

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAD 1979-01-31

BESKRIVNING

Handlingar

Planförslag bestående av

- o Plankarta
 - o Grundkarta
 - o Stadsplanebestämmelser
 - o Markägarförteckning
 - o Samrådsredogörelse
- Utredningsmaterial som kompletterar planförslaget:
- o Inventeringskarta över vegetation i skala 1:1000 (EFEM arkitektkontor)
 - o Kostnadsbedömning (CA-Konsultadministration AB)
 - o Grundundersökning
 - o Exploateringsberäkning

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Klässbol tätort.

Planområdet avgränsas i norr av skol- och idrottsområde, i öster av en kraftledningsgata och i syd och väst av bebyggda villafastigheter.

Areal

Planområdet omfattar ca 3 ha åker- och skogsmark.

Planeringsföretsättningar

Befintliga planer

Fysiska riksplaneringsprogram har tagit med Glafs-fjordsområdet som riksintresse för kulturminnesvård och friluftsliv.

Generalplaneutkast II för Klässbol, redovisar det aktuella planområdet som bostadsområde.

Gällande detaljplan daterad 1970-12-31 redovisar planområdet som parkmark och idrottsområde. Angränsande byggnadsmark utgörs dels av mark för allmänt ändamål (skola) och dels byggnadskvarter för friliggande envåningsbebyggelse.

Kommunala ställningstaganden

I utvecklingsplanen för Arvika kommun, upprättad i oktober 1974 av Centrala planeringskommittén, anges att mark för såväl bostads- som industriändamål behövs för att Klässbol subcentrum skall kunna utvecklas.

Den nytillkommande bostadsbebyggelsen skall främst ske i form av småhusbebyggelse.

Generalplanen omfattar byggande av ca 100 nya småhus.

I markdispositionsplan, antagen av kommunfullmäktige 1977-06-29, fastslås ovanstående utvecklingsprogram.

I åtgärdsprogram för fysisk riksplanering, antagen 1977-06-27, föreslås att den preliminära områdesplanen, daterad 1975-07-08, färdigställs och skall redovisa ortens expansionsmöjligheter inom de närmaste 25 åren.

Befintliga förhållanden

o Terräng, vegetation, ytvatten.

Vegetationen har inventerats speciellt med avseende på trädslag och trädbeståndens täthet. Denna inventering har gjorts för att kunna bedöma växtlighetens användbarhet och sårbarhet vid exploatering.

Västra delen av planområdet består av tidigare åkermark, som nu håller på att förbuskas.

Östra delen består av en granplantering på åkermark och inom den kuperade terrängen av hållmarkstallskog. Ett f d skogsbryn av lövträd bildar gränzonen mellan gran- och tallskogen.

Förekomsten av ytvatten och dess strömningsriktningar är kartlagt genom fältinventering.

Vattendelare inom planområdet har kartlagts för att klarlägga möjligheterna för självfallstransport för avloppsförsörjningen.

o Geoteknik

De geotekniska förhållandena är översiktligt studerade genom provborrningar inom planområdet.

Grunden inom den västra delen av området består av ca 0,2 å 0,4 m mylla av silt, siltig sand och siltig lera ned till 2,0-3,0 m djup. Därunder följer lös lera vars mäktighet uppgår till mellan 2,5 och 4 m. Därefter följer fast lagrat friktionsmaterial, sannolikt morän.

Inom de norra och östra delarna av undersökningsområdet består grunden under ett ca 0,3 m tjockt vegetationstäck i huvudsak av fast lagrat friktionsmaterial på berg.

Vattenytan har observerats i provtagningshål 0,2-1,6 m under markytan.

Grunden är tjälfarlig (klass III).

o Befintlig bebyggelse

Bebyggelse saknas helt inom planområdet. Angränsande bebyggelse består av gles villabebyggelse i traditionella kvarter.

o Vägar och trafik

Till planområdet leder i nordväst och syd asfalterade bostadsgator med 9 m gatuområde.

Planområdets nordöstra hörn är beläget ca 60 m från väg nr 175 (primärled).

o Ledningsystem

Planområdet avgränsas i öster av en kraftledning (10 kV) med nord-sydlig sträckning.

VA-ledningar finns i de omgivande gatorna med anslutningsmöjligheter vid ishockeyplanen i nordväst.

o Markägoförhållanden

Hela planområdet utgör kommunal mark.

PLANFÖRSLAG

En utgångspunkt för planarbetet är att varje område är unikt med speciella möjligheter och begränsningar, som måste tillvaratas respektive tas hänsyn till.

Detta innebär en strävan att låta naturens förutsättningar (terräng, vegetation osv) forma bebyggelsemönstret och inte tvärtom.

Att betrakta naturen som en resurs innebär också att det inte är självklart att bebygga och därmed ödelägga biologiskt produktiv mark (t ex odlingsmark). Genom att som princip studera möjligheterna för alternativ, meningsfull användning av åkermark kan kommunen erhålla en viss framtida handlingsfrihet i sin markanvändningsplanering.

Utformningen av bebyggelsemönstret utifrån dessa förutsättningar medför då att bebyggelsen på kulturhistoriskt vis förläggas till gränzonen och den kuperade terrängen ("skogsbrynet"). Gatan följer i grova drag nivåkurvorna, vilket då också kommer att gälla för bebyggelsen.

Åkermarken lämnas obebyggd och möjliggör en aktivitetszon med lek- och spelytor och möjligheter till odlingslotter - allt efter de boendes önskan. Denna öppna yta bör bli ett attraktivt komplement till skogstomterna.

Sårbara (kostsamma) ingrepp i naturen genom exempelvis omfattande sprängningsarbeten minimeras, vilket medför, även i jämförelse med åkermarksbyggande, gyn-

samma anläggningskostnader.

Kostnadsberäkningarna utgår dock från att t ex även den VA-tekniska utformningen anpassas efter en lägsta godtagbara standard när det gäller läggningsdjup, rörgravar etc.

Grundläggning

Byggnader kan inom hela området grundläggas med grundsulor eller grundplattor som med hänsyn till tjälen nedföres till frostfritt djup enligt SBN-75 kap 23:422 eller skyddas mot tjäle genom lämplig isolering och uppvärmning.

Tillåtna grundpåkänningar för byggnader inom området söder och väster om planerad gata bör ej överstiga 0,05 MPa (0,5 kp/cm²).

Uppfyllnader under och i anslutning till byggnaden bör begränsas till 0,3 m.

För byggnader norr och öster om planerad gata kan tillåtna grundpåkänningar beräknas enligt SBN-75 kap 23:5332 med användande av n-värdet 0,10 MPa/m.

σ m max bör dock ej överstiga 0,20 MPa (2 kp/cm²).

Golv kan inom hela området läggas på mark sedan ett dränerande och kapillärbrytande lager av grus enligt SBN-75 kap 32:222 utlagts.

Gruslagret skall ges god kontakt med yttre dränering.

Bebyggelseområden

o Bostäder

Planförslaget inrymmer 15 st enbostadshus som kan ha sammanbyggda förråd (garage) över tomtgräns för att öka tomtytans användbarhet. Av geotekniska skäl kan källare ej accepteras inom de norra och västra bebyggelsegrupperna. Tomtindelningen medför att fastigheternas tomtyta är drygt 1000 m².

o Skolor, service

Låg- och mellanstadieskola ligger inom 100 m från planområdet.

Övrig kommunal och kommersiell service finns inom ca 500 m från planområdet.

Friytor

o Lek- och fritidsverksamheter

En kombinerad boll- och ishockeyplan ligger i direkt anslutning till planområdet vid skolan.

Elljusspår för terräng eller skidåkning finns ca 1 km mot sydväst vid Klässbolsån.

Inom planområdet avses den öppna marken mellan den befintliga bebyggelsen och skogsbrynet fungera som aktivitetsområde.

Befintliga trädridåer (granar) bör bibehållas som "rumsbildare" och avgränsa mot bebyggelsen.

o Natur

Planförslagets intentioner innebär att mesta möjliga natur bibehålles som "naturmark" med ringa skötselkrav. Med hjälp av bibehållen vegetation skapas rumsavgränsningar, insynsskydd och ett gott vindklimat. Speciellt granridåerna mot den befintliga bebyggelsen i väster bör bibehållas, där inte solskugga kan upplevas som negativt.

Förutsättningarna för att genomföra "hus i natur" är dock att också anläggningstekniken är "naturanpassad", dvs det är viktigt att man inte genom obetänksamhet vid byggande och anläggningsarbeten ödelägger livsbetingelserna för t ex vegetation, som man önskar bibehålla. Detta kan till stora delar förebyggas genom en genomtänkt detaljprojektering.

Vägar och trafik

Bostadsgatorna ansluter till det befintliga gatunätet i sydost resp nordväst vad gäller utformning och standard.

Varje fastighet ges möjlighet till en biluppställningsplats och en besöksparkering inom fastigheten.

Fastigheten i det sydöstra hörnet av planområdet har utfarten tvärs tomten (söderut) av terrängskäl.

Inmissioner

Avståndet mellan kraftledning (10 kV) och närmaste byggnadsrätt är 5 m.

Avståndet mellan väg nr 175 och närmaste bostad är ca 100 m.

Teknisk försörjning

o Vatten och avlopp

Anslutningspunkten till befintligt VA-nät är i förhållande till planområdets lågpunkt (åkermarken) högt belägen. Detta är också en orsak till att ej bebygga detta markområde. Men även de västra och norra bebyggelsegrupperna ligger relativt lågt, varför källarvåningar med VA-installationer är omöjligt med självfallstransport för avloppsförsörjningen.

Från terrängen i öster kan tillflöde av dagvatten förväntas. Vid tomternas ianspråktagande bör detta observeras för undvikande av olägenhet.

o Värme

Den obebyggda lermarken ger möjlighet till alternativt uppvärmningssystem genom en gemensam jordvärmeanläggning. Den norra bebyggelsegruppen ligger i en sydsluttning och kan även kompletteras med ett solvärmesystem.

o Avfall

Bebyggelsegruppen ansluts till det kommunala sophämtningssystemet.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannaskap

Exploateringen avses ske i kommunal regi.

Gemensamhetsanläggningar

Se under Friytor

SAMRÅD

Statliga och kommunala organ

Planarbetet har skett i samråd med länsstyrelsen, kommunstyrelsen och kommunens förvaltningar.

Enskilda personer

Genom samrådsförfarande har berörda fastighetsägare haft flera tillfällen att påverka förslaget utformning.

EFEM arkitektkontor
Göteborg

Conny Jerkbrant

Conny Jerkbrant
Ark SAR

Stadsarkitektkontoret
Arvika

Manne Häusler

Manne Häusler
Stadsarkitekt

Lennart Skoog

Lennart Skoog
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Arvika
beslut 1979-03-28, § 252 betygar:

Kerstin Nilsson
Kerstin Nilsson
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmlands
län beslut 28.11 1979

På tjänstens vägnar

Ulf Dahlby
Ulf Dahlby

FÖRSLAG TILL STADSPLAN

UPPRÄTTAD 1979-01-31

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

Byggnadskvarter

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

2 § MARK SOM EJ FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får ej bebyggas

3 § BYGGNADSSÄTT

På med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående. Garage får uppföras i gräns mot granntomt.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

På tomt som omfattas med F betecknat område får endast en huvudbyggnad uppföras.

5 § 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, sluttningsvåning anordnas.

2 mom På med I betecknat område får byggnad ej uppföras till större höjd än 4,4 meter.

EFEM arkitektkontor
Göteborg

Conny Jerkbrant

Conny Jerkbrant
Ark SAR

Stadsarkitektkontoret
Arvika

Manne Häusler

Manne Häusler
Stadsarkitekt

Lennart Skoog

Lennart Skoog
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens i Arvika
beslut 1979-03-28, § 252 betygar:

Kerstin Nilsson
Kerstin Nilsson
sekreterare

Tillhör länsstyrelsen i Värmlands
län beslut 28.11 19 79
På tjänstens vägnar

Ulf Dahlby
Ulf Dahlby

Kontors riktighet bestyrks

Arvika den 11/2 1979
Stadsarkitekt

Pia Ducloux