

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Bärstad-Smörsoppsvägen

Hammarö Kommun
Värmlands Län

INNEHÅLL

1. INLEDNING	3
2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
3. AVVÄGNINGAR ENLIGT MILJÖBALKEN MFL	4
4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	5
5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	10
6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
7 . MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	12

Omslag	Utökningsområde. Foto av Ayman Tallaj
Beställare	Hammarö Kommun
Konsult	SBK Värmland AB
Uppdragsansvarig	Daniel Nordholm
Kontakt	SBK Värmland AB Hantverksgatan 9A 671 31 ARVIKA tel +46 707-831204

1. INLEDNING

BAKGRUND

Fastighetsägarna längs norra sidan av Smörsoppsvägen, Bärstad inkom med en förfrågan om att få köpa till mark till sina fastigheter, mark som de sedan tidigare ianspråktagit och använder som sin egendom. För att de med juridisk rätt ska kunna fortsätta nyttja marken på samma sätt som idag har kommunledningskontoret föreslagit att de ska få möjlighet att köpa den redan annekterade marken genom fastighetsreglering. En värdering har gjorts via det oberoende värderingsföretaget, NaiSvefa och ett beslut har tagits av Kommunstyrelsens arbetsutskott om ett pris på 250 kr/kvm (Ksau § 278).

Då marken idag är detaljplanelagd som allmän platsmark- park, innebär det att om fastighetsregleringen ska kunna genomföras så måste en ny detaljplan tas fram.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra för befintliga bostadsfastigheter norr om Smörsoppsvägen att tillgodogöra sig ytterligare mark (i huvudsak mot norr) för bostadsändamål.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta - juridiskt bindande dokument
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

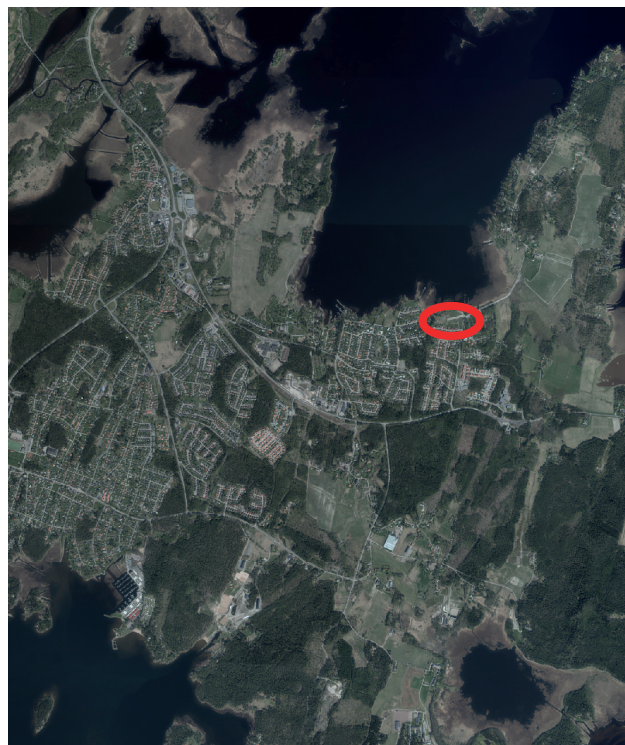
En fastighetsförteckning upprättas som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

PLANFÖRFARANDE OCH TIDPLAN

Planen har handlagts med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900, kapitel 5, då planförslaget inte i sin helhet bedöms vara förenlig med översiktsplanen.

PLANDATA OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Planområdet omfattar ca 6600 m² och omfattar fastigheterna Bärstad 1:35, 1:36, 1:37, 1:38, 1:39, 1:40, 1:41 och 1:55 som är privatägda samt kommunens fastighet Bärstad 1:63.



Planområdets ungefärliga belägenhet rödmarkerat.

2. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen har 2018-02-12 § 27 beslutat att ge kommunledningskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Smörsoppsvägen, Bärstad samt att förslag till ny detaljplan kan samrådats enligt PBL 2014:900.

ÖVERSIKTSPLAN

I kommunens tidigare översiktsplan från 2004 rev. 2005 är aktuell del av Bärstad belägen inom vad som pekas ut som stad-tätbebyggelse i norra delen. Av översiktsplanen kan man utläsa att Hammarö kommun vill bevara en lantlig karaktär på den södra delen av Hammarö, och att ny bebyggelse företrädesvis ska tillkomma på den norra delen. Planen anger att bostadsbebyggelse står för det största anspråket på ny mark och att kommunen har en befolkningsökning. När planarbetet påbörjades gällde denna översiktsplan, men har nu ersatts av en ny översiktsplan.

I översiktsplan 2018 framgår fortsatt att kommunen har en befolkningstillväxt och att närheten till vatten och skolorna är en attraktivitetsfaktor. Området kring Bärstad pekas ut som utvecklingsområde främst utifrån goda förutsättningar för tillgänglighet och infrastruktur. Den norra delen av planområdet som utgör parkmark idag pekas fortsatt ut som park i enlighet med befintlig markanvändning i planförslagets markanvändningskarta för Bärstad.

Planförslaget bedöms därmed inte i sin helhet vara

förenlig med översiktsplanen.

Planområdet omfattas till del av den fördjupade översiktsplanen för delen Tychalvön från 2011. Här anges marken i den norra delen av planområdet som jordbruksmark/annan öppen mark. Bedömning i samband med framtagande av den nya översiktsplanen är att fördjupningen fortsatt är aktuell och ska vara vägledande i beslut kring exploatering. Planförslaget bedöms inte i sin helhet vara förenlig med den fördjupade översiktsplanen.

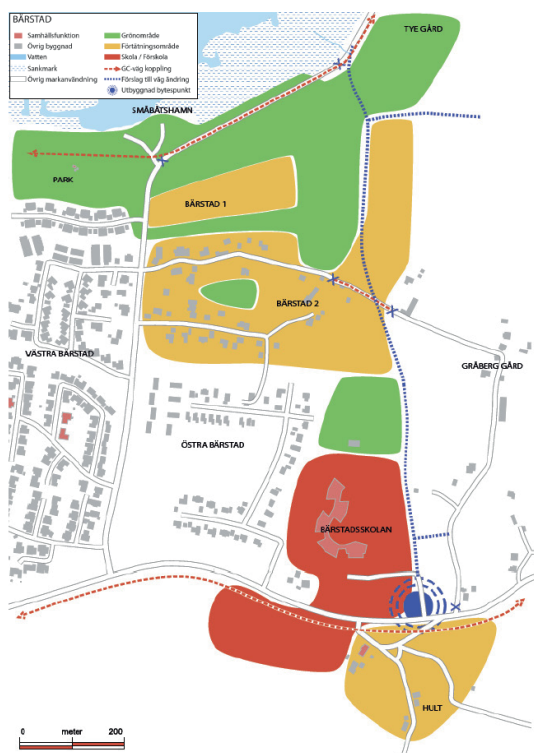
DETALJPLANER

Området omfattas idag av detaljplan för Bärstad, nordvästra delen i Hammarö kommun, Värmlands län som vann laga kraft 1988-10-03. Planen anger för aktuell del bostäder (endast parhus och att southerängvåning får anordnas, bebyggelsen får uppföras i en våning samt utgör del av tomtmarken mark som inte får byggas) och parkmark.

UNDERSÖKNING AV BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

Enligt gjord undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2018-05-16, 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 strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller MB. Undersökningen har samrådats med Länsstyrelsen den 25 maj 2018.

Bärstad



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

Planförslaget bedöms inte innebära någon förändring på markanvändningen. Förändringen från allmän plats till kvartersmark bedöms motiverad då marken idag inte är allmänt tillgänglig och inte innehåller några särskilda värden för allmänheten. Sammantaget anses planförslaget innebära en god hushållning av markområde.

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen för naturvården, kulturmiljövården, eller friluftslivet som så långt som möjligt ska skyddas från åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön.

Inget sådant område berörs.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

I miljöbalkens fjärde kapitel ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listas en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får göras endast om de inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden. Bestämmelserna utgör dock inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Stora delar av Hammarö omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet (Vänern) 4:2. Aktuellt planområde är till större delen annekterat av bostäderna i området och har således kommit att avändas på sådant sätt att det planområdet inte besitter några värden för det rörliga friluftslivet. planförslaget bedöms således inte påverka riksintresset (4:2).

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)

Utomhusluft

Planområdet är beläget i ett område med begränsad trafik och med goda förhållanden för luftgenomströmning. Planförslaget bedöms inte påverka MKN för utomhusluft.

Vattenkvalitet

Hammarösjön (del av Vänern) klassas idag med måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status med kvalitetskraven att uppnå god ekologisk status 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. För bedömningen av den ekologiska statusen är utslagsgivande parameter Bottenfauna där bedömningen visar på påverkan från miljögifter i sedimenten. Bedömning av ekologisk status till måttlig styrks av de sammanvägda parametrarna för Hydrologisk regim i sjöar, samt Morfologiskt tillstånd i sjöar som båda visar på måttlig status.

Den kemiska statusen påverkas av miljögifter- överallt överskridande ämnena polybromerade difenylterar (PBDE), kvicksilver och kvicksilverföreningar. Utöver detta påverkas statusen av värdena för tributyltenn (TBT) som överskrider gränsvärdet i sediment samt bekämpningsmedlet diklorvos som överskred gränsvärdet kraftigt vid en vattenanalys 2013.

Planförslaget innebär ett säkerställande av pågående markanvändning (bostadsändamål) och föreslås inte

medge någon ytterligare bebyggelse eller påverkan på MKN för vattenförekomsten.

Fisk- och musselvatten

Vänern omfattas av förordningen (2001:554) för miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten för att skydda fiskvatten i landet. Med samma motivering som ovan bedöms inte MKN för fisk- och musselvatten påverkas av planförslaget.

Omgivningsbuller

Området är inte beläget i närheten av större väg, järnväg eller flygplats och kommunens innehar inte mer än 100 000 invånare, varpå MKN för omgivningsbuller inte berörs. Området bedöms utöver detta inte heller vara beläget så att omgivningsbuller från väg eller verksamhet påverkar platsen och planförslaget medger ingen markanvändning som berör omkringliggande bostäder genom bullerstörning.

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

Inga sådana områden berörs av planförslaget.

4. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Marken inom planområdet omfattar planlagd parkmark, men har annekterats och kommit att få karaktären av trädgård tillhörande angränsande bostäder. Marken utgör till större delen klippt gräsmatta med enstaka planterade buskar och träd. I norr, väster och öster avgränsas planområdet av en grusbelagd cykelväg. Mellan cykelvägen och Hammarösjön i norr återfinns öppen mark, i huvudsak ängsmark och vass samt enstaka björkar längs vattnet. Vidare österut återfinns en lövträdunge som avskärmar bostadsområdet mot Tynäsvä-



Bilden ovan visar cykelväg som angränsar planområdet i norr, parkmark och del av befintlig bebyggelse i området. Vy mot öster.

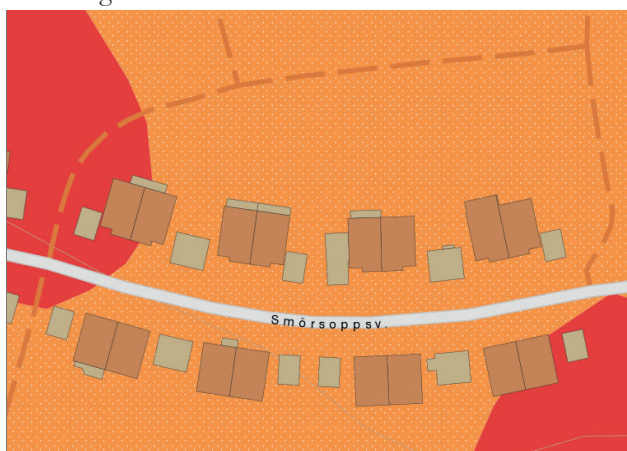
gen. Området väster och söder om planområdet utgör bostadsområde beläget längs Smörsoppsvägen.

Planförslag

Planförslaget innebär att mark som idag har användningen park övergår till kvartersmark för bostadsändamål, parhus (B_p). Då ingen utökning av bebyggelse avses ske mot norr utan tillkommande mark föreslås fortsatt nyttjas som friyta föreslås tillkommande bostadsmark omfattas av bestämmelsen att byggnad inte får uppföras (:::::).

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU jordartskarta består marken inom planområdet i huvudsak av ett grundlager av postglacial sand, förutom i den västra delen där det bedöms finnas berg.



Kartan ovan är utdrag ur SGU jordartskarta 1:250000-1:1000000.

Planförslag

Planområdet är bebyggt med bostäder och kompletbyggnader idag och lämplig grundläggning har hanterats i samband med bygglov. Planen medger ingen ny byggrätt på den utökade fastighetsmarken.

Förorenad mark

Planområdet utgör bostadstomt och obebyggd yta som är planlagd för parkändamål. Befintlig markanvändning bedöms inte ha gett upphov till markförorening.

Planförslag

Om markföroreningar påträffas under mark-, spräng-, schakt-, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

Radon

Hammarö kommun har ingen framtagna markradonkarta. Dock gäller generellt att även mark som klassas som normalriskområde för radon inte kan uteslutas omfatta 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.

Gällande plans byggrätt för området är redan genomförd och bostadsbebyggelse är uppförd på platsen.

Planförslag

Då planområdet redan är bebyggt förutsätts att erforderlig underökning har legat till grund för befintlig bebyggelse. Skulle befintlig bebyggelse ersättas ska markradonundersökning göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Planområdet omfattar inga kända fornlämningar.

Planförslag

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

Inom planområdet är fyra parhus med åtta bostäder belägna. Husen har träfasad i blå och ljusgrå kulör och är uppförda i souterräng med balkonger mot norr (vissa inglasade). Fristående garage finns (utgör en blandning av enkel- och delade dubbelgarage) tillhörande alla bostäder. Garagen har samma kulör som huvudbyggnaden.

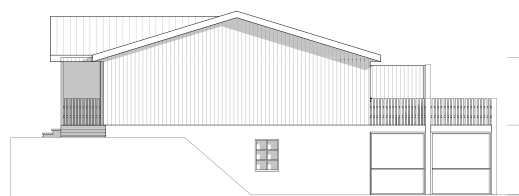
Övrig bebyggelse längs Smörsoppsvägen utgörs också av parhus av samma karaktär.



Bilden ovan visar del av bebyggelsen inom planområdet, vy mot sydväst.



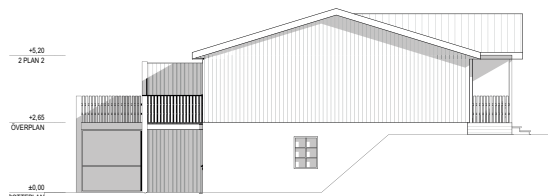
FASAD MOT SÖDER



FASAD MOT ÖSTER



FASAD MOT NORR



FASAD MOT VÄSTER



Dnr DNR 2016-000121 – Ankom 2016-06-07
SEKTION A

BYGGLOVSHANDLING		
BÄRSTAD 1:137		
HAMMARÖ KOMMUN		
Tillbyggnad av tvåbostadshus med inglasat uterum		
FASADER OCH SEKTION		
DATUM	SKALA	
2016.06.07	1:100 (A3)	2

Ovan syns bygglövsritningar för parhus som är uppfört inom planområdet.



Bilden ovan visar del av bebyggelsen inom planområdet. Bilden utgår ifrån Smörsoppsvägen med vy mot norr. Källa: www.googlemaps.com.



Bilden ovan visar del av bebyggelsen inom planområdet, med dubbelgarage i förgrunden. Vy mot nordost. Källa: www.googlemaps.com.

Planförslag

Planen föreslår kvartersmark för bostadsändamål, parhus (B_p) för såväl den del av marken som omfattas av bostäder idag samt parkmarken direkt norr om dessa bostäder fram till cykelvägen som angränsar planområdet. Mark som är planlagd som parkmark idag, men som kommit att annekteras av närliggande bostäder föreslås därmed övergå till kvartersmark för bostadsändamål. Bedömningen är att det planmässigt och i praktiken inte kommer att uppfattas ske någon förändring i hur marken nyttjas och inga kvaliteter hos den allmänna platsmarken (parkmarken) går förlorade vid ett plangenomförande.

Bostadsanvändningen föreslås specificeras för parhus för att bevara befintlig karaktär längs gatan. I samma syfte föreslås tillkommande kvartersmark i norr omfattas av bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (::::) för säkerställa att marken fortsatt kommer att nyttjas som friyta. Bygglövbefriade friggebodar och attefallshus kan dock uppföras inom punktprickad mark.

Planförslaget innehåller en bestämmelse om högsta exploateringsgrad (e_p) som är anpassad efter utökad fastighetsarea (som varierar, se illustration på s.11). Fastigheterna ges genom bestämmelsen möjlighet att bygga ytterligare mellan 12-78 m² byggnadsarea (BYA). En bestämmelse om högsta byggnadshöjd om 4,5 meter föreslås, vilket bedöms medge befintligt souterrängbebyggelse.

Service och arbetsplatser

Kantarellens förskola (med två avdelningar) är belägen ca 400 meter söder om planområdet och Bärstadskolan (F-6) ca 700 meter mot sydost. Livsmedelsbutiker

finns vid Nolgård ca 2,5 km väster om planområdet, i höjd med var Hammaröleden övergår till Lövnäsleden mot sydost. Här återfinns även pizzeria och andra verksamheter. Skoghall centrum är beläget ca 4,5 km mot sydväst där såväl vårdcentral som kommunhus och större delen av den kommersiella handeln återfinns i kommunen.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

Tillgänglighet

Planområdet bedöms ha god tillgänglighet genom befintlig gatustruktur och lutning, samt tomternas och byggnadernas övre plan i nivå med gata.

Planförslag

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

FRIYTOR

Bostadsfastigheterna har idag en del friyta/tomt på den södra sidan av byggnaden, mot Smörsoppsvägen, samt mot den norra sidan. Tomterna är ianspråktaga på olika sätt men med karaktären av trädgård.

Planförslag

Planförslaget innebär att bostäderna inom planområdet får möjlighet att köpa till mark för bostadsändamål, parhus (B_p), i huvudsak mot norr som redan idag har annekterats av bostäderna och fått karaktär av trädgårdstomt. Marken avses inte bebyggas utan fortsatt fungera som friyta och därmed föreslås bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (::::).

VATTENOMRÅDEN

Planen omfattar inget vattenområde.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring kring påverkan på närliggande vattenområde.

STRANDSKYDD

Planområdet är beläget utanför strandskyddat område.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte påverka strandskyddat område vid Hammarösjön.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet nås från Lövnäsleden via Tynäsvägen (hastighetsgräns 60 km/h) och Smörsoppsvägen (hastighetsgräns 30 km/h). Inga uppgifter på årsmedeldygn-

trafik finns på Smörsoppsvägen, men beräknas endast omfatta trafik med målpunkt i bostadsområdet.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering sker idag inom enskild fastighet. Möjlighet till parkering framför garage finns.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring. För att säkerställa att en billängd kan få plats att parkera inom tomtmark har bestämmelse om att byggnad inte får uppföras (::::) införts inom ett avstånd av sex meter från gata.

Gång och cykeltrafik

Belyst cykelväg angränsar planområdet i norr, väst och öst. Goda GC-kopplingar finns åt alla väderstreck.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

Kollektivtrafik

Tynäsvägen trafikeras av busslinje 911 (linjetrafik) samt anropsstyrd trafik mellan Rud och Jonsbol med bytespunkt i Jonsbol för vidare trafik mot Karlstad (linje 900). Busshållplats finns vid Bärstad ca 100 meter söder om planområdet längs Tynäsvägen. Busslinje 911 trafikeras vid pendlingstider på morgon och eftermiddag måndag-fredag.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

STÖRNINGAR OCH RISKER

Buller

Planområdet är inte närbeläget någon verksamhet eller större väg. Smörsoppsvägen förser endast bostadsområdet (totalt 24 bostäder) längs gatan med trafik och avslutas i vändplan. Tynäsvägen mot öster leder trafik mot Tye och avskärmas planområdet genom trädunge.

Ingen uppgift om trafikmängd på Tynäsvägen finns. Vid en uppskattning och beräkning enligt Tyréns app ”Road noise” med 1% väglutning, 60 km/h, 2000 ÅDT, 10% tung trafik, 35 m från bostad, mjukt underlag återges resultatet 51 dBA ekvivalent nivå och 69 dBA max nivå.

Planförslag

Inga särskilda åtgärder bedöms krävas med hänsyn till bullersituation i området.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att

komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Det finns idag MKN 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) samt för omgivningsbuller (SFS 2004:675).

MKN för utomhusluft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

MKN för vattenförekomster

Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit en förvaltningsplan för MKN för samtliga vattenförekomster i distriktet. Alla vatten ska uppnå god ekologisk status (alternativt god potential) samt god kemisk ytvattenstatus år 2021 om inte särskilda skäl finns. MKN innefattar även ett krav på ickeförsämring, vilket innebär att vattenförekomstens miljötillstånd inte får försämrats till en lägre statusklass.

Planförslag

Se rubriken 3. Avvägningar enligt Miljöbalken mfl. för bedömning av planförslagets påverkan på MKN.

Risk för luftföroreningar

Planområdet är inte närebeläget någon verksamhet eller högt trafikerad väg samt har god luftgenomströmning med öppen mark mot norr och Hammarösjön.

Planförslag

Planområdet bedöms inte vara utsatt för luftföroreningar och inga åtgärder föreslås.

Översvämningsrisk och skyfall

Planområdet är inte beläget inom område med risk för översvämnning enligt MSB översiktliga översvämningskartering för Väneren.

Vid ett 100-års regn kan del av Smörsoppsvägen och östra delen av planområdet komma att omfattas av höga vattenflöden. Kapacitet finns i dagvattenledningarna för avrinning.

Planförslag

Planområdet bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk från Väneren och har förutsättningar att klara

ett 100-års regn. Inga åtgärder föreslås.



Karta över 100-års regn.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Spill- och dricksvatten

Planområdet är beläget inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Bostäderna inom planområdet har således kommunal försörjning av vatten och spillvatten. Ledningar är belägna i befintlig parkmark, GC-vägen och i Smörsoppsvägen.



Grundkartan ovan visar befintliga VSD-ledningar inom planområdet.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring. Markreservat för allmännyttiga ändamål (u) föreslås inom kvartersmark för att säkerställa åtkomst till befintliga ledningar.

Dagvatten

Planområdets dagvatten tas omhand genom infiltration på tomtmark samt uppsamlingsledning i parkmarken i norr och avledning till gatubrunnar längs Smörsoppsvägen.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring. Markreservat för allmännyttiga ändamål (u) föreslås inom kvartersmark för att säkerställa åtkomst till ledningarna.

Värme

Enskilda lösningar för uppvärmning av bostäderna förekommer idag.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

El, telefon och IT

Hammarö stadsnät har fibernät i området. Vissa av bostäderna längs Smörsoppvsågen är anslutna idag.

Skanova har teleledningar i området. Ledningarna är belägna i gatumark och planförslaget bedöms inte påverka dess belägenhet.

Ellevio har koncession för elnät i området. Ellevios ledningar är belägna i gatumark och planförslaget bedöms inte påverka dess belägenhet.

Belysningsstolpar är belägna inom parkmarken. Kommunen avser ha dessa kvar på befintlig plats.

Planförslag

Planförslaget bedöms inte medföra någon förändring för ledningars belägenhet.

Markreservat för allmännyttiga ändamål (u) föreslås inom kvartersmark för att säkerställa åtkomst till kommunens belysningsstolpar (och VSD ledningar) vars belägenhet föreslås vara oförändrad.

Avfallshantering

Avfallshantering sker idag via enskild hantering och sopkärl.

Planförslag

Planen föreslår ingen förändring.

5. KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planförslaget innebär att mark som tidigare utgjort allmän platsmark (parkmark) och enligt översiktsplan och fördjupning av översiktsplan fortsatt pekas ut för den användningen nu övergår till kvartersmark för bostadsändamål, parhus. Marken som avses har dock sedan tidigare annekterats av de angränsande bostäderna och förändringen i markanvändningen bedöms inte påverka nyttjande av marken, några naturvärden eller kvaliteter för allmän platsmark.

Bostäderna i området får genom planförslaget mer friyta och marken har försetts med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras för att säkerställa att den fortsatt nyttjas som friyta. Markanvändningen föreslås specificeras till parhus för att bevara befintlig karaktär i området.

I området finns ytterligare parkmark och planförslaget bedöms inte påverka markens nyttjande eller ge några negativa sociala konsekvenser.

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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.

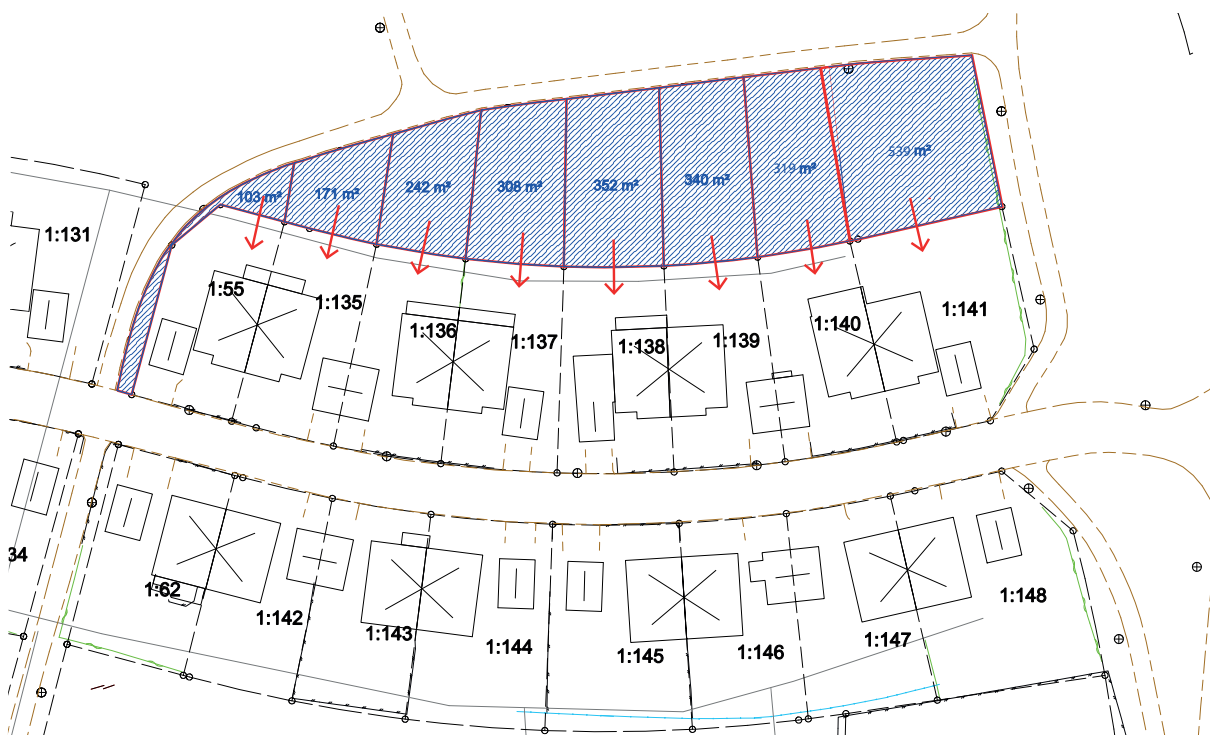
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 (fem) år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. 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 tas ut i samband med bygglovprövning.



Illustrationskarta ovan redogör för hur del av Bärstad 1:63 föreslås regleras till fastigheterna Bärstad 1:55, 1:135, 1:136, 1:137, 1:138, 1:139, 1:140 och 1:141.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Ansvarsfördelning

Ange ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer.

Vad ska göras?

Genomförande av fastighetsindelning

Ansökan om fastighetsindelning

Exploatering inom kvartersmark

Nybyggnadskarta

Bygglovprövning

Upprättande av rättighet

Ansökan om rättighet (ex. ledningsrätt)

Vem gör?

Lantmäteriet

Exploator

Exploator

Hammarö kommun

Hammarö kommun

Lantmäteriet

Ledningsägare

Avtal

Planarbetsavtal har upprättats mellan Hammarö kommun och fastighetsägarna inom planområdet.

Fastighetsregleringsavtal har upprättats mellan Hammarö kommun och fastighetsägarna inom planområdet. Avtalet reglerar att berörda fastighetsägare, som har nytta av planändringen och fastighetsregleringsåtgärderna, är de som ska bekosta fastighetsbildningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Bärstad 1:63 ska övergå till fastigheterna Bärstad 1:55, 1:135, 1:136, 1:137, 1:138, 1:139, 1:140 och 1:141. Se illustrationskarta på s.11. I plankartan anges illustrationslinjer för föreslagen fastighetsindelning.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

De befintliga allmännyttiga ledningar som finns inom markreservat för allmännyttiga ledningar (**u**) är säkerställda genom fastighetsregleringsavtal mellan Hammarö kommun och berörda fastighetsägare inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för fastighetsindelning ska belasta fastigheterna Bärstad 1:55, 1:135, 1:136, 1:137, 1:138, 1:139, 1:140 och 1:141.

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovprövning.

Upprättande av ledningsrätt eller annan rättighet inom

markreservat för allmännyttiga ledningar (**u**) i framtiden bekostas av ledningsägare. Ingen ersättning utgår till fastighetsägare.

TEKNISKA FRÅGOR

Inga tekniska utredningar har genomförts.

7 . MEDVERKANDE TJÄNS- TEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom samhällsplanerare Emma Johansson (fram till och med samråd) och planeringsarkitekt FPR/MSA Daniel Nordholm (från och med granskning) i samarbete med planarkitekt Anna Åhs, Hammarö kommun.

2018-12-02

Daniel Nordholm
Planeringsarkitekt FPR/MSA
SBK Värmland AB

Anna Åhs
Planarkitekt
Hammarö kommun