

UTLÅTANDE

Efter granskningsskedet

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i området. Planen syftar primärt till att möjliggöra för 16 stycken Fyrbohus (småskalig flerbostadsbebyggelse som rymmer fyra bostäder/hus). Området omfattats av en gällande detaljplan Hammar 1:62 m.fl., Anneberg, Hammarö kommun som vann laga kraft 2008 och som medger friliggande småhus. En mer anpassad struktur med kvartersmark, naturmark och gatumark föreslås som beaktar platsens förutsättningar och skapar en mer attraktiv boendemiljö och ökar tillgängligheten till och genom området för allmänheten än gällande detaljplan.

Planområdet är beläget i ett skogsområde vid Anneberg, cirka 3 km öster om Skoghalls centrum och omfattar fastigheten Hammar 1:62. Områdets areal är cirka 4 ha. Fastigheten ägs av Riksbyggen.

PLANFÖRFARANDE

Planen handläggs med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-03-28 § 71

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2017-03-14) har varit utsänt på remiss under tiden 2017-04-03 tom 2017-04-30. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisats i sin helhet i en samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:
Skanova

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i kommunhuset 10 april 2017. Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

Uppdaterat gällande befintlig hastighetsgräns på Annebergsvägen

Uppdaterat gällande gata inom planområdet gällande gatubredd, vändplatser samt dagvattenbrunnar istället för diken

Uppdaterat gällande delat huvudmannaskap för allmän platsmark

Plankarta

Ökat på vändplatsernas bredd till 18 m i diameter

Minskat gatubredden till 6,5 m

Lagt in tre meter kryssmark i söder

Minskat prickmarken till tre meter efter stickgator, tagit bort prickmarken runt vändplatser samt inför en bestämmelse om att garage eller carport får som närmast placeras 6 meter från gata
Delat huvudmannaskap för allmän platsmark

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-06-26. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2017-06-13) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2017-07-03 till 2017-08-31, i kommunhuset, biblioteket och på www.hammaro.se. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

Länsstyrelsen
Trafikverket
Räddningstjänsten
Hammarö stadsnät

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

Förtydligat skälen och konsekvenserna angående delat huvudmannaskap för allmän platsmark.
Förtydligat gällande gemensamhetsanläggningar i planområdet.

Plankarta

Infört lagstöd för planbestämmelserna

SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från granskning

Byggnadshöjd på komplementbyggnader
Alternativ anslutningsväg till området
Byggnadshöjd
Motsättning av byggnation av flerbostadshus istället för friliggande villor

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

14 privatpersoner

Från samråd

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskedet:

Införande av lägsta golvhöjd och lägsta nivå på tekniska installationer
Mer central placering av E-området
Breddning av naturremsa i söder
Alternativ anslutningsväg till området

Motsättning av byggnation

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Ellevio

samt 116 privatpersoner

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut den 31 oktober
2. Kommunstyrelsen beslut den 13 november
3. Kommunfullmäktige beslut den 27 november

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har sammanställts av Anna Åhs på kommunledningskontoret.

REGIONALA YTTRANDEN	
1 (2) YTTRANDE 2017-08-28 Dnr 404-2017/1440 Hammarö kommun kommunstyrelsen@hammaro.se Detaljplan för Hammar 1:62 m.fl. i Hammarö kommun Ert ärende: 2016/193 Vid genomgång av planförslaget granskningshandlingar (daterade 2017-06-13) har följande noterats: Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra de fastighetsbildnings- och anläggningsåtgärder som behövs för planens genomförande. För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras <i>Huvudmannaskap</i> Planen har efter samrådskedet fått delat huvudmannaskap. Lantmäteriet anser att de särskilda skälen för enskilt huvudmannaskap är vaga, och att kommunen bör se över om det är lämpligt att använda sig av delat huvudmannaskap i denna plan. Om kommunen väljer att genomföra planen med delat huvudmannaskap behöver planbeskrivningen kompletteras med vilka följder det får för blivande fastighetsägare, se nedan. <i>Fastighetsrättsliga frågor</i> Då kommunen valt att genomföra planen med delat huvudmannaskap är det därmed ägarna till de blivande bostadsfastigheterna som kommer få ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna plats som har enskilt huvudmannaskap. Det behöver då framgå av planbeskrivningen att en gemensamhetsanläggning behöver bildas och att blivande bostadsfastigheter kommer att ha del i den. Av planbeskrivningen framgår att en miljöstation avses byggas inom kvartersmark E. Vem ska ansvara för drift och underhåll av den? Om en gemensamhetsanläggning ska bildas så behöver det framgå att bostadsfastigheterna i området kommer att ingå i en sådan.	Motivet för enskilt huvudmannaskap är att dessa delar ligger insprängda mellan den föreslagna kvartersmarken och kommer ha ett nyttjande som i huvudsak är knutet till de boende i området, även om allmänheten ska ha tillgång till området för rörelse och vistelse. I syfte att anpassa naturmarken till bebyggelsen samt skapa en rationell drift av området som också kan tillvarata områdets kvaliteter och säkerställa en hög skötselnivå föreslås enskilt huvudmannaskap för den centralt belägna naturmarken. De andra delarna av naturmarken övergår i kommunal ägo då viss del av denna mark ska användas för avledning av dagvatten samt att det i dessa områden är populärt för boenden i närområden att vistas i. Vad gäller fastighetsrättsliga frågor regleras detta även i exploateringsavtalet men vi tydliggör dem också i planbeskrivningen En gemensamhetsanläggning ska bildas för miljöstationen, förtydligar detta i planbeskrivningen

Samma fråga gäller för den gemensamhetslokal som nämns i planbeskrivningen. Var ska den byggas och hur ska genomförandet gå till? Kommer en gemensamhetsanläggning att bildas? Vem ska äga markområdena som ska användas för gemensamma ändamål? <i>Kostnader för och initiativ till fastighetsbildning</i> Det anges inte något om vem som initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det behöver redovisas för både avstyckningarna, fastighetsregleringen och bildande av ev. gemensamhetsanläggning för naturmark, miljöstation och gemensamhetslokal. Delar av planen som bör förbättras <i>Plankartan följer inte Boverkets rekommendationer</i> Regeringen har i flera sammanhang betonat vikten av att detaljplanerna utformas på ett enhetligt sätt för att underlätta framtida digitalisering och förenkla byggprocessen. Detaljplanen tas fram enligt PBL med de regler som gäller för detaljplaner med planstart från och med januari 2015. För denna typ av detaljplaner bör som bekant Boverkets allmänna råd (2014:5) om planbestämmelser för detaljplan, tillämpas. Plankartans utformning uppfyller inte dessa råd på följande punkter och det finns inget motiv angivet till varför så har skett: • Det rekommenderas inte längre att antal våningar ska användas som planbestämmelse eftersom Boverket kommit fram till att det inte är lämpligt att reglera våningshöjd i detaljplan. Se s. 53 i Boverkets konsekvensutredning. • Lagstödet för respektive planbestämmelse redovisas inte i avslutning till planbestämmelserna. För Lantmäteriet Kristina Lindqvist Kristina Lindqvist förrättningslantmätare Kopia till: Lansstyrelsen i Värmland, varmland@lansstyrelsen.se	Samma som ovan Regleras i exploateringsavtalet men tydliggör även i planbeskrivningen Noteras Lägger till detta i plankartan
---	--

KOMMUNALA YTTRANDEN	
Mbn § 125 Dnr 2017/287 Detaljplan Hammar 1:62 Sammanfattning Till miljö och byggnadsnämnden har inkommit granskningshandling för detaljplan för Hammar 1:62 m.fl. Beslutsunderlag Tjänsteskrivelse daterad 2017-08-11 Granskningshandling för Hammar 1:62 m.fl. Beslutsgång Nämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag. Miljö- och byggnadsnämndens beslut Miljö och byggnadsnämnden lämnar synpunkter på granskningshandlingen avseende byggnadshöjden för komplementbyggnader, mot gatan bör inte murar godtas, hänsyn till tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga. <u>Sändlista:</u> Kommunstyrelsen	Vi anser att i detta område fungerar den byggnadshöjden på komplementbyggnaderna bra och uppfyller också exploatörens önskan om de höjden komplementbyggnader de önskar uppföra. Det är också, med hänsyn till områdets terrängförhållanden, sannolikt att varierande marknivåer kommer att kunna uppstå omkring komplementbyggnader (sluttande mark), vilket kan göra att den faktiska byggnadshöjden kan bli högre (men smälta in bättre i landskapsbilden) då genomsnittsmarkhöjden kan bli högre än om marken är platt. Då en anpassning till terrängen förordas kan det med den föreslagna byggnadshöjden finnas viss anpassningsmån till terränganpassning och bör främja en önskad exploatering och färre utschaktade flacka områden inom planområdet Här har det blivit ett fel i yttrandet och det finns istället en önskan om att införa text om att murar ska tillåtas på prickmark. Uppdaterar planhandlingarna med detta.

ÖVRIGA YTTRANDE	KOMMENTARER
Hej, Kan börja med att säga att ert svar " Man har som skyldighet att ha uppsyn över sina barn som förälder" på vår oro över att barnen kan skadas pga av infartsvägens placering visar väl ganska tydligt i vilken utsträckning ni jobbar för Hammarö kommuns invånare , otroligt arrogant skrivet. Menar ni på fullaste allvar att en förälder ska behöva stå 50 cm från sitt barn varje gång man är ute på sin baksida för att Hammarö kommun inte har lust att skapa en trafiksäker lösning? Jag lät min kollega Åke Carlsson ta en titt på er trafiklösning mellan Morkullevägen och Rödhakevägen (Åke är med och skriver VGU, vägar och gators utformning, som alla vägprojektörer i Sverige skall förhålla sig till) och han tycker inte det är en bra lösning att ha en infartsväg enligt redovisade lösningar med bostäder i så nära anslutning.... men det tycker ni? Vidare skriver ni att flytta infartsvägen inte löser något utan bara flyttar problematiken.... Ni likställer alltså passagen mellan Rödhakevägen och Morkullevägen som är 9m med passagen som jag föreslog (mellan Älvägen och Fasanvägen/Rödhakevägen) som är 70m på sitt smalaste ställe?...förklara för mig hur det kan innebära samma problematik. Vill ni inte bekosta en ny infartsväg får ni kräva av riksbyggen att göra det som en motprestation till detaljplaneändringen. Mvh	Det vi menar är att man mot gata kan sätta upp avskärmande häck eller staket för att förhindra att barn rusar ut i gatan. Den trafikutredningen som gjorts i samband med planarbetet visar att anslutning via Annebergsvägen/Lövnäsleden klarar den tillkommande belastningen med god standard. Att ta ett stort skogsområde i anspråk och anlägga en väg för att försörja ett område som redan har en god anslutningsmöjlighet enligt framtagna trafikutredning anser vi inte vara en tillfredsställande lösning.

ÖVRIGA YTTRANDE	KOMMENTARER
Vi är helt emot förslaget med att tillföra 16 st flerfamiljshus på etapp 4 Anneberg. Det kommer bli betydligt mer trafik än ursprungsförslaget med 16 st enfamiljshus. Betydligt ökad trafik och trafikchaos morgon och em ffa när alla ska åka till och från jobb och skola samt alla barn som ska försöka cykla på denna trafikerade gata som saknar cykelväg samt ökat buller och avgaser för oss som bor på Morkullevägen. Hur löser ni barnsäkerheten? Hur löser ni att fartgränsen kommer hållas? Det är många barn under 7 år i dessa områden. Hur löser ni trafiken vid 7-tiden då alla ska till skolor och jobb? Hur löser ni trafiken vid 17-tiden när alla ska hem?	Den gällande planens syfte var 36 friliggande villor, vilket dock kan innebära att man redan i gällande plan kan bygga 36 parhus vilket ger 72 bostäder. En trafikutredning är framtagen för området som har tagit fram två alternativ för att inrymma både gång- och cykelväg samt bilväg utefter Annebergsvägen. Trafikutredningen visar också att anslutning via Annebergsvägen/Lövnäsleden klarar den tillkommande belastningen både med befintlig korsning och vid eventuellt anläggande av cirkulationsplats med god standard. En cirkulationsplats ger en ökad framkomlighet till och från Annebergsvägen samt ökar trafiksäkerheten då den dämpar hastigheten på en idag lång raksträcka.

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
Nedanstående yttrande kompletterar vår tidigare skrivelse ("Synpunkter från boende på Lillmossevägen ang. byggnation Hammar 1:62 Anneberg", Diarie nr 2017.882) och där vi också vill ge åsikter på de kommentarer som lämnats av planarkitekten. Redovisningen av grönområdena i den antagna detaljplanen från 2008 jämfört med senaste förslaget från 2017 är inte jämförbara då de olika plankartorna har valts att redovisas på olika sätt. I den antagna från 2008 redovisas inte "naturmark, dagvatten", vilket visas på den senaste plankartan från 2017. Detta är vilsedande redovisning av grönområdena, vilket kan ge ett intryck av att grönområdet är utökat i den senaste versionen av detaljplanen, vilket inte är fallet. I den kommentar från planarkitekten där det påstås att det kan byggas 36 parhus är helt felaktigt. Detta stämmer inte med den antagna detaljplanen från 2008 där det klart och tydligt framår att, citat: "Detaljplanen har utformats för att möjliggöra avstyckning av tomter för uppförande av 36 friliggande enbostadshus. Detaljplanen för Hammar 1:62 m.fl. Anneberg antogs av kommunstyrelsen 2008-09-30 och vann laga kraft 2008-10-30. Inte 2005 som planarkitekten felaktigt skriver i sina kommentarer. Ytterligare en kommentar från planarkitekten är att en 3 meter bred remsa med kryssmark har lagts in i söder samt en naturremsa på 5 meter. På kryssmark ges man möjlighet att uppföra en komplementbyggnad med en byggnadshöjd på 3,5 meter. I den tidigare antagna planen får inte marken bebyggas över huvud taget inom 12 meter från cykelvägen. Här har ingen hänsyn tagits till varken åsikter från samrådsmötet eller inskickade skrivelser. Detta förslag på en förändring innebär en stor avvikelse från tidigare antagen detaljplan. Att förändra en antagen detaljplan där man avsett att bygga 36 friliggande enbostadshus till att uppföra 16 st 4-bohus har mottagits negativt från de boende i kringliggande områden. Vi ges möjligheten att delta i samrådsmöte och att yttra oss till kommunstyrelse, men som kommuninvånare upplever vi att det inte tas någon hänsyn till våra åsikter. Att inte tillgodose 116 privatpersoners synpunkter som lämnats in till kommunstyrelsen anser vi djupt beklagligt. Hade informationen från kommunen gått ut till alla som bor i närområdet hade reaktionerna blivit ännu kraftigare. Men detta valde kommunen att inte göra! Vi hoppas nu på att kommunstyrelsen lyssnar på sina kommuninvånare och väljer denna typ av bebyggelse på ett ännu inte exploaterat område. Hammarö 2017-09-04	Detta stämmer inte, anledningen att inte naturmark visas på den gällande planen från 2008 är att hela planområdet består av kvartersmark (markerat med gult), det vill säga mark som kommer att bebyggas och anläggas med privata gräsmattor, undantaget en liten naturremsa (markerat med grönt) i mitten av planområdet. I det nya förslaget är det är det betydligt mindre kvartersmark och betydligt mer naturmark, vilket ger de boende inom och utom planområdet ökad möjlighet att vistas i området. I planbeskrivningen beskriver man syftet men det är plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet och bestämmelsen friliggande hus inrymmer såväl enbostadshus som parhus. Synpunkterna som inkommit gällande att bebyggelsen har kommit närmare har gällt insynsfrågan, varav att vi ansåg det ändå acceptabelt att uppföra komplementbyggnader på den ytan.

ÖVRIGA YTTRANDE	KOMMENTARER
Vi har inget att erinra (PLANEN) Vi vill framföra följande: VI ÄR HELT EMOT FÖRSLAGET!!!! Vi tycker <u>INTE</u> att 16 stycken flerfamiljs hus är förenligt med 16 stycken friliggande småhus. Det handlar alltså om bebyggelse av 64 bostäder!!!! <u>HUR</u> gör man detta utan att ställa till med <u>trafikKaos</u> på Anneberg??? Sen förstör man dessutom fantastisk natur men sådant verkar Hammarö kommun strunta i. Namn: Datum: 3 Juli, 2017	Den gällande planens syfte var 36 friliggande villor, vilket dock kan innebära att man redan i gällande plan kan bygga 36 parhus vilket ger 72 bostäder, då bestämmelsen friliggande hus inrymmer såväl enbostadshus som parhus. I det nya förslaget är det är det betydligt mindre kvartersmark och betydligt mer naturmark, vilket ger de boende inom och utom planområdet ökad möjlighet att vistas i området.

REGIONALA YTTRANDEN	KOMMENTARER
Jag och alla av de grannar jag har pratat med tycker att det är otroligt konstigt att ni dragit vägen mellan Rödhakevägen/morkullevägen?! Varför har ni inte tagit vägen ut till fiskvägarna istället?? På andra sidan . Vägen mellan Rödhakevägen/morkullevägen är: 1. Jätte smal så hur ska mötande trafik kunna mötas 2. Nära tomterna så det kommer bli buller. Andra vägen är mycket bättre för den saken också 3. Där bor bara små barn så det kommer bli farligt för all trafik + byggtrafik 4. Den andra vägen är lättare/närmare till Karlstad Tacksam för svar!	Då det redan idag finns en väg avsedd att försörja området och den framtagna trafikutredningen visar att Annebergsvägen/Lövnäsleden klarar den tillkommande belastningen med god standard ser vi ingen anledning att flytta anslutningsvägen till ett annat område. Den totala bredden mellan fastighetsgränser som tillhör gata är 9 meter så krävs en breddning av vägen är detta möjligt. Trafikutredningen som gjorts i samband med planarbetet har tagit fram två alternativ för att inrymma både gång- och cykelväg samt bilväg utefter Annebergsvägen.

ÖVRIGA YTTRANDE	KOMMENTARER
Vi har inget att erinra Vi vill framföra följande: Vi vill inte att den nya detaljplanen godkänns, då vi hellre ser friliggande småhus. Om den nya detaljplanen godkänns ser vi gärna att husen mot Lillmossen placeras så långt fram på tomten som möjligt. Dessutom, Vi ser gärna att remsan av naturmark mot cykelvägen blir så bred som möjligt och att de träd som finns bevaras och att det gärna planteras mer buskar och träd mot cykelvägen. Namn Datum: 28/8-17	Det finns inga möjligheter att bredda naturremsan ytterligare då den byggbara marken måste bli möjlig att bebygga med de hustyper som tänkts samt att viss gräsmatta att nyttja bör finnas för de nya boende. Däremot har i exploateringsavtalet som upprättas ställts krav på att träd ska bevaras i möjligaste mån på naturmarken mot gc-vägen samt att återplantering måste ske av de träd som tas ned.

ÖVRIGAYTTRANDEN	KOMMENTARER
<u>SYNPUNKTER PÅ PLANFÖRSLAG FÖR DETALJPLAN FÖR HAMMAR 1:62 M.FL.</u> Komplettering och ytterligare synpunkter på tidigare ingiven skrivelse från boende på Lillmossevägen angående byggnation på Hammar 1:62 Anneberg, Diarie nr 2017.882. När det gäller den antagna detaljplanen 2008 framgick det klart och tydligt att det gällde uppförande av 36 enbostadshus. Att ändra detaljplanen och tillåta byggnation av 16 st 4-bostadshus ser vi som en stor nackdel. Dessa hus blir högre och påverkar vår boendemiljö på ett negativt sätt. Vi får en helt annan insyn på/mot vår fastighet. När det gäller den nya detaljplanen så möjliggör det byggnation närmare vår fastighet vilket också påverkar vår boendemiljö negativt. För oss är det viktigt att inte få byggnation närmare vår fastighet än som var angivet i detaljplanen som antogs 2008. Vi hoppas att Hammarö kommun tänker om och återgå till den tidigare detaljplanen och bygga 36 enplanshus som vi tycker passar bättre in för att behålla en attraktiv boendemiljö i hela området. Både Lillmossevägen, Segelvägen, Båtvägen, Kärrängsvägen och Anneberg består av enbostadshus. Hammarö 2017-08-17	Ja syftet med den antagna planen som är beskrivet i planbeskrivningen var att uppföra 36 enbostadshus. Dock är det plankartan som är det juridiskt bindande dokumentet, vilket innebär att man i praktiken kan uppföra 36 parhus i den gällande planen, då bestämmelsen friliggande hus inrymmer såväl enbostadshus som parhus. Även i den gällande planen var det tillåtet att bygga två plan. I planförslaget finns en 5 meter bred naturremsa som ger möjlighet att avskära det nya området och det gamla området med träd som inte fanns i den gällande planen. Sedan har vi också lagt in en tre meter bred kryssremsa som enbart möjliggör komplementbyggnader vilket också kan verka avskärmande mot befintligt område.

