



Detaljplan för

HAMMAR 1:6 M.FL ROSENLUND, HAMMARÖ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

2013-12-20

Laga kraft 2013-12-30, antagen av kommunfullmäktige 2013-11-25

SAMMANFATTNING

Området är beläget i de södra delarna av Lövnäs och angränsar till Hammarlundens skola och Hammarö församlings kyrkogård. Området nås idag genom Rosenlundsvägen men kommer i framtiden att nås via Västra Rosenlundsvägen då man vill minska trafiken vid Hammarö församlings kyrkogård. Syftet med planen är att planlägga marken för bostadsändamål. En förutsättning för planen är att området ska kopplas till det kommunala VA-nätet. En utveckling av området innebär en förtätning av den befintliga tätorten.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planförslaget består av en **grundkarta** och en **plankarta med bestämmelser** som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas en **planbeskrivning** som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser.

Efter samrådet upprättas en **samrådsredogörelse** som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** upprättas av Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

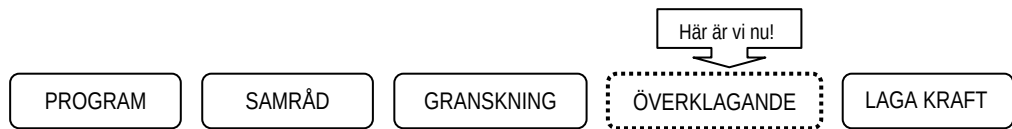
- Översiktsplan för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)
- Grönstrukturplan för Hammarö kommun (antagen 2010-12-06)
- PM Trafik och vägtrafikbuller för Rosenlund, 2012-07-05, gjord av WSP
- PM Cirkulationsplats vid Hammarlundens skola - Lövnäsleden, 2012-07-05, gjord av WSP
- Översiktlig geoteknisk undersökning över Rosenlund, 2012-06-29, gjord av WSP
- PM Rosenlund trafik och VA, 2012-12-18, gjord av WSP

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Anna Lindstedt tillsammans med Daniel Nordholm Planeringsarkitekt SBK Värmland

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.



Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms. För denna plan har kommunen bedömt att program inte behövs upprättas.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU

Samrådsskede

Samrådsmöte

Samrådsredogörelse

Beslut om granskning KS-AU

Granskning

Utlåtande och godkännande i KS

Antagande KF

LAGA KRAFT

december 2012

januari 2013

januari 2013

februari 2013

juni 2013

juli 2013

november 2013

december 2013

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att planlägga marken för bostadsändamål.

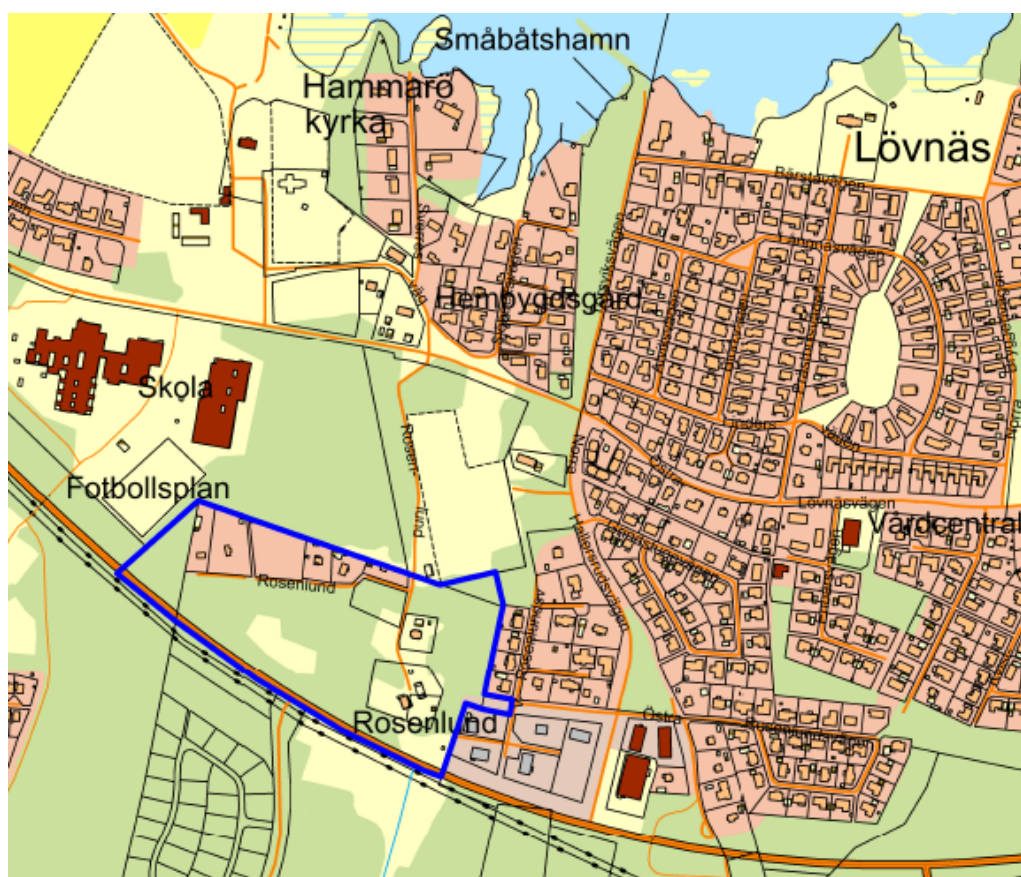
Huvuddrag

Området är beläget i de södra delarna av Lövnäs och angränsar till Hammarlundens skola och Hammarö församlings kyrkogård. Området nås idag genom Rosenlundsvägen men kommer i framtiden att nås via Västra Rosenlundsvägen i syfte att minska trafiken vid Hammarö församlings kyrkogård.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Hammarö kommuns norra delar och är beläget i de södra delarna av Lövnäs. Det ligger öster om Hammarlundens skola och sydväst om Hammarö församlings kyrkogård. Avståndet till Skoghalls centrum är ca 5,5 kilometer och till Karlstad ca 7,5 kilometer. Planområdet omfattar fastigheten Hammar 1:6 m.fl samt delar av Lövnäsleden.



Planområdet är markerat med blå linje

Areal

Planområdet är cirka 8 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Markägförhållanden

Fastigheten Hammar 1:6, Hammar 1:119, Hammar 1:100, Hammar 1:93 och 1:38, Hammar 1:21 är i privat ägo. Hammar 1:90, Hammar 1:402 och Lövnäs 1:166 ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan upprättad 2012-12-19 Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A1-format. Fastighetsförteckning upprättad 2013-06-17.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Området anses lämpligt för en vidare utveckling då det leder till en förtätning av området Lövnäs där det redan finns offentlig och kommersiell service samt den resurshushållningsnytta det innebär att vidareutveckla samhället i nära anslutning till befintlig teknisk infrastruktur och övrig stadsstruktur. Detaljplanen bedöms inte strida mot 3 kap MB.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Området är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreationsområde. Därav bedöms den aktuella planläggningen inte inkräkta på riksintresset. Den anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kapitel om allmänna hänsynsregler mm.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planen innebär en ökning av trafiken till området, dock föreligger inga risker för att MKN för luft ska överskridas. En ökning av trafiken till området innebär även ökat omgivningsbuller. Befintliga hus och nyttillkommande hus kommer att påverkas av buller från Lövnäsleden. Som åtgärd för att motverka buller ska ett bullerplank eller en bullervall uppföras ut mot Lövnäsleden samt att placeringen och utformning av hus görs för att minimera bullerpåverkan på uteplats och i bostaden. Bullerreducerande åtgärder bedöms vidare få positiva effekter för förhållandena vid befintliga bostadshus inom och i nära anslutning

till planområdet. Planen innebär större del hårdgjord yta än idag, vilket påverkar avrinningen, dock bedöms denna påverkan som liten. Planförslaget anses inte förhindra efterlevnaden av de miljö kvalitetsnormer som meddelas enligt 5 kap MB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Hammarö kommun avsett för tätbebyggelse.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet ligger till största del utanför detaljplanelagt område. *Stadsplan för Hammarö kyrka* och *Stadsplan för Södra lövnäsområdet* påverkas något av planen. Del av naturmark (39m²) inom *stadsplan för Hammarö kyrka* kan regleras till kvartersmark för att tillskapa en mer ändamålsenlig tomt för Hammar 1:49. Del av allmän platsmark inom *Stadsplan för Södra lövnäsområdet* har tagits med i planen för att lägga fast vägens sträckning in till området.

Förordnanden

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreationsområde. Planområdet påverkar inga områden enligt 7 kap MB. Det finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2012-04-11, reviderad 2012-11-06 bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Nedan följer motivering och slutsatser.

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan dock kommer den att innebära en förändrad landskapsbild och förändrad markanvändning.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- Trafiklösningar inom och kring området.
- Bullerpåverkan och reduktionsåtgärder.

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- Säkerställande av gröna stråk från området till skolskogen norr om området.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2012-01-17 beslutat att mark- och planavdelningen ska upprätta förslag till detaljplan för Hammar 1:6 m.fl med förutsättning att tillfartsvägen går via Västra Rosenlundsvägen och att en anslutning till det kommunala VA-nätet görs. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-01-08 beslutat om att planen ska samrådats. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-06-18 beslutat att planen ska granskas. Planen antogs i kommunfullmäktige 2012-11-25.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom planområdet på fastigheten Hammar 1:6 finns en ledningsrätt avseende underjordiska ledningar för allmänna vatten och avlopp. Servitut finns för väg att användas som utfart.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet är ett gammalt fritidshusområde som idag består av bostadsbebyggelse med enplanshus i varierande storlek.

Området utgörs till största delen av skogsmark i form av lövskog/blandskog. Trädbeståndet är lokalt relativt glest med öppningar och dungar.

Områdets västra delar har identifierats i kommunens gröstrukturplan som ett närnaturområde. Närnaturområden är till för att tillgodose den dagliga rekreationen. Skogen norr om Rosenlund har i gröstrukturplanen identifierats som en skolskog, det är en skog främst bestående av barrträd med flertalet stigar och en grillplats. Det finns även en frisbeegolfbana i skogen som skolan ansvarar för.

Förändring

Landskapsbilden kommer att förändras då den nya bebyggelsen kommer att bli synlig från väg 561, Lövnäsvägen. Huvuddelen av den befintliga skogen inom området kommer i och med planen att försvinna och kommer att på sikt ersättas av trädgårdsväxter. Ambitionen är att vegetationen till viss mån ska behållas då den minskar åsynen av Lövnäsleden. Upprättande av en bullervall kombinerat med en bullerskärm minskar även den åsynen av vägen. Mark ska även avsättas för hantering av dagvatten.

Förändringen av landskapsbilden inom planområdet kommer dock att bli mest påtaglig för befintliga boende inom området då närmiljön vid ett genomförande av planen kommer att förändras.



Området är markerat i streckad gul linje.

Geotekniska förhållanden

WSP Samhällsbyggnad har utfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området, daterad till 2012-06-29. Enligt undersökningen domineras den västra delen av området av sand. Den östra delen av området domineras främst av glacial lera. Vid tidigare gjorda geotekniska undersökningar har det förekommit mellansandig silt vid 1,5-2 meters djup vid den södra kyrkogården. Vid en undersökning från 1959 påträffades grundvattenytan 0,6-0,9 meter under markytan i väster och 1,0-1,4 meter under markytan i öster.

I den utförda geotekniska utredning som framtagits som underlag till planarbetet framgår följande: *”Utifrån den geotekniska bedömning som skett torde de byggnadstekniska förutsättningarna vara något bättre i väster än i öster. Om ej lera finns under sanden inom den västra delen av området torde även något tyngre byggnader kunna plattgrundläggas inom denna del av området (dvs. väster om korsningen Lövnäsleden – Annebergsvägen. Sannolikt är förhållandena för grundläggning sämst inom den sydöstra delen av området där avvattning sker och därför lerdjupen sannolikt är störst.*

I den nordöstra delen av området i anslutning till kyrkogården bedöms de byggnadstekniska förutsättningarna vara bättre och likna dem som beskrivits ovan för den västra delen av området.

Då området är relativt plant och grundvattnet kan förväntas ligga bara ca 1 m under markytan och lokalt knappt det, kan behov av uppfyllnad finnas för avvattning av tomter. Om sättningsbenägen lera finns inom området är det alltid bäst att utföra sådana uppfyllnader tidigt för att ge sättningsar tid att utvecklas.”

Förändringar

Det finns inga allvarliga hinder för grundläggning av byggnader inom planområdet. Val av grundläggningsmetod bör fastställas via kompletterande geotekniska undersökningar vid nybyggnation.

Förorenad mark

Området är förmodligen tidigare helt oexploaterat med undantag för förkommande bebyggelse. Vid Hammar 1:48 har det tidigare funnits en skrothandel, inventering av objektet har genomförts av Länsstyrelsen där objektet bedöms tillhöra riskklass 3, som i detta fall innebär måttlig risk. Av denna anledning har bedömning gjorts att ingen särskild hänsyn behövs tas till Hammar 1:48 i planen.

Förändringar

Om markföroreningar påträffas under mark,-spräng,-schakt,- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11§.

Radon

Vid förekomst av främst sand inom området kan det finnas risk för förhöjda markradonhalter.

Förändringar

Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet ligger mellan 53,5-58,5 meter över havet vilket innebär att ingen del av området riskeras påverkas av Vänerns vattennivåer.

Utifrån den geotekniska undersökningen som gjorts bedöms de byggnadstekniska förutsättningarna vara något bättre i väster än i öster. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

I angränsning till planområdets norra delar finns rester av en eldstad alternativt en jordkällare. Lämningen bedöms inte påverkas av planläggningen.

Förändringar

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänka fornlämningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns bebyggelse av varierad karaktär. Bebyggelsen sträcker sig från 1940 talet fram till idag. Några byggnader används för fritidshusändamål och andra inhyser permanentboende. Lika för samtliga huvudbyggnader inom området är att de är uppförda i en våning och med fasad av träpanel. Någon huvudbyggnad är grundlagd med källare. Färgsättning av fasad varierar mellan gult, rött och grått. Takkonstruktionerna varierar liksom takmaterial som utgörs av tegel, plåt och betongpannor med olika färgsättning. Till huvudbyggnaderna finns tillhörande komplementbyggnader i form av huvudsakligen uthus och garage. Flera av komplementbyggnaderna är relativt stora i förhållande till huvudbyggnad.



Bilderna visar på exempel av bebyggelse inom området.

Öster om planområdet ligger ett mindre verksamhetsområde med verkstadskaraktär. Norr om denna finns småhusbebyggelse för bostadsändamål uppförd i en våning med träpanel och sadeltak. Nordväst om planområdet finns Hammarlundens skola.

Förändringar

Samma byggrätter kommer att gälla för befintlig bebyggelse som för nyttillkommande bebyggelse. För en av de befintliga fastigheterna har kvartersmarken utökats något för att möjliggöra en mer ändamålsenlig tomt.

Nyttillkommande bebyggelse

Planen möjliggör uppförande av ca 30-55 nya bostäder i form av småhus i högst två våningar (**B,II**). Antalet är beroende på vilken typ av småhus som byggs. För delar av kvartersmarken för bostadsändamål anges att det endast får uppföras friliggande hus (**fril**), då det inom dessa området bedöms olämpligt med andra hustyper med hänsyn till möjliga utfarter samt omgivningspåverkan gentemot befintliga boende. Inom övriga delar av områdets kvartersmark för bostadsändamål tas ingen ställning till vilken typ av småhus som får uppföras. Småhus kan vara enbostadshus, kedjehus eller radhus.

Efter inkomna synpunkter under samrådet har två av tomterna i nordöst tagits bort för att tillskapa ett större grönområde (**NATUR**) mellan kvartersmarken (**B**) och kyrkogården. Inom kvartersmarken (**B**) i nordväst har en bestämmelse om att husen ska vara friliggande (**fril**) tillkommit.

För kedjehus och radhus får byggnadsarean högst uppgå till 50 % av fastighetsarean (**e₁**) och för friliggande enbostadshus får byggnadsarean högst uppgå till 20% av fastighetsarean (**e₁**). Areorna ovan avser både huvudbyggnad och komplementbyggnader. En fastighet inom befintlig bebyggelse överskrider redan 20 % byggnadsarean varför den fastigheten då ges 25 % i byggnadsarea av fastighetsarean för att möjliggöra utvecklingsmöjligheter.

Mot gatan redovisas en zon, om sex meter med prickmark (::::) som inte får bebyggas av trafik- och parkeringsskäl. Byggnaders avstånd till tomtgräns regleras i BBR och bedömning sker i varje enskild bygglovsansökan. Undantag har gjorts i kvartersmarken (**B**) i öster närmast befintliga småhus utanför planområdet som har försetts med kryssmark (+ + +) om 6 meter, för att förhindra att huvudbyggnad placeras nära tomtgräns.



Illustration över en av många möjliga utformningar som planen medger.

Offentlig service

Det finns flera förskolor på Bärstad och Lövnäs, avståndet till dessa är ca 1 km fågelvägen från planområdet. Närmaste skolorna är Hammarlundens skola med årskurs F-9 och Hallersrudsskolan med årskurs F-6. Det har påbörjats byggnation av en ny skola på Gråberg 1:4 inom Bärstad. Till viss omfattning finns det gymnasieskolor på Hammarö. Närmaste vårdcentral ligger fågelvägen ca 600 meter från planområdet i östlig riktning och närmaste sjukhus återfinns i Karlstad. Äldreboende finns inne i Skoghall. Övrig offentlig service såsom kommunkontor, bibliotek och polis finns i Skoghalls centrum.

Kommersiell service och arbetsplatser

Närmaste livsmedelsbutik finns ca 200 meter från planområdet i östlig riktning. Ytterligare kommersiell service finns i Skoghalls centrum, vid Nolgård och i Karlstad.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Rekreation

Norr om planområdet finns skolskogen som kan nyttjas för rekreation av boende, och kopplingar till denna säkerställs genom planen i form av allmän platsmark (**NATUR**). Drygt 3 km sydost om planområdet ligger Kilenegården som många stig- och spårssystem utgår ifrån.

Lek

Det finns för närvarande ingen lekplats inom området. Det finns fyra närliggande lekplatser att tillgå inom Lövnäs och Bärstad området.

Förändringar

Ingen lekplats kommer att anordnas inom området. Det finns möjlighet till lek inom de centrala delarna för området (**PARK**) och inom naturområde (**NATUR**) och skolskogen i norr.

SKYDDSRUM

Hammarö utgör inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inga vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Nuvarande vägförbindelse till området är norrifrån via Rosenlundsvägen förbi Hammarö församlings kyrkogård. Inom området finns två mindre grusvägar som försörjer de boende. Den befintliga vägsträckningen inom området är ca 400 m.

Förändringar

Planens genomförande föranleder en förändrad vägdragning. Vid en ökad bebyggelse inom Rosenlund kommer Rosenlundsvägen att stängas för motorfordon. En ny anslutning kommer istället att ske via Västra Rosenlundsvägen som anknyter området österifrån. Exploatering av området kommer att innebära att befintliga vägar behöver förbättras och att nya

vägdragningar måste göras genom området. Gatunätet inom planområdet beräknas uppgå till ca 800 meter. När cirkulationsplats byggs kommer anslutningsväg mellan denna och områdets gatunät att uppgå till ytterligare drygt 100 meter.

I trafikutredning för Lövnäsleden som WSP har gjort för Hammarö kommun har man tagit fram och föreslagit åtgärder för att förbättra framkomligheten och trafiksäkerheten på Lövnäsleden. I utredningen föreslås en cirkulationsplats strax sydöst om Hammarlundens idrottsplats på Lövnäsleden för att ansluta Anneberg, Hallersrud, Rosenlund och Hammarlundens skola. En ytterligare utredning från WSP visar på att Västra Rosenlundsvägen klarar den tillkommande bebyggelsen inom Rosenlund, förslag på hastighetsdämpade åtgärder i form av vägkuddar föreslås till Västra Rosenlundsvägen. För korsningen Lövnäsleden/ Norra Hallersrud förslås för trafiksäkerheten att korsningen kompletteras med ett körfält för vänstersvägande fordon.

Parkering, utfarter, varumottagning

Det finns ingen gemensam parkering inom området.

Förändringar

Västra Rosenlundsvägen kommer att bli ny tillfart-/utfartsväg till området. Ytterligare tillfart-/utfartsväg kommer skapas i samband med att cirkulationsplats byggs i planområdets sydvästra del. Detta är dock något som ligger längre fram i tid. Parkeringsbehovet ska lösas på respektive fastighet.

Gång och cykel trafik

Det finns en stig som leder från planområdets västra delar till befintligt gång- och cykelnät mellan Lövnäsleden och Hammarlundens skola.

Förändringar

Inga separata gång- och cykelvägar planeras inom planområdet, utan gaturummet ska inrymma blandad trafik. Från planområdet kan en ny GC-väg anordnas i de västra delarna så att de knyter an till det befintliga gång- och cykelnätet. Den befintliga vägen mellan Rosenlund och Hammarö församlings kyrkogård omvandlas till GC-väg.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafik trafikerar Lövnäsleden, väg 561 med linje 901 mot Karlstad. Det går även anropsstyrda linjer mot Tynäs, Rud och Takene. Närmaste busstop är ca 250 meter från planområdet i västlig riktning. Cirka 1,5 km från planområdet finns ytterligare två linjer, 900 och 903 som stannar vid Jonsbol, Skoghallsleden.

Förändringar

Utökad bebyggelse ger ökat underlag för förbättrad kollektivtrafik till området.

STÖRNINGAR

Buller

En ökning av trafiken till området innebär ett ökat omgivningsbuller. Befintliga hus och nyttillkommande hus kommer även att påverkas av buller från Lövnäsleden. WSP Samhällsbyggnad har gjorts en översiktlig kartläggning av bullernivåerna från trafiken på Lövnäsleden och dess påverkan på området, daterad till 2012-07-05.

Enligt Proposition 1996/97:53 gäller nedanstående riktvärden för god miljö kvalitet för trafikbuller.

- | | |
|---|--------|
| • Ekvivalentnivå inomhus | 30 dBA |
| • Maximalnivå inomhus nattetid | 45 dBA |
| • Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) | 55 dBA |
| • Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad | 70 dBA |

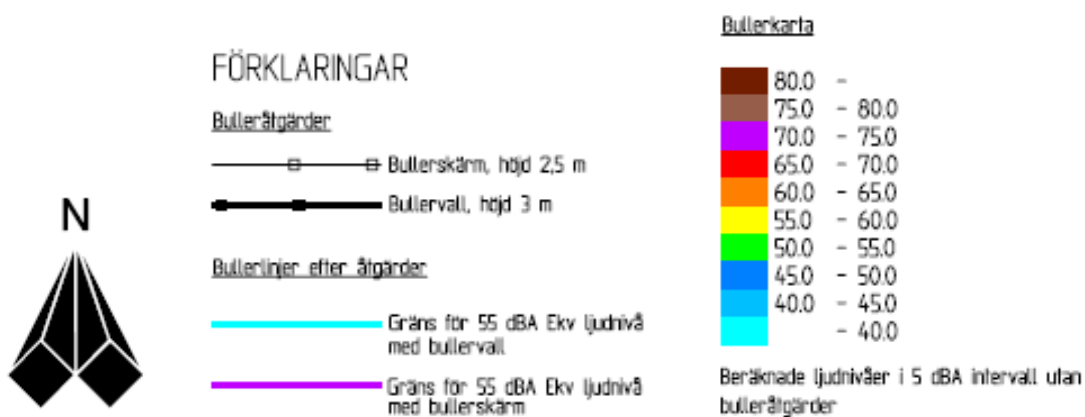
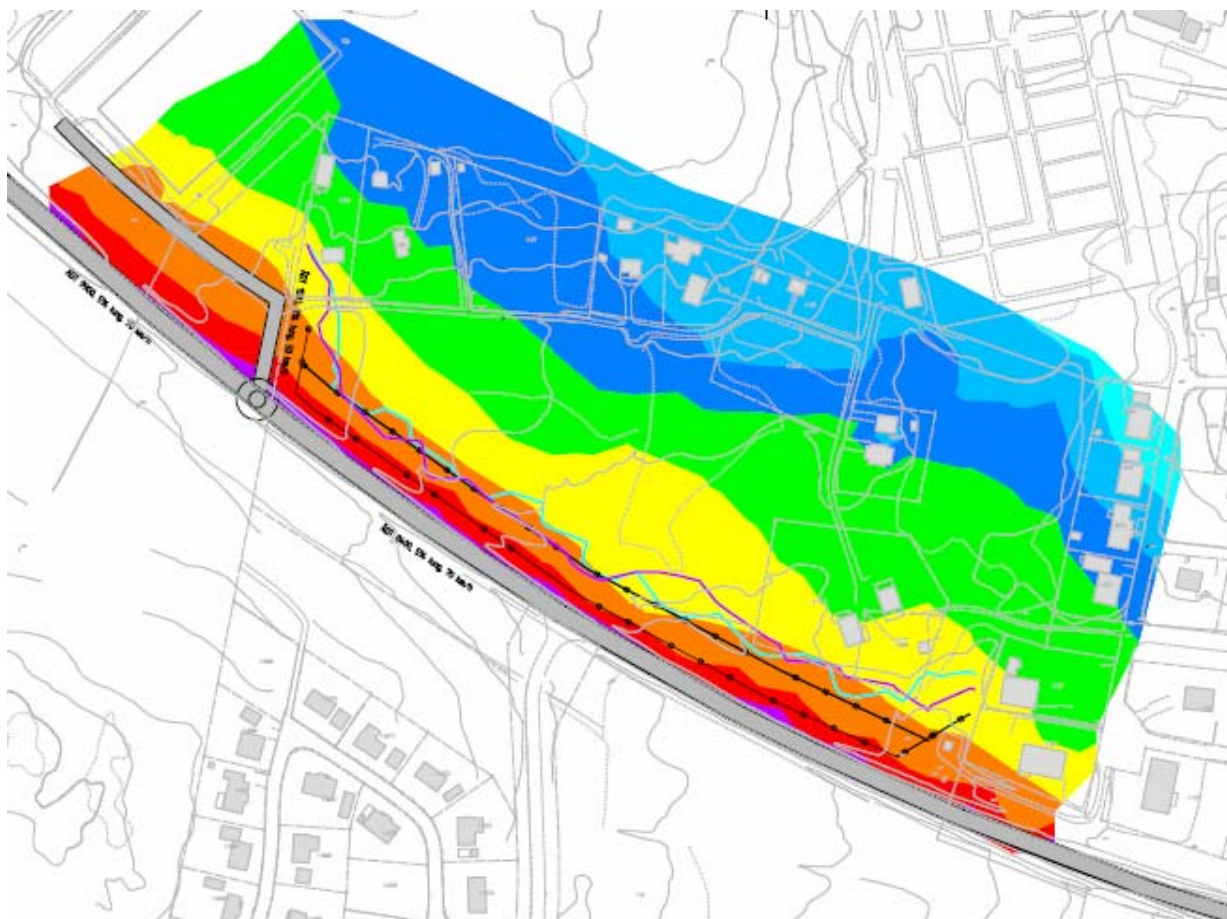
Bullerutredningen visar på att riktvärdet 55 dBA utomhus vid fasad i nuläget klaras på ett avstånd av ca 55-65 meter från vägens mitt på väg 561. Gränsen för 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad går vid ca 40-45 m.

Det har även gjorts en framtidsprognos för bullernivåerna i området.

Tidsperioden är från nutiden och ca 30 år framåt i tiden. Då går gränsen för 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid 60-85 m och gränsen för 70 dBA maximal ljudnivå går vid 45-50 m från vägens mitt.

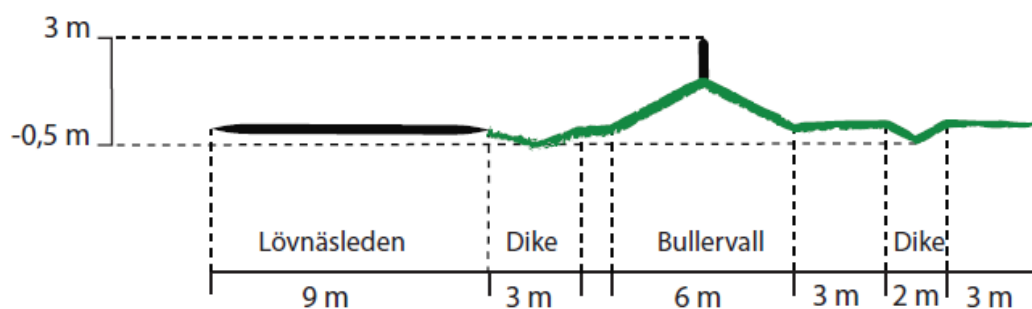
Genom att uppföra en bullerskärm eller en bullervall kan man minska bullrets påverkan på området. En bullerskärm tar upp lite markyta i sidled till skillnad från en bullervall. En bullervall kan inte ha för stor lutning på slänterna, vilket gör att basen kan bli stor om vallen är hög. Det skulle även gå att kombinera de båda om man inte vill att bullervallen ska ta upp onödigt mycket markyta.

Detta är även lämpligt då byggnation av ett nytt bostadsområde kan ge massöverskott som kan användas till en bullervall.



Förändringar

Ett bullerskydd (**skydd**) med en höjd på 3 meter och längd på ca.360 meter ska uppföras och placeras inom tio meter från väg 561, Lövnäsleden. En möjlig utformning är att uppföra en bullervall på 1,5 meter kombinerat med en bullerskärm på 1,5 meter. Bullervallen får inte ta mer än 6 meters bredd av markytan i anspråk.



Skiss över hur kombinationen med bullervall och skärm skulle kunna se ut.

Ett bullerplank (**plank**) med en höjd på 2 meter ska uppföras vid den sida av fastighet Hammar 1:907 som angränsar till den nya tillfartsvägen till området vid Västra Rosenlundsvägen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Det finns idag inom området ett fåtal fastigheter som har egna brunnar, övriga fastigheter är påkopplade till det kommunala VA systemet. Området ligger för närvarande inte inom det kommunala VA verksamhetsområdet.

Förändringar

Vid en exploatering av området ska anslutning till det kommunala VA-nätet ske och anläggningsavgift för VA ska erläggas om sådan inte redan har erlagts. Hela området ska införlivas i VA verksamhetsområde.

VA-ledningarna kommer att anslutas norr om befintlig pumpstation i planområdets sydöstra del till befintliga ledningar. Ledningarna placeras i gata inom planområdet. För vattenledningen kan det komma att krävas tryckstegring för de högst belägna fastigheterna.

Byggrätt för pumpstation säkerställs genom planbestämmelse (**E₁**). Byggrätten begränsas till 2.5 meters byggnadshöjd.

Dagvatten

Då området är relativt plant och grundvattnet kan förväntas ligga bara ca 1 m under markytan och lokalt knappt det, kan behov av uppfyllnad finnas för avvattning av tomter. En ökad hårdgjord yta kommer att påverka avrinningen.

Förändringar

Dagvattnet från skogsområdet norr om planområdet föreslås tas om hand via ett avskärmande dike. Diket leds sedan in i planområdets dagvattenledningssystem. Inom naturområdet (**NATUR**) i områdets sydöstra del avsätts mark för fördröjning av dagvatten (**dam**). Ett dike (**dike**) föreslås norr om bullervallen som leder dagvattnet öster ut. Dagvattnet samlas upp och leds sedan vidare genom befintligt dagvattensystem som mynnar ut i Vänern vid Sätterviken sydost om området.

Värme

Fjärrvärme finns öster om planområdet, men är inte framdraget till Rosenlund. För anslutning till fjärrvärmenätet krävs att merparten inom området vill ansluta sig.

Förändringar

Bostadshusens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Det finns för närvarande inget bredband inom området men det finns möjlighet att anslutas till stadsnätet bredband via en ledning öster ifrån.

Förändring

Inom naturområdet (**NATUR**) i nordost kommer mark att reserveras för en nätstation (**E₂**).

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Närmaste återvinningsstation ligger ca 300 meter bort vid Ica Lövnäs. Återvinningscentralen återfinns på Hantverkarsvägen i Skoghall.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det datum att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad bygg rätt.

Planavgift

Planavgift regleras via planavtal med exploatör daterat 2012-04-16, och ska ej tas ut i samband med bygglovprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Godkännande för samråd KS-AU	december 2012
Samrådsskede	januari 2013
Granskning	juli 2013
Antagande KF	december 2013
Laga kraft	dec/jan 2013/2014
Bygglov	februari 2014
Möjlig byggstart	sommaren 2014

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Upprätta avtal med exploatör
Servicenämnden/Serviceförvaltningen	Utbyggnad av gata Utbyggnad av VA
Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen Lantmäteriet Exploatör	Bygglov Bygganmälan Lantmäteriförrättning Ansökan om fastighetsreglering

Samverkan ska ske mellan Hammarö kommun och Värmlandstrafik i samband med utbyggnaden av cirkulationsplatsen.

Avtal

För områdets genomförande krävs ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitör. I detta avtal ska kostnader för gata, bullervall/plank, spillvatten- och dagvattenanläggning och del av cirkulationsplats regleras.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Hammar 1:6, Hammar 1:119, Hammar 1:100, Hammar 1:93 och 1:38, Hammar 1:21 är i privat ägo. Hammar 1:90, Hammar 1:402 och Lövnäs 1:166 ägs av Hammarö kommun.

Plangenomförandet förutsätter att ett större antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Kvartersmarken delas in i fastigheter som anpassas till den bebyggelse som uppförs. Om radhus kommer att uppföras innebär det ett större antal fastighetsbildningar än om färre enbostadshus uppförs.

Allmän platsmark läggs i kommunal fastighet.



Kartan redovisar delar av fastigheterna inom området som blir kvartersmark. Det krävs sammanslagning av fastigheterna inom kvartersmarken för att nyttja

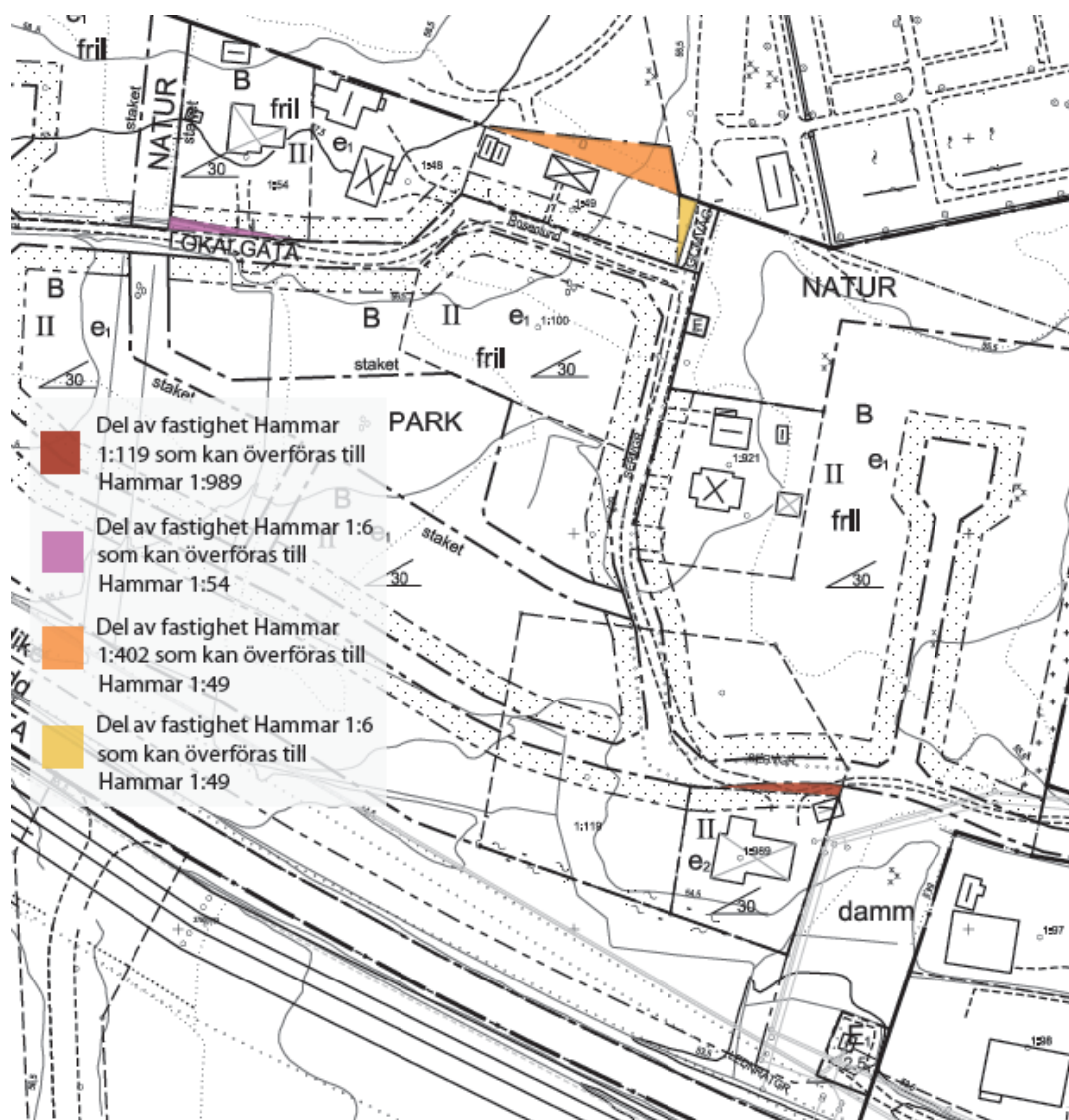
dessa för bostadsändamål. Fastigheterna Hammar 1:93 och Hammar 1:38 är i dagsläget redan bebyggda. Utav Hammar 1:6 utgörs 260 m² av kvartersmark till teknisk anläggning och pumpstation.

Fastighet	Areal m ²
Hammar 1:93	2042
Hammar 1:38	3599
Hammar 1:21	2988
Hammar 1:6	23065
Hammar 1:100	2327
Hammar 1:119	3443



Kartan redovisar delar av fastigheterna inom planområdet som blir allmän platsmark, och överförs genom fastighetsreglering till kommunal fastighet. Resterande delar inom planområdet som utgörs av allmän platsmark hör redan till kommunal fastighet.

Från fastighet	Till fastighet	Areal m ²
Hammar 1:6	Kommunal fastighet	27906
Hammar 1:119	Kommunal fastighet	826
Hammar 1:21	Kommunal fastighet	956
Hammar 1:100	Kommunal fastighet	203



Kartan redovisar de delar från fastigheter inom planområdet som kan regleras över till befintliga tomter som kvartersmark. För att skapa mer ändamålsenlig tomt kan del av Hammar 1:402 och del av Hammar 1:6 överföras till Hammar 1:49. Del av Hammar 1:119 kan överföras till 1:989 och del av Hammar 1:6 kan överföras till Hammar 1:54.

Från fastighet	Till fastighet	Areal m ²
Hammar 1:119	Hammar 1:989	62
Hammar 1:6	Hammar 1:54	52
Hammar 1:402	Hammar 1:49	275
Hammar 1:6	Hammar 1:49	39

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planens genomförande kräver inga nya rättigheter. Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter mm ska beaktas vid kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens genomförande medför kostnader för anläggning av allmän platsmark (gång-, cykel- och mopedväg, lokalgata, gatubelysning, VSD-nät och iordningställande av naturmark) samt för exploatering inom kvartersmark (tomtmark för bostadsändamål). Kommunen ska projektera och bygga ut VSD-nätet. Anläggningskostnaderna för VSD-nät tar kommunen ut i form av anslutningsavgift för respektive tomt när den ska anslutas. Kommunen ansvarar för projektering och utförande av gång-, cykel- och mopedväg, lokalgata, gatubelysning samt trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Västra Rosenlundsgatan. Exploateringen ska bära samtliga av dessa kostnader vilket innebär att kostnaderna tas av exploatör(er) och utfördelas på tomtpriset. Exploatören ska bekosta och uppföra bullerskydd. Exploatören ska ställa i ordning naturmarken och parkmarken inom exploateringsområdet. Massrester ska transporteras bort och hjulspår i mark ska utjämnas. Kommunen och exploatören ska samråda om utbyggnadstakten. I förlängningen kommer ett genomförande av planen också att innebära ökade driftskostnader för allmän platsmark samt sedvanliga reinvesteringsbehov. Den slutgiltiga kostnadsbilden och fördelningen kommer att regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör(er).

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- PM Trafik och vägtrafikbuller för Rosenlund, 2012-07-05, gjord av WSP
- PM Utredning över cirkulationsplats vid Hammarlundens skola - Lövnäleden, 2012-07-05, gjord av WSP
- Översiktlig geoteknisk undersökning över Rosenlund, 2012-06-29, gjord av WSP
- PM Rosenlund trafik och VA, 2012-12-18, gjord av WSP

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära en fysisk och visuell förändring av området. Utbyggnaden är att se som en förtätning av stadsstrukturen. Inom kommunen finns en önskad om ett mer varierat boende på ön. Planen möjliggör en varierande bebyggelse, med friliggande småhus, parhus och radhus. Den nya bebyggelsen är lokaliserad till ett skogsområde i de södra delarna av Lövnäs och angränsar till Hammarlundens skola och Hammarö församlings kyrkogård. Anspråkstagandet av skogen kommer att upplevas som störst för boende inom området. De boende inom området kommer istället för skog se ett villaområde, detta gäller även för de boende öster om planområdet.

Området är utpekad som förtättningsområde i översiktsplanen, närheten till offentlig service, som skola och vårdcentral men även kommersiell service med närheten till mataffär gör att området lämpar sig väl till förtätning. Det är även samhällsekonomiskt hållbart att utveckla området i och med att det sker en förtätning och befintliga strukturer redan finns.

Utbyggnadstakten av området är beroende på konjunkturläget och marknadens efterfrågan. Ett scenario är att hela området byggs ut i en sammanhängande etapp, ett annat scenario är att området kommer att byggas ut i etapper i takt med att efterfrågan tilltar. All typ av bygg- och anläggningsarbete ger omgivningspåverkan genom bland annat byggtrafik, buller etc.

Planen har getts en utformning som möjliggör passage mot skogen norr om området där möjlighet för rekreation och fritid finns.

Bullret från Lövnäsleden kommer med exploatering av området att minska i och med de bullerskyddande åtgärderna som ska göras.

Planens genomförande kommer att ge upphov till ökad trafik även inom planområdet och västerut längs Västra Rosenlundsvägen. Ökningen kan komma att upplevas som störande från hur det är idag, men kommer samtidigt enligt genomförd utredning att klara gällande riktvärden för buller. För att kompensera ökningen av trafik, och samtidigt öka trafiksäkerheten längs gatan, föreslås att t ex hastighetsdämpande åtgärder i form av vägkuddar anläggs på Västra Rosenlundsvägen. Detta kommer också att sänka tempot och dämpa hastigheten samtidigt som bullernivåerna hålls nere ytterligare.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anna Lindstedt tillsammans med;

Daniel Nordholm, Planeringsarkitekt SBK Värmland

Karin Manner, Kommunarkitekt,

Örjan Nässlander, Miljö och byggchef,

Mats-Erik Kvassman, Gatuingenjör,

Caroline Depui, Ekonomichef,

Martin Westerlind, Ekonom,

Emilia Carlman, Gatuchef

Johan Rosqvist, Verksamhetschef

David Andersson, byggnadsinspektör

Olof Lindstrand, fd. Planarkitekt

Anette Borneland, fd. Gatuchef

Stein-Tore Johansen, fd. VA-ingenjör