternativ för detta är att låta dra avluftningsledning till område för Naturmark i nordväst, där det med hänsyn till trolig vindriktning och planerade bostadstomter bedöms som liten risk för påverkan av ev. lukt. Viktigt i sammanhanget är att avluftning på lokal avloppsanläggning inom enskild fastighet säkras i samband med bygglov.

Med hänsyn till ovanstående har planbestämmelse om villkor för lov införts för att säkerställa att bostadsbebyggelse inte tillkommer utan fungerande anslutning till en långsiktigt hållbar VA-lösning. Bestämmelsen lyder ”*bygglov får inte ges för ändrad markanvändning för bostadsändamål förrän gemensam anläggning för avloppslosning kommit till stånd.*” Bestämmelsen avser anslutning av den gemensamma avloppsanläggningen till det kommunala avloppsledningsnätet.

## Dagvatten

### Planförutsättningar

Idag avvattnas området via ytavrinning till Glafsforden. De naturliga förutsättningarna för infiltration eller annan typ av lokalt omhändertagande av dagvatten är relativt begränsade med hänsyn till förekomsten av lera.

### Planförslag

Dagvatten avleds från tomtmarken via ytavrinning och samlas för den norra tomtraden upp i ett dike/kulvert inom gatan (**LOKALGATA**) där det sedan ytavleds söderut i naturmarken i samma stråk som VA-ledningarna. Därefter kan viss infiltration ske innan avledning till recipient. För den södra tomtraden kan dagvatten avledas till uppsamlade dike för viss fördröjning innan vattnet leds vidare till naturmarken för infiltration innan avledning till recipient. Ett alternativ är även att låta varje enskild tomt avleda dagvatten direkt i naturmarken för infiltration.

Dräneringsledning i lokalgata har ritats in i VA-skissen för möjlig påkoppling för de enskilda fastigheterna.

Planen bedöms inte påverka avrinningsförhållanden eller vattenkvaliteten nämnvärt.

## Värme

### Planförutsättningar

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet idag som kräver uppvärmning. Fjärrvärmeledningar finns inte utbyggt till Sulvik.

### Planförslag

Ny bebyggelse föreslås värmas upp via långsiktigt hållbara uppvärmningsalternativ. Sjövärme, bergvärme och solceller är sannolika uppvärmningskällor.

## EI

### Planförutsättningar

Planområdet är beläget inom Fortums koncessionsområde.

### Planförslag

Om nätstation behöver uppföras, finns byggrätt för detta inom planområdet (**VE**).

## Avfall

### Planförutsättningar

Arvika kommun tillhandahåller via Arvika Teknik AB tjänster för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

### Planförslag

Avfallshantering ombesörjs av Arvika Teknik AB enligt gällande taxa.

## IT

### Planföresättningar

Sulvik försörjs idag med ADSL eller enskilda lösningar via mobila anslutningar för internetuppkoppling.

Fiberkanalisation har lagts vid anläggning av ATABs ledningsgrav för tryckavloppledning mellan Sulvik och Berg med Jösseforsens reningsverk.

### Planförslag

Planens genomförande ger ett bättre underlag för fler som kan påverka operatörer och infrastrukturägare att bygga ut mobil- och datanätet inom området.

Kanalisation för fiber läggs i samma schakt som tryckledningen för spillvatten.

## 5. Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen kommer att innebära att viss mark som idag, teoretiskt sett, är allmänt tillgänglig, blir privatiserad för bostadsändamål. Planen innebär att upp till 13 bostäder kan uppföras, vilket kommer att påverka fastigheten Berg med Jösseforsen 1:44 i visst avseende. Detta kommer främst att yttra sig i att något fler fordon kommer att trafikera början av den enskilda vägen (gamla lv 172) och att rådande naturmark blir tomtmark, vilket kommer att förändra utblickarna från fastigheten. Vid ett genomförande av planen kommer den enskilda vägen att påverkas något. En översyn av denna behöver göras och i planen föreslås all gatumark inom planområdet lyda under enskilt huvudmannaskap, därmed torde utgångspunkten vara att nya fastighetsägare ges del i den enskilda vägen.

För att kunna bygga inom planområdet krävs att avloppsreningen inom området säkerställs på ett långsiktigt hållbart sätt. Gemensamhetsanläggning för VA föreslås inrättas med anslutning till det kommunala VA- ledningsnätet. En konsekvens av att spillvattnet pumpas till reningsverket Berg med Jösseforsen blir att vattenkvaliteten i Sulviken ges bättre förutsättningar att klara MKN för vatten och att driftsäkerheten för boende inom området bedöms kunna bli hög. Detta säkerställer ett långsiktigt hållbart omhändertagande av spillvatten samtidigt som vattenkvaliteten i Sulviken förbättras.

Konsekvenserna för ianspråktagande av delar av planområdet för kvartersmark för bostäder bedöms vara acceptabla i förhållande till föreslagen markanvändning enligt Plan- och bygglagens 4 kap 17§. Strandskyddet föreslås upphävas då det finns särskilda skäl för det (LIS) samt att intresset av planen bedöms väga tyngre än strandskyddets intressen inom det aktuella området. Planens utformning med en bred fri passage, buffert mot befintligt område samt ringa naturvärden gör att kriterierna bedöms uppfyllas.

Ur ett allmänt, kommunalt perspektiv kommer planens genomförande att ge bättre förutsättningar för en levande landsbygd, samt bättre underlag för allmänna kommunikationer och service i Sulvik.

## 6. Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

#### Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 (femton) år från det datum planen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap

I denna detaljplan föreslås enskilt huvudmannaskap.

För skötsel av allmän plats med enskilt huvudmannaskap ska en gemensamhetsanläggning inrättas och en samfällig-

hetsförening bildas.

Enskilt huvudmannaskap föreslås för anläggningar för vatten och spillvatten, genom att gemensamhetsanläggning föreslås inrättas.

Fortum AB svarar för områdets elförsörjning.

## Planavgift

Planavgift är erlagd och ska inte tas ut i samband med bygglov.

## Avtal

Planarbetsavtal "Avtal om detaljplanearbete", har upprättats mellan exploatör och Arvika kommun som reglerar ansvar och kostnadsfördelning avseende detaljplanearbetet.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planförfarande & tidplan

Planen upprättas med normalt planförfarande. Preliminär tidplan för återstående planarbete

Beslut om granskning (KLU)	mars 2015
Granskning	mars-april 2015
Antagande	maj 2015
Laga kraft	tidigast juni 2015
Bygglov	tidigast juni 2015

### Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Arvika kommun, genom plankonsult
Grundkarta , nybyggnads-karta och bygglov	Arvika kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, exploatör initierar
Utbyggnation av gata, VA	Exploatör
Exploatering av småbåtshamn och skyddsvall	Exploatör
Exploatering av tomter	Respektive tomtköpare

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m m

Tomter inom kvartersmark för bostadsändamål ska kunna styckas av och försälas med stöd av planen.

Gemensamhetsanläggning ska inrättas enligt Anläggningslagen för naturområde (**NATUR**), anläggning för småbåtshamn (**V, WV**), teknisk anläggning (**E**) samt gata (**LOKALGATA**).

En omförrättning (eller motsvarande) av den enskilda vägen krävs också, med utgångspunkt att fastighetsägare inom planområdet kommer att inneha andel i Berg med Jösseforsen GA:4.

Del av Berg med Jösseforsen 1:20 kommer att övergå till gemensamhetsanläggning för naturmark.

Servitut eller ledningsrätt ska vid behov bildas för ledningsdragning inom kvartersmark för bostäder, gata eller naturmark.

En samfällighetsförening bildas för drift och underhåll av de gemensamma anläggningarna.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kostnader för utbyggnation av VA-anläggning ska belasta exploatör.

Kostnader för anläggande av gata ska belasta exploatör.

Drift och underhåll av naturmark, VA-anläggning, småbåtshamn samt gata kommer vid ett genomförande av planförslaget att belasta samfällighetsförening för aktuell gemensamhetsanläggning.

Kostnader för omförrättning av Berg med Jösseforsen GA:4 ska belasta exploatör.

Kostnader för genomförandet av planen i övrigt ska belasta exploatör och tas ut via tomtpriset.

### Inlösen och ersättning

Ersättning för del av Berg med Jösseforsen 1:20 ska belasta exploatör.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplanen har följande utredningar tagits fram.

- Projektrapport Trafikbuller Berg med Jösseforsen 1:34, Müller BBM Scandinavia AB, 2013-06-11
- Kompletterande beräkningar till Projektrapport Trafikbuller Berg med Jösseforsen 1:34, Müller BBM Scandinavia AB, 2013-11-18
- PM Översiktlig riskbedömning avseende detaljplan för Berg med Jösseforsen 1:34, Sweco Environment AB, 2013-06-18
- PM Miljöundersökning vid Berg med Jösseforsen 1:34, ProvAb, 2013-06-20
- PM beträffande översiktlig geoteknisk undersökning, Geolog Hans Lindquist AB, 2013-05-30
- Naturvärdesinventering av Sulviksstrand, Larssons Natur, 2012-010-09
- Översiktlig VA-projektering, SBK Värmland AB, 2015-02-16

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Daniel Nordholm i samarbete med planarkitekt Jenny Bollner samt projektledare Dan Koppfeldt.

**Arvika 2015-05-21**

Daniel Nordholm  
Planeringsarkitekt FPR/MSA  
SBK Värmland AB

Jenny Bollner  
Planarkitekt  
Arvika kommun

# CHECKLISTA – BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan, där behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som kan antas innebära betydande miljöpåverkan skall enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (2010:900) en MKB göras. Checklistan ska också användas till att identifiera 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 under planarbetets gång komma att ändras, i och med att ny kunskap kan tillkomma samt att inriktningen på planförslaget kan komma att ändras, vilket innebär att bedömningarna ska ses som preliminära.

Begrepp:

Miljöbedömning

Miljökonsekvensbeskrivning

Behovsbedömning

Processen för miljökonsekvensbeskrivningsarbetet

Skriftlig dokumentation av miljöbedömningen

Bedömning av om en plan behöver mkb eller ej



Ovan: Bilden visar planområdet rödmarkerat med en cirkel.

Detaljplan för:	Sulviksstrand (del av Berg med Jösseforsen 1:34)
Fastighetsbeteckning:	Berg med Jösseforsen 1:34
Planens syfte:	Planen ska pröva möjligheten till nya tomter för bostadsändamål inom fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34
Handläggare:	Daniel Nordholm, SBK Värmland AB (konsult) Emma Johansson, Arvika kommun
Kort beskrivning av befintlig miljö/naturmiljö:	Området är beläget i anslutning till Sulviken och lv 172, i en västerslutning ned mot vattnet. Marken är idag beväxt med lövsly, gräs och i sydost av övervägande lövskog. Det finns en byggnad inom området idag.



Ovan: Bild från området.

	Ja	Nej	Kommentarer
<b>GÄLLANDE REGLERINGAR OCH SKYDDSVÄRDEN</b>			
<b>1. Förordnanden/skydd</b> Berör planen:			
område med lagenligt skyddad natur enligt miljöbalken 7 kap (t ex. naturreservat, landskapsbild, strandskydd, biotopskyddsområde)	<b>X</b>		Planområdet omfattas idag av strandskyddsförordnande, 200 meter invid strandlinjen vid Glafsforden. Området finns utpekad i Arvika kommuns LIS-plan. För att kunna upphäva strandskyddet behöver dock de lokala förutsättningarna studeras närmare avseende naturvärden samt allmänhetens tillgång till strandområdet.
kulturresevat, byggnadsminnen eller fornminnen	<b>X</b>		Det finns enligt Riksantikvariemyndighetens karttjänst inga kulturhistoriskt intressanta miljöer, objekt eller andra lämningar inom planområdet. Ett punktobjekt – grund efter ångpannehus till såg – finns dock redovisat

			inom ramen för "Skog och historia" inom områdets nordvästra del mot lv 172.
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
<b>2. Riksintresse för naturkulturminnesvård och rörligt friluftsliv</b> Kommer planen att beröra:			
område av riksintresse för naturvården		<b>X</b>	-
område av riksintresse för kulturminnesvården		<b>X</b>	-
område av riksintresse för det rörliga friluftslivet		<b>X</b>	-
område som ingår i nätverket Natura 2000		<b>X</b>	-
<b>3. Högt naturvärde</b> Kommer planen att beröra:			
område med högt regionalt naturvärde (Länsstyrelsens naturvårdsplan)		<b>X</b>	-
område som är utpekad i skogsstyrelsens nyckelbiotop eller sumpskogsinventering		<b>X</b>	-
<b>4. Ekologiskt särskilt känsligt område</b> Kommer planen att beröra:			
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
område vilket anses ekologiskt särskilt känsligt (enligt kommunens översiktsplan)		<b>X</b>	-
<b>5. Skyddsavstånd</b> Kan planen innebära att:			
verksamhet/ -er lokaliseras så att riktvärde för skyddsavstånd till befintlig bebyggelse enligt "Bättre plats för arbetet" inte uppfylls		<b>X</b>	-

<b>EFFEKTER PÅ MILJÖN</b>			
<b>6. Mark</b> Kan planens genomförande orsaka:			
instabilitet i markförhållandena eller de geologiska grundförhållandena; risk för skred, ras etc.		<b>X</b>	Det finns inga kända geotekniska utredningar inom området. En bedömning kring markförhållandena inom området behöver göras inom ramen för detaljplanarbetet.
skada eller förändring av någon värdefull geologisk formation		<b>X</b>	-
risk för erosion		<b>X</b>	-
förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag, sjöar eller havsområde		<b>X</b>	-
Har området tidigare använts som tipp, utfyllnadsplats, industri mark eller dylikt varvid miljö- och hälsofarliga ämnen kan finnas lagrade i marken	<b>X</b>		Områdets historia innefattar markanvändning för deponi (material från Åmotfors bruk), sågverk och flyghangar. Vidare studier av områdets historia behöver göras och ev påverkan på marken utredas inom ramen för planarbetet.
<b>7. Luft och klimat</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
väsentliga luftutsläpp eller försämring av luftkvalitén		<b>X</b>	-
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
obehaglig lukt		<b>X</b>	-
förändringar i luftrörelser, luftfuktighet, temperatur eller klimat (regionalt eller lokalt)		<b>X</b>	-
<b>8. Vatten</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
förändringar på grundvattenkvalitén		<b>X</b>	-

förändring av flödesriktningen för grundvattnet		<b>X</b>	Vid ev sprängningar och borrning för t ex bergvärme föreligger alltid en risk för förändringar av flödesriktning för grundvattnet, men det är inte något unikt för planområdet.
minskning av vattentillgången i någon yt- eller grundvattentäkt		<b>X</b>	-
förändrade infiltrationsförhållanden, avrinning eller dräneringsmönster med risk för översvämning/uttorkning		<b>X</b>	-
förändringar i ytvattenkvalitén (bakteriologiskt eller kemiskt, temperatur och omblandning)	<b>X</b>		Om området inte ansluts till kommunal avloppsreningsanläggning (eller av motsvarande reningskvalitet) finns risk för en ökad näringstillförsel och belastning på Sulviken. Hantering av VA-frågan behöver belysas vidare i planarbetet så att en långsiktigt hållbar lösning kan tillskapas.
förändrat flöde eller riktning eller strömförhållanden i något vattendrag, sjö eller havsområde		<b>X</b>	-
att vattendom krävs	<b>(X)</b>		Inför större arbeten i vattnet ska alltid Länsstyrelsen kontaktas, vilket ev kan vara aktuellt för iordningställande av gemensamma bryggplatser. Åtgärder kan innebära anmälnings-/tillståndspliktig vattenverksamhet.
<b>9. Vegetation</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar i antalet eller sammansättningen av växtarter eller växtsamhällen		<b>X</b>	-
minskning i antal av någon unik, sällsynt eller hotad växtart eller växtsamhälle		<b>X</b>	-
införande av någon ny växtart		<b>X</b>	-
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
<b>10. Djurliv</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
betydande förändringar av antalet eller sammansättningen av djurarter i området (däggdjur, fåglar, reptiler, skaldjur, insekter)		<b>X</b>	Området bedöms inte inneha några särskilda naturvärden, men en naturvärdesinventering ska genomföras för att utreda förutsättningarna. Kommunens ställnings-tagande i öp (LIS-

			planen) indikerar att den långsiktiga betydelsen av området ur rekreations- och friluftslivsperspektiv såväl som naturvärdessynpunkt är begränsat då LIS-område pekas ut här samt för området söder härom.
minskning i antalet av någon unik, sällsynt eller hotad djurart		<b>X</b>	-
införande av nya djurarter i området, eller verka som gräns för djurens förflyttningar och rörelser		<b>X</b>	-
försämring av fiskevatten eller jaktmarker		<b>X</b>	-
<b>11. Stads- och landskapsbild</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
en försämring/förbättring av någon utsikt eller landskapsmässigt/ stadsmässigt skönhetsvärde eller skapas någon för allmänheten obehaglig landskapsbild/stadsbild	<b>X</b>		Om området exploateras kommer landskapsbilden att förändras liksom upplevelsen av att vistas inom området. En begränsning av detta finns dock i lagkravet på fri passage mellan strandlinjen och närmaste tomtmark, något som också kommer att påverkas av översvämningsrisken som berör delar av marken.
<b>12. Miljöpåverkan från omgivningen</b>			
kan befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen ha negativ inverkan på projektet		<b>X</b>	-
ligger befintlig miljöstörande verksamhet i omgivningen på otillräckligt skyddsavstånd enligt "Bättre plats för arbete"		<b>X</b>	-
<b>EFFEKTER PÅ HÄLSA</b>			
<b>13. Störningar; utsläpp, buller, vibration</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
ökade utsläpp av hälsofarliga		<b>X</b>	-

ämnen			
ökning av nuvarande ljudnivå	<b>X</b>		Ett tillskott av tomter medför alltid en ökning av trafiken. I detta fall är det en marginell ökning, och den faktiska påverkan bedöms som mycket liten och falla inom ramen för vad miljöbalken och plan- och bygglagen anser ska vara acceptabelt. Däremot är det alltid en upplevelsefråga hos t ex befintliga fastighetsägare i närområdet och längs vägen.
att människor exponeras för ljudnivåer över rekommenderade gränsvärden		<b>X</b>	- (Det kommer under byggtiden att innebära störningar. Byggtiden innebär tidsbegränsade störningar vid all exploatering och är inte unikt för området)
vibrationer som kan störa människor		<b>X</b>	-
<b>14. Ljus och skarpt sken</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
nya ljussken som kan vara bländande		<b>X</b>	-
<b>15. Säkerhet</b> Kan ett genomförande av planen medföra:			
explosionsrisk		<b>X</b>	-
risk för utsläpp av särskilt miljö- och hälsofarliga ämnen vid händelse av olycka		<b>X</b>	-
att människor utsätts för hälsofarliga inklusive mental ohälsa		<b>X</b>	-
risk för att människor utsätts för joniserade strålning (radon)		<b>X</b>	Mätning av radonhalt i jordluft ska genomföras inom ramen för planarbetet och samordnas med geoteknisk utredning.
kan ett genomförande av planen ge upphov till förändrade risker i samband med transport av farligt gods		<b>X</b>	-
<b>EFFEKTER PÅ HUSHÅLLNING MED MARK, VATTEN OCH ANDRA RESURSER</b>			

<p><b>16. mark- och vattenanvändning</b> Kan ett genomförande av planen medföra:</p>			
	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	Kommentarer
avsevärd förändring av mark eller vattenanvändning i området	<b>X</b>		Om planen genomförs kommer det som idag är "naturmark" att delvis omvandlas till tomtmark för bostadsändamål. Området används dock inte idag i någon betydande omfattning.
<p><b>17. Naturresurser</b> Kan genomförandet av planen medföra:</p>			
avsevärt uttömmande av någon ej förnyelsebar naturresurs		<b>X</b>	-
motverkas mål och riktlinjer i grushushållningsplanen		<b>X</b>	-
<p><b>18. Transporter/Kommunikationer</b> Kan ett genomförande av planen:</p>			
ge upphov till betydande ökning av fordonstrafik		<b>X</b>	- (se resonemang kring buller)
<p><b>19. Rekreation, rörligt friluftsliv</b> Kan ett genomförande av planen medföra:</p>			
försämrad kvalité eller kvantitet på någon rekreativ möjlighet (strövområde, vandringsled, rekreativ anläggning etc.)		<b>X</b>	Om planen genomförs kommer det som idag är "naturmark" (sly) att delvis omvandlas till tomtmark för bostadsändamål. En fri passage ska dock hållas mellan ny tillkommande tomtmark och strandlinjen där människor kan ströva och uppehålla sig. Området uppbär idag inga rekreativa kvaliteter eller användningsområden, utom möjligtvis marken och vattnet vid "hangaren" i väster, där några enkla båtplatser finns sommardag. Kommunens ställningstagande i öp (LIS-planen) indikerar att den långsiktiga betydelsen av området ur rekreativ- och friluftslivsperspektiv såväl som naturvärdes synpunkt är begränsat då

			LIS-område pekas ut här samt för området söder härom.
<b>20. Kulturminnesvård</b> Kan ett genomförande av planen:			
negativt påverka område med fornlämningar eller annan kulturhistoriskt värdefull miljö (kulturminnesvårdsprogram)		<b>X</b>	-
<b>MILJÖBALKEN</b>			
<b>21. Bestämmelser i miljöbalken</b>			
Är ett genomförande av planen förenligt med bestämmelserna i 3 och 4 kap. miljöbalken	<b>X</b>		Planen berör inga riksintresseområden. Inriktningen och syftet med planen i kombination med att risken för allvarliga konsekvenser bedöms som ringa gör att planen bedöms vara förenlig med 3 och 4 kap MB.
Iakttas gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken	<b>X</b>		Planens omfattning och inriktning samt områdets förutsättningar gör att det inte är troligt att gällande miljö kvalitetsnormer överskrids.
Kommer verksamheter som planen tillåter eller iordningställandet av planområdet att kräva anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken	<b>X</b>		Om plats för gemensam småbåtshamn ska tillskapas krävs anmälan-/tillstånd enligt miljöbalken. Anläggande av eventuell avloppsreningsanläggning är tillståndspliktig enligt miljöbalken.

---

## SAMMANFATTANDE KOMMENTARER

Behovsbedömningen visar på att ingen miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas för planområdet då planens konsekvenser inte bedöms innebära betydande miljöpåverkan.

I fortsatt planarbete är det dock viktigt att följande studeras närmare:

- Geoteknik och radon
- Förorenad mark
- Risk- och buller kopplat till lv 172
- Förutsättningarna för upphävande av strandskyddet
- VA-situationen

---

Checklistan är påbörjad 2012-12-18, reviderad över tid, senast 2014-02-13

.....  
Daniel Nordholm  
SBK Värmland AB

.....  
Emma Johansson  
Arvika kommun



ARVIKA KOMMUN

## Samrådsredogörelse

Samråd har ägt rum för ändring av detaljplan för Sulviksstrand 28 mars t.o.m. den 29 april 2014. Planhandlingar har sänds ut till berörda fastighetsägare samt att de funnits tillgängliga på Arvika kommuns webbplats, på biblioteket och i Stadshuset på plan 2.

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



Länsstyrelsen  
Värmland

Samhällsbyggnad  
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE samråd

Datum:  
2014-05-09

Sida  
1(3)  
Ref  
Dnr.402-2142-2014

Arvika kommun  
Planering och utveckling 19  
671 81 ARVIKA



**Detaljplan för Sulviksstrand, Arvika kommun.**

*Lst dossiernr. D167a*

**Ärendet**

Rubricerat detaljplane förslag, upprättat den 5 mars 2014, har överlämnats för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Lantmäteriet och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 10 april 2013.

**Syfte**

Att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att c:a 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodrar.

**Tidigare ställningstaganden**

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt. I Arvika kommuns tematiska tillägg till Översiktsplanen gällande Landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS), antagen 2011, utpekas området som ett LIS-område för bostäder där utveckling av ny samlad bebyggelse ska föregås av detaljplan.

**Länsstyrelsens roll**

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 22 § PBL vid samråd särskilt:

- ta till vara och samordna statens intressen,
- ge råd om tillämpningen av 2 och 3 kap.,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses,
- att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs,
- att strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser, samt att
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt.

Postadress: Länsstyrelsen Värmland, 651 86 KARLSTAD Besöksadress: Växnäsgratan 5  
Telefon: 010-224 70 00 (växel) Fax: 010-224 71 10 E-post: varmland@lansstyrelsen.se  
www.lansstyrelsen.se/varmland

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

2(3)

Datum

Ref

2014-05-09

Dnr. 402-2142-2014

**Råd om tillämpningen av PBL m.m.**

Strandskydd

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att strandskyddet kan upphävas med LIS-utpekandet i det tematiska tillägget till Arvika kommuns översiktsplan som grund. Dock behöver motiven för ett strandskyddsupphävande gällande småbåtshamn, område betecknat med (V), (VE) och (WV), förtydligas vad gäller kravet på fri passage utmed strandlinjen.

Förorenad mark

Det föreslagna bostadsområdet är beläget på gammal industrimark. I planhandlingarna finns en översiktlig beskrivning av de verksamheter som har bedrivits på platsen. Det framgår även att vissa markundersökningar har genomförts, men då dessa inte finns redovisade i underlaget går det inte att ta ställning till de slutsatser som dras i planbeskrivningen. Först när undersökningen har redovisats går det att ta ställning till om ytterligare undersökningar kommer att krävas för att kunna bedöma områdets lämplighet för bostadsändamål.

Buller

Den bullerutredning som åberopas är inte bifogade till planhandlingarna. Det går därför inte att ta ställning om föreslagna skyddsåtgärder är tillräckliga för att uppnå en god boendemiljö.

Vatten och avlopp

Genomförande av planen förutsätter att området ansluts till kommunalt VA. Behovet av skyddsavstånd mellan bostäder till pumpstation nämns i handlingarna. Den föreslagna placeringen gör att utformningen av pumpstationen blir viktig för att förhindra luktstörningar. Dessutom bör pumpstationen utformas på ett sådant sätt att bräddning inte förekommer, med tanke på den strandnära placeringen.

**Tillstånd enligt annan lagstiftning**

Vattenverksamhet

Anläggandet av småbåtshamn och eventuell muddring som kan komma att behöva utföras kan utgöra en tillståndspliktig eller anmälningspliktig vattenverksamhet.

*För område Småbåtshamn (WV) anses strandskyddet kunna upphävas med stöd av att det är en verksamhet som behöver vara anlagd i vatten. Detaljplanen har dock kommit att justeras i det avseende att samlingslokal, båthus samt pumpstation lokaliserats mot norr och en fripassage skapats mellan dessa och vattnet.*

*Genomförda utredningar har skickats till Länsstyrelsen efter samrådet för avstämning. Plankarta och planbeskrivning har efter det kommit att justeras när det gäller buller. Det framgår nu att bullerplank ska uppföras för den nordvästra tomten samt att det på plankartan anges att bullerskydd vid väg 172 samt vid tidigare nämnd tomt ska uppföras innan bebyggelse kan komma till stånd. I planbeskrivningen framgår även att det är exploatören som ansvarar för bullerskyddet mot väg 172, och fastighetsägare till tomten i nordväst ansvarar för sitt plank. Plankartan har även för vissa delar kompletterats med planbestämmelse (m<sub>1</sub>) om bullervärde vid fasad och uteplats.*

*Planområdet kommer att kopplas på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Pumpstationen har efter samrådet flyttats, och plankartan har kompletterats med en planbestämmelse som anger att bräddning inte får ske.*

*Av planbeskrivningen framgår att arbeten i vattnet och dess närhet kan innebära tillståndspliktig vattenverksamhet enligt miljöbalken.*

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE samråd

Sida  
3(3)Datum  
2014-05-09Ref  
Dnr. 402-2142-2014Naturvärden

I planhandlingen redovisas ett underlag om naturmiljön som pekar på att det kan finnas en rik fauna knuten till den brynmiljö/kantzonen som området utgör. Inför åtgärder som ändrar förhållandena i naturmiljön vid stränder behöver påverkan på skyddade och rödlistade arter utredas. En inventering med fokus på att identifiera skyddade arter och rödlistade arter bör genomföras så att prövning enligt artskyddsförordningen kan aktualiseras alternativt uteslutas. Dispens från artskyddsförordningen måste vara beviljad och ha vunnit laga kraft innan eventuella åtgärder kan påbörjas.

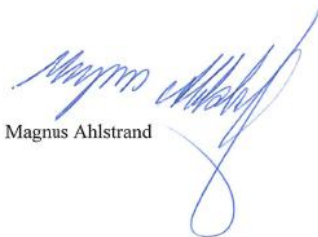
**Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning enligt 11 kap. 10§ PBL.

Beslut i ärendet har fattats av planhandläggare Kester Gibson efter fördragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand.



Kester Gibson



Magnus Ahlstrand

Lst kod: ST400

*En naturvärdesinventering har gjorts som underlag till planarbetet. Inventeringen visar på att det finns naturvärden i form av lövskog och hassel i områdets sydöstra gräns, men att det i övrigt saknas naturvärden. Ett genomförande av detaljplanen innebär att område mot vattnet blir kvar som naturmark, varpå kvalitén för djur och växtlivet inte helt försvinner från området.*

LANTMÄTERIET



Sida 1 (1)

**Samrådsyttrande**

2013-04-28

Diariumnummer

Dnr 404-2014/1728

Handläggare

Annesofie Hedin-Kästel



Arvika kommun  
19 Planering och utveckling  
671 81 ARVIKA

Objekt Förlag till detaljplan för Sulviksstrand (fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34)

Kommun: Arvika

Värmlands län

Yttrande enligt underrättelse 2014-03-26 om samråd

Planens syftet är att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodan.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planen eller principen för dess genomförande.

För Lantmäterimyndigheten

Annesofie Hedin-Kästel

**Från:** ola.rosenqvist@trafikverket.se [mailto:ola.rosenqvist@trafikverket.se]  
**Skickat:** den 24 april 2014 11:28  
**Till:** Arvika kommun; varmland@lansstyrelsen.se; diariet.goteborg@trafikverket.se  
**Ämne:** TRV 2014/23772 Trafikverkets yttrande över detaljplan för Sulvik, Arvika kommun



**Trafikverkets Dnr: TRV 2014/23772**  
**Ert Dnr:**

Arvika kommun  
 19. Planering och utveckling  
 671 81 Arvika

Länsstyrelsen Värmland  
 Samhällsbyggnad  
 651 86 Karlstad

**Trafikverket Diariet - avslut**



**Trafikverkets yttrande över detaljplan för Sulviksstrand, Arvika kommun -  
Samråd**

**Ärendet**

Planen ska ge möjlighet till nybyggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och mark finns reserverad för småbåtshamnen samt gemensamhetslokal/sjöbodrar.

**Trafiksäkerhet**

Befintlig anslutning mot väg 172 föreslås användas för tillkommande bebyggelse. Trafikverket bedömer att korsningen är lämplig för detta i det fall den uppfyller kraven i VGU och har en fri siktsträcka om minst ca 200 m åt vardera håll.

**Trafikbuller**

För ny bostadsbebyggelse gäller att gällande riktvärden för trafikbuller ska uppnås. Detta säkerställs i planen genom bestämmelser i plankartan, vilket är bra.

Med vänlig hälsning

**Ola Rosenqvist**  
 Resurstöd Samhälle

ola.rosenqvist@trafikverket.se  
 Direkt: 010-48 46 098

**Trafikverket**  
 Hamntorget  
 652 26 Karlstad  
 Tel: 0771-921 921  
[www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

på uppdrag av

*Kraven i VGU bedöms klaras då det är en fri siktsträcka på 200 meter i vardera riktningen samt att det finns vilplan och angöring till väg 172.*

**Henrik Zetterquist**

Sektionschef  
Samhällsbehov, Region Väst

[henrik.zetterquist@trafikverket.se](mailto:henrik.zetterquist@trafikverket.se)

Direkt: 010-123 5965

Mobil: 070-338 46 43

**Trafikverket**

405 33 Göteborg

Besöksadress: Kruthusgatan 17

Telefon: 0771-921 921

[www.trafikverket.se](http://www.trafikverket.se)

Handläggaren är konsult på Trafikverket. / The administrator is a consultant at Trafikverket (Swedish Transport Administration).



1 (1)

Magnus Fredriksson

2014-04-25

Arvika kommun  
Planering och utveckling  
671 81 Arvika



**DETALJPLAN FÖR SULVIKSTRAND**

Fortum Distribution har tagit del av ovanstående plan för Sulviksstrand.  
FD har inget att erinra mot förslaget  
Eventuella frågor besvaras av Magnus Fredriksson tel.054-558414

Med vänliga hälsningar  
FORTUM DISTRIBUTION  
Asset Management and Design

Magnus Fredriksson, Nätplanerare, Landsbyggsdistribution



ARVIKA KOMMUN

Myndighetsnämnden

Sammanträdesprotokoll 3 (27)

Sammanträdesdatum  
2014-04-08

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014-04-23	
Diar.nr K517/1133-31	Diarjeplan 214

MN § 42

Dnr MN 2014/47

**Berg med Jösseforsen 1:34, detaljplan för  
Sulviksstrand**

**Sammanfattning**

Förslag till detaljplan för Sulviksstrand, Berg med Jösseforsen 1:34, har tagits fram. Det aktuella området är beläget i den östra delen av Sulvik. Kommunledningsutskottet har beslutat att förslaget ska ställas ut för samråd enligt Plan- och bygglagen. Planens syfte är att ge möjligheter till 10 tomter för bostadsändamål inom en del av planområdet. Mark finns också reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodlar.

**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 och/eller stugby/camping.

Myndighetsstaben har under arbetet med planförslaget varit med och lagt synpunkter på planens utformning. Framförallt är det vatten- och avloppsfrågan, buller från väg 172 samt förorenad mark beroende på tidigare upplagsverksamhet i området som har diskuterats.

**Beslutsunderlag**

Myndighetsstabens tjänsteskrivelse den 28 mars 2014.  
Förslag till detaljplan för Sulviksstrand.

**Bedömning**

Av planbeskrivningen framgår att både vatten- och avloppsledningar ska kopplas till det kommunala nätet. Planförfattarens mening är att Arvika kommun ska utvidga verksamhetsområdet för VA och bygga ut avlopps- och vattenledningar för planområdet. Myndighetsstabens uppfattning är att om planen ska genomföras är det nödvändigt att lösa VA-frågan genom anslutning till det kommunala nätet. Detta grundas på att Sulviken inte bör belastas ytterligare med avloppsvatten och att det är mycket osäkert om man kan få fram en vattentäkt inom området av godtagbar kvalitet. Om VA-anläggningen inom planområdet ska byggas ut och drivas av kommunen eller i privat regi tar inte Myndighetsstaben ställning till.

I plankartans nordvästra del finns en beteckning "skydd" inlagd i naturmarksområdet mot väg 172. Planbeskrivningen anger att med 1,5 m höga bullervallar inom området "skydd" klaras riktvärdena för vägtrafikbuller inom hela planområdet sånär som på sex punkter. För delar

Justerandes sign

Kw

Utdragsbestyrkande

Anette Larsson



ARVIKA KOMMUN

Myndighetsnämnden

Sammanträdesprotokoll

4 (27)

Sammanträdesdatum

2014-04-08

MN § 42 forts

av kvartersmarken införs även en planbestämmelse som föreskriver att gällande riktvärden för buller, 55 dBA ekvivalent vid fasad respektive 70 dBA max vid uteplats, ska klaras. Myndighetsstaben menar att det är oklart vem som är ansvarig för att bullerskydd verkligen byggs.

Placeringen av pumpstation och båthus innebär att dessa vid högt vattenstånd kommer att hamna under vatten.

**Myndighetsnämndens beslut**

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

**Beslutet skickas till**

Arvika kommun, 19. Planering och utveckling

*Planhandlingen kompletteras med att det är exploatören som ansvarar för att bullerskydd byggs mot väg 172. Plankartan anger att detta ska uppföras innan bebyggelse inom planområdet kan komma till stånd. Efter samrådet har plankarta samt handlingar även kompletterats med en planbestämmelse som anger att plank ska uppföras för att man ska kunna få bygglov på den nordvästra fastigheten. Planhandlingen justeras även i detta avseende med att det är fastighetsägaren som ansvarar för planket.*

*Detaljplanen har förtydligats genom planbestämmelse (b<sub>2</sub>) som anger att byggnader och tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämmande vatten upp till nivåer + 49,5 m (RH2000) inte skadar dessa. Båthusen anses vara enkla byggnader och anses därför kunna placeras på marknivå under +49,5 meter enligt Arvika kommuns antagna riktlinjer med avseende på höga vattennivåer.*

Justerandes sign

Kw

Utdragsbestyrkande

Anette Larsson



ARVIKA KOMMUN

Tjänsteskrivelse 1 (2)

Datum 2014-03-28 Dnr MN 2014/47

Myndighetsnämnden

**Berg med Jösseforsen 1:34, detaljplan för  
Sulviksstrand**

**Sammanfattning**

Förslag till detaljplan för Sulviksstrand, Berg med Jösseforsen 1:34, har tagits fram. Det aktuella området är beläget i den östra delen av Sulvik. Kommunledningsutskottet har beslutat att förslaget ska ställas ut för samråd enligt Plan- och bygglagen. Planens syfte är att ge möjligheter till 10 tomter för bostadsändamål inom en del av planområdet. Mark finns också reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodrar.

**Bakgrund**

Området för detaljplaneförslaget omfattas av strandskydd enligt miljöbalken. I Arvika kommuns tematiska tillägg till översiktsplanen avseende landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) finns området utpekade som LIS-område för bostadsändamål och/eller stugby/camping.

Myndighetsstaben har under arbetet med planförslaget varit med och lagt synpunkter på planens utformning. Framförallt är det vatten- och avloppsfrågan, buller från väg 172 samt förorenad mark beroende på tidigare upplagsverksamhet i området som har diskuterats.

**Beslutsunderlag**

Myndighetsstabens tjänsteskrivelse den 28 mars 2014.  
Förslag till detaljplan för Sulviksstrand.

**Bedömning**

Av planbeskrivningen framgår att både vatten- och avloppsledning ska kopplas till det kommunala nätet. Planförfattarens mening är att Arvika kommun ska utvidga verksamhetsområdet för VA och bygga ut avlopps- och vattenledningar för planområdet. Myndighetsstabens uppfattning är att om planen ska genomföras är det nödvändigt att lösa VA-frågan genom anslutning till det kommunala nätet. Detta grundas på att Sulviken inte bör



Arvika kommun, 671 81 Arvika  
Besöksadress: Östra Esplanaden 5, Arvika Webbplats: www.arvika.se  
Telefon: 0570-816 00 E-post: arvika.kommun@arvika.se Org.nr: 212000-1892

2 (2)

belastas ytterligare med avloppsvatten och att det är mycket osäkert om man kan få fram en vattentäkt inom området av godtagbar kvalitet. Om VA-anläggningen inom planområdet ska byggas ut och drivas av kommunen eller i privat regi tar inte Myndighetsstaben ställning till.

I plankartans nordvästra del finns en beteckning "skydd" inlagd i naturmarksområdet mot väg 172. Planbeskrivningen anger att med 1,5 m höga bullervallar inom området "skydd" klaras riktvärdena för vägtrafikbuller inom hela planområdet sånär som på sex punkter. För delar av kvartersmarken införs även en planbestämmelse som föreskriver att gällande riktvärden för buller, 55 dBA ekvivalent vid fasad respektive 70 dBA max vid uteplats, ska klaras. Myndighetsstaben menar att det är oklart vem som är ansvarig för att bullerskydd verkligen byggs.

Placeringen av pumpstation och båthus innebär att dessa vid högt vattenstånd kommer att hamna under vatten.

**Förslag till beslut**

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

MYNDIGHETSSTABEN

  
Anders Jonasson  
Chef myndighetsstaben

**Beslutet skickas till**

Arvika kommun, 19. Planering och utveckling



ARVIKA TEKNIK AB

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -04- 07	
Diarie nr K512/1177:29	Diarieplan 214

YTTRANDE

Planering och utveckling  
Arvika kommun

**Detaljplan för Sulviksstrand - yttrande över samrådshandling**

<p><b>Ärende</b> Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Sulviksstrand (fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34), område beläget i den östra delen av Sulvik. Kommunledningsutskottet beslutade den 17 mars 2014 att förslaget ska samrådligt enligt 5 kap. 11§ PBL (2010:900)</p>
<p><b>Beskrivning</b> Planens syfte är att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodnar.  Enligt plan- och bygglagen 5 kap §11(2010:900) , ska länsstyrelsen, berörda kommuner, övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentligt intresse av förslaget beredas tillfälle för samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget samt ge möjlighet till insyn och påverkan. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och kommenteras i en samrådsredogörelse.</p>
<p><b>Synpunkter</b> <i>Bredband, Stadsnät</i> Inga synpunkter./Henrik Ericsson, 2014-04-01</p>
<p><i>Elnät</i> Belysning kan beröras. Håkan Gund ansvarig. Elnät jobbar på uppdrag av Håkan. Elförsörjningen till de tänkta bostäderna ligger utanför Arvika Elnäts koncession för eldistribution. I övrigt inga synpunkter. /Henrik Ericsson, 2014-04-01</p>
<p><i>Fjärrvärme</i> Inga synpunkter /Thomas Malmstedt, 2014-03-31</p>
<p><i>Gator &amp; Vägar</i> Inga synpunkter /Bo Koppfeldt, 2014-03-31</p>

u

---

*Detaljplanen har efter samrådet övergått till enskilt huvudmanaskap för gatumark.*

---

---

*Kraft*  
Inga synpunkter  
/Thomas Malmstedt, 2014-03-31

*Renhållning & Slam*  
Vid planeringen av väg/vändplan är det viktigt att väga in säkerhet och tillgänglighet vid sophämtning. Ur säkerhetssynpunkt bör det finnas ett tillräckligt utrymme för att vända sopbilen vid lokalgatans ändpunkt utan att behöva backa. Dessutom måste bärigheten på gatan tillåta en fordonsvikt på 24 ton.  
/Dan Johansson 2014-04-03

*Vatten & Avlopp*  
Jag tycker fortfarande att det finns vissa frågetecken angående ansvaret för dagvattenhanteringen. Vem har ansvaret för att bygga/bekosta diken/kulvertar då dagvatten från fastigheter och gata skall avledas? Om det endast skapas ett verksamhetsområde för spill- och dricksvatten (om jag tyder planförslaget rätt) så är det i nuläget inte va-kollektivet men likväl så ska någon betala för avvattningen. Skall det ordnas genom verksamhetsområde för dagvatten också tillkommer även anslutningsavgift för densamma på varje fastighet. // Bo Axelsson 2014-03-31

**ARVIKA TEKNIK AB**



Lennart Rönning  
VD Arvika Teknik AB

---

*Vändplanens bredd har diskuterats efter samrådet med avdelningen för renhållning och slam, och man har kommit överens om att 12 meter är en lämplig bredd. Plankartan har därför kommit att justerats inför granskning.*

*Detaljplanen behandlar inte frågan ang. gatans bärighet.*

*Detaljplanen har efter samrådet övergått till enskilt huvudmanaskap för vatten- och avlopp.*

**Arvika Kommun**

Planering och Utveckling  
04-14

671 81 ARVIKA



Sulvik 23-

Att: *Emma Johansson*

Detaljplan för Sulviksstrand, kommentarer och anmärkningar från

Berg med Jösseforsen : 1:29, 1:38, 1:54, 1:74, 1:75.

Vi är positiva till utveckling av Sulviksstrand men har några kommentarer och anmärkningar angående:

- Husens max höjd på 8m ändras till max 5m (1-plansvillor).
- Båtplatser vid ny brygga även för fastboende runt omkring.
- Avloppet och Reningsverket.

Vi emotsätter oss en höjd på 8m, tvåplanshus/villor. Husen/villorna ska ha en max höjd på 5m och smälta in snyggt i miljön inte bli som en mur ut mot sjön.

Båtplatser för de fastboenden som tidigare haft båt där och som även skött om denna plats i alla år.

Avloppet/Reningsverket måste vara fungerande och även utbyggt INNAN försäljning av tomter sker. Sulviken måste också rensas upp efter många års av övergödning som skett när kommunens reningsverk ej fungerat.

Jag antar att de som tänkt köpa tomt och även bygga på Sulviksstrand vill nyttja vattnet till bad å lek har man tänkt och anlägga en strand intill och i så fall ska man ändra strandlinjen då och är det okej med det.

För övrigt föreslår jag att den nya bygatan döpes till "Sulviks Einars Gata".

*Med vänlig hälsning*

Steve Barrehed 1:29, Hans Barrehed 1:38, Thomas Barrehed 1:54, Remy Olberg 1:74, Åge Heia 1:75

*Efter det att detaljplanen varit på samråd har man tittat på olika siktlinjer för att se hur den nya bebyggelsen kan komma att påverka utsikten för befintlig bebyggelse. Detta har lett till att detaljplanen kommit att justerats bl.a. så har bebyggelsen norr om bostadsgatan fått en bestämmelse om att takvinkeln max får vara 27 grader. Bebyggelsen som är söder om bostadsgatan har fått en bestämmelse om att högsta nockhöjden får vara 6 meter.*

*För området där småbåtshamnen är planerad kommer en gemensamhetsanläggning att bildas, genom en lantmäteri-förrättning. I samma förrättning bildas även en samfällighetsförening som ansvarar för anläggningens drift. Vilka som ska ingå i föreningen bestäms inte i arbetet med detaljplanen, utan vid förrättningen.*

*Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.*

*Detaljplanen föreslår ingen badplats. Anläggande av badstrand eller "tillsnyggande" av befintlig strand kräver att man gör en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen och att det då kommer att bli en prövning av om arbetet kommer att medföra någon påverkan på livsvillkoren för djur eller växter på land eller i vatten. En förändring på naturmarken kräver även dispens på strandskyddet. Det är inte kommunen som kommer att anlägga någon eventuell badplats; ansvaret för anläggningen och skötsel av sådan kommer i så fall att bli fastighetsägarens.*

*Namnförslaget på gata har lämnats vidare till Namnberedningen, vilket är den instans inom kommunen som beslutar om gatu- och kvartersnamn.*

<p>Arvika Kommun</p> <p>Planering och utveckling</p> <p>671 81 ARVIKA</p> <div data-bbox="510 193 736 341" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen</p> <p>2014 -04- 29</p> <p>Diariernr: K512/1133:95 Diarieplan: 214</p> </div> <p style="text-align: right;">Sulvik 2014.04.24</p> <p>Vi vill härmed skriftligen lämna in våra synpunkter om det nya tilltänkta bebyggelseområdet i Sulvik 1:34.</p> <p>Vi har förstått att området är en positiv möjlighet för vår glesbyggd som vi vill ta till vara på. I dagsläget är det ett lugnt och fridfullt område där det inte finns någon bebyggelse koncentrerad nere vid strandkanten i viken, det finns unikt växtliv trots att det inte är välskött. Enligt planen har ni noterat detta och ser till att hänsyn tas vilket är ett måste. Vi har dock synpunkter gällande bygghöjden, tvåplans hus med maxhöjd 8m. Detta tycker vi är för högt och kommer att påverka vår utsikt samt bryta för mycket mot det i övrigt natursköna området runt viken.</p> <p>Vi ställer oss endast positiva till gles bebyggelse med lågbyggda hus, enplans hus med max höjd 4,5-5m. Vi ser också positivt om området kan planeras liknande en camping, med likartad bebyggelse samt med välskött och omfattande grönområde. Husen skall heller inte ligga för nära sjökanten eller för tätt inpå varandra då vi värnar mycket om djur- och fågellivet som finns inne i viken.</p> <p>En mindre brygga för småbåtar är ett önskemål, då gemensam för oss övriga i närområdet.</p> <p>I ordningställandet kommer att inbuda till bad och lek i vattnet varför vi tycker kommunen måste vidtaga åtgärder vad gäller vattenkvaliteten och övergödningen inne i viken, som delvis leder till att den växer igen. Det kommer att göra området mer attraktivt för ev ytterligare bebyggelse och en badplats i anslutning till småbåtshamnen.</p> <p>Vänliga hälsningar Marianne och Henrik Karlsson 1:20</p>	<p><i>Detaljplanens syfte är att ge möjlighet för en friliggande villabebyggelse. Detaljplanen ger möjlighet för en bebyggelse i två våningar norr om den nya bostadsgatan och en våning söder om gatan. Efter samrådet har man tittat på hur den nya bebyggelsen kan komma att påverka den befintliga bebyggelsens utsikt mot Sulviken. Man har gjort olika sektioner för de fastigheter som man tror kan komma att påverkas. Resultatet visar att genom justeringar av planbestämmelser i form av en högsta nockhöjd på 6m för bebyggelsen söder om gata, och en begränsning av takvinkel till 27 grader norr om gata kan den primära siktlinjen klaras.</i></p> <p><i>Detaljplanen är utformad så att området intill vattnet är naturmark (NATUR) så som i dagsläget. Detta för att säkerställa fri passage enligt strandskyddslagen. Plankartan har efter samrådet även kommit att kompletteras med en planbestämmelse, om att byggnad ej får uppföras, inom småbåtshamnsområdet för att säkerställa den fria passagen. Vid ett plangenomförande kommer gemensamhetsanläggningar att bildas både för naturmarken och småbåtshamnen, genom lantmäteriförrättningar. I samma förrättningar bildas även samfällighetsföreningar som ansvarar för anläggningarnas drift. Vilka som ska ingå i föreningarna bestäms inte i arbetet med detaljplanen, utan vid förrättningarna.</i></p> <p><i>Angående fråga om badplats se även svar på sid 15. Arvika Teknik Ab arbetar för närvarande med att ansluta avloppsvattnet från Sulvik till Berg med Jössefors där ett nytt avloppsreningsverk byggs. Anslutningen dit innebär att befintlig markbädd i Sulvik kommer att tas ur bruk och inget avloppsvatten från den allmänna anläggningen kommer att släppas ut i Sulviken. Arbetet beräknas vara färdigt före sommaren 2015.</i></p>
---	---

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -04- 29	
Diarier KS12/1133:37	Diarieplan 214

Arvika kommun

Planering og utvekling

671 81 Arvika

Oslo 28.04.2014

Att: Emma Johansson

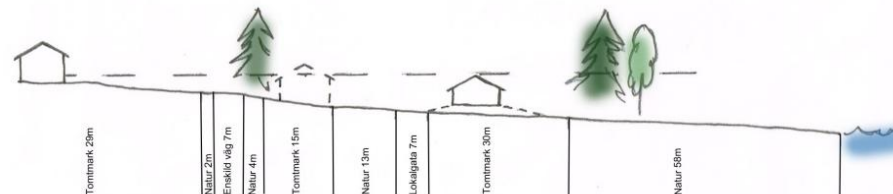
Vedr. detaljplan for Sulvikstrand, kommentarer fra oppsitter på tomt 1:44.

**Høyder på nye hus**

I utgangspunktet har jeg en positiv holdning til utvikling av området som er benevnt Sulvikstranda. Jeg har imidlertid noen kommentarer. Det er i den foreløpige planen skissert en del eneboliger i 2 etasjer med en høyde til mønet på inntil 8 m. Nedenstående 2 bilder er tatt fra min terrasse (mitt høyeste punkt). Her er tegnet inn kotelinjer for en mønehøyde på ca 5, hhv 8m, forutsatt at husene legges ca 10 m fra vei. Om de legges nærmere, vil høyden stige. Nybygging av eneboliger i dag vil ha en grunnflate på 100-150 m2. Lengderetningen vil ligge parallellt med veien. Det indikerer en lengde på husene på 12-15m. Om det legges 2 hus foran meg med en høyde på 8m og en lengde på 15m, vil det ta urimelig mye sjøutsikt fra meg. Jeg protesterer derfor på bygging av boliger i 2 etasjer (eller mønehøyde over 5m).



*En seksjon har tagits fram (se nedan) vilken visar den nya bebyggelsens höjd från er fastighet. Seksjonen visar att den nya bebyggelsen kan komma att skymma er sikt mot Sulviken. Detaljplanen har dock efter samrådet kommit att justeras med att prickmark har lagts in på plankartan i anslutning till naturstråket söder om er fastighet. Med prickmark menas att byggnad inte får uppföras på den marken som prickats. Det kommer därför inte att bli möjligt att uppföra en huvudbyggnad inom det området. Det går dock inte att hindra att exempelvis Attefallshus eller andra bygglovsbefriade byggnader placeras inom detta område, då dessa får uppföras på prickmark.*





### Kloakk

Jeg ser av Prinsipskiss VA at det er tegnet inn en kloakkledning fra min bolig, tilknyttet nettet til de øvrige husene. Pr dato har jeg en trekammerbrønn som tømmes en gang årlig, hvor overløpsvannet renner ned i diket på nedsiden av veien, der kloakkledningen er tegnet inn (tidligere samme eier av 1:34 og 1:44). Mitt spørsmål er om denne ledningen kan knyttes til nytt kloakksystem. Jeg kjenner ikke dimensjonen på denne ledningen. Vil jeg da eventuelt kunne koble ut min trekammerbrønn dersom dimensjonen holder?

### Båtplasser, friområde

Det er mulig jeg er litt tidlig ute med problematikken rundt dette, men noe i mine synspunkter kan påvirke inndelingen av eiendommen. Slik jeg ser det er det 3 interesser på fellesområde:

1. Pumpehuset for kloakk. Dersom denne skal drives «privat», vil 13 eiendommer pluss jeg ha interesse i dette. Om det blir kommunal drift, faller min direkte interesse bort.
2. Grøntområdet vil i overskuelig fremtid først og fremst være av interesse for de 13 eiendommene. Disse vil i egeninteresse holde vegetasjon nede. Om Sulviken i en fremtid skulle bli så ren at den er egnet for bading, og sjøfronten omgjort til badestrand, vil trykket fra Sulvik sannsynligvis bli vesentlig sterkere. Det er ikke ubetinget gitt at de 13 oppsittere vil akseptere å sitte med utviklings- og opparbeidelsesarbeidet til fri benyttelse for hele Sulvik.

*Detaljplanen kommer att ha enskilt huvudmannskap för vatten- och avlopp, vilket innebär att en gemensamhetsanläggning måste bildas. Planområdet kommer dock att kopplas på det kommunala vatten- och avloppsnätet. Gemensamhetsanläggningen bildas genom en lantmäteriförrättning där det även beslutas vilka som ska ingå i gemensamhetsanläggningen.*

*De områden som i detaljplanen anges som naturmark kommer säkerligen att gallras, för att skapa utblickar mot vattnet för den nya bebyggelsen. Hur mycket träd och buskar som kommer att tas ned är i dagsläget svårt att säga. Detta då det kommer att bildas en gemensamhetsanläggning för naturmarken som kommer att ha hand om skötseln av marken.*

*Enligt strandskyddslagen ska allmänheten ha tillträde till strandlinjen. I detaljplanen har detta säkerställt genom naturmark samt en fri passage vid småbåtshamnen.*

## INKOMNA SYNPUNKTER

## AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

3. Båtplasser vil være av interesse selvfølgelig for de 13 oppsittere, for 3 fastboende og en hytte på haugen, for undertegnede og sannsynligvis noen fler, avhengig av fremtidige parkeringsmuligheter. Med 13 oppsittere vil jeg anslå behovet til 18-20 plasser. Om man forutsetter små båtplasser, vil 20 båtplasser kreve ca 50 løpemeter kai, eller 25m brygge forutsatt utstikkere på begge sider. Nåværende kanal er pr dato ikke bred nok for en slik brygge. Det vil kreves en bredde på min. 25m for å manøvrere båter av 5m lengde inn i båser fra begge sider. Et alternativ er å legge en 50m lang fast brygge på land, evt. 50m flytebrygge langs land. Uansett vil spørsmålet være; hvem skal stå for utbyggingen; utbygger, kommunen eller en fremtidig båtforening? Jeg forestillermeg at det her kan bli interessekonflikter, og foreslår at kommunen/utbygger skiller ut et stykke tomt som avsettes til drift av båtforening, hvor nybyggere har et automatisk medlemskap, men må selvsagt være med på kostnader dersom de anskaffer seg båt. En forening kan etableres som en stiftelse etter nærmere regler.

Forøvrig foreslår jeg at Ny lokalgate døpes «Sulvik-Einars gate».

Vennlig hilsen

Curt Hauland

PS

Legger ved bildefilene separat som JPEG-filer.

*Även för småbåtshamnen kommer det att bildas en gemensamhetsanläggning, som kommer att skötas genom en samfällighetsförening. Bildandet av gemensamhetsanläggning, samfällighetsföreningen och vilka fastigheter som ska ingå i anläggningen beslutas i en lantmäteriförrättning.*

*Förslaget på namn till lokalgatan inom planområdet har lämnats vidare till Namnberedningen, vilka är de som bestämmer kvarters- och gatunamn inom kommunen.*

**INKOMNA SYNPUNKTER**

**AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH  
UTVECKLINGS KOMMENTARER**



**INKOMNA SYNPUNKTER**

**AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH  
UTVECKLINGS KOMMENTARER**



## INKOMNA SYNPKTER

## AVDELNINGEN FÖR PLANERING OCH UTVECKLINGS KOMMENTARER

Sulvik 2014-04-29

Arvika Kommun

Planering och utveckling

671 81 Arvika

Emma Johansson

Planarkitekt Arvika Kommun



Komentarer och anmärkningar angående detaljplan för Sulvikstrand bostadsområde.

Vi ser utvecklingen av bostradsområdet Sulvikstrand som positivt och bra för bygden som helhet, men vi vill också lämna några kommentarer och synpunkter enligt nedanstående.

1. Naturmark och bullervall. mellan Berg med Jösseforsen:48 och Sulviken.
2. Husens höjd.
3. Vatten, avlopp och reningsverk.

Naturmark och bullervall. mellan fastigheten Berg med Jösseforsen:48 och Sulviken. Vi vill absolut under inga omständigheter ha en bullervall mellan oss och sjön. Det som betyder mest för bullret från vägen är vilken typ av asfalt som vägverket tillåts lägga på riksväg 172. När man lägger sin grova ytgrusbeläggning medför det en betydande försämring av bullret i fastigheterna efter vägen. Fråga oss vi bor närmast och vet. Dessutom är en förutsättning för vår positiva inställning till projektet, att det som i planen anges som naturmark kommer att snarast röjas från träd, sly och buskar och även i framtiden hållas röjt.

Husen bör byggas som enplansvillor och höjden bör begränsas till max 5 meter.

Vi förutsätter också att vår vattenförsörjning inte kommer att påverkas. Det har redan varit ett par oplanerade avbrott som gett försämringar i vattenkvaliten (brunt vatten) i samband med det pågående anläggandet av en avloppsledning mellan Sulvik och Jössefors. Troligen har man grävt av ledningen utar: att sedan varna för dåligt vatten efter reparationen. Att ett fungerande avloppsnät byggs i området innan någon utbyggnad kan ske, ser vi som en självklarhet.

Att döpa den nya gatan till Sulviks Einars väg tycker vi skulle vara en god ide, med tanke på att det var här som han hade sin flyghangar.

Med vänlig hälsning

Siv och Carl-Gunnar Melin.

*En bullerutredning har tagits fram för planområdet, och den visar på att delar av planområdet är bullerstört. Utredningen visar på att om man bygger en bullervall på 1,5 meter så klaras riktvärdena inom planområdet då husens höjd begränsas till en våning i vissa delar av planområdet. Att klara riktvärdena för buller är nödvändigt för att kunna möjliggöra en bostadsbebyggelse inom planområdet. Väg 172 omfattas inte av detaljplanen. Bedömningen är att det är svårt att ställa krav på ytbeläggningen på väg 172, vilket är en allmänväg som Trafikverket ansvarar för. Det anses därför bättre att bygga en bullervall som blir permanent.*

*De områden som i detaljplanen anges som naturmark kommer säkerligen att gallras, för att skapa utblickar mot vattnet från den nya bebyggelsen. Hur mycket träd och buskar som kommer att tas ned är i dagsläget svårt att säga. Det kommer att bildas en gemensamhetsanläggning för naturmarken vilken kommer att ha hand om skötseln av marken.*

*Detaljplanens syfte är att ge möjlighet för en friliggande villabebyggelse. Detaljplanen ger möjlighet för en bebyggelse i två våningar norr om den nya bostadsgatan och en våning söder om gatan. Efter samrådet har man tittat på hur den nya bebyggelsen kan komma att påverka den befintliga bebyggelsens utsikt mot Sulviken. Man har gjort olika sektioner för de fastigheter som man tror kan komma att påverkas. Resultatet visar att genom justeringar av planbestämmelser i form av en högsta nockhöjd på 6m för bebyggelsen söder om gata, och en begränsning av takvinkel till 27 grader norr om gata kan den primära siktlinjen klaras.*

*Planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.*

*Förslaget på namn till lokalgatan inom planområdet har lämnats vidare till Namnberedningen, vilka är de som bestämmer kvarters- och gatunamn inom kommunen.*

	<p><b>Samrådsmöte för Sulviksstrand</b></p> <p><b>2014-04-16</b></p> <p><b>MINNESANTECKNINGAR</b></p>	
<b>Närvarande</b>	Se deltagarlista.	
<b>Inledning</b>	Emma Johansson hälsade de närvarande välkomna till kvällens möte och förklarade planprocessen. Daniel Nordholm, SBK Värmland presenterade sedan detaljplaneförslaget.	
<b>Planprocessen</b>	Detaljplaneläggningen sker med normalt planförfarande. Detta innebär att efter det att planen varit på samråd, kommer kommunen att ta ställning till de inkomna synpunkterna och kommentera dem i en samrådsredogörelse. Planen ska därefter granskas och möjlighet finns att så som under samrådet inkomma med synpunkter. De inkomna synpunkterna sammanställs i ett utlåtande där kommunens ställningstagande redovisas. Planen kan därefter antas. Underrättelse om antagande kommer att ske, och de personer som ej fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga planförslaget, vilket sker till länsstyrelsen.	
<b>Planförslaget</b>	Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till nyetablering av bostadshus i del av det nyupprättade LIS-område enligt det tematiska tillägget till översiktsplan ÖP07 som vann laga kraft i december 2011. Planen ska ge möjlighet till byggrätter för 10-12 nya bostadshus, nya sjöbodar och gemensamhetslokal i befintlig byggnad, flytbryggor, grönområden samt anslutning till hållbart system för gemensamt vatten och avlopp.	
<b>Synpunkter och frågor</b>	Tvåvåningshus oroar de boende i området, de önskar att endast enplanshus byggs för att inte förstöra utsikten. De boende vill även i fortsättningen ha tillgång till båtplats och området vid stranden, som nu används som mötesplats. Fastighetsgränserna ser inte ut att stämma med verklighetens gränser. Hur kommer ledningarna för vatten och avlopp räkna när det blir fler permanenta bostäder?	
<b>Avslutning</b>	Emma tackade de närvarande för visat intresse och uppmanade de som har synpunkter på förslaget att komma in med dessa skriftligt senast den 29 april 2014.	
<b>Vid pennen</b>	Maria Olsson	

### **Ställningstagande**

Detaljplanen har efter att den varit på samråd kompletterats i visa avseenden och ändrats i vissa. Detaljplanen har efter samrådet kommit att ändrats i det avseendet att planen nu har enskilt huvudmannaskap. När det gäller buller har detaljplanen kompletterats med vem som är ansvarig för bullerskyddet mot väg 172. Planen har även kompletterats med att det behöver sättas upp ett plank på den nordvästra tomten innan den kan bebyggas. Även vissa andra mindre kompletteringar har skett angående buller. Pumpstationen har fått ett nytt läge och planen säkerställer att det inte får förekomma bräddning ut i Sulviken. Planen har även ändrats i utformningen mot vattnet och säkerställer nu en passage mellan vattnet och småbåtshamnen. Sektioner har tagits fram för att se att den nya bebyggelsen inte skymmer utsikten mot Sulviken för befintlig bebyggelse norr om planområdet. Plankartan har efter detta kommit att justerats, då höjden på bebyggelse söder om den nya bostadsgatan ändrats från en nockhöjd på 8 meter till 6 meter. Justering har även skett för bebyggelsen norr om den nya bostadsgatan, då en högsta takvinkel på 27 grader har angetts.

Efter genomförda ändringar och kompletteringar anses planen kunna ställas ut för granskning.

### **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:

Steve Barrehed

Hans Barrehed

Thomas Barrehed

Remy Olberg

Åge Heia

Marianne och Henrik Karlsson

Curt Hauland

Siv och Carl-Gunnar Melin

### **Medverkande tjänstemän**

Utlåtandet är sammanställt av planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med planeringsarkitekt Daniel Nordholm (SBK Värmland) samt representanter från Myndighetsstaben och Planering och utveckling.

Arvika den 26 februari 2015

KOMMUNLEDNINGSSTABEN



ARVIKA KOMMUN

## Granskningsutlåtande

Granskning har ägt rum för detaljplan Sulviksstrand den 20 mars t.o.m. den 17 april 2015. 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 granskningsutlåtande med kommentarer från avdelningen för planering och utveckling, Arvika kommun.



Länsstyrelsen  
Värmland  
Samhällsbyggnad  
Magnus Ahlstrand

YTTRANDE granskning Sida  
Datum 2015-04-16 Ref 1(2)  
Dnr.402-1835-2015

Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 ARVIKA



**Detaljplan för Sulviksstrand, Arvika kommun.**

Lst dossiernr. D167b

**Ärendet**

Rubricerat detaljplaneförslag, upprättat den 18 mars 2015, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och Lantmäterimyndigheten samt berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 9 april 2015.

**Syfte**

Att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att cirka 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodan.

**Tidigare ställningstaganden**

Området är inte sedan tidigare detaljplanlagt.

I Arvika kommuns tematiska tillägg till Översiktsplanen gällande Landsbygdsutveckling i strandnära områden (LIS), antagen 2011, utpekas området som ett LIS-område för bostäder där utveckling av ny samlad bebyggelse ska föregås av detaljplan.

**Länsstyrelsens roll**

Länsstyrelsen har ett ansvar att förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 5 kap 22 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet i granskningsskedet begränsas i huvudsak till dessa prövningskriterier. Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att:

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,

LÄNSSTYRELSEN VÄRMLAND

YTTRANDE granskning

Sida  
2(2)

Datum  
2015-04-16

Ref  
Dnr. 402-1835-2015

- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
- en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa, säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

**Länsstyrelsens bedömning**

Strandskydd

I planförslaget upphävs strandskyddet inom allmän platsmark NATUR i planområdets södra del. Länsstyrelsen ser inget behov av ett upphävande inom det aktuella området och i planbeskrivningen är inte heller området uppräknat bland de ytor där strandskyddet ska upphävas.

En skötselplan för allmän platsmark NATUR inom planområdet bör tas fram då det annars finns risk för siktröjning/avverkning då markområdena är belägna mellan de planerade bostäderna och strandkanten.


Pumpstation

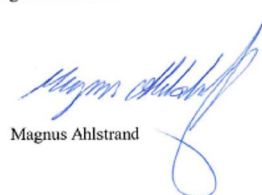
Pumpstationens läge har förändrats sedan samrådsförslaget. Det nu föreslagna placeringen ligger mycket nära kvartersmark för bostäder och risk för luktstörningar finns. Länsstyrelsen gör bedömningen att pumpstationens läge bör omprövas och att ett större skyddsavstånd till planerade bostäder bör uppnås.

**Prövningsgrundande synpunkter**

Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning enligt 11 kap. 10§ PBL.

Beslut i ärendet har fattats av planhandläggare Malin Iwarsson efter föredragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand.

  
Malin Iwarsson

  
Magnus Ahlstrand

Est kod: ST000

**Strandskydd**

*Plankartan har justerats och bestämmelse om upphävande av strandskydd på naturmark har tagits bort.*

*Upprättande av skötselplan för naturmark bedöms lämpligen hänvisas till och hanteras av framtida samfällighetsförening, i egenskap av ägare och driftansvarig för naturmarken som gemensamhetsanläggning.*

**Pumpstation**

*Pumpstationens läge har setts över inför antagandet av detaljplanen. Placeringen av pumpstationen beror på områdets marknivåer och översvämningensrisk från Sulviken. Pumpstationen har dock inför antagandet kommit att flyttats mot söder för att få ett större avstånd till bebyggelsen. Detaljplanen anger även att område mot fastighetsgräns i söder endast får bebyggas med komplementsbyggnad.*

LANTMÄTERIET

Sida 1 (1)

Yttrande

2015-04-09

Diarienummer

Dnr 404-2015/1224

Handläggare

Annesofie Hedin-Kästel



Arvika kommun

19 Planering och utveckling

671 81 ARVIKA

Objekt Förslag till detaljplan för Sulviksstrand (fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34)

Kommun: Arvika

Värmlands län

Yttrande enligt underrättelse 2015-03-18 om samråd (granskning).

Planens syfte är att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodar.

Lantmäterimyndigheten har inget att erinra mot planen eller principen för dess genomförande.

För Lantmäterimyndigheten

Annesofie Hedin-Kästel



1(1)

Magnus Fredriksson

2015-04-14

Arvika kommun  
Planering och utveckling  
671 81 Arvika

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015-04-16	
Diarienum KS12/103263	Diarietyp 214

**DETALJPLAN FÖR SULVIKSTRAND**

Fortum Distribution har tagit del av ovanstående plan för Sulviksstrand.  
FD har inget att erinra mot förslaget  
Eventuella frågor besvaras av Magnus Fredriksson tel.054-558414

Med vänliga hälsningar  
FORTUM DISTRIBUTION  
Asset Management and Design

Magnus Fredriksson, Nätplanerare, Landsbyggsdistribution

Fortum Distribution AB	Postadress Box 2087 650 02 KARLSTAD	Besöksadress Vänningegatan 10 Karlstad	Telefon/Fax Tel: 08 811 70 00 Fax: 054 55 84 00 www.fortum.se	Org.nr: 556037-7326 Säte: Karlstad
------------------------	---	--	--	---------------------------------------



ARVIKA KOMMUN

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2015-04-15	
Diarienum K517/1199:61	Diarietyp 214

Yttrande 1 (3)

Datum 2015-04-13  
Dnr MN 2014/47  
MS 2012-712

Arvika kommun  
19. Planering och utveckling  
671 81 Arvika

**Berg med Jösseforsen 1:34, detaljplan för  
Sulviksstrand - granskningshandling**

**Sammanfattning**

Förslag till detaljplan för Sulviksstrand, del av Berg med Jösseforsen 1:34, har tagits fram. Det aktuella området är beläget i den östra delen av Sulvik.

Kommunledningsutskottet beslutade den 16 mars 2015 att förslaget ska granskas enligt PBL 5 kap 18-21 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att cirka 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodar.

Myndighetsnämnden har tidigare yttrat sig i ärendet under samrådsskedet.

**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 och/eller stugby/camping.

Myndighetsstaben har under arbetet med planförslaget varit med och lagt synpunkter på planens utformning. Framförallt är det vatten- och avloppsfrågan, buller från väg 172 samt förorenad mark beroende på tidigare upplagsverksamhet i området som har diskuterats.

I tidigare yttrande påpekade Myndighetsnämnden om vikten av att området skulle anslutas till kommunalt vatten- och avloppsnät, att bullerfrågan beaktades samt att pumpstationen för avloppet var olyckligt placerad så att den skulle hamna under vatten vid högt vattenstånd. Man tog också upp

2 (3)

frågan om vem som skulle bära ansvaret för att bullerskydd verkliga anordnades.

**Beslutsunderlag**

Förslag till detaljplan för Sulviksstrand, granskningshandling.

**Beskrivning**

Av planbeskrivningen framgår att både vatten- och avloppsledningar ska kopplas till det kommunala nätet. Detta är en nödvändighet eftersom Sulviken inte bör belastas ytterligare med avloppsvatten samt att det är mycket osäkert om man kan få fram en vattentäkt av godtagbar kvalitet inom Sulviksstrand. Det kan påpekas att området Skåran som ligger norr om planområdet hade stora problem med kvaliteten på dricksvattnet innan anslutning till det kommunala nätet skedde.

Det kommer enligt förslaget att införas en planbestämmelse som förskriver att gällande riktgräns för buller 55 dbA ekvivalent vid fasad och 70 dbA vid uteplats ska klaras. Samtidigt inför man en bestämmelse om att bullerplank till en höjd av två meter ska finnas för tomt i nordväst.

Placeringen av pumpstationen har ändrats så att den hamnar över högsta beräknade vattenstånd.

En fråga att uppmärksamma är att pumpstationen vid strömbrott kommer att upphöra att fungera. Detsamma gäller dock inte för vattentillförseln eftersom området kommer att vara inkopplad på kommunalt vatten. Vid sådana tillfällen kommer bräddning att ske om inte förebyggande åtgärder har vidtagits.

**Bedömning**

De påpekanden som Myndighetsnämnden gjorde avseende avlopps- och dricksvattenfrågan, buller samt placeringen av pumpstationen i samband med detaljplanens samrådsskede har enligt miljöstabens bedömning i stort beaktats. Det bör dock införas i planbestämmelserna att anslutning till kommunal vatten- och avloppsanläggning ska ske.

En fråga har dock tillkommit när det gäller omhändertagande av bräddat avloppsvatten från pumpstationen. Man anger i planförslaget att en sluten tank med nivåalarm kan installeras för detta ändamål och det anser miljöstaben vara en godtagbar lösning. Däremot är det angivna alternativet – att anlägga en vegetationsyta (sänka i naturmarken) för uppsamling av eventuellt bräddvatten – inte acceptabelt. Risken för smittspridning skulle bli stor. Vegetationsytor som fördröjningsmagasin är bra lösningar för dagvatten men inte för avloppsvatten.

**Yttrande**

Myndighetsnämnden anser att det bör införas i planbestämmelserna att hela området ska anslutas till kommunal vatten- och avloppsanläggning.

*Anslutning till kommunalt vatten- och avlopp kan inte regleras genom planbestämmelse. Hantering sker lämpligtvis genom befintlig planbestämmelse om villkor för lov öbygglov får inte ges för ändrad markanvändning för bostadsändamål förrän gemensam anläggning för avloppsrening kommit till stånd, i planbeskrivningen förtydligas att bestämmelsen avser anslutning till kommunal avloppsanläggning.*

*Beskrivningen av alternativet till omhändertagande av eventuellt bräddvatten genom vegetationssänka i naturmark har tagits bort ur planbeskrivningen.*

3 (3)

Myndighetsnämndens bedömning är att avloppsvattnet vid en eventuell bräddning inte får släppas ut i Sulviken utan samlas upp i en sluten tank med nivåalarm samt att det föreslagna alternativet med uppsamling i vegetationsyta är helt olämpligt och inte får förekomma.

**Information**

Detta yttrande har skett i delegation från Myndighetsnämnden enligt beslut MN § 57/2015.

MYNDIGHETSSTABEN  
Miljöstaben

  
Catarina Bernau  
Miljöchef

**Beslutet skickas till**

Arvika kommun, 19. Planering och utveckling



ARVIKA TEKNIK AB



YTTRANDE

Planering och utveckling  
Arvika kommun

**Detaljplan för Sulviksstrand - yttrande över granskningshandling**

<p><b>Ärende</b> Ett förslag till detaljplan har tagits fram för Sulviksstrand (fastigheten Berg med Jösseforsen 1:34), område beläget i den östra delen av Sulvik. Kommunledningsutskottet beslutade den 16 mars 2015 att förslaget ska granskas enligt 5 kap. 18-21 §§ PBL (2010:900)</p>
<p><b>Beskrivning</b> Planens syfte är att ge möjlighet till byggnation av bostäder inom delar av planområdet. Planen innebär att ca 10 tomter för bostadsändamål kan skapas och att mark finns reserverad för småbåtshamn samt gemensamhetslokal/sjöbodar.  Enligt plan- och bygglagen 5 kap §11 (2010:900) , ska Länsstyrelsen, berörda kommuner, övriga myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har väsentlig intresse av förslaget beredas tillfälle för samråd. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget samt ge möjlighet till insyn och påverkan. Inkomna synpunkter kommer att sammanställas och kommenteras i en samrådsredogörelse.</p>
<p><b>Synpunkter</b> <i>Bredband, Stadsnät</i> Inga synpunkter i dagsläget./Henrik Ericsson, 2015-04-13</p>
<p><b>Elnät</b> Belysning kan beröras. Håkan Gund ansvarig. Elnät jobbar på uppdrag av Håkan. Elförsörjningen till de tänkta bostäderna ligger utanför Arvika Elnäts koncession för eldistribution. I övrigt inga synpunkter. /Henrik Ericsson, 2015-04-13</p>
<p><b>Fjärrvärme</b> Inga synpunkter/Thomas Malmstedt 2015-03-19</p>
<p><b>Gator &amp; Vägar</b> Inga synpunkter/Bo Koppfeldt 2015-03-19</p>

***Elnät***

*Detaljplanen har övergått till enskilt huvudmannaskap för gata och därmed är även ansvaret för gatubelysning enskilt.*

*Kraft*

Inga synpunkter/Thomas Malmstedt 2015-03-19

*Renhållning & Slam*

Inga synpunkter/Dan Johansson 2015-04-01

*Vatten & Avlopp*

Inga synpunkter/Bo Axelsson 2015-03-25

**ARVIKA TEKNIK AB**



Anders Norrby  
VD Arvika Teknik AB

Arvika kommun, 19.  
Planering och utveckling  
671 81 Arvika.



Synpunkter angående detaljplan Sulviksstrand  
(del av Berg med Jösseforsen 1:34)

2015-04-16

Vi har nu tagit del av detaljplanen vilken vi tyckte vara bra, men vi har följande synpunkter

1. Alla hus som ska byggas vill vi skall vara enplansvillor. Mest lämpligt i enhetlig stil t.ex. Fiskarhedenvillor. ([www.fiskarhedenvillan.se](http://www.fiskarhedenvillan.se) hus sparven eller lövsångaren) Detta för att den nya bebyggelsen ska smälta in så bra som möjligt i den övriga natursköna miljön.

2. Bullervall vill vi skall vara formad av jord istället för ex alternativ som bullerplank. Även detta för att få ett mer naturligt intryck.

Synpunkterna lämnas av:

Marianne och Henrik Karlsson  
1:20 Berg med Jösseforsen

*1. Planförslaget tillåter två våningar för bostadsbebyggelse i bakre led/norr (förutom de nordvästligaste tomterna som begränsas till en våning med hänsyn till bullerutsatthet) och en våning i främre led/söder. Granskningsförslaget har kompletterats vad gäller begränsning av takvinkel i bakre led för att ytterligare minska påverkan mot befintlig bebyggelse. Sektioner har även tagits fram som visar att de primära siktlinjerna från bakomliggande bebyggelse klaras. Bedömningen av lämpliga höjdbestämmelser har således gjorts med hänsyn till påverkan på omkringliggande bebyggelse.*

*Området bedöms inte besitta sådana värden att krav på planbestämmelse reglerande enhetlig bebyggelse motiveras.*

*2. Planbestämmelsen bullervall, avser uppbyggnad genom jordmassor och inte plank.*

### **Ställningstagande**

Detaljplanen har justerats gällande upphävande av strandskydd för Naturmark, samt har planbeskrivningen förtydligats gällande avsikt för planbestämmelse om villkor för lov. Pumpstationen har flyttats mot söder för att skapa ett större avstånd mellan huvudbyggnad och anläggning. I övrigt har endast mindre redaktionella justeringar gjorts.

### **Kvarstående synpunkter**

Det har framkommit att några av de som inkommit med synpunkter under samrådet, och som inte fått dessa helt tillgodosedda, inte ingår i sakägarkretsen. De har därför inte möjlighet att överklaga ett antagandebeslut.

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:

Steve Barrehed

Marianne Karlsson

Henrik Karlsson

Curt Hauland

### **Medverkande tjänstemän**

Granskningsutlåtande är sammanställt av planarkitekt Jenny Bollner i samarbete med Daniel Nordholm (SBK Värmland AB).

Arvika den 21 maj 2015.

KOMMUNLEDNINGSTABEN

**Fastighetsförteckning**

2014-01-15

Ärendenummer

S1443

Handläggare

Lena Örjestål

ARVIKA KOMMUN Kommunstyrelsen	
2014 -01- 17	
Dariernr K512/1133:21	Darieplan 214

Ärende Fastighetsförteckning till detaljplan Sulviksstrand Arvika

Kommun: Arvika

Län: Värmland

Fastigheter inom området (fastigheter, sänjelotter, fiskelotter, byggnad å, allmänt vattenområde)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Berg Med Jösseforsen 1:34	Alavinasab Saeid Nicolai Råveien 13 NO-2211 KONGSVINGER Norge	
Berg Med Jösseforsen 1:1	Naturvårdsverket 106 48 STOCKHOLM	Vattenområde

**Marksamfälligheter inom området** (samfällid mark, samfällt vatten, samfällt fiske, allmänningar)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

**Anläggningssamfälligheter inom området** (Gemensamhetsanläggningar enligt AL, anläggningar enligt LSV)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Berg Med Jösseforsen GA:4	Bergdalsvägens samfällighetsförening c/o Hans Westman Älgå 671 93 ARVIKA	VÄG

**Rättigheter inom området** (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)

Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Serv 1 17-ÄLG-375		Servitut, VIRKESUPPLAG, NYTTJA STRANDREMSA OM 30 M BREDD INOM INKÖPT OMRÅDE, ANORDNA BRYGGA ELLER INLASTNINGSANORDNI NGAR VID STRANDEN AV SULVIKEN.
Till förmån för:		

<b>Rättigheter inom området</b> (servitut, ledningsrätt, nyttjanderätt, vägrätt, viltvårdsområde, fiskevårdsområde, rättigheter mineral/torv)		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Berg Med Jösseforsen 1:34	Alavinasab Saeid Nicolai Råveien 13 NO-2211 KONGSVINGER Norge	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:20	Gun-Britt Kjellgren Berg Skåre 671 93 ARVIKA	
Serv 2 1784IM-05/6909.1		Servitut, VATTENLEDNING
Till förmån för		
Styckåsen 1:2	Arvika kommun 671 81 ARVIKA	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:34	Alavinasab Saeid Nicolai Råveien 13 NO-2211 KONGSVINGER Norge	
Lr 1		
Inga		

<b>Fastigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Berg Med Jösseforsen 1:19	Jonas Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
	Maria Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
Berg Med Jösseforsen 1:20	Gun-Britt Kjellgren Berg Skåre 671 93 ARVIKA	
Berg Med Jösseforsen 1:29	Steve Barrehed Berg Björkebo 671 93 ARVIKA	

<b>Fastigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Övrigt
Berg Med Jösseforsen 1:44	Curt Johan Hauland Heiasvingen 1 D NO-1177 OSLO Norge	
Berg Med Jösseforsen 1:53	Bergvik Skog Väst AB Trotzgatan 25 791 71 FALUN	

<b>Marksamfälligheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Inga		

<b>Anläggningsamfälligheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Berg Med Jösseforsen GA:4	Bergdalsvägens samfällighetsförening c/o Hans Westman Älgå 671 93 ARVIKA	VÄG

<b>Rättigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
<b>Serv 3</b>		
17-ÄLG-345		Servitut: 30 M STRANDREMSA FÖR VIRKESUPPLAG, KRAFTLEDNINGAR,
Till förmån för:		
Berg Med Jösseforsen 1:1	Naturvårdsverket 106 48 STOCKHOLM	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:20	Gun-Britt Kjellgren Berg Skåre 671 93 ARVIKA	
<b>Serv 4</b>		
17-ÄLG-344		Servitut: 30 M STRANDREMSA FÖR VIRKESUPPLAG, KRAFTLEDNINGAR
Till förmån för:		

<b>Rättigheter utanför området</b>		
Beteckning på kartan	Ägare/innehavare, adress	Ändamål
Berg Med Jösseforsen 1:1	Naturvårdsverket 106 48 STOCKHOLM	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:19	Jonas Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
	Maria Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
<b>Serv 5</b>		
17-IM-2000/4181.1		Servitut, STARKSTRÖM/NÄT- STATION
Till förmån för:		
Karlstad Dingelsundet 2:65	Fortum Distribution AB 115 77 STOCKHOLM	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:19	Jonas Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
	Maria Olsson Berg Norra Skåre 1 671 93 ARVIKA	
<b>Serv 6</b>		
1784IM-03/28865.1		Servitut, VATTENLEDNING
Till förmån för:		
Styckåsen 1:2	Arvika kommun 671 81 ARVIKA	
Belastar:		
Berg Med Jösseforsen 1:53	Bergvik Skog Väst AB Trotzgatan 25 791 71 FALUN	
<b>Lr 2</b>		
17-Å5815.1	Fortum Distribution AB Box 238 190 47 STOCKHOLM-ARLANDA	Ledningsrätt: KRAFTLEDNING
Allmän väg	Trafikverket 781 89 BORLÄNGE	ALLMÄN VÄG 172

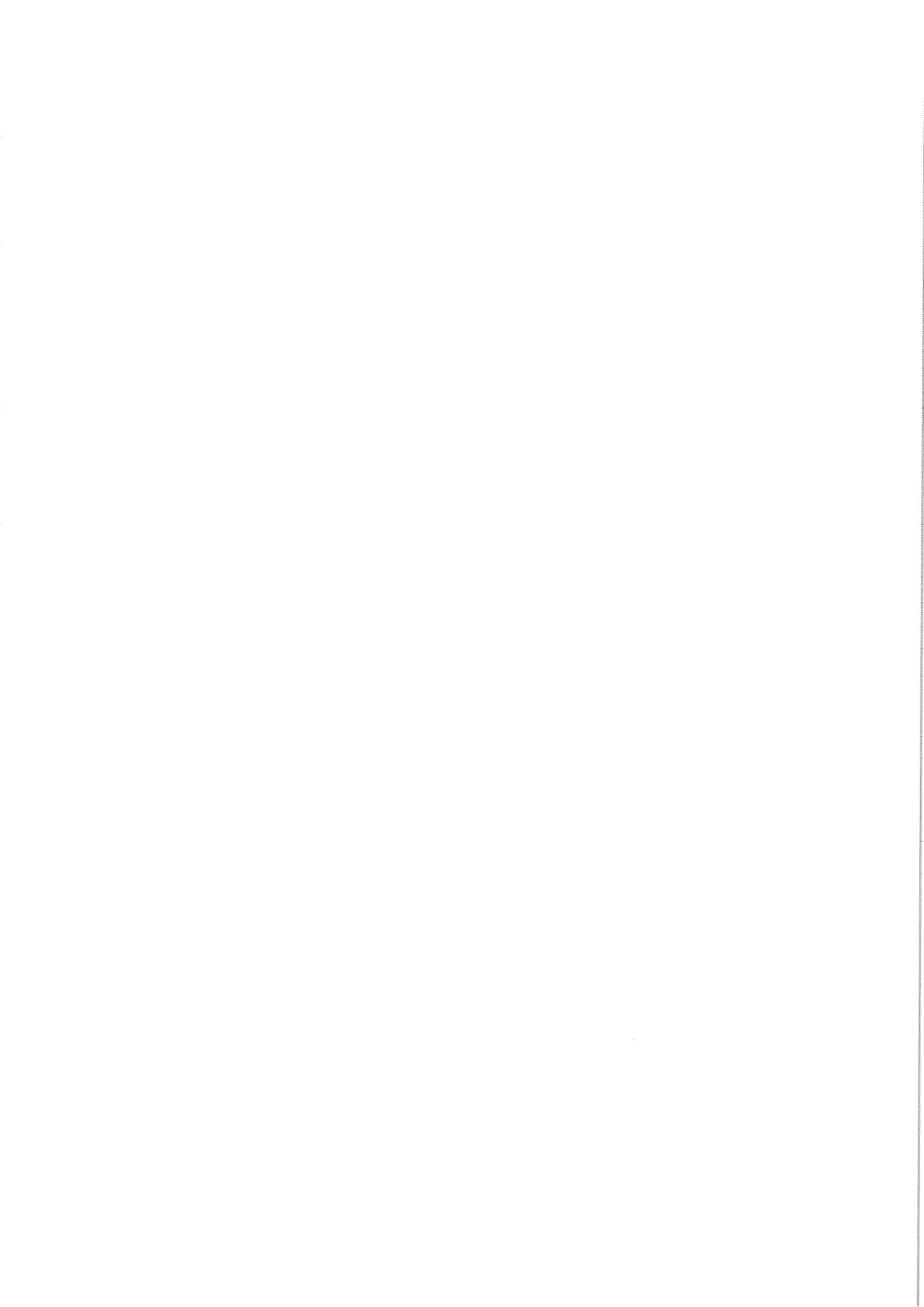
**Uppllysning**

Utredningen saknar servitut som eventuellt tillkommit genom vattendom eller liknande. Vidare saknas eventuellt avtalsrättigheter som inte är offentliggjorda genom inskrivning.  
Utredningen saknar rättskraft.

Fastighetsförteckningen upprättad av

Lena Örjestål





# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

### Allmänna platser

**LOKALGATA** Lokalgata med allmän körtrafik

**NATUR** Naturmark

**B** Bostäder

**V** Mark för småbåtshamn

**E** Mark för teknisk anläggning

### Vattenområden

**W** Öppet vattenområde

**WV** Småbåtshamn

### MARK OCH VEGETATION

**grös** Markens ska anordnas som körbar gräsyta.

**n<sub>1</sub>** Marken får anordnas för fördröjning av dagvatten.

### UTNYTTJANDEGRAD

**e<sub>1</sub>** Marken får bebyggas (BYA) med maximalt 30 % av tomtarean, ej överstigande 300 kvm.

**e<sub>2</sub>** Komplementbyggnad får uppföras till en totalhöjd av 4,5m.

**e<sub>2</sub>** Marken får bebyggas (BYA) med maximalt 200 kvm

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

**u** Byggnad får ej uppföras

**g** Marken får med undantag från komplementbyggnad och anläggning inte förses med byggnader.

**u** Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

**g** Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

**II** Högsta antal våningar

**plank** Bullerplank ska finnas till en höjd av 2 meter

**skydd** Bullervall ska finnas, till en krönhöjd om lägst 1,5 meter över befintlig marknivå

**p<sub>1</sub>** Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns

**p<sub>1</sub>** Komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från tomtgräns

**b<sub>1</sub>** Anläggning ska utformas så att brädning ej sker.

**b<sub>2</sub>** Tekniska installationer ska utformas och utföras översvämningssäkert så att naturligt översvämande vatten upp till + 49,5 (RH2000) inte skadar dessa.

**v<sub>1</sub>** Färdigt golv i huvudbyggnad ska placeras som lägst +49,50 meter (RH 2000)

**6** Högsta byggnadshöjd i meter

**27** Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad.

**27** Största taldutning i grader över horisontalplanet

### RISK- OCH STÖRNINGSSKYDD

**m** Buller vid fasad får ej överstiga 55 dB(A) ekvivalent och vid uteplats 70 dB(A) max

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Kommunen är inte huvudman för allmän plats

**a<sub>1</sub>** Strandskyddet är upphävt

### Genomförandetid

Genomförandetiden är femton (15) år från den dag planen vinner laga kraft

### Villkor för lov

Bygglöv får inte ges för ändrad markanvändning för bostadsändamål förrän gemensam anläggning för avlopprensning kommit till stånd.

Bygglöv får inte ges för ändrad markanvändning för bostadsändamål inom kvartersmark som omfattas av planbestämmelse m1 förrän bullerskydd kommit till stånd.

### UPPLYSNINGAR

Till planen hör:

- denna plankarta med bestämmelser

- planbeskrivning

Planavgift ska ej tas ut vid bygglovprövning

# ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

## Sulviksstrand

(del av Berg med Jösseforsen 1:34) inom Sulvik

Arvika kommun, Värmlands län

Antagen 2015-06-15  
Laga kraft 2015-07-14

Arvika, 2015-05-11

SBK Värmland AB

Arvika kommun

Daniel Nordholm  
Planeringsarkitekt FPR/MSA

Jenny Bollner  
Planarkitekt



### Teckenförklaring

- Byggnader
- Väg
- Fastighetsgräns

Grundkartan till detaljplan över "Sulviks strand", Berg med Jösseforsen 1:34, Arvika kommun	
Utgivet	2015-05-11
Antagandehandling	2015-06-15
Laga kraft	2015-07-14

Skala 1:1000 (A3)

