



Detaljplan för

RUD DALEN, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

**LAGAKRAFT HANDLING,
STANDARDFÖRFARANDE
2018-10-19**

SAMMANFATTNING

Två fastighetsägare har inkommit med en förfrågan om att upprätta ett planförslag för bostadshus. Området är beläget i den nordöstra delen av Hammarö, Rud och är utpekad i den fördjupade översiktsplanen för Rud som lämpligt för bebyggelse. Syftet med planen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse.

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** (detta dokument) 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 kommunen som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplan Hammarö 2004
Fördjupad översiktsplan för Rud (2014)
Dagvattenutredning (2017)
Naturvärdesinventering (2012)

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekter Niklas Fallgren, Anna Lindstedt och Hanna Andesh vid Kommunledningskontoret, Hammarö kommun.

PLANFÖRFARANDE

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



Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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	dec 2017
Samrådsskede	dec/jan 2017
Samrådsmöte	dec 2017
Samrådsredogörelse	feb 2018
Beslut om granskning KS-AU	april/maj 2018
Granskning	maj/juni 2018
Utlåtande och godkännande i KS	september 2018
Antagande KF	september 2018
Laga kraft	oktober 2018

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Två privata fastighetsägare inkom med förfrågan om upprättande av ett planförslag gällande bostadsbebyggelse för fastigheterna Rud 4:176 och 4:299. Valt område är sedan tidigare utpekat i den fördjupade översiktsplanen över Rud (2014) som möjlig bebyggelse av småhus samt att området är utpekat som fritidshusområde i Översiktsplanen från 2004.

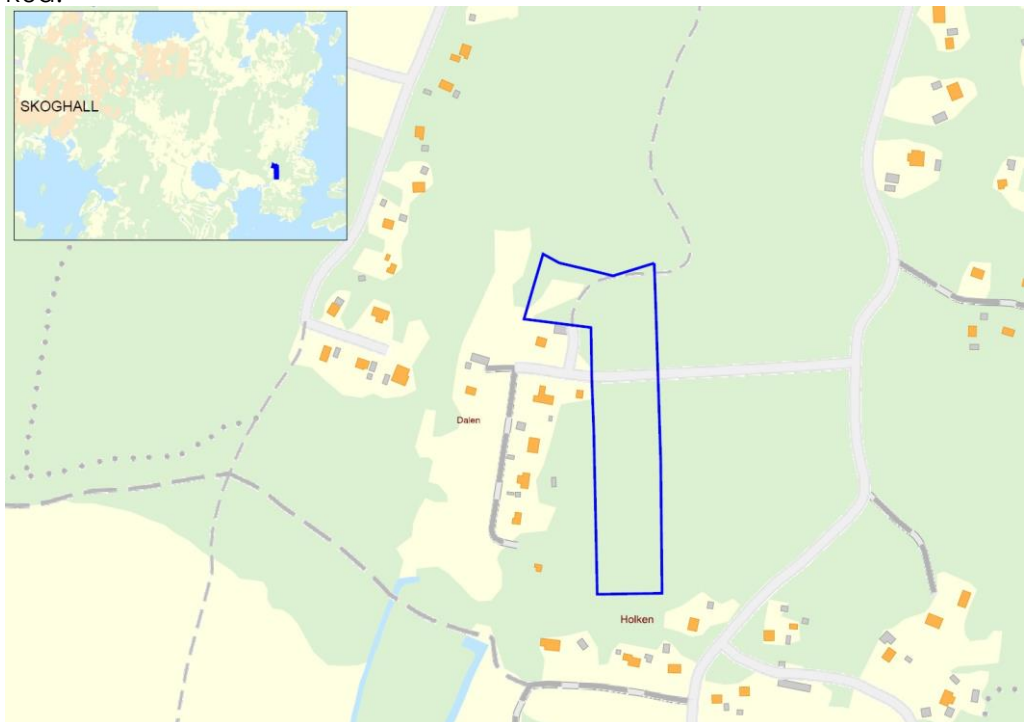
Syfte

Syftet med planläggningen är möjliggöra att marken kan användas för bostadsändamål och att ytterligare ca nio nya friliggande enbostadshus kan uppföras inom planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 6,5 km från Skoghalls centrum och ligger inom centrala Rud.



Planområdet utmarkerat med blått

Areal

Planområdet är ca 21 012 m² och består av avverkad skogsmark.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är i privat ägo och består av fastigheterna Rud 4:176, 4:299 och 4:98. Det är markägarna som har initierat planprocessen.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A2-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2017-08-23. Reviderad 2018-04-03.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 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.

Området består av avverkad skog vilket medför lågt värde för skogsbruk och utgör inget rationellt skogsbruk idag. Området anses lämpligt för vidare utveckling då det placeras i anslutning till befintliga bostäder och innebär en förtätning av området. Detaljplanen bedöms därmed 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.

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planområdet är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreatiomsområde. Närområdet nyttjas dock idag troligtvis av närboende för lek och som strövområde vilket förväntas kunna göras så även i fortsättningen. Bedömning görs att planen inte strider mot 4 kap MB.

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)

Planens genomförande kan komma att innebära ökade föroreningar i utomhusluften med ökad trafik till området. Det kommer dock inte innebära några förändringar som har betydande påverkan på luftkvaliteten. Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet och dagvattnet kommer att omhändertas lokalt och vid behov renas innan det når recipient. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten. Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon ökad risk för att gällande MKN för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. För att uppnå god kvalitet i Hammarö kommuns boendemiljöer tas hänsyn till buller i planprocessen. Bulleraspekter bedöms utifrån förutsättningarna. Bedömningen görs att genomförande av detaljplanen inte kommer förhindra efterlevnaden av de miljökvalitetsnormer som meddelas enligt 5 kap MB.

Strandskydd, 7 kap MB

Planområdet berörs ej av några skydd enligt kap 7 MB och inga tillstånd behöver sökas för ett genomförande av planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2004*, antogs av kommunfullmäktige den 22 november 2005. I översiktsplanen är planområdet och dess omgivningar markerat som område för fritidsboende. Ny översiktsplan är under framtagande, av denna framgår att den fördjupade översiktsplanen för Rud ska fortsätta att gälla.

Området ingår även i *Fördjupad översiktsplan för Rud*. Riktlinjerna för centrala Rud avser att nytillkomna tomter ska anpassas till kringliggande bebyggelse och enstaka avstyckningar förläggas vid befintliga vägar. Inom centrala Rud återfinns stora variationerna av tomtstorlekar. I de västra delarna av centrala Rud är tomterna mindre och placerade i ett band längs vägen.

Tomtstorlekarna varierar från 2000-3000 kvm. Den fördjupade översiktsplanen pekar ut planområdet som lämpligt för en grupp med småhusbebyggelse om ca 8 hus med prövning via detaljplan. Aktuell planeringen har därmed stöd i kommunens översiktsplanering.

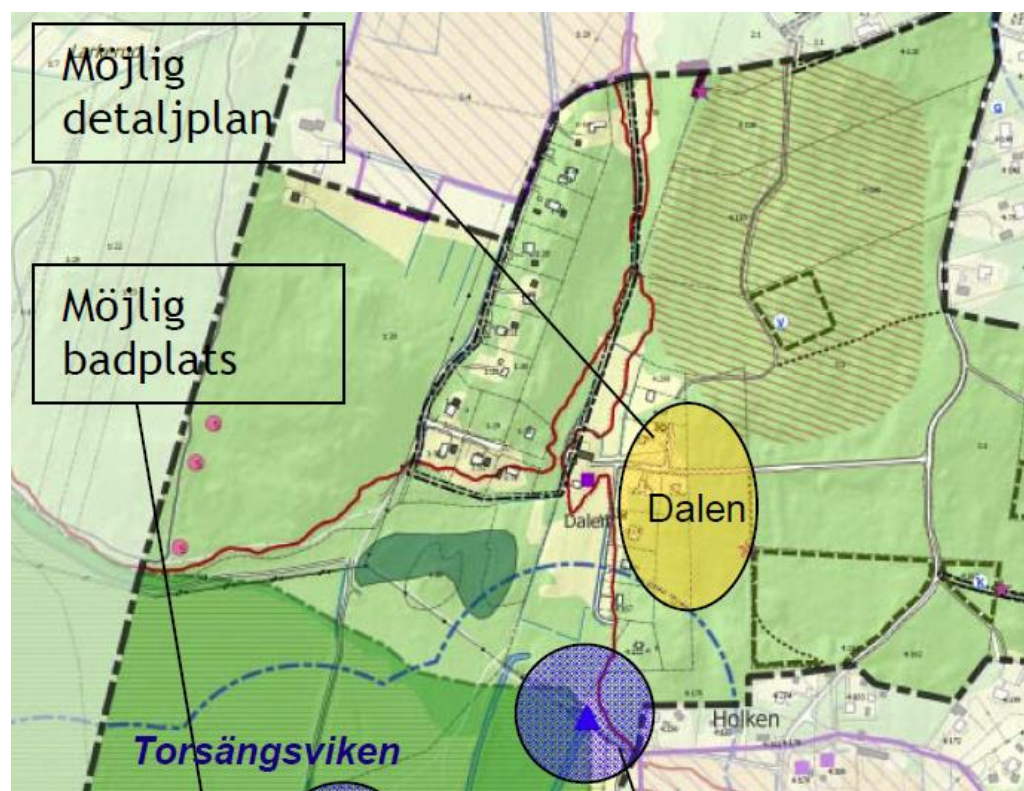


Bild från fördjupad översiktsplan för Rud, karta - centrala Rud

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet ligger utanför detaljplanlagt område. Rud innefattades tidigare av områdesbestämmelser som avsåg att endast fritidsbebyggelse skulle kunna uppföras, dessa har upphävts (Laga kraft 2014-09-30) med anledning att möjliggöra ökad exploatering av åretruntbostäder. Närliggande detaljplaner anger förutsättningar för blandad bebyggelse.

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. Inga kända kulturminnen eller fornlämningar i området.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2017-06-28 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.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

– Dagvattenhantering

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- Gränsstenens placering bör beaktas i det fortsatta arbetet där en utvärdering av det faktiska värdet i förhållande till området bör göras.
- I det fortsatta arbetet med dagvattenhanteringen bör ekosystemtjänster beaktas, där ett släpp mellan fastigheter med naturmark kan vara en stimulerande miljö för lek vid torra perioder men även fördröja och filtrera dagvatten vid behov.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2015-05-19 § 89 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Rud 4:176, 4:299.

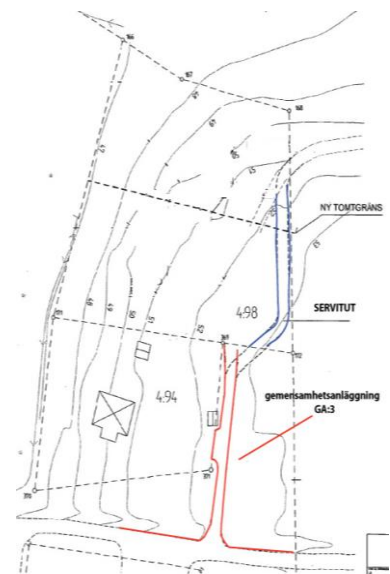
Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2017-12-05 § 295 beslutat om att planen ska samrådask.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2018-05-08 § 104 beslutat om att planen ska granskas.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

På fastigheten Rud 4:98 finns det ett officialservitut som ger fastighet Rud 4:299 rätt att använda ett 5 meter brett område för utfart. Illustrationen visar tänkt vägdragnings för servitut (från akt 1761-03/16.1 med förtydliganden i rött och blått).

Efter samrådet har tillfartsväg till planområdet flyttats från östra till västra delen av Rud 4:176 vilket innebär att Rud 4:98 och Rud 4:299 får ny utfart genom den nya vägdragningen detta innebär att servitutet kan komma att upphävas då det inte längre fyller någon funktion.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

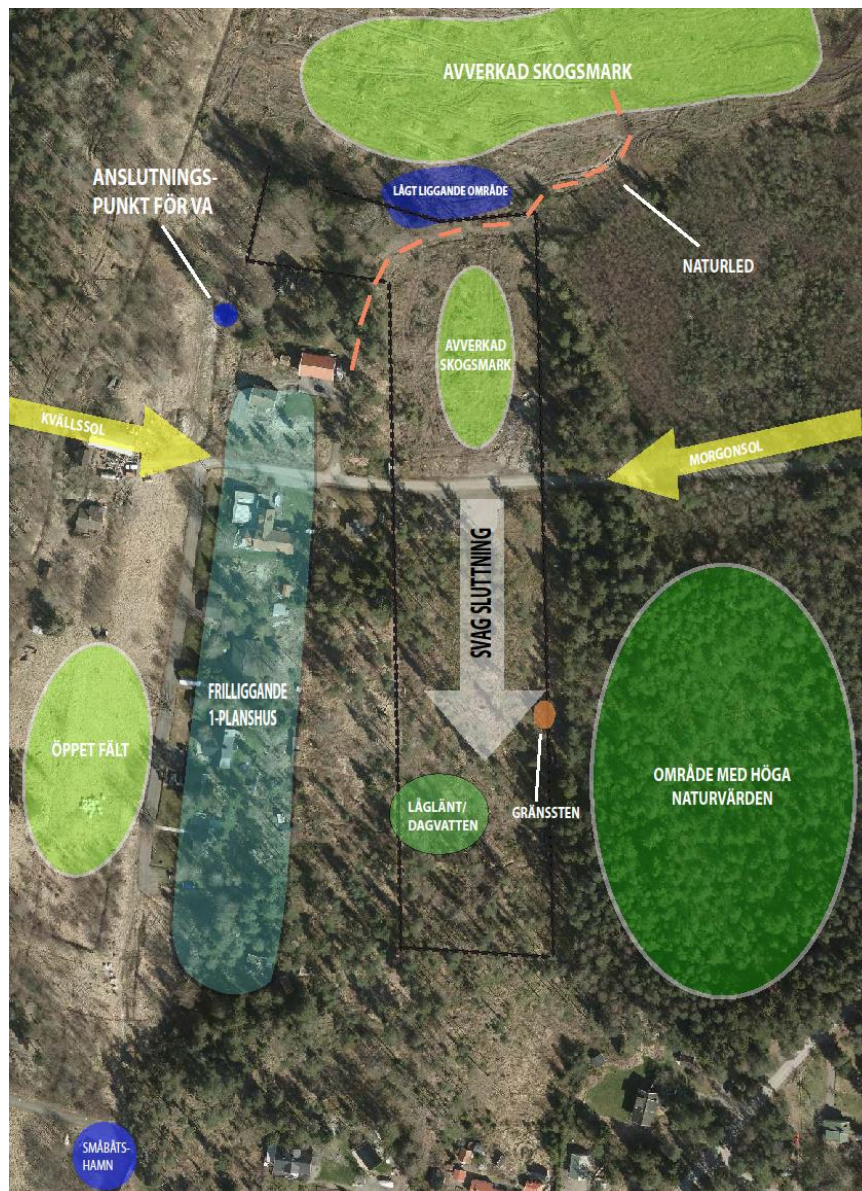
Området utgörs i dag av avverkad skogsmark som sluttar svagt mot söder med nivåer i huvudsak mellan +51,0 och +54,0 meter (RH 2000). I söder återfinns en mindre sänka vilket är områdets lägsta del. Området består i merparten av avverkad skog och de nordvästliga delarna till viss del av utjämnad mark. Enligt den fördjupade översiktsplanen för Rud i riktlinjerna för folkhälsa och miljö står det att stigar och gröna korridorer ska beaktas vid prövning av lov, avstyckningar och i samband med detaljplanering, och då särskilt stigens betydelse i det övergripande stigsystemet eller dess betydelse för att nå målpunkter inom närområdet. I de generella riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Rud kan man vidare läsa att vid placering av hus på tomten ska bland annat hänsyn tas till befintliga och informella gångstråk beaktas. Enligt naturvärdesutredningen som gjorde 2012 bedömdes planområdet inte innefattas av höga naturvärden. Områdesbeskrivningen från utredningen redogjorde att fastigheten 4:176 är nyligen genomgallrad med kvarstående frötallar, vilket överensstämmer med nuvarande förhållande på platsen.



Vy över planområdet mot söder.



Vy över planområdets södra del.



Platsens befintliga förhållanden

Förändringar

Ett plangenomförande kommer inte att innebära några förändringar av marknivåerna bortsett från mindre anpassningar i anslutning till byggnader och vägar för att klara tillgänglighet och motsvarande krav från Boverkets byggregler. Inom planområdets norra delar har ett naturområde lagts till för att säkerställa allmänhetens tillgång till stigen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden i området av post-glacial sand och urberg. Kunskaperna från de översiktliga jordartskartorna bedöms tillräckliga för planskedet. Normala grundläggningsmetoder bedöms kunna tillämpas.

I samband med bygglovsansökningar när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända kommer krav att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.

Förorenad mark

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Området har historiskt sett utgjorts av skogsmark.

Förändringar

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

Radon

En översiktlig geofysisk karta från SGU visar att större delen av berggrunden uppvisar en uranhalt mellan ca 12 Bq/kg till 74 Bq/kg. Av de mätningar som gjorts för hus inom området har samtliga vida understigit riktvärdet på 200 Bq/m³ luft för inomhusmiljö. Byggnader ska utföras i radonsäkert utförande om inte ytterligare utredningar visar på att det inte krävs.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Vid nybyggnation ska lägsta golvnivån placeras lägst på nivån + 47 m ö h (RH2000) i enlighet med det ställningstagande som gjordes i *Översiktsplanen 2004*. Risken för skred bedöms som relativt små då området befinner sig på en lägsta höjd av + 51 m ö h och består av berggrund vilket medför att totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Längs planområdets östra gräns finns det en gränssten som enligt en kulturmiljöutredning beskrivs vara av ett samlat värde "mellan". Vilket innebär att bedömning är att gränsstenen inte utgör en god representant för beskrivande av områdets kulturhistoria men bör tas i beaktning enligt § 30 skogsvårdslagens hänsynsparagraf. Vilket bland annat avser att i största möjliga mån ta hänsyn till kulturmiljöer, samtidigt som kravet på hänsyn inte får vara så stort att markanvändningen försvåras.

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Bebyggelse väster om planområdet

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet består av oexploaterad mark med närhet till en blandad bebyggelse. Utanför planområdet består bebyggelsen dels av fritidshus men även permanentbostäder. Befintliga byggnader har en våning där några är suterräng, genomgående inslag är träfasad. Byggnaderna är från olika tidsepoker vilket är representativt för bebyggelsen på stora delar av Rud.

Förändringar

Inom planområdet planeras markanvändningen främst för bostäder (**B**) samt ett naturområde (**NATUR**). Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av fastighetsarean. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage och liknande. I planen anges att 20 % (**e120**) av fastighetsarean får bebyggas. Det överensstämmer i stort med vad som gäller för omgivande detaljplaner.

Baserat på markens förutsättningar och för att minimera bearbetning av berghällar har bestämmelse införts om att byggnaderna skall vara källarlösa. För bostadsbebyggelse gäller högsta tillåten nockhöjd på 5,0 meter, takvinkel ska vara mellan 27-45 grader samt att det endast ska vara friliggande enbostadshus. Detta för att anpassa nyttillkommande bebyggelse till den befintliga bebyggelsen

Lägsta fastighetsstorlek för de två västra tomterna är **d2** 1200 m², för de sju tomterna norr om **naturområdet** i söder är lägsta fastighetsstorlek **d1** 1500 m². Tomten längst ner i söder har en lägsta fastighetsstorlek på **d3** 2000 m². Genom bestämmelsen om olika fastighetsstorlek i området möjliggörs flexibla tomter

som är vanligt förekommande på landsbygden. Detta möjliggör en byggnation av 10 tomter inom planområdet.

Offentlig service

Närmsta grundskola innefattandes låg- och mellanstadieklaser (F-6) är Bärstadsskolan och ligger cirka 2,8 kilometer fågelvägen från planområdet och närmsta högstadieskola är Hammarlundens skola som ligger cirka 4,5 kilometer fågelvägen. För gymnasieutbildningar är det framförallt Karlstad som gäller, avståndet dit är cirka 10 kilometer fågelvägen.

Vårdcentral och annan offentlig service finns i Skoghalls centrum cirka 11 kilometer från planområdet. Avståndet till Centralsjukhuset i Karlstad är cirka 12,2 kilometer.

Kommersiell service och arbetsplatser

Planområdet ligger cirka 8 kilometer från närmsta livsmedelsbutik, vid Nolgård och cirka 11 kilometer till Skoghalls centrum med övrigt kommersiellt serviceutbud.

Tillkommen bebyggelse i enlighet med planförslaget bidrar troligtvis inte till att stärka underlaget för kommersiell service i sådan utsträckning att nyetableringar blir möjlig i direkt närhet. För redan etablerad kommersiell service bidrar ny bebyggelse till stärkt underlag.

Tillgänglighet

Nyttillkommande byggnader och tomter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter. Områdets flacka terräng gör det möjligt att uppfylla de krav som BBR ställer gällande tillgänglighet.

FRIYTOR

Rekreation och Lek

Planområdets direkta närhet till skog utgör mycket god tillgång till rekreation- och motionsmöjligheter samt att Kilenegård återfinns cirka 2 kilometer från planområdet via GC-väg. För små barn finns ingen lekplats i omedelbar närhet. De kommer att vara hänvisade till den egna tomten. För barn i skolåldern finns skogsområden i omgivningarna som inbjuder till naturlek. I planområdets norra del har ett naturområde lagts in för att säkerställa allmänhetens tillgång till stigen som finns där.

SKYDDSRUM

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

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inga vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området nås från enskild väg. Skyltad hastighet fram till området är 70 km/h.

Förändringar

Vägen inom planområdet kommer att förläggas till Rud 4:176 västra del.

Vägen kommer att anslutas till vändplatser både i norr och söder.

Vändplatserna har anpassats så att renhållningsfordon ska ta sig fram.

Vägbredden är satt till 6 meter inom planområdet för att säkerställa att diken ryms inom vägområdet.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkeringsbehovet för de befintliga bostadshusen löses idag på de egna tomterna utom planområdet. Parkeringsbehovet kommer att lösas på samma sätt för de tillkommande bostadsetableringarna. Vägen som utgör tillfart till planområdet försörjer även befintliga bostäder till väst som ansluter till väg 561.

Gång och cykel trafik

Strax söder om planområdet finns en gång- och cykelväg som har kopplingar till det övergripande GC-vägnätet via Kilenegården. Härifrån tar man sig vidare på gång- och cykelvägen längs Hovlandavägen in till Skoghalls centrum eller via gång- och cykelvägen längs Hammaröleden in mot Karlstad. På några ställen går GC-trafiken på s.k. blandtrafikgator.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet och i dagsläget går bara två turer vardagar mot Jonsbol, anpassade till skolans tider.

Med dagens turtäthet är det inte rimligt att tro att kollektivtrafiken kommer att vara ett konkurrenskraftigt alternativ till bil. På sikt, allt eftersom området byggs ut, skapas dock nya förutsättningar för kollektivtrafiken vilket skulle kunna generera ett behov av att utöka turtätheten.

STÖRNINGAR

Buller

Risken för vibration från trafiken bedöms som mycket liten. Under utbyggnadsfasen finns risk för tillfälliga vibrationer. Utifrån detta bedöms risken för trafikbullerstörningar som mycket liten.

Trafiksäkerhet

Utbyggnaden kommer inte påtagligen öka trafiken och bedöms därför inte ha någon större inverkan på trafiksäkerheten för planområdet. Trafiksäkerheten försämras marginellt för boende längs de gator som ansluter till planområdet samt något förhöjd risk i samband med att utbyggnationer sker. Omgivande miljö inbjuder dock inte till att uppnå angiven hastighetsbegränsning vilket medför mindre trafikrisker för boende i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp kommer att kopplas till det kommunala ledningsnätet. Ledningarna till planområdet kommer lämpligen förläggas längs med fastighet Rud 4:167 över Rud 4:160 för att sedan korsa fastighet Rud 4:167 i de östra delarna ungefär så som gjord dagvattenutredning visar. Ledningar inom planområdet kommer att förläggas i gata.

Dagvatten

Avvattningsplan för planområdet sker idag med avledning av dagvatten via öppna diken i naturen och längs dom befintliga vägnas diken.

Det norra området avvattnas främst till diket norr om det nya planområdet men även till viss del mot ett mindre vägdike längs infartsvägen till Dalen.

Det södra området avvattnas via ett mindre öppet dike som passerar genom det nya planområdet. Öster om det nya planområdet finns ett glest skogsområde med en mindre myrmark som har sin avvattningsplan till diket. Det totala avrinningsområdet är cirka 5,0 ha. Vid planområdets västra gräns passerar diket via en trumma som är förlagd under befintlig skogsväg. Efter passage med skogsvägen rinner diket vidare genom skogen över fastighet 4:160 för att därefter rinna över bebyggd fastighet 4:167. För att så småningom ha sitt utlopp i Torsängsviken.

Förändringar

Enligt gjord dagvattenutredning bör dagvattnet tas omhand framförallt via öppna diken i naturen samt vägdiken. Den norra delen av planområdet kan även fortsättningsvis avvattnas till befintliga diken runt området. Utloppsdiket för avrinningsområdet i söder kommer tillföras extra flöden från den tänkta exploateringen. Befintligt dike föreslås grävas om för att få bättre kapacitet och infiltrationsförmåga. Inget behov av fördröjning av dagvatten bedöms föreligga enligt utförda beräkningar. Dock finns det möjlighet till fördröjning av dagvatten inom **naturområdet** i söder.

För att inte tillföra något ökat flöde över bebyggd fastighet Rud 4:167 föreslås diket kulverteras över fastigheten.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Placering och orientering av byggnaden kan minska behovet av energi och möjliggör att solenergi kan nyttjas en stor del av året.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät.

Avfallshantering

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Alla fastigheter som har hushållsavfall, från permanent- fritidsbostad eller verksamheter, är skyldiga att ha ett renhållningsabonnemang enligt Hammarö kommuns renhållningsförordning och gällande lagkrav i kapitel 15 miljöbalken. Ansvarig för hushållsavfall gentemot kommunen är innehavare av fastighet där avfallet uppkommer. Avfallet ska hanteras på ett sätt som är godtagbart med hänsyn till människors hälsa och miljön.

Närmsta återvinningsstation är placerad på Lövnäs cirka 3,7 kilometer från planområdet. Återvinningscentralen ligger cirka 6,5 kilometer bort.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 (tio) år från 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 byggrätt.

Planavgift

Planavgiften utgår gällande kostnader för att upprätta eller ändra detaljplaner.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet pågår under 2018. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft under hösten 2018.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet inom planområdet är enskilt. Fastighetsägarna inom planområdet utgör en gemensamhetsanläggning för den allmänna platsen. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av allmän plats, i detta fall gata, inom planområdet.

Motivet till enskilt huvudmannaskap är att området ligger i kommunens ytterområde där det generellt råder enskilt huvudmannaskap samt att biltrafiken på gatan kommer att alstras av de boende i området. Detaljplanelagda områden i närheten har även de enskilt huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen förvaltning	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Gatuutbyggnad, VA
Servicenämnden/Serviceförvaltningen Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen	Bygganmälan Bygglov Fastighetsbildning Exploatering inom kvartersmark Ansökan om fastighetsreglering
Lantmäteriet Exploator	

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören/planintressenten och kommunen.

Exploateringsavtal eller liknande, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering, kommer att upprättas mellan kommunen och exploatörerna. Nedan beskrivs översiktligt vad avtalet reglerar

- Ett genomförande av planförslaget medför kommunala kostnader i form av utbyggnation av vatten och spillvattenledningsnätet (VS-nät) fram till och inom föreslaget planområde. Kommunen ansvarar för ansökan om ledningsrätt.
- Kostnad för anslutning till VS-nät debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.
- Kostnad för anordnande av naturmark belastar exploatör och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnader för byggnation av gata inom området belastar exploatör och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnader för genomförandet av planen inom kvartersmark för bostadsändamål ska belasta exploatör.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvartersmarken delas in i nya fastigheter anpassade till den bostadsbebyggelse som skall uppföras. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Exploatören ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Möjliga nya rättigheter inom kvartersmarken får respektive fastighetsägare ansöka om. En ny gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna ska bildas och ansökas om av exploatör. Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter mm ska beaktas vid kommande fastighetsbildning.

Nya fastigheter ansluter även till gemensamhetsanläggning GA:3 i samband med fastighetsförrättning. En överenskommelse om att en fastighet ska inträda i eller utträda ur en samfällighet eller att en fastighets andelstal ska ändras har samma verkan som ett beslut vid en ny förrättning, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten. Enligt 37 § inträder fastighet i bestående samfällighet, skall ägaren förpliktas att utge ersättning till övriga delägare för den andel i ett enligt 39 § beräknat överskott som tillförs genom anslutningen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

- Ett genomförande av planförslaget medför kommunala kostnader i form av utbyggnation av vatten och spillvattenledningsnätet (VS-nät) fram till och inom föreslaget planområde. Kommunen ansvarar för ansökan om ledningsrätt.
- Kostnad för anslutning till VS-nät debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.
- Kostnad för anordnande av naturmark belastar exploatör och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnader för byggnation av gata inom området belastar exploatör och regleras i exploateringsavtalet.
- Kostnader för genomförandet av planen inom kvartersmark för bostadsändamål ska belasta exploatör.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Följande utredningar behöver tas fram under projektering och inför bygglov:

- Naturvärdesinventering
- Geoteknisk utredning med borrhälsborrpunkter i det läge som byggnaderna avses placeras för att säkra rätt grundläggning.
- Dagvattenutredning som klargör behov samt lösning av fördröjning inom området.
- Om exploatören ej önskar att bygga radonfritt ska en radonmätning genomföras.
- Hänsyn till gränsstenen i den sydöstra delen av planområdet ska tas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En exploatering enligt planen innebär att en ca 2,1 hektar stor avverkad skogsmark med inslag av sly och enstaka barrträd tas i anspråk för ny bebyggelse i form av cirka åtta nya friliggande hus. Det innebär visuella förändringar både för boende i närområdet och förbipasserande. Ett plangenomförande innebär också att belastningen på området kommer att öka något både vad det gäller mängden trafik och antalet människor.

Planen innebär att avverkad skogsmark tas i anspråk och får markanvändning bostad.

Ett långsiktigt uttalat mål för Hammarö kommun är att växa och därmed kunna skapa ökade möjligheter att behålla och utveckla såväl den kommersiella servicen som samhällsservicen. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostadslägen. Plangenomförandet innebär att det tillskapas ett antal bostäder i en lantlig och naturnära miljö med närhet till tätortens utbud. Ett boende som efterfrågas av många.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekter Niklas Fallgren, Anna Lindstedt och Hanna Andesh tillsammans med berörda tjänstemän inom kommunen.