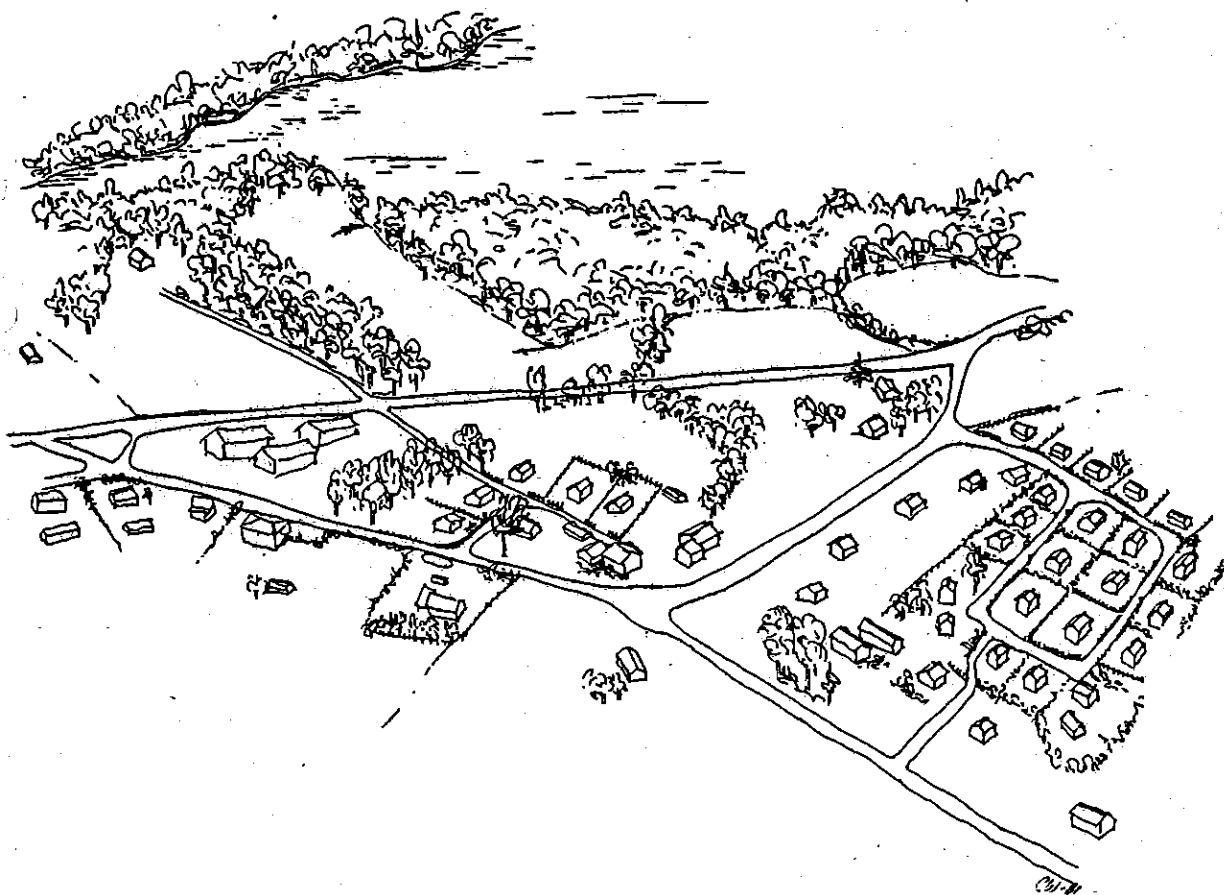


FÖRSLAG TILL STADSPLAN FÖR
SÖDRA BACKA 1:41 mfl
GUNNARSKOGS SOCKEN
ARVIKA KOMMUN



ANTAGET AV KOMMUNFULLMÄKTIGE 1981-12-14
FASTSTÄLLT AV LÄNSSTYRELSEN 1982-07-16

STADSARKITEKTKONTORET
1981-09-23, REV. 1981-11-25

SÖDRA BACKA 1:41 M FL

GUNNARSKOGS SOCKEN

ARVIKA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAD 1981-09-23 OCH REVIDERAT 1981-11-25

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget redovisas på en karta i skala 1:1000 och åtföljs av bestämmelser. Till förslaget hör även följande handlingar:

Beskrivning

Grundkarta och fastighetsförteckning

Minnesanteckningar från samråd med berörda markägare samt remissammanställning

VA-utredning och kostnadskalkyl

PLANDATA

Planområdets läge och omfattning

Planförslaget omfattar ett område i norra delen av tätorten Gunnarskog i anslutning till allmänna vägen 869. Områdets areal är cirka 7,1 ha, varav cirka 4,0 ha är mark som tidigare ej varit detaljplanerad. Läget framgår av översiktskarta på omstående sida.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplaner

För närvarande finns det ingen antagen generalplan för Gunnarskog. Utkast till en sådan översiktlig plan har dock gjorts varvid det aktuella området inte redovisats för bebyggelse p g a att det då bedömdes som för dyrt att exploatera. Några konflikter med i generalplan redovisade trafikleder eller dyl föreligger dock inte. Arbetet med generalplan fortgår.

Detaljplaner

Öster om väg 869 finns en byggnadsplan, fastställd den 29 oktober 1957, som i sin helhet ingår i nu föreslaget planområde.

Kommunala ställningstaganden

Enligt kommunens bostadsförsörjningsprogram skall 20 enbostadshus och 12 lägenheter i flerbostadshus byggas i Gunnarskog under tiden 1981-86. I programmet redovisas ett område väster om en planerad genomfartsväg för bebyggelse.

Efter överväganden bl a i byggnadsnämnden och sedan en ekonomisk kalkyl redovisats har dock kommunstyrelsens arbetsutskott beslutat att det aktuella området skall komma i första hand.

h

Befintliga förhållanden

Markförhållanden, vegetation m m

Terrängen karaktäriseras av en höjdplata i östra delen samt sluttningar mot en dalgång väster om planområdet. Inom området ges flera möjligheter till utblickar mot Bergsjön västerut. Förutom mindre partier hagmark i områdets västra och norra delar består de obebyggda områdena av skogsmark med såväl löv- som barrträd.

Geotekniska förhållanden

Jordlagret består av morän. På vissa håll förekommer berg i dagen eller strax under markytan. Bergförekomsten framgår närmare av utförd VA-utredning.

Bebyggelse och service

Ett tiotal fristående bostadshus är belägna utmed det allmänna vägnätet. I två av husen inrymmer även lokaler för postkontor respektive bensinförsäljning och viss livsmedelsförsäljning. I södra delen av planområdet finns ett skyddsvärn, tillhörigt försvaret.

Närmaste större livsmedelsbutik ligger ca 800 meter söder om planområdet. Post- och bankkontor finns inom respektive i omedelbar anslutning till området. Skola med låg, mellan- och högstadium ligger ca 1 km söderut och idrottsplats ca 700 meter österut. Serviceförhållandena framgår närmare av vidstående karta.

Vägar och trafik

Planområdet genomkorsas av den allmänna vägen 869 och tangeras av väg 871 i sydöstra delen. Trafikmängden på väg 869 mellan Arvika och Mitandersfors har norr om Gunnarskog uppmätts till ca 750 fordon per dygn. Väg 871 leder från Gunnarskog mot nordost och ansluter till väg 869 vid Forsbacka. Väg 871 betjänar ett 50-tal bebyggda fastigheter i glesbygd.

Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns framdragna inom planområdets södra del.

Markägoförhållanden

Av den mark som enligt planförslaget skall användas för nybebyggelse äger kommunen ca 3,2 ha och privatpersoner samt bolag ca 1,5 ha. All bebyggd mark är i enskild ägo.

Markägoförhållanden och ledningar redovisas på särskild karta på nästa sida.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget syfte är att möjliggöra bebyggelse enligt bostadsförsörjningsprogrammet. Önskemål har även framförts om en butikslokal inom området, från enskilt håll. För att uppnå dessa syften har dels ett område med en äldre byggnadsplan, som ej blivit genomförd, dels vissa områden norr och sydväst om detta planområde valts för föreslagen utbyggnad. Vissa huvuddrag i den gällande byggnadsplanen har följts, dock har hyreshus enligt gällande plan i föreliggande förslag ersatts med småhustomter. Vidare innebär den föreslagna planutformningen bl a att ytterligare ett antal tomter i norr kan anslutas till lokalgatan inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

I området öster om väg 869 ---inom och i anslutning till gällande byggnadsplan - föreslås 23 tomter för nybyggnad av friliggande enbostadshus. Väster om vägen redovisas i förslaget fem tomter för samma ändamål samt ett område för hyreshus i två våningar som i första hand kan inrymma bostadsförsörjningsprogrammets 12 lägenheter. Bestämning av hyreshusens exakta läge och storlek kräver ytterligare terrängstudier, varför planförslaget getts en flexibel utformning och bebyggelse endast illustrerats på plankartan. Befintlig bostadsbebyggelse har bekräftats i planförslaget.

Handel m m

Genom beteckningen Bh kan handelsändamål medges efter prövning i byggnadsnämnden dels på hyreshustomten i söder, dels på två områden längre norrut på ömse sidor om allmänna vägen 869, bl a där postlokalen finns.

Fastigheten Södra Backa 1:51, som nu inrymmer bl a bensinförsäljning och viss livsmedelsförsäljning har i planförslaget betecknats med enbart bostadsändamål. Detta har skett i samråd med fastighetsägaren, som söker ny lokal för butik. Lämpliga lägen kan vara det föreslagna området för hyreshus eller på fastigheten Stommen 1:130 utanför planområdet, vilket illustrerats på plankartan. Andra lägen kan också vara tänkbara och det förutsättes att kommunen i viss mån kan medverka till en lösning på frågan om butikslokal.

Skyddsrum

Gunnarskog ingår inte i skyddsrumstötort enligt skyddsrumspanen för Arvika kommun.

Friytor

Två parkytor finns inlagda i planförslaget. Den befintliga trädvegetationen på dessa är sådan att den bör bevaras och några särskilda anläggningsarbeten synes inte vara aktuella. Likaså bedömes skötseln kunna inskränka sig till tämligen enkla åtgärder. Inom båda områdena finns möjlighet att inrätta vissa lekanordningar m m. Detta regleras dock inte av stadsplanen utan kräver särskilda kommunala beslut.

Inom den södra parkytan finns det tidigare omnämnda skyddsvärnet. Under förutsättning att vissa skyddsåtgärder vidtas bedömes detta kunna ligga kvar även om det inte skulle ha någon funktion i framtiden. En rivning torde medföra alltför stora kostnader.

Vägar och trafik

Gatu- och vägnät

Två nya lokalgator kommer att anslutas till väg 869. För det östra lokalgatusystemet hålls möjligheten till en viss utvidgning österut öppen genom att erforderliga ytor utlagts som allmän plats.

Väster om planområdet har en ny sträckning för väg 869 illustrerats. Vid samråd med vägförvaltningen har det framkommit att väg 869 (vägen väster om sjön Gunnarn) bör vara huvudförbindelse från Arvika förbi Gunnarskog och vidare norrut och bör därför utformas genomgående. Vägarna 873 och 871 kommer då att få anslutning till 869:an ungefär enligt illustrationen. För närvarande råder osäkerhet om när detta kan utföras och därmed ge en bättre trafikmiljö inom området. Planförslaget har dock anpassats till en av vägverket översiktligt utredd vägsträckning.

Gångtrafik

En gångväg föreslås i ett smalt parkstråk från det östra bostadsområdet söderut. Här är lutningen från området minst och man erhåller en bekväm och trafiksäker förbindelse med skolan via en samfällad väg söder om planområdet. För att uppnå största trafiksäkerhet bör en s k trafikfälla placeras närmast Gårdsåsvägen. I berörda delar av befintligt vägnät finns utrymme att åtminstone enkelsidigt ordna gångbana.

Kollektivtrafik

Planområdet berörs av busstrafik söderut, norrut och österut. En del bussturer vänder i dag vid det centrala vägskälet. Detta är bl a av trafiksäkerhetsskäl inte så lyckligt eftersom backningsrörelser är nödvändiga, varför en vändslinga för bussar borde anläggas inom tätorten. Frågan har inte givits någon lösning inom planområdet, men ett tänkbart läge har illustrerats utanför planområdet på fastigheten Stommen 1:130. Utrymme för hållplatsficka har lämnats på andra sidan vägen.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar har projekterats av gaturkontoret. Uppvärmning avses ske individuellt.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Kommunen förutsättes svara för utbyggnad av gator och ledningar samt försäljning av tomter för enskilt bebyggande. För vissa delar som är i privat ägo erfordras markförvärv alternativt upprättande av avtal som kommunen kan godkänna.

Ekonomi

I samband med projektering av vatten- och avloppsledningar har anläggningskostnaderna beräknats till 1 248 000 kr. Kostnaderna för markförsörjning har av fastighetskontoret beräknats till 35 000 kr om man bortser från det värde som ligger i den av kommunen redan ägda marken. Fastighetsbildningen beräknas kosta ca 90 000 kr och administration ca 60 000 kr. Totala exploateringskostnaden blir då ca 1 430 000 kr.

Även intäktssidan har översiktligt studerats. Vid en jämförelse med beräknade kostnader har det därvid framkommit att det inte kan anses föreligga några ekonomiska hinder för exploateringen.

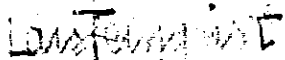
Övrigt

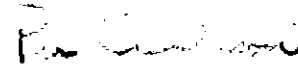
I samband med utbyggnad av ledningsnätet har det antagits att den berörda befintliga bebyggelsen måste anslutas till kommunens ledningar samt erlægga avgift enligt gällande taxa. Detta gäller de sex fastigheterna öster om genomfartsvägen. Kommunens intäkter härav har preliminärt beräknats till ca 80 000 kr.

I plangenomförandet ingår slutligen även fastighetsbildning. Nya tomtgränser har illustrationsvis angivits på plankartan. För att erhålla en bättre form på vissa befintliga tomter synes det i några fall lämpligt att fastighetsregleringar göres. Planförslaget har utformats så att sådana regleringar möjliggöres. Fastighetsbildningsfrågorna regleras dock inte slutligt av stadsplanen utan genom lantmäteriförrättning.

SAMRÅD

Berörda markägare har kontaktats vid planförslagets upprättande och även kallats till ett möte den 11 maj 1981. Särskilda anteckningar från detta möte finns. Vidare har planförslaget under ett remisskedet tillställts kommunala förvaltningar, berörda statliga myndigheter m fl samt behandlats av kommunstyrelsens arbetsutskott. En sammanställning över inkomna synpunkter har upprättats den 14 september 1981. Därefter har en bearbetning av planförslaget skett. Med undantag av en markägares anmärkning mot den föreslagna gångförbindelsen torde samtliga synpunkter väsentligen ha beaktats.



Lars Fernqvist
Stadsarkitekt


Per Andersson
Planingenjör

REVIDERING

Planförslaget har reviderats den 25 november 1981, på så sätt att parkytan i områdets östra del gjorts större och delvis givits ett annat läge för att bättre möjliggöra inrättande av vissa lekanordningar. Därvid har även ett tidigare utlagt ledningsområde över fastigheten S Backa 1:52 slopats.


Lars Fernqvist
Stadsarkitekt


Per Anderson
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktige i Arvika
beslut 1981-12-14, § 260 betygar:


Gunnar C Carlbom, sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmlands
län beslut 16.7. 1982
På tjänstens vägnar


Carl-Axel Hallén

SÖDRA BACKA 1:41 M FL

GUNNARSKOGS SOCKEN

ARVIKA KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAT 1981-09-23 OCH REVIDERAT 1981-11-25

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

a) Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

b) Med Bh betecknat område får användas endast för bostadsändamål och, där så prövas lämpligt, även för handels- och hantverksändamål.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE ELLER I ENDAST MINDRE OMFATTNING FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage eller dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnader uppföras fristående.

4 § EXPLOATERING AV BEBYGGELSEOMRÅDEN

Inom med siffra i rektangel betecknat område får bebyggelse uppföras med högst den sammanlagda byggnadsyta i kvadratmeter som siffran anger.

5 § EXPLOATERING AV TOMT

1 mom Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en fjärdedel bebyggas.

2 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

6 § BYGGNADS UTFORMNING

1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger. Härutöver får, där terrängens lutning så medger, slutningsvåning anordnas.


2 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras till större höjd än respektive 4,4 och 7,6 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.

3 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.


7 § UTFARTSFÖRBUD

Utfart får icke anordnas över områdesgräns som även betecknats med ofyllda cirklar.


Lars Fernqvist
Stadsarkitekt


Per Andersson
Planingenjör

Tillhör kommunfullmäktige i Arvika
beslut 1981-12-14, § 260 betygar:


Gunnar C Carlbom, sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmland
län beslut 16.7. 1982

På tjänstens vägnar


Carl-Axel Hallén

Kopia till

planv
planenh
lantmätenh
FBM
bynd
hvnd
vf (VFS 352
81:2045)
stadsark
L Fernqvist
laga kraft
sakäg
pressen
telekont-
akten

Kommunfullmäktige i Arvika kommun
Box 114
671 01 ARVIKA

Fastställelse av stadsplan
(1 bilaga)

Kommun: Arvika

Planförslaget antaget av kommunfullmäktige den 14 december 1981

Förslagets benämning: stadsplan för Södra Backa 1:41 m fl
Gunnarskogs socken

Planförfattare: stadsarkitekt Lars Fernqvist och planingenjör
Per Anderson.

Förslaget upprättat den 23 september 1981 och reviderat den 25
november 1981

Förslaget, avfattat på karta, omfattar tillika stadsplane-
bestämmelser i särskild handling. Beskrivning är bifogad
förslaget.

Anmärkningar mot förslaget har framställts.

Planförfattaren har i skrivelse den 18 november 1981 bemött
inkomna anmärkningar. De som framställt anmärkningar har beretts
tillfälle ta del av planförfattarens skrivelse.

Länsstyrelsen finner att anmärkningarna inte bör utgöra hinder
mot fastställelse av planförslaget.

Enligt 26 § byggnadslagen fastställer länsstyrelsen stadsplane-
förslaget.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, bostadsdepartementet,
se bilaga (formulär 5).

Vid den slutliga handläggningen av detta ärende, i vilket läns-
arkitekt Andersson beslutat och byrådirektör Hallén varit före-
dragande, har även deltagit länsantikvarien och tf vägdirektören
samt företrädare för juridiska enheten, naturvårdsenheten och
lantmäterienheten.

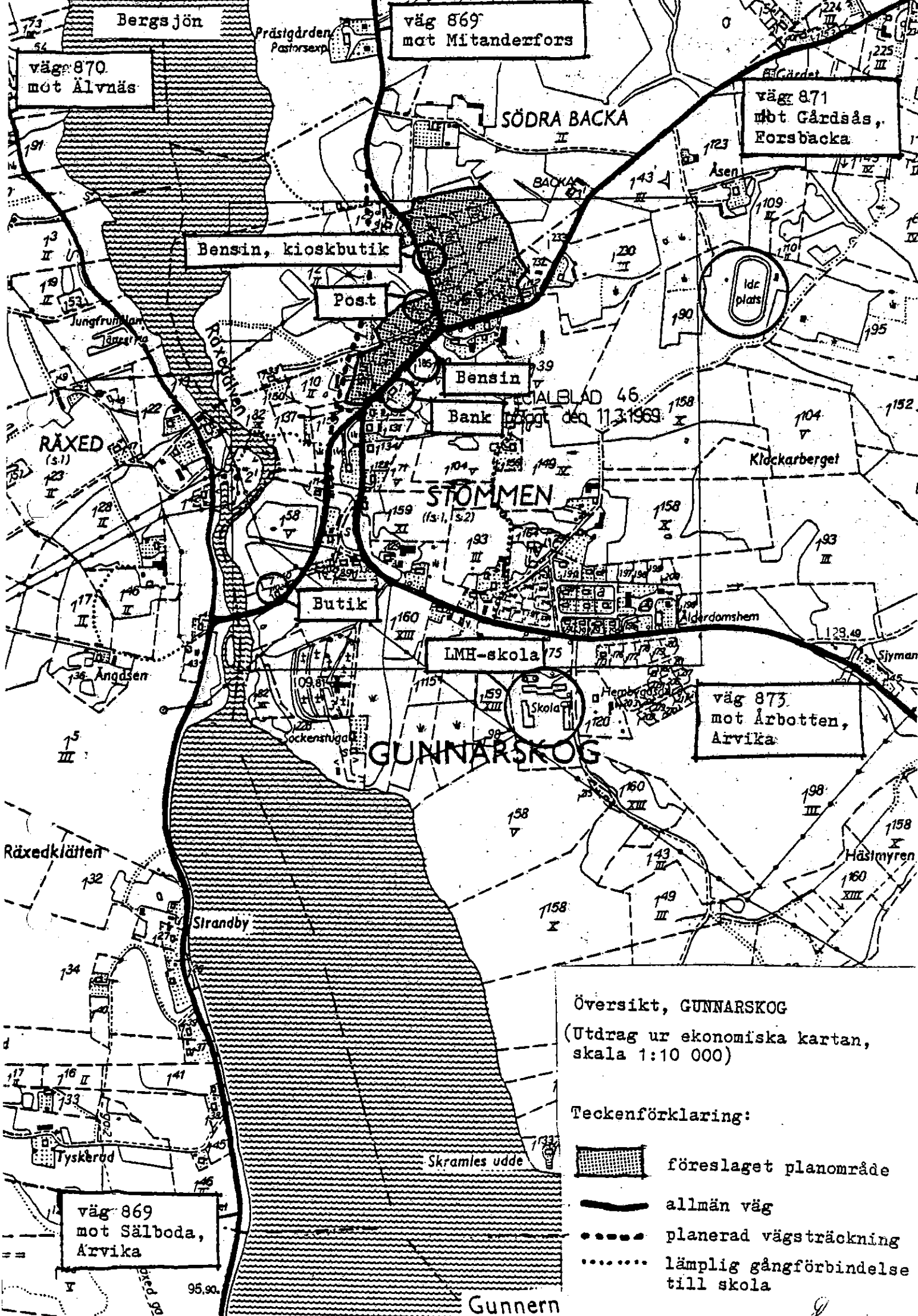
Erik Andersson

Carl-Axel Hallén

Bestyrkas

Bilaga

Besvärshänvisning



väg 870
mot Älvnäs

väg 869
mot Mitanderfors

väg 871
mot Gårdsås,
Eorsbacka

Bensin, kioskbutik

Post

Bensin

Bank
öppnat den 11.3.1969

STÖMMEN

Butik

LMH-skola

Skola

väg 873
mot Årbotten,
Arvika

GUNNARSKOG

Räxedklätten

Strandby





Skrämles udde

väg 869
mot Sälboda,
Arvika

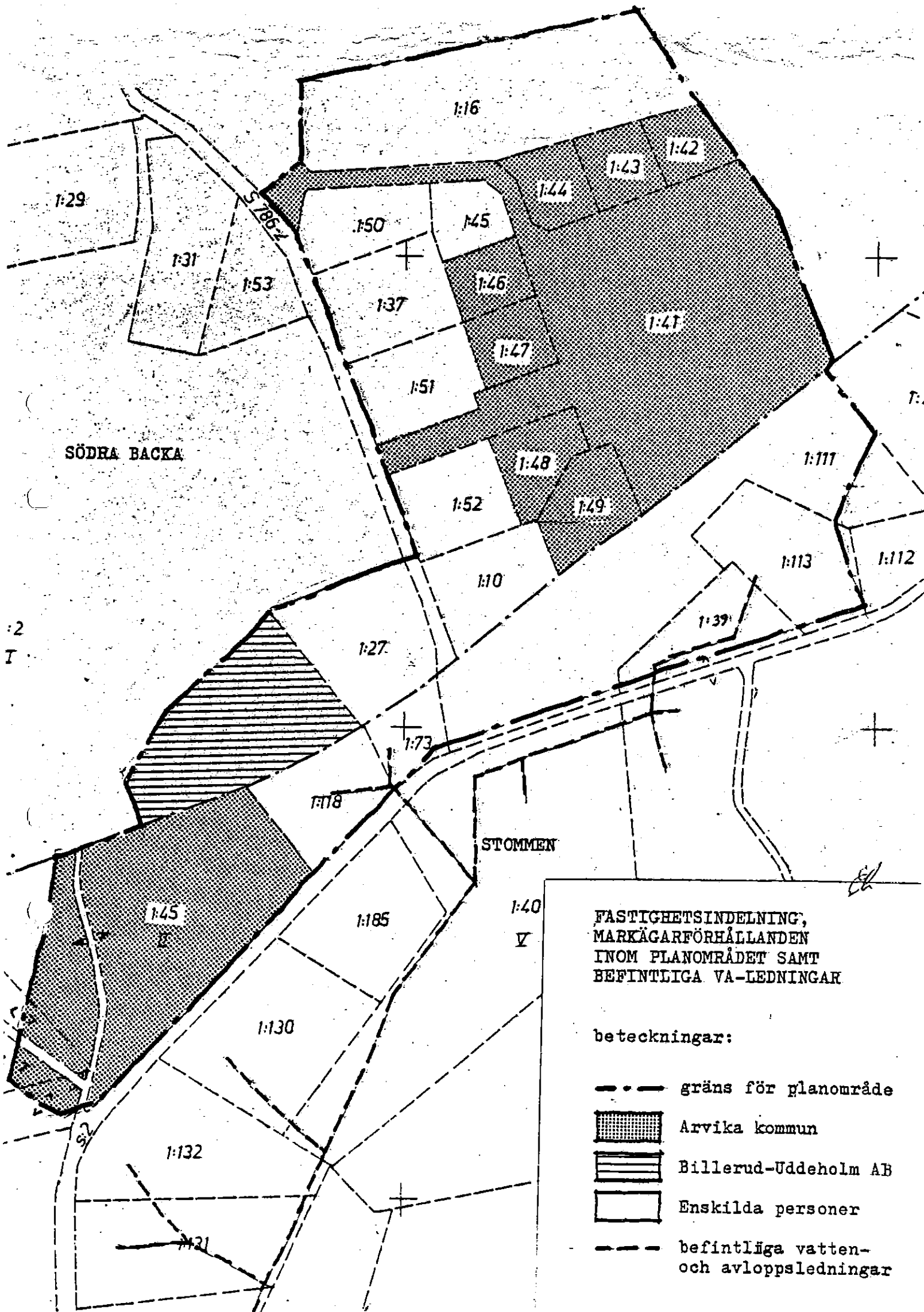
Översikt, GUNNARSKOG

(Utdrag ur ekonomiska kartan,
skala 1:10 000)

Teckenförklaring:

-  föreslaget planområde
-  allmän väg
-  planerad vägsträckning
-  lämplig gångförbindelse till skola

Gunnern








SÖDRA BACKA

STOMMEN

FASTIGHETSINDELNING,
 MARKÄGARFÖRHÅLLANDEN
 INOM PLANOMRÅDET SAMT
 BEFINTLIGA VA-LEDNINGAR

beteckningar:

-  gräns för planområde
-  Arvika kommun
-  Billerud-Uddeholm AB
-  Enskilda personer
-  befintliga vatten- och avloppsledningar