

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Hammar 1:62 m.fl.

Hammarö Kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	14
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	15

Omslag	Stig genom planområdet. Foto av: Sofia Wedin
Beställare	Riksbyggen
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Daniel Nordholm
Handläggare	Sofia Wedin, Sofia Wedin
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 5 671 31 ARVIKA tel +46 707-83 12 04

1. INLEDNING

BAKGRUND

Riksbyggen önskar planlägga Hammar 1:62, Anneberg för att möjliggöra uppförandet av cirka 16 stycken fyrbostadshus. Området omfattas av en gällande detaljplan *Hammar 1:62 m.fl., Anneberg, Hammarö kommun* som vann laga kraft 2008 och som medger friliggande småhus. En ny detaljplan behöver tas fram då vissa begränsningar i gällande plan innebär att området inte kan utvecklas enligt Riksbyggens önskemål med Fyrbohus. Hammarö kommun har 2016-08-23 beviljat planbesked för ändrad markanvändning.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att pröva möjlighet till bostadsbebyggelse i området.

Planen syftar primärt till att möjliggöra för ca 16 stycken parhus enligt koncept Fyrbohus (småskalig flerbostadsbebyggelse som rymmer fyra bostäder/hus), totalt cirka 64 nya bostäder. En mer anpassad struktur med kvartersmark, naturmark och gatemark föreslås som beaktar platsens förutsättningar och skapar en mer attraktiv boendemiljö än gällande detaljplan. Detaljplanen föreslås fortsatt möjliggöra för byggnation av flera varianter av småhus (friliggande och på olika sätt sammanbyggda).

Det angränsande skogsområdet ska tas tillvara genom att husen placeras så att grönska kan tillgängliggöra området för allmänheten genom möjlighet till passage.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Behovsbedömning

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

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

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2014:900, kapitel 5.

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.

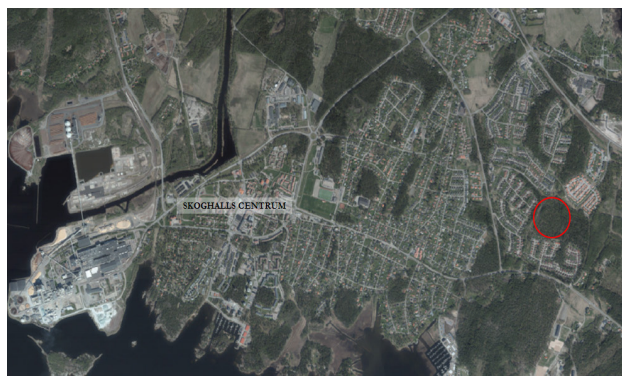
Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

Tidplan

Godkännande samråd KSAu	28 mars 2017
Samrådsskede	april 2017
Samrådsmöte	april 2017
Samrådsredogörelse	maj 2017
Beslut om granskning KSAu	juni 2017
Granskning	juni-aug 2017
Godkännande KSAu	sept 2017
Godkännande KS	nov 2017
Antagande KF	nov 2017
Laga kraft	tidigast dec 2017

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

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



Ovan: Planområdets ungefärliga belägenhet. Planområdet är inringat.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-08-23 § 154



beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Hammar 1:62.

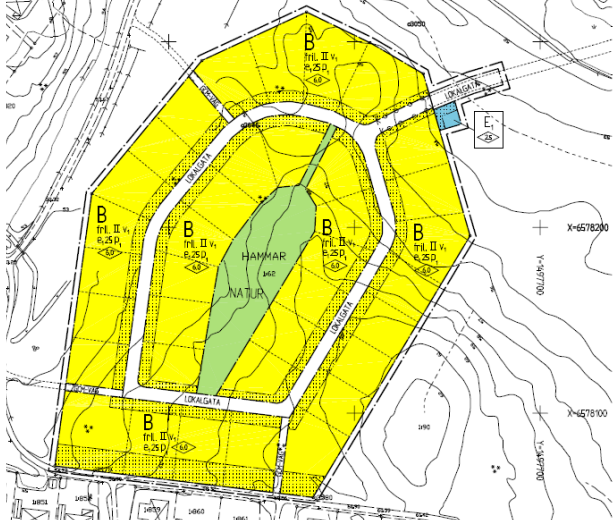
ÖVERSIKTSPLAN

Planområdet ligger inom Hammar, Anneberg ca 3 km väster om Skoghall centrum, som i gällande översiktsplan från 2005 pekats ut som ett område som är kategoriserat som stad och område som kan tätbebyggas.

DETALJPLANER

För området gäller detaljplan för Hammar 1:62 m fl - Anneberg. Planen medger markanvändning för bostäder (B), natur och transformatorstation (E₂).

Del av området omfattas av *Förslag till ändring av stadsplanen för Skoghall, Hammar sydöstra delen* som fastställdes 1980, som för aktuell del medger parkmark och del av *Detaljplan för Anneberg* som fastställdes 2000 och för aktuell del medger Natur och Bussgata.



Ovan: gällande detaljplan för Hammar 1:62 mfl - Anneberg.

BEHOVSBEDÖMNING

Enligt utförd behovsbedömning, daterad 2017-02-24, 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 av planen enligt PBL eller MB. Dock understryks betydelsen av att särskilt studera naturvärden och bevarande av befintlig miljö samt ökad trafik genom området Anneberg.

3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL 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;

2 kap. MB – Allmänna hänsynsregler

Föreliggande planförslag bedöms mer anpassat till platsen och miljön än gällande detaljplan, genom en ny struktur och annan typ av bebyggelse.

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

Planområdet omfattar inga riksintressen.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

Vissa större sammanhängande områden i landet är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de samlade natur- och kulturvärdena i området. Ett sådant område är Vänern med öar och strandområden. Inom detta ska enligt miljöbalken turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön.

Områden med geografiska hushållningsbestämmelser utgör inget hinder för utveckling av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

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)

Området ligger väl avskilt från större vägar och andra påverkansfaktorer och därav bedöms påverkan som liten. Påverkan på vatten bedöms även den som liten då naturliga vattendrag ej finns inom eller i planområdets närhet.

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

Planområdet omfattas ej av 7 kap. MB.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Områdets vegetation består av tall- och grandominerad barrblandskog med inslag av lövträd och ett bottenstikt av lingonris, blåbärsris och mossor. Inom området finns hållar med berg i dagen.

Områdets högsta punkt återfinns i östra delen av området, därifrån sluttar marken mot väster. Höjdskillanden inom området är ca 5 m mellan högsta och lägsta punkt. Skogen är relativt glest bevuxen och flertalet stigar finns inom området. Även ett antal kojor är uppförda. Både stigarna och kojorna vittnar om områdets rekreativvärde. Området är sedan tidigare planlagt för bostadsändamål, men planen har inte genomförts och befintliga rekreativvärden har därmed bevarats.

Området i norr:

I den norra delen av området finns en större sten som har en unik karaktär. Den tall som står i direkt anslutning till stenen är också utmärkande. I nordost återfinns ett område där marken är något blötare.

Norr om planområdet, vid Anneberg har två nära hotade arter observerats (Bivårk och Duvhök). En sårbar fågelart har observerats inom samma område (Gulspurv).

Området i öster:

Inom den östra delen av planområdet finns merparten av områdets synliga berg. Här är stigsystemet som mest omfattande.

Området i väster:

Planområdets västra delar utgörs i huvudsak av lövträd så som asp, björk och enstaka ek. Här återfinns även ett



Ovan: Den stora bilden visar koja inom områdets östra del. Lilla bilden visar stor sten i den norra delen av området.

antal diken som i huvudsak går i nord-sydlig riktning. Stigar inom området ansluter till befintlig gång- och cykelväg.

Området i söder:

Området i söder är relativt platt och öppet och strax utanför planområdet löper en gång- och cykelväg som angränsar bostadsområde som tydligt kan ses från planområdet.

Söder om planområdet, vid Södra Hammar har en sårbar fågelart observerats (Gulspurv).



Ovan: Stigar och berg i dagen inom planområdet.

En naturvärdesinventering¹ har utförts för området under våren 2017. Rapporten har beskrivit naturvärden utifrån fyra delområden A-D.

Delområde A består av öppen tallskog på risbotten, blåbärstyp. I området finns fuktigare sänkor och torrare hållar. Området har visst inslag av vindfällor och lig-gande träd men också rikligt med stubbar från tidigare avverkning.

Delområde B består främst av tät produktionsskog, i norr gränsar det mot öppen gräsmark med ett dike. Diket är öppet och hyser rikligt med vatten, i diket

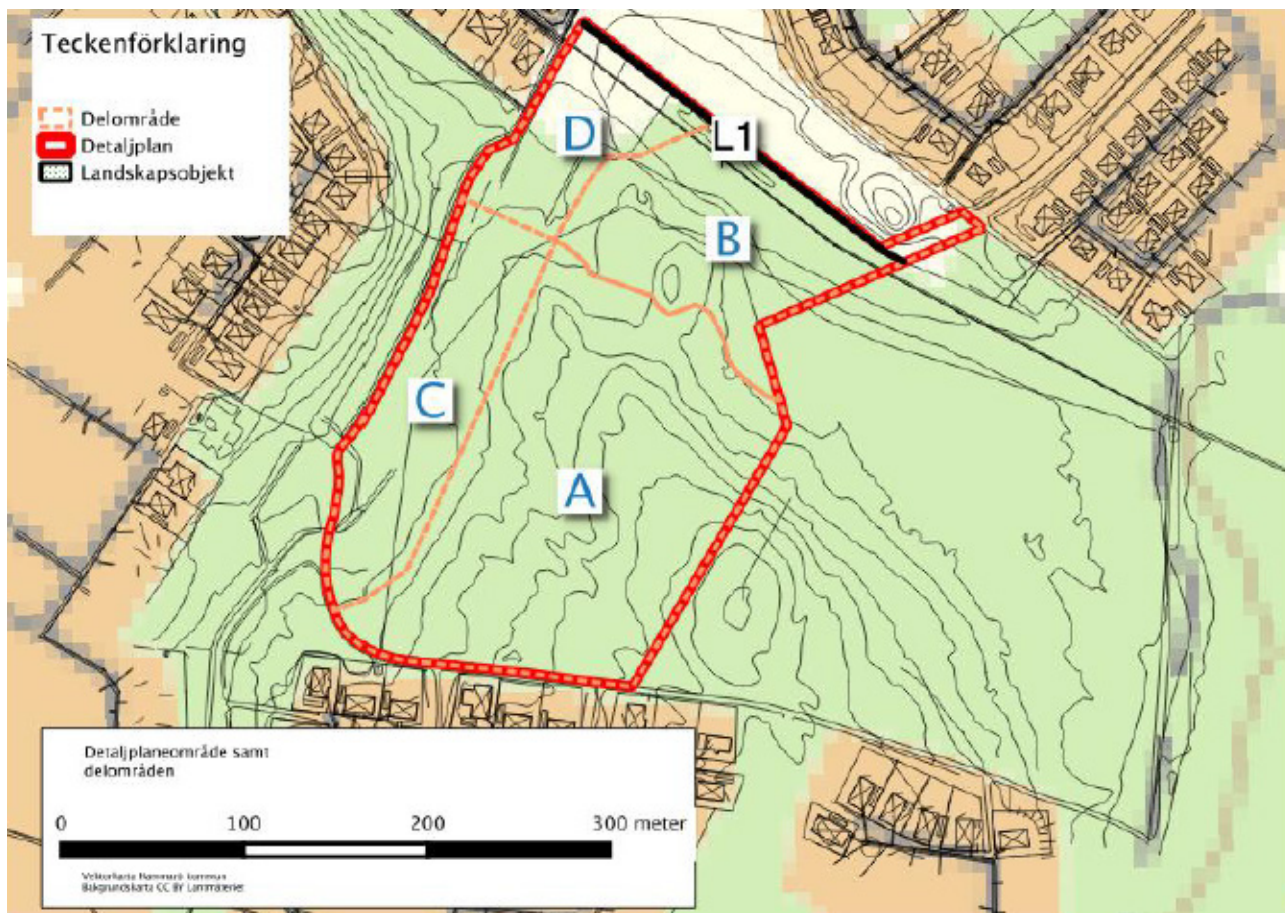
och påverkat från kringliggande bostadsområden i form av tippad vegetation och trädgårdsavfall och i delområ-dets centrala delar finns inslag av rotvältor av löv.

Delområde D utgörs av en igenväxningsmark, tidigare gräsmark som växer igen. I området finns rikligt med lövuppslag och ett större grövre lövträd. Området utgörs av igenväxningsmark.

Landskapsobjekt L1

Typ: småvatten

Värde: öppet vatten med vegetation, detta sträcker sig också utanför inventeringsområdet.



finns vattenvegetation som tyder på att det är vattenfyllt större delen av året och detta dike skulle kunna utgöra miljö för groddjur, vid inventeringstillfället återfanns inga groddjur men området bör bevaras.

I syd-väst finns ett större område med rikligt med asp och i öster finns fuktigare områden med flera fuktkrä-vande växtarter. Området hyser stort inslag av lövträd.

Delområde C är en förlängning av delområde B men består mer av tät lövsly och barrvegetation och i väster av igenväxningsmark. Delområdet ligger som en ridå mellan tallskogsområdet och intilliggande bostadsområ-de. I södra delen av området är vegetationen mycket tät

Karaktär och motivering:

I området finns större fuktiga områden, flera av dessa är knutna till vattendraget som går genom skogsområdet och detta skulle kunna utgöra en livsmiljö för groddjur trots att det vid inventeringen inte har funnits några groddjur. I direkt anslutning till vattendraget finns flera fuktiga miljöer med vattenkrävande vegetation.

Planförslag

Enligt naturvärdesinventeringen finns inga särskilda naturvärden inom planområdet, utöver ett landskapsob-jekt. Det är främst delområde A som påverkas av plan-förslaget. Landskapsobjektet planläggs som naturmark. Den stora stenen i norra delen av planområdets och den tall som finns i anslutning till densamma är en av de

¹ Naturvärdesinventering Hammar 1:62 m.fl., Ham-marö kommun, Henric Ernstson Konsult, 2017-04-24.

naturliga inslag som avses sparas för att bevara områdets karaktär. I övrigt omfattar planen flera naturområden (**NATUR**) för att fortsatt möjliggöra för kopplingar genom området för de boende i området och för allmänheten. Lekplats (lek) föreslås möjligt att anordna centralt i området med koppling mot det rekreatiomsområde där lek förekommit naturligt idag i anslutning till förslagen GC-väg för god tillgänglighet. Träden längst mot söder i NATUR-remsan ska inte fällas och kommer att regleras i exploateringsavtal med exploatör.

Geotekniska förhållanden

Området består enligt SGUs översiktliga jordartskarta av:

- Post glacial finsand i väster (orange)
- Post glacial sand i nordöst (orange)
- Urberg i området centrala del (rött)
- Glacial lera i nordväst (gul)

Omkringliggande bebyggelses markbeskaffenhet utgörs av både berg, lera och sand, densamma som återfinns inom det aktuella planområdet. Totalstabiliteten för området som planområdet omfattar bedöms därav vara tillfredsställande.



Ovan: Översiktlig jordartskarta, SGU.

Planförslag

Det bedöms inte finnas några allvarliga hinder för planens genomförande ur geoteknisk synvinkel avseende grundläggning eller ras-/skredrisk. Erforderlig geoteknisk utredning kommer att utföras i samband med bygglov.

Förorenad mark

Inom området har inga verksamheter som skulle kunna ge upphov till markföroreningar förekommit, det finns således ingen misstanke om markförorening i området.

Planförslag

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

Radon

Enligt en översiktlig kartering utgör marken normalriskområde vad avser radon. För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Planförslag

Tekniskt utförande av byggnader ska göras så att gränsvärdet för radon inte överskrids och säkerställs genom Boverkets Byggregler (BBR). Markradonundersökning bör göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga utpekade fornlämningar eller kulturminnen finns inom området.

Planförslag

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och bostäder

Planområdet är beläget i nära anslutning till befintlig struktur av bostadsbebyggelse. Inom planområdet finns ingen bebyggelse idag. Omkringliggande bostadsområden omfattas av primärt friliggande villor och parhus. Närliggande bostäder är i huvudsak uppförda med träpanel i varierande färgskalor dock med övervägande dominans av röda och vita småhus med saldtak.

Ny detaljplan nordost om planområdet är under upp-



Ovan: Bebyggelse mot nordväst



Ovan visas en planillustration över hur området kan bebyggas.



Ovan: Referensbilder Fyrbohus



Ovan: Illustration av gårdsbildning

rättande, som bl.a. föreslås pröva möjlighet för byggnation av bostäder.

Planförslag

Inom planområdet förelås ny bebyggelse för bostadsändamål (**B**). Byggnad får inte uppföras inom kvartersmark för bostadsändamål i en zon 6 meter från gata respektive 3 meter från stickgator vilket regleras genom planbestämmelse (.....). Syftet med planbestämelsen är att möjliggöra för en bil att parkera framför föreslagen carport samt ge utrymme för att manövrering runt bilen. Inom prickmark får dock stödmurar uppföras, som syftar till att möjliggöra ett anpassat möte i höjd mellan dels kvartersmark och gatumark och dels mellan olika bostadshus inom kvartersmarken. Höjden på stödmurar ska provas inom ramen för bygglovsprövningen.

En planbestämmelse införs samtidigt för att styra placeringen av garage och carport till som närmast 6 meter mot gata (**p₁**) för den kvartersmark som har 3 meters prickmark. Inom kvartersmarken längs i söder föreslås en tre meters bred zon där endast komplementbyggnader får uppföras (+++++). Syftet med bestämmelsen är att skapa ett större avstånd mellan befintliga bostadshus och nya bostadshus.

Bostadsbebyggelsen föreslås tillåtas uppföras i upp till två våningar (**II**). Den möjliga expolateringsgraden, angiven i procent av fastighetsarea, föreslås uppgå till 35% (**e₃₅**). Inom varje gårdsbildning föreslås en carport anläggas som ska rymma parkeringsmöjlighet för fyra-åtta bilar samt hantering av hushållssopor. Komplementbyggnader (ex. carport och förråd) föreslås utformas med sedumtak (**f₁**) för att fördröja dagvatten samt harmonisera med omgivningen. Komplementbyggnadernas byggnadshöjd föreslås till högst 3,5 m. Inom användningen för bostadsändamål (**B**) kan en gemensamhetslokal uppföras. Förslagsvis görs detta i den norra delen av planområdet. En gemensamhetslokal ska vara tillgänglig för alla boende inom området.

För att bevara karaktären inom planområdet samt ge bättre förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten föreslås att max 50% av marken får utgöra hårdgjord yta (**n₁**). Varje parhus och gårdsbildning (se illustration nedan) föreslås utformas på ett sådant sätt att både uteplatser och balkonger får tillfredsställande sol- och ljusförhållanden samt att områden med närhet till natur och grönska finns inom tomten.

I den norra delen av planområdet föreslås möjlighet till tekniska anläggningar (**E**) i upp till en våning (**I**). En ambition hos exploitören är att anlägga att en miljöstation inom området och den hänvisas hit. En miljöstation är tänkt att möjliggöra för hantering av övrigt avfall såsom plast och papper. Kärn för hushållssopor kan hänvisas närmare bostaden, förslagsvis vid carports.

Inom området för teknisk anläggning har plats för en transformatorstation (**E**) i en våning (**I**).

Inom hela planområdet föreslås flera gröna ytor med allmänna naturområden (**NATUR**) som ska möjliggöra för vistelse och passage samt knyta samman byggnaderna samtidigt som det bidrar till att områdets karaktär bevaras.

Service

Planområdet är beläget ca 3 km öster om Skoghalls centrum som erbjuder kommersiell service genom livsmedelsbutiker och handel. Ca 2 km åt nordost finns en livsmedelsbutik. Skolor och förskolor finns inom ca 1-3 km avstånd. Vårdcentral finns inom ca 3 km avstånd från planområdet.

Ny detaljplan norr om planområdet är under upprättande, som bl.a. föreslås pröva möjlighet för byggnation av förskola.

Tillgänglighet

Området består av småkuperad terräng med inslag av naturstigar och berghällar.

Planförslag

Bostäder och tillhörande tomter ska utformas så att de medger tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Delar av bostäderna kommer att få direkt ingång från markplanet och därmed får tillgängligheten anses vara tillgodosedd då det med enkla åtgärder går att tillgängliggöra entréer. Området är idag något kuperat, så vid anläggande av GC-vägar ska detta tas i beaktande så lutningar i längs- och tvärlängsgodosedd. Möjligheter till handikappanpassad parkering ska finnas inom 25 m från respektive huskropps entré. Inom 50 m från respektive bostad bör en miljöstation finnas. Planen föreslår att miljöstationen anläggs i norra delen av planområdet och att respektive carport utrustas med kärn för hushållssopor.

FRIYTOR

Rekreation

Inom det skogsområde där planområdet är beläget är rekreativsmöjligheterna påtagliga. Vål upptrampade stigar vittnar om att området troligen används dagligen för promenader och vistelse i naturen.

Planförslag

Områdets karaktär med inslag av både gran, tall och lövträd bör bevaras i den mån det är möjligt. Detta för att behålla områdets karaktär och fortsatta möjligheter till vistelse i naturen och utelek (**NATUR, lek**).

Områden av natur föreslås både centralt och i planens ytterområden där koppling finns till alla fyra väderstreck. Detta för att boende och allmänhet även i fortsättningen ska ha tillgång till området för vistelse, samt



Ovan: Uppskattning av befintligt trafikflöde utmed Annebergsvägen.



Ovan: Uppskattning av nytt trafikflöde utmed Annebergsvägen när detaljplan för Hammar 1:62 är fullt utbyggd.

att korridorer skapas för växt- och djurlivet.

Lek

Vid det platsbesök som gjordes 2017-02-01 kunde det tydligt ses att området idag används för både utelek och rekreation. Detta visade sig primärt genom de kojor som byggts upp på flertalet platser inom planområdet och den mängd stigar som återfanns.

Planförslag

Områdets karaktär med inslag av både gran, tall och lövträd bör bevaras i den mån det är möjligt. Detta för att behålla områdets karaktär och fortsatta möjligheter till vistelse i naturen och utelek. Område för lek pekas ut i naturmark (**lek**) för att säkerställa att anordnad allmän lekplats kan skapas inom naturmark.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet nås norrifrån via Lövnäsleden och Annebergsvägen. Annebergsvägen avslutas i dagsläget ca 150 m från planområdet och innehar en bredd om ca 6,5 m. Annebergsvägen har en hastighetsgräns på 40 km/h och är utrustad med belysning. Sträckan är bedöms vara utformad på så sätt att goda siktförhållanden uppnås. Söder ifrån nås planområdet via Hovlandavägen och Lillmossevägen. Lillmossevägen har en bredd om ca 7,5 m. Lillmossevägen fördelas i stickvägar som avslutas i vänzoner. Tre av dessa stickvägar går rakt norrut och avslutas strax söder om planområdet.

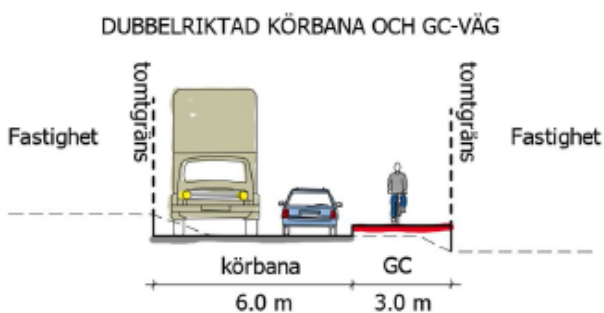
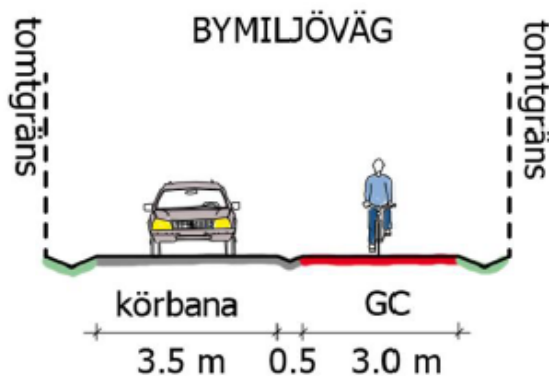
Befintlig trafik

När den gällande detaljplanen togs fram var området norrut oexploaterat. I nuläget finns dock ca 104 bostadstomter utmed Annebergsvägens västra och östra sida. Detta innebär att ca 624 fordon idag angör Annebergsvägen via Lövnäsleden. Antalet fordonsrörelser per dygn uppskattas utifrån att varje hushåll gör ca sex resor under ett dygn. Därtill finns positivt planbesked för en ny detaljplan norr om planområdet, i nära anslutning



Ovan: Befintlig jordvall till vänster i bild samt dike i mitten. Ny gata föreslås strax öster om jordvall, foto taget mot öster.

handikapparkering möjliggörs inom kvartersmark för bostadsändamål. Handikappanpassade parkeringsplatser ska ha en bredd om 5 x 5 m för att göra utrymmet så tillgängligt som möjligt samt placeras inom 25m från respektive byggnads entré.



Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet finns en gång- och cykelväg (GC-väg) i direkt anslutning till befintligt bostadsområde som fortsätter i väster och förbi planområdet mot nordväst. Från GC-vägen leder stigar in till planområdet. Önskemål finns att en GC-väg ska anläggas i direkt anslutning till Annebergsvägen. Sträckan är bedöms vara utformad på så sätt att goda siktförhållanden uppnås. Någon GC-väg finns inte söderut längs Lillmossevägen. Enligt trafikutredningen finns två alternativa sätt att bygga ut gång- och cykeltrafiknätet längs med Annebergsvägen och på så vis knyta området till närliggande målpunkter som till exempel skolor.

Planförslag

Inom den östra delen av planområdet föreslås en gång- och cykelväg (**GC-VÄG**) i nord-sydlig riktning från befintlig GC-väg vid bostadsområdet Södra Hammar till anslutning mot den nya lokalgatan i norr.

Utbyggnad av gång- och cykelvägen längs med Annebergsvägen norr om planområdet kan göras i enlighet med för detta område gällande detaljplan där gatusektionen är 9 meter mellan fastighetsgränser. Därtill föreslås en GC-koppling mot väster och befintlig GC-väg.

Kollektivtrafik

Hållplats för lokaltrafiken (buss) finns vid ICA Lövnäs ca 1 km norr om planområdet. I söder finns en hållplats för lokaltrafiken (buss) utmed Gunnarskärsleden, avstånd ca 500 m. Avstånden bedöms närliggande, även om önskvärt avstånd inte bör överstiga 400 meter då det kan innebära att kollektivtrafikens attraktionskraft minskar i och med "långa avstånd" att gå.

Planförslag

Ingen förändring pekas ut i detaljplanen. För att få fler att åka kollektivt kan ett nytt hållplatsläge närmre planområdet behöva utredas. Detta skulle även komma närliggande bostadsområden till gagn och på så sätt kan fler få bättre möjlighet att åka kollektivt.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Området ligger väl avskilt från större vägar och andra påverkansfaktorer och därav bedöms påverkan genom bullerstörning som liten.

Planområdet belastas via Annebergsvägen endast av biltrafik till och från området. I gällande detaljplan för området norr om har, av trafiksäkerhetsskäl, Annebergsvägen hastighetsbegränsats till 30 km/tim.

Planförslag

Eftersom vägen inte är genomfartsväg kommer ingen onödigt trafik att belasta området och därmed bedöms inte buller från biltrafik som betydande eller risker för överskridande av gällande riktvärden för buller (utom-

husvärden). Riktvärden för inomhusnivåer ska klaras enligt bullerförordningen, vilket är en byggnadsteknisk fråga.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer för luft, vatten och omgivningsbuller bedöms inte riskeras att överskridas. Dagvattnet inom området föreslås dels fördröjas/infiltreras inom planområdet både inom kvartersmark och inom naturmark. Dagvattnet avleds därefter till intilliggande diken vilket gör att möjligheter för viss sedimentering/rening finns innan slutlig avledning till recipient (Hammarösjön, Vänern). Se även vidare under rubriken *Dagvatten*.

Störande ljus

Planförslag

Ljus från passerande bilar kan ha viss påverkan på boende bostäderna som ligger i markplan, denna bedöms dock som försumbar då trafiken i området endast alstras av de med målpunkt inom området, ej genomfart. Placering av huskroppar kan i projekteringsskedet styras så att risk för störande ljus undviks.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Norr om planområdet finns befintliga utbyggda ledningar för spill och vatten. Ytterligare kapacitet finns.

Planförslag

Planen föreslår att Hammarö kommun bygger ut spill- och dricksvattenledning för möjlig anslutning av det nya bostadsområdet, vilket innebär att befintliga huvudledningar kommer att behöva byggas ut norrifrån för möjlig påkoppling av det nya bostadsområdet. Lämpliga anslutningspunkter anvisas av kommunen.

Dagvatten

Dagvatten från kringliggande bostadsområden ansluter i huvudsak till kringliggande befintliga diken. I övrigt sker dagvattenhantering genom naturlig infiltration inom planområdet idag.

Planförslag

Dagvatten föreslås i största möjliga utsträckning avledas till befintligt dikessystem i norr eller väster om planområdet. Om dagvatten måste ledas till kommunens ledningsnät finns behov av att låta det passera utjämnings- eller fördröjningsmagasin så att flödet i kommunens ledning inte blir större än det är i dag.

Därför har yta för fördröjning pekats ut i naturmark (**dagvatten**). Möjlighet finns att genom diken på kvartersmark låta avleda dagvatten som inte infiltrerats

lokalt mot utpekade fördröjningsytor. Ytorna utformas med fördel som en svacka som kan vara olika vattenfylld beroende på flöde och som sakta leder vattnet vidare mot befintliga diken i väster eller norr.

Planområdet sluttar mot nordväst och om tomtmarken får falla naturligt kan dagvattnet till viss del fångas upp i bakkant på tomterna för att avledas mot fördröjningsyta. Alternativet är att låta dagvattnet ledas mot diken i gata, som endera har en lågpunkt mitt i området för vidare avledning till fördröjningsyta eller leder vattnet norrut mot befintliga diken.

Inom planområdet föreslås en begränsning av andelen hårdgjorda ytor. Hårdgjorda ytor får ej utgöra mer än 50% av planområdets totala yta (n_1). Planen bedöms inte påverka avrinningsförhållanden eller vattenkvaliteten nämnvärt.

Takvatten föreslås ledas via dräneringsledning till dagvattenledning i mark och anslutas till övrig avledningslösning för dagvatten.

Vid planering och placering av huskroppar blir hanterandet av dagvatten viktigt. Markplanering och arbete med höjdsättning blir en viktig detalj vid planering och placering av nya tomter i förhållande till gata och naturlig terräng.

Värme

Inom området är fjärrvärme utbyggt. Möjlighet till anslutning finns även för detta område. Hammarö Energi AB är ägare till fjärrvärmenätet.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås värmas upp via långsiktigt hållbara uppvärmningsalternativ, exempelvis genom fjärrvärme, bergvärme och/eller solceller.

El, telefon och IT

Idag finns ingen IT, el eller telefoni inom planområdet.

Planförslag

Område för transformatorstation för el (E) föreslås i norra delen av området i nära anslutning till miljöstation som nås ifrån den nya lokalgatan.

För telefon och IT föreslås att anslutning sker till befintligt nät. I det fall som fiber är aktuellt att förlägga föreslås att anläggande av kanalisation förläggas i samma schakt som spill- och dricksvatten.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Planförslag

En yta för miljöstation föreslås placeras i norra delen av planområdet (E). Enligt handbok från Avfall Sverige bör en miljöstation finnas inom 50 m från respektive bostad. Hantering och sortering av övrigt avfall förutom hushållssopor föreslås vid föreslagen miljöstation i norr. Hushållssopor ges möjlighet att slängas i anslutning till carport. Hammarö kommun är i uppstarten av att ta fram ett *opti-bag system*. Detta system innebär att alla sopor slängs i samma sopkärl men färgen på påsar varierar utifrån dess innehåll.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen kommer att innebära att mark som idag nyttjas för allmänheten primärt för rekreation och lek och därmed har varit allmänt tillgänglig, till viss del kommer att privatiseras för bostadsändamål. Dock är området redan idag planlagt för bostadsändamål, så markanvändningen inom fastigheten är primärt bostäder men denna plan har inte genomförts. Det är redan idag möjligt att söka bygglov och bebygga området i enlighet med gällande plan.

Syftet med den nya detaljplanen är att 16 Fyrbohus om 64 nya bostäder ska byggas inom området, men även en stor del naturmark föreslås med kopplingar mot väst och öst för att fortsatt möjliggöra för allmänheten att röra sig genom området. Skillnaden mot exploatering enligt gällande detaljplan är mycket liten, då det är möjligt att bygga ca 70 bostäder (parhus).

Planens intention med den nya strukturen är att planera utifrån platsens förutsättningar och därmed, i den mån det är möjligt, spara träd, naturmark, lektyr och befintliga gångstigar för att skapa en levande bebyggelsemiljö. Vilka värden som finns i området föreslås utredas mer genom naturvärdesinventering under våren. Möjlighet till lekplats har anvisats inom naturmark för att knyta an till redan nu förekommande naturlek vilket är positivt ur ett barnperspektiv.

Ett plangenomförande kommer att leda till ytterligare boende i området, vilket främst kommer att yttra sig i att något fler fordon kommer att trafikera Annebergsvägen men återigen i relation till exploatering enligt gällande detaljplan i princip oförändrat. Underlaget för befintlig och eventuell nytillkommande service inom närområdet kommer att öka.

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§.

6. GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

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

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 (tio) år från den dag planen vinner 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 byggrätt.

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med bygglovsprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Fastighetsbildning	Lantmäteriet
Exploatering inom kvartersmark	Exploator
Nybyggnadskarta	Hammarö kommun
Bygglovprövning	Hammarö kommun
Utförande av allmän platsmark	Hammarö kommun
Utbyggnad av VSD ledningsnät	Hammarö kommun
Upprättande av trfstation och anslutningsledning	Ellevio AB

Huvudmannaskap

Inom planområdet råder delat huvudmannaskap. Kommunen är huvudman för huvuddelen av den allmän platsmarken såsom gator och naturområden. Inom naturmarken i områdets inre delar föreslås enskilt huvudmannaskap, liksom för en mindre del naturmark i anslutning till infarten till området vilket regleras genom planbestämmelse (a₁).

Motivet för enskilt huvudmannaskap är här att dessa delar ligger insprängda mellan den föreslagna kvartersmarken och kommer att ha ett nyttjande som i huvud-

sak är knutet till de boende i det nya området, även om allmänheten ska ha tillgång till marken för rörelse och vistelse i området. I syfte att anpassa naturmarken till bebyggelsen samt skapa en rationell drift av området som också kan ta tillvara områdets kvaliteter och säkerställa en hög skötselnivå föreslås enskilt huvudmannaskap för den centralt belägna naturmarken.

Avtal

Hammarö kommun avser att teckna ett nytt exploateringsavtal med Riksbyggen reglerande ansvars- och kostnadsfördelning mellan parterna samt tekniska och tidsmässiga aspekter av genomförandet av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Del av Hammar 1:62 (allmän platsmark för natur, gata och gc-väg som inte har enskilt huvudmannaskap) ska regleras till Hammar 1:90. Avstyckningar av tomter för bostadsändamål inom kvartersmark ska utföras. Möjlighet finns att stycka av markområdet för tekniska anläggningar.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Inga rättigheter omfattas av planförslaget. En gemensamhetsanläggning kommer att inrättas, som ska initieras av exploatören (Riksbyggen), för naturmarken med enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägare till bostäderna (bostadsrättshavare och bostadsrättsförening(ar)) kommer att ha del i denna för drift och underhåll av naturmarken som omfattas av planbestämmelse a₁. En gemensamhetsanläggning ska också inrättas för mark avsedd för miljöstation (E) där fastighetsägare till bostäderna (bostadsrättshavare och bostadsrättsförening(ar)) kommer att ha del i denna för drift och underhåll. En eventuell gemensamhetslokal inom kvartersmarken för bostadsändamål (B) omfattas också av ovanstående.

Initiering och bekostande av fastighetsbildningsåtgärder för avstyckningar, fastighetsreglering och inrättande av gemensamhetsanläggning(ar) enligt ovan åligger exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

- Ett genomförande av planförslaget medför kommunala kostnader i form av utbyggnation av vatten- och spillvattenledningsnätet fram till och inom föreslaget planområde.
- Kostnad för anslutning debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.
- Kostnad för anordnande av naturmark belastar exploatör och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnader för byggnation av gata och GC inom området belastar exploatör och regleras i exploate-

ringsavtalet.

- Kostnader för genomförandet av planen inom kvartersmark för bostadsändamål ska belasta exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar som planeras att utföras inför granskning:

- En naturvärdesinventering har upprättats, Naturvärdesinventering Hammar 1:62 m.fl., Hammarö kommun, Henric Ernstson Konsult, 2017-04-28
- En trafikutredning har upprättats, PM Trafik Anneberg, WSP, 2017-06-02

7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhälls- och trafikplanerare Sofia Wedin i samarbete med planarkitekt Anna Åhs.

Samhällsplanerare Emma Johansson och planeringsarkitekt Daniel Nordholm, SBK Värmland AB har medverkat i planarbetet.

Arvika 2017-03-14

reviderad inför granskning 2017-06-13

reviderad inför antagande 2017-10-06

Daniel Nordholm
Planeringsarkitekt FPR/MSA
SBK Värmland AB

Anna Åhs
Planarkitekt
Hammarö kommun