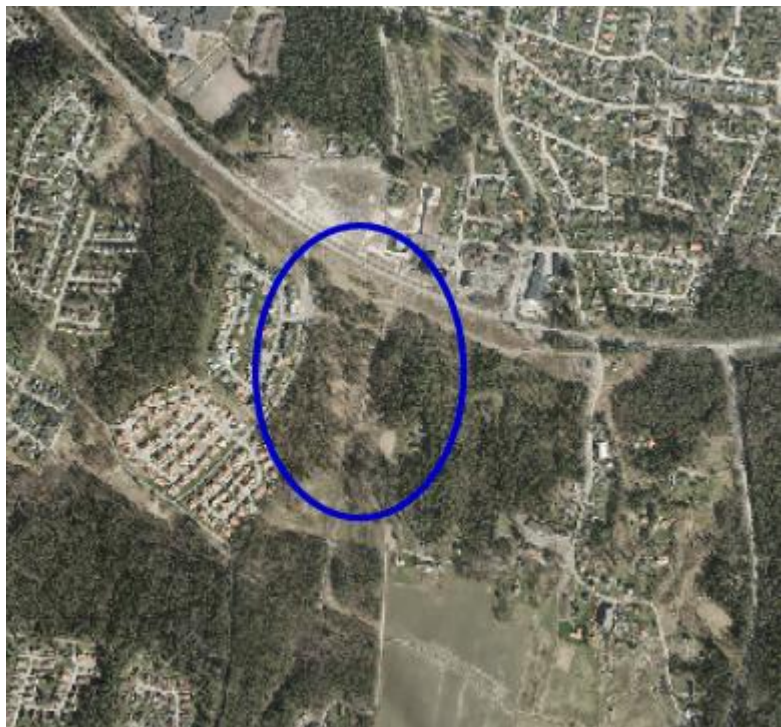


Detaljplan för

ÖSTRA ANNEBERG, HAMMARÖ KOMMUN



Blå markering visar planområdet

PBL 2010:900

**LAGAKRAFT HANDLING, UTÖKAT FÖRFARANDE
2019-02-23**

SAMMANFATTNING

Behovet av nya förskolor och skolor ökar ständigt på Hammarö på grund av att elev och förskoleunderlaget i kommunen ökar.

På Hammar/Anneberg äger Lundbergs mark och har en önskan om att bygga bostäder, en förutsättning för att planen ska genomföras är att en del av området planläggs för skoländamål, då framför allt för förskoleverksamhet.

Syftet med planen är att möjliggöra för bostäder, både friliggande villor och parhus och för förskoleverksamhet i området.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

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

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

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

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplanen	Trafikutredning, Ramböll
Grönstrukturplanen	Översiktlig bedömning av luftkvalitet
Naturvärdesinventering	Alternativstudie, Ramböll

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekter Anna Lindstedt och Hanna Andesh på kommunledningskontoret, tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltning

PLANFÖRFARANDE

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

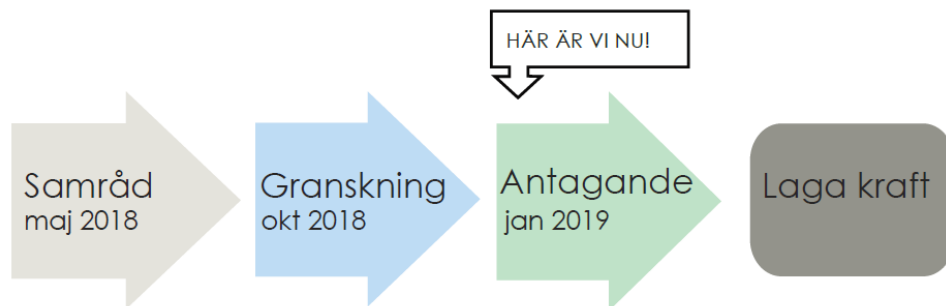
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

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 för samråd KS-AU	april 2018
Samrådsskede	april/maj 2018
Samrådsmöte	april/maj 2018
Samrådsredogörelse	juni 2018
Beslut om granskning KS-AU	oktober 2018
Granskning	oktober 2018
Utlåtande och godkännande i KS	januari 2019
Antagande KF	januari 2019
Laga kraft	februari 2019

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägaren till Hammar 1:6, Fastighet AB L E Lundbergs inkom 2012 med en begäran om planbesked för flera områden inom Anneberg, Hallersrud och Bråten. Positivt planbesked lämnades med två förbehåll; att framtiden för Hallersruds skola skulle utredas och att möjligheten att förlägga den störande verksamheten väster om Hallersrudsvägen skulle utredas. Till följd av detta påbörjades ett planprogram för Hallersrud där syftet var att i ett tidigt skede i planeringen stämma av tankar och idéer med myndigheter, intressenter och närboende i Hallersrud och tillsammans utreda förutsättningar och önskemål för området. Efter samrådet av planprogrammet stod det klart att igen önskvärd lösning gick att få till stånd varpå planprogrammet för Hallersrud avskrevs. Detta innebär att enbart ett av de området fastighet AB L E Lundbergs ansökt för kvarstod.

Inom Hammarö kommun har behovet av förskolor och skolor ökat de senaste åren, en förutsättning för att planen ska gå att genomföra är att en del av området planläggs för skoländamål.

Syfte

Syftet med planläggningen är att möjliggöra att marken kan användas för bostadsbebyggelse samt skoländamål. I första hand för förskoleverksamhet, om behov uppstår ska det också kunna nyttjas för skolverksamhet. Bostadsbebyggelsen ska inrymma ca 40, både friliggande villor samt småhus i form av ex radhus eller parhus.

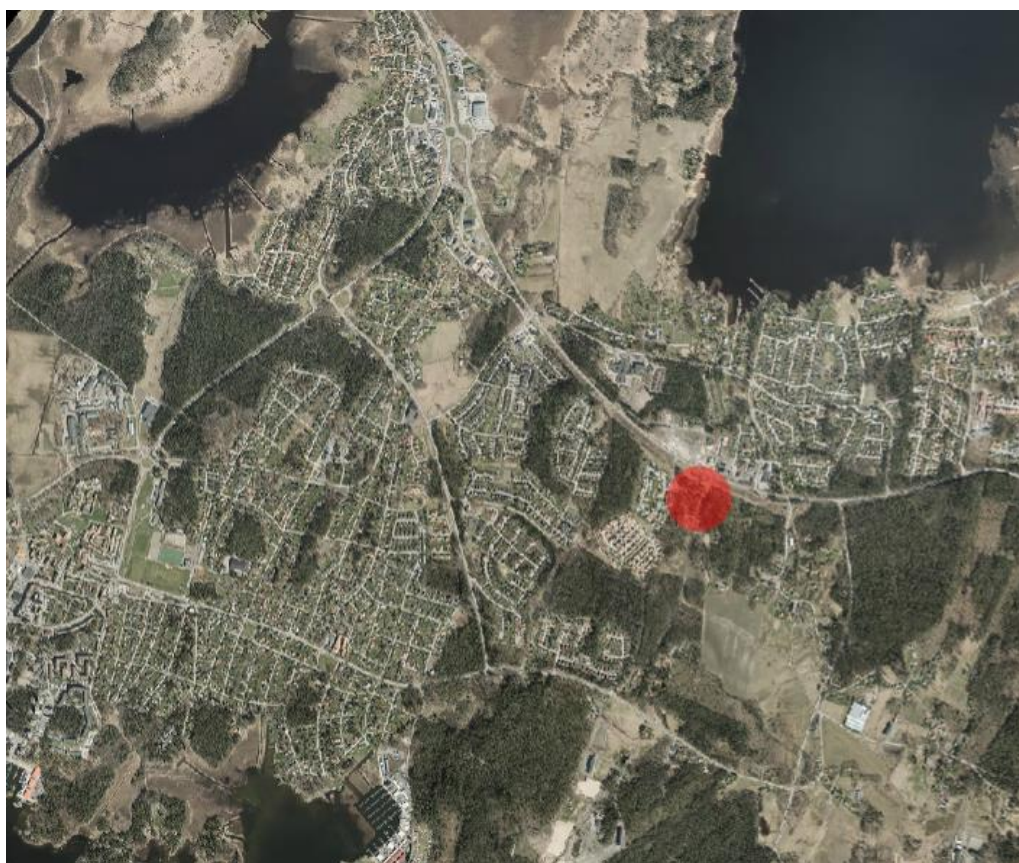
En förutsättning för att planen ska gå att genomföra är att en del av området planläggs för skoländamål.

Centralt i området ska ett grönområde sparas runt befintligt dike för att värna om befintliga arter i diket samt möjliggöra för rörelse mellan olika områden för djur samt människor.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom den norra delen av Hammarö, öster om bostadsområdena.



Ovan flygfotot visar det aktuella planområdets läge, markerat med rött

Areal

Planområdet är ca 80055 m² varav andelen kvartersmark för förskoleverksamhet och bostäder är 46 659,2 m² och allmän platsmark är 68 006,2 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av Hammar 1:6 som ägs av Lundbergs AB samt Hallersrud 1:67 som ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A0-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2018-03-23.

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. Det finns inget utpekad riksintresse enligt 3kap MB inom området.

Området består av skogsmark av blandad löv-och barrskog, sly samt betesmarker för hästar. Det finns inga utpekade värden inom området. Från flygfoton från 60-talet framgår att nästan hela området bestod av odlingsmarker som nu till stor del växt igen.

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. Större delar av området används i dagsläget för betesmarker för hästar. Det finns inga tydliga stigar i området, området verkar inte nyttjas av allmänheten i någon större utsträckning.

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 föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Det föreligger ingen risk för att MKN för luft överskrids.

Vid utbyggnad kommer området att anslutas till kommunalt VA. Exploatering av området skulle betyda att det blir större del hårdgjord yta, vilket i sin tur påverkar avrinningen.

Inom planområdet går ett öppet dike som ska bevaras. Diket kan bli en del i en öppen dagvattenlösning, som även kan ge ett trevligt inslag i miljön. Rening av dagvattnet kan behöva ske. Området ligger i anslutning till en större väg och området utformning kan behöva anpassas så att en god ljudmiljö kan skapas.

Strandskydd, 7 kap MB

Området berörs inte av 7 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En ny översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 24 juni i år och där är aktuellt planområde utpekade som förtätningsområde för bostäder samt förskola. Under samrådet av detaljplanen gällde tidigare gällande översiktsplan som antogs av kommunfullmäktige 4 oktober 2005, i den var planområdet utpekade som tätortsbebyggelse.

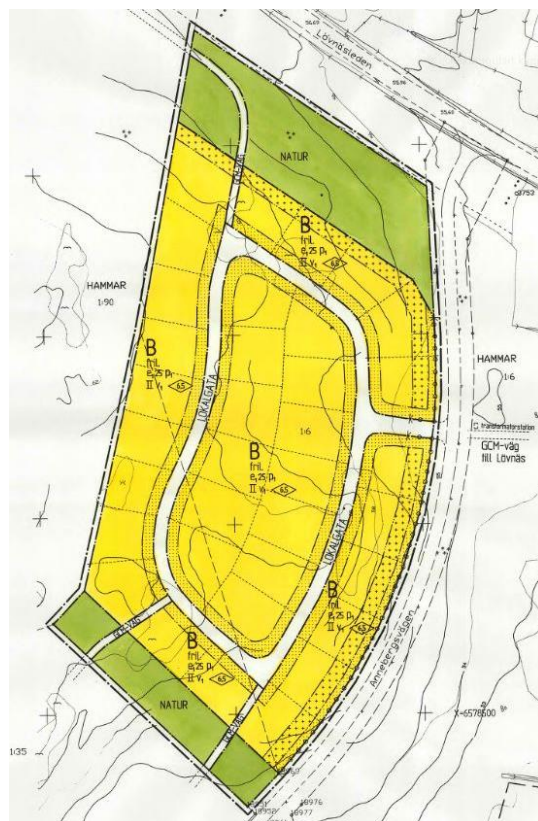
I den nu gällande översiktsplanen framgår det att området lämpar sig väl för förtätning, då framför allt med en blandad bebyggelse av villor och flerbostadshus i form av mindre par- och radhus. Det skulle med fördel kunna byggas en förskola på Anneberg, då det i området bor många barnfamiljer.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

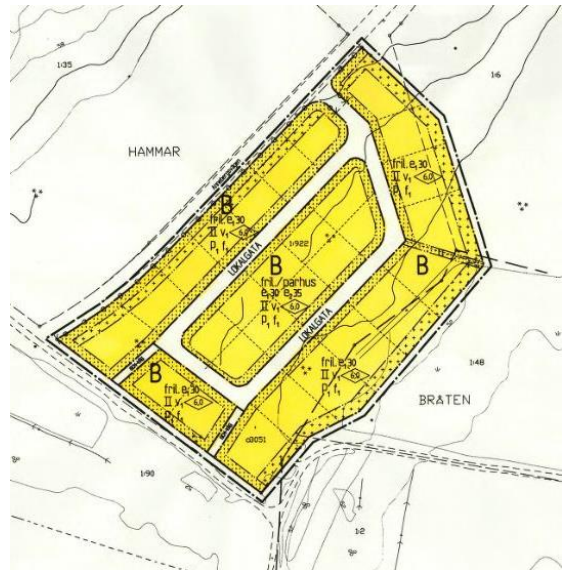
Planområdet ligger utom detaljplanlagt område. Området angränsar dock till detaljplan för del av Hammar 1:6 och 1:90 Anneberg, detaljplan för Hammar 1:922 mfl Anneberg samt detaljplan för Anneberg.

Detaljplan för Anneberg som antogs 1999 omfattar enbart tillfartsväg samt naturområde mellan detaljplanerna på Anneberg, då resterande delar av planen har blivit ersatt med nyare planer.

Detaljplan för del av Hammar 1:6 och 1:90 Anneberg, antogs 2007, ligger väster om planområdet. Tomtstorlekarna inom området ligger på ca 1000 kvm. Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 25 %. Bebyggelsen får uppföras i två våningsplan samt att högsta byggnadshöjd får vara 6,5 meter



Detaljplan för Hammar 1:922 mfl Anneberg, antogs 2005, ligger söder om planområdet.
 Tomtstorleken inom detaljplanen ligger på ca 400-800 kvm.
 Byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 30 % för friliggande hus samt 35 % för parhus. Bebyggelsen får uppföras i två våningsplan samt att byggnadshöjden är begränsad till 6 meter.



En del av detaljplanen kommer i den norra delen att släcka ut detaljplanen Hammar 1:6 mfl Rosenlund. Det bedöms som nödvändigt för att säkerställa att den planerade cirkulationsplatsen ska få plats. Området som släcks ut görs idag av natur.



Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2018-01-18, 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 med tillhörande miljökonsekvensbedömning av planen.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- Dikesinventering bör göras på våren innan granskningen

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- Byggnadernas utformning kan med fördel ta inspiration från omgivande skogsmiljö avseende färg och materialval.
- Nyttja och uppmuntra till användandet av hållbara färdsätt för att minska antalet bilar.
- Om möjligt nyttja diket som en del i dagvattenssystemet och utemiljön.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2016-12-27 § 256 att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Hammar 1:6 Anneberg.

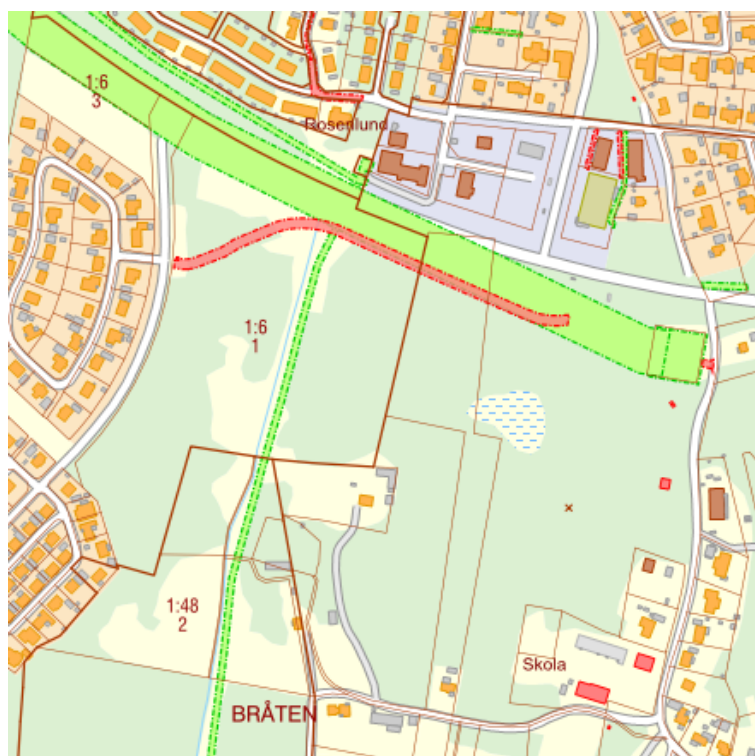
Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2018-04-12 § 81 beslutat om att planen ska samrådats.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

I området finns olika servitut och ledningsrätter.

Officialservitut 1761-16/2.1 är den röda sträckningen i bilden nedan, den ger Hammarö kommun rätt att använda och underhålla gång och cykelvägen om 10 meters bredd över fastigheterna Hammar 1:6, Hammar 1:90, Hallersrud 1:44 samt Hallersrud 1:45. Vid antagande av planen kommer det servitutet att upphävas, och kommunen blir berättigad ersättning.

Det finns ett antal ledningsrätter inom fastigheten bland annat 17-Å-3926.1 och 1761-05/3.1 som är en ledningsrätt för vatten och avlopp, 17-Å-5901.1 som är en ledningsrätt för starkström. Ledningsrätterna är illustrerades som den gröna sträckningen i bilden nedan.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Området består av blandad barr-, lövskog, sly och betesmarker för hästar.

En naturvärdesinventering som gjorts av planområdet bedömer att det finns två områden som bedöms hysa värde som medför att de når naturvärdesklass, en igenväxningsmark med rikligt med grövre lövträd och en våtmark i öster. I inventeringsområdet finns också ett dike som skyddas av generellt biotopskydd som rinner rätt genom en hästhage. I området har en riktad artinventering mot groddjur skett, vid tre tillfällen har området besökts och vid inget tillfälle har några groddjur eller spår av groddjur observerats.

Förändringar

Våtmarken i öster blir skyddad i och med att det är planlagt som natur och kommer därmed inte att exploateras. Området som har naturvärdesklass i väster kommer att behöva tas i anspråk för kvartersmarken för bostäder, bedömningen görs att det är av ett stort allmänt intresse att bebygga området. Planen innebär att större delen av skogsområdet blir kvartersmark för bostäder och förskola, dock bebyggs inte hela fastigheten, en del av naturen bevaras.

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk utredning gjord för området som är från 2009, där framgår det att jordförhållandena inom området varierar. Centralt i området återfinns lös lera. Lermäktigheten tunnas ut åt väster och öster inom området för att helt försvinna när markförhållanden övergår i fastmark (moränmark). I samband med fältundersökningen mättes i provhål fria vattenytor på mellan c:a 0,3 till 1,2 m djup under markytan. Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande. Följande skal dock beaktas. Den ytliga sand-siltjorden i området är ställvis mycket löst lagrad. Detta innebär risk för att sättningar kan utbildas i detta skikt vid lastökningar på jorden. Som lastökningar räknas bl.a. last från uppfyllnader, last från nya byggnader m.m. Sättningar som utbildas i detta övre skikt är dock elastiska och bedöms bli små, < 2 cm, för normala markjusteringar i form av uppfyllnader om maximalt c:a 1 m och last från 1,5-2-planshus. Sättningar i detta skikt uppkommer snabbt, i huvudsak under byggtiden. Ytlig grundläggning av byggnader bedöms vara möjlig inom ytor med ingen eller ringa förekomst av lös lera, < 1 m. Inom delar där lös lera förekommer med en mäktigt på mer än 1 m bedöms i detta skede att pågrundläggning kan krävas.

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 odlingsmark.

Förändringar

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

Radon

Markradon har inte mätts i samband med planarbetet. I bostadsområdet väster om planområdet har husen uppförts radonskyddat, där har även mätningar gjorts på några hus som visade på värden som underskrider Folkhälsomyndighetens riktvärde på 200 Bq/m³.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Markområdet är plant, marknivån ligger på 52-56 möh och ligger därmed inte på sådana nivåer att översvämningsproblem kan uppstå. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande, se ytterligare information under 'geotekniska förhållanden'.

Fornlämningar och kulturminnen

Inom området finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar.

Förändringar

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 tillsyns-myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet består av oexploaterad mark. Omgivande bebyggelse utgörs av bostadsområdet Anneberg i väster om planområdet med blandad bebyggelse av 1 plans-, 1 ½ plan- och 2 plans hus och är i huvudsak uppförda med träpanel med varierad färgsättning. Dock med övervägande dominans av vita hus, det finns ett par hus i andra färger.



Bilderna visar på exempel av bebyggelse väster om planområdet.

Förändringar

Planen möjliggör för uppförande av en ny förskola **(S)** och bostäder **(B)**. Det möjliggörs för uppförande av ca 40 nya bostäder i form av friliggande villor samt småhus i form av ex radhus eller parhus i högst 2 våningar med en nockhöjd på 9 meter. 

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 25 % **(e1)** av fastighetsarean får bebyggas för friliggande villor och 40 % för par/radhusen **(e2)**.

Planen möjliggör också för uppförande av en ny förskola **(S)**, inriktningen är att området i första hand ska användas för förskoleändamål, en förskola med sex avdelningar med möjlighet till utbyggnad av ytterligare en förskola på sex avdelningar. Dock kan användningen på sikt behöva förändras till att även omfatta annan typ av skolverksamhet. Därav görs inte någon ytterligare specificering av användandet.

För förskolan **(S)** är högsta tillåtna byggnadsarea satt till 4000 kvadratmeter **(e3)**, med en nockhöjd på 11 meter som möjliggör två våningar.

Ett stort naturområde (**natur**) har lagts in som möjliggör en tillfredställande storlek för skolgården.

Inom planområdets nordvästra del det finns sedan tidigare en befintlig nätstation (**E**) och ytterligare en nätstation läggs in i planområdets östra del. E-område i nordväst kräver ett skyddsavstånd om åtta meter från elhuset till närmaste husvägg, fem meter prickas och tre meter kryssas runt e-området.

För förskolan redovisas en zon med prickmark (**:::**) som inte får bebyggas av trafik- och parkeringskäl samt för avståndet mot kraftledningen.

Offentlig service och kommersiell service samt arbetsplatser

Närmaste grundskola är Hammarlunden skola, förskola finns på Lövnäs, närmaste sjukhus finns i Karlstad. Övrig offentlig service som bibliotek, polis och kommunkontor återfinns i Skoghall centrum.

Arbetsplatser och service finns vid Bärstad, Jonsbol, Nolgård, Sätterstrand, Skoghall och Karlstad.

Förändringar

Planen innebär att de skapas ytterligare arbetsplatser på de östra delarna av Hammarö för förskoleverksamhet.

Tillgänglighet

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

Förändringar

Planområdets storlek och läge innebär att det finns goda möjligheter att skapa en god utemiljö för barnen. För att skapa en så säker miljö som möjligt för barnen föreslås bil och gång-och cykelbanan förläggas norr om förskolan. Parkeringsplatserna för föräldrar som hämtar och lämnar sina barn bör placeras på en yta söder om den nya gatan. Barnen behöver då inte korsa någon väg vid hämtning och lämning.

FRIYTOR

Rekreation och lek

En förskola behöver bra ytor för lek och rekreation, dessa behöver ofta vara upp till ca 40m² per barn för att inte ytan ska bli helt söndertrampad. Utemiljön bör inte heller vara utsatt för trafikbuller

Förändringar

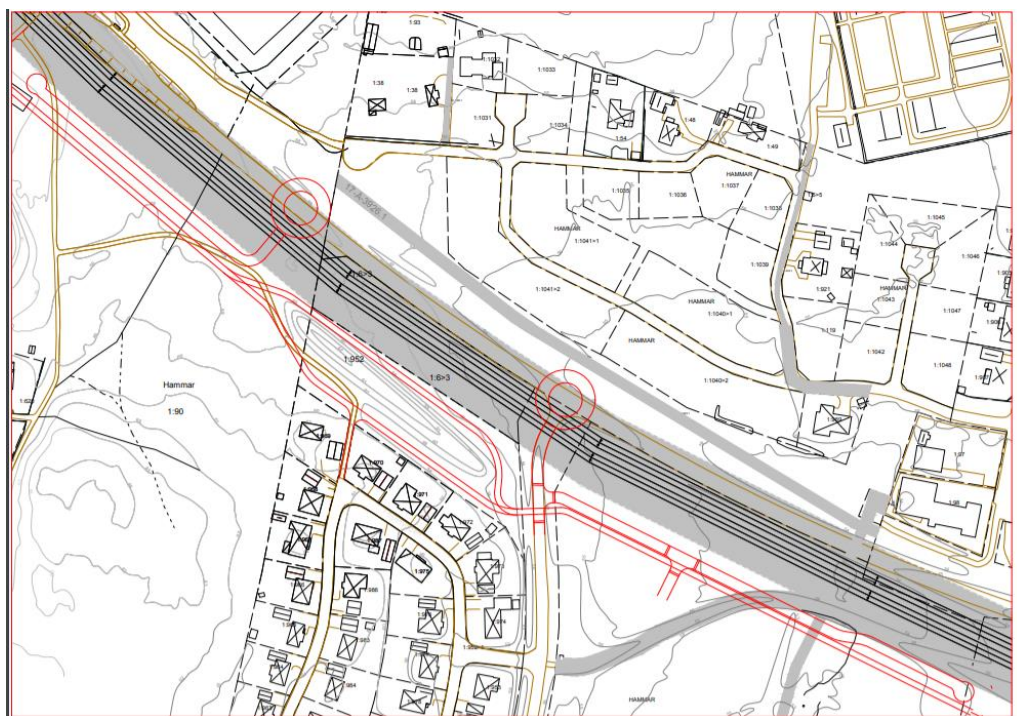
Planområdets storlek och läge innebär att det finns goda möjligheter att skapa en god utemiljö för barnen. Det finns även goda möjligheter att låta skogen komma in på gården för att ge möjlighet till spontanlek och att skogen blir en del i pedagogiken.

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

Långsiktigt hållbara transporter är viktigt för att ge god tillgänglighet och trygghet för barnen, och för att minska klimat- och miljöpåverkan. En "Grön resplan" knuten till detaljplanen skapar goda förutsättningar att styra utformning och beteende till fler hållbara resor.

Norr om planområdet går allmän väg 561, Lövnäsleden. Idag åker man in till Annebergsområdet via Annebergsvägen som ansluter till Lövnäsleden.

Bostadsområdet och förskolan föreslås anslutas till Annebergsvägen, som i sin tur ansluts till en ny cirkulationsplats. Trafikutredningen visar på att belastningarna är låga under maxtimmen på Annebergsvägen och verkar i nuläget inte motsvara de åsikter som framförts. Vidare visar den på att "maxkvarten" (som är avgörande för hur trafikanter upplever framkomligheten under den mest ansträngda tiden som trafikanter upplever på morgonen) uppgås vara 12 % och ligger därmed i underkant. Dock motiveras det att en cirkulationsplats är klokt att anlägga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv i Annbergskorset istället för den ursprungliga parallella vägen.



Detaljplan för östra Anneberg

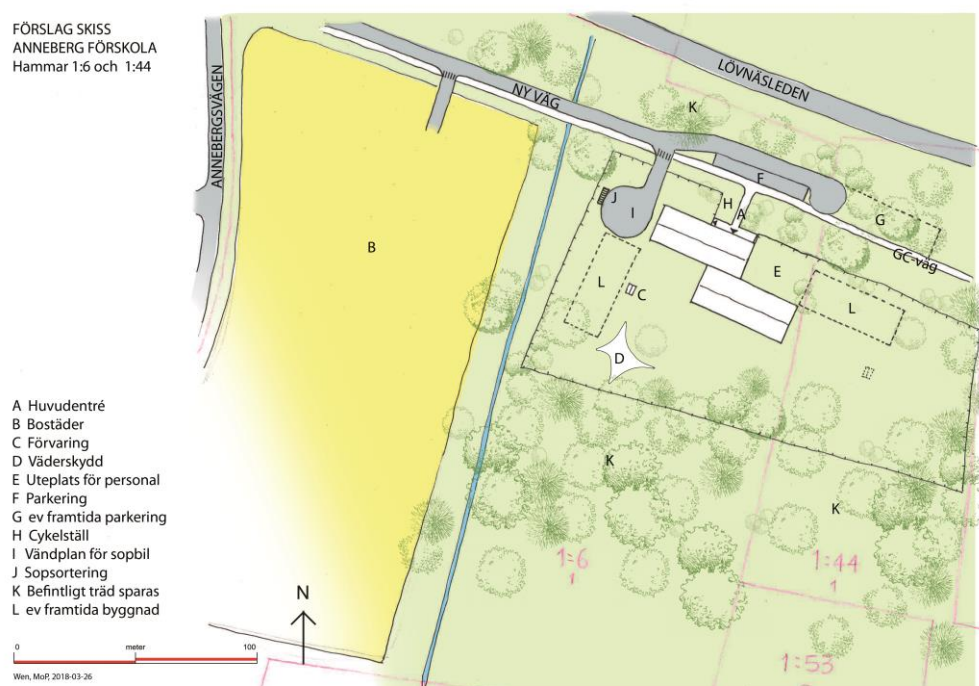
Parkering, utfarter, varumottagning

Väster om Lövnäsleden finns Annebergsvägen som leder in till det idag befintliga bostadsområdet. Parkering för de boende kommer att lösas inom kvartersmarken för **bostadsändamål**. För att undvika att leda in ytterligare trafik för de boende på Anneberg, på den befintliga vägen (Annebergsvägen) i de västra delen av planområdet kommer det att bli utfartsförbud för de boende i planområdet. Detta innebär även att det blir rundkörning i planområdet för både boende och för sopbilar.

Trafikutredningen föreslår 3,5 platser per avdelning, alltså 21 platser totalt för både personalparkering samt hämta/lämnplatser, för en förskola på sex avledningar. För förskolan kommer det att behövas parkeringar för personal och för föräldrar som hämtar och lämnar barn. Parkeringarna föreslås placeras inom prickmarken (::::) för kvartersmarken för skoländamål. För att skapa en säkrare miljö för barnen bör parkeringen förläggas söder om den nya gatan in till området.

Förskolan kommer att ha tillagningskök vilket innebär att varu- och sopbilar måste kunna angöra förskolan på ett säkert sätt. Enligt gjord trafikutredning är det säkrast att placera vändzonen väster om förskolebyggnaden.

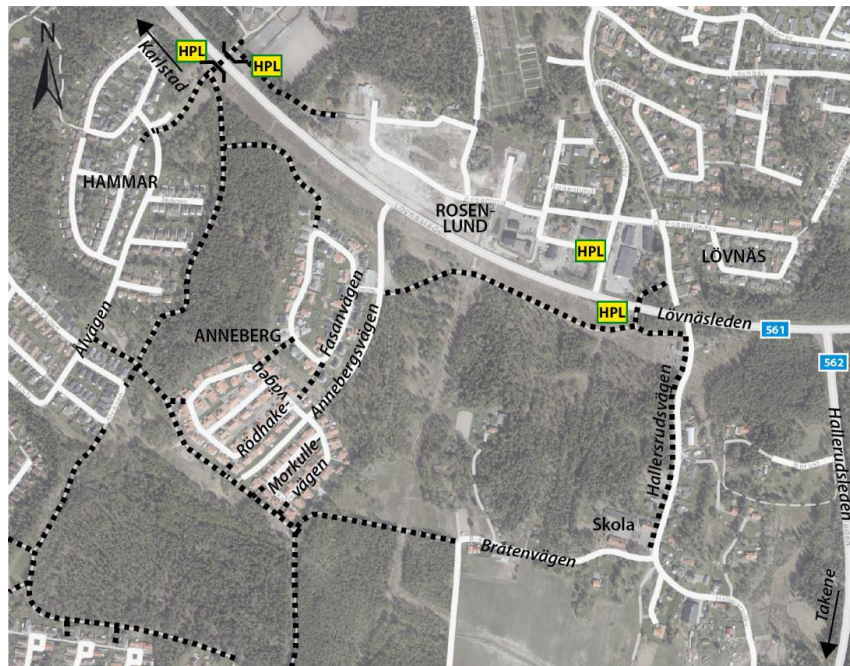
FÖRSLAG SKISS
ANNEBERG FÖRSKOLA
Hammar 1:6 och 1:44



Skiss hämtad från Rambölls trafikutredning över anslutning till förskolan från Lövnäsleden och den nya vägen, samt GC-vägar, parkering och varumottagning.

Gång och cykel trafik

Det finns gång- och cykelvägar som går genom planområdet och ansluter till Hammarlunden i norr, Anneberg i öster, Hammar i söder och väster.

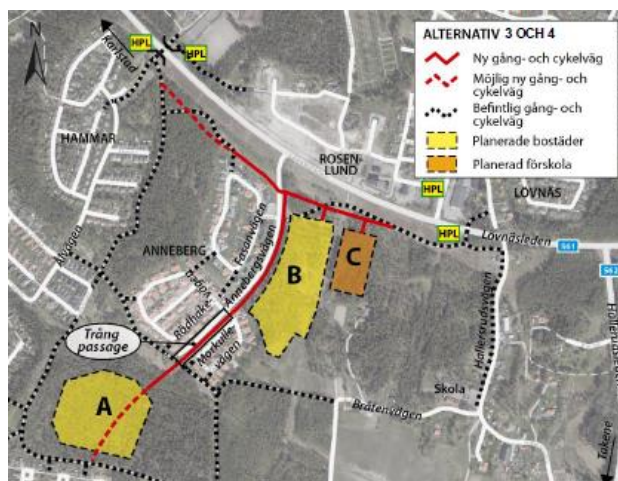


Befintligt gång- och cykelvägnät i svart och vägnätet i vitt.

Förändringar

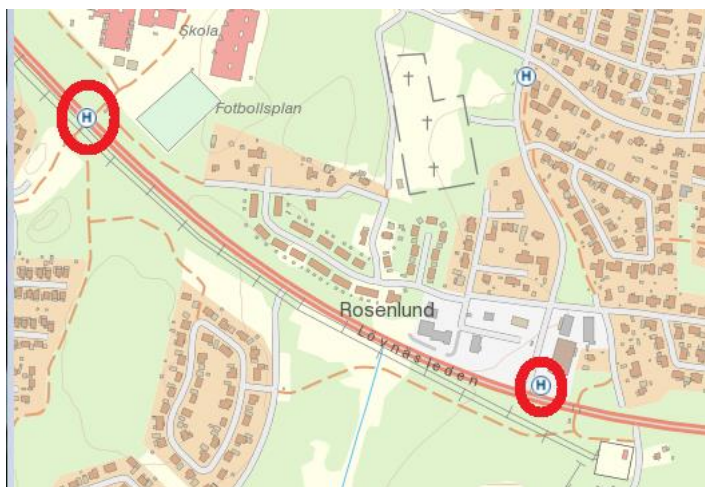
Enligt gjord trafikutredning tas två förslag för ny gång och cykelväg upp för den nora delen av planområdet. Ett alternativ är att förlägga gång och cykelvägen söder om bullervallen och det andra alternativet är att förlägga gång och cykelvägen norr om bullervallen. Om gång- och cykelvägen förläggs söder om bullervallen blir det den genaste vägen från skolan, som man vet att människor föredrar, om man å andra sidan förlägger gång- och cykelvägen norr om bullervallen uppfattas den som tryggare att cykla på där övriga trafikanter finns.

Det föreslås bli en kombinerad gång- och cykelbana med en bredd på 3,5 m. Det är dock viktigt att göra säkra, trygga och tydliga kopplingar ner till bostadsområdena.



Kollektivtrafik

Nordöst- och väst om planområdet finns busshållplatser vid korsningen Hallersrudsvägen-Lövnäsleden samt en vid Lövnäsleden i höjd med Hammarlunden och Hammar. Värmlandstrafik buss 901 trafikerar sträckan med en avgång i halvtimmen i båda riktningarna. Efter kl. 20.00 är det en avgång i timmen. Heltrafiken har samma avgångsfrekvens. Ca 2,7 km från planområdet finns ytterligare tre linjer 901, 902 och 904 som stannar vid Jonsbol, Skoghallsleden. I årsskiftet 2018/2019 kommer en ny busslinje som kommer gå ut till Rud och där även Annaberg kommer att vara ett upptagningsområde.



Busshållplatserna markerat i rött

Förändringar

En utökad bebyggelse kan ge ökat underlag för bättre kollektivtrafik till och från området.

STÖRNINGAR

Norr i området går en kraftledning, kraftledningsgatan är ca 36 m bred. Enligt elsäkerhetsverkets manual *Byggnader nära kraftledning* ska det vid detaljplan vara 15 meter från högspänningsledning till byggnad. Vid parkering ska avståndet vara 10 meter samt minst 20 meter till skolgård, vid högst 55 kV. Kraftledningen som löper längs med Lövnäsleden har en spänning på 50 kV.

Söder om planområdet ligger en hästgård. Idag nyttjas delar av planområdet till betesmarker. Allergener från hästar sprids främst inom 50-100 meter från platsen där hästarna vistas enligt boverkets *vägledning för planering för och invid djurhållning* (rapport 2011:6). Förskoleområdet planeras ca 100 meter från fastighetsgräns till hästgården. Vegetationen mellan förskoleområdet och hästgården ska sparas. Förskolan kommer hamna i förhärskande vindriktning från hästgården, dock kommer vegetationen inom **natur** att sparas vilket gör att det inte bedöms utgöra en risk. Vidare visar en undersökning som gjordes för Färjestadstravet i Karlstad att spridningen från hästallergener om ett avstånd på 50 meter från bebyggelse till hage var generellt sätt låga. Allergenhalterna mäts i unit per kubikmeter (U/m^3) där en unit representerar en allergi partikel. Halterna av allergener sjunker snabbt med avstånd från källan, små partiklar kan dock spridas en längre väg. En mätning som gjordes i Akademistallet i Uppsala med 32 hästar i stallen visade på att allergenhalten inne i stallen låg på $4300 U/m^3$ och utanför stalldörren låg halten på $326 U/m^3$.¹

Vid Färjestad travbanan gjordes mätningar av hästallergener och spridningsberäkningar. Mätpunkten låg ca 35 m från den södra fastighetsgränsen, mätningarna genomfördes under en dryg månads tid. I spridningsberäkningarna togs sedan meteorologiska parametrar som nederbörd, vind, solinstrålning och temperatur med, och parametrar som berör hästverksamheten. Exempelvis hur många hästar som befinner sig i vilka hagar under vilka tider. Beräkningarna utfördes dels för att få en uppfattning om den generella allergenbelastningen under ett år och dels för att få toppvärden som varar under en kort tid exempelvis under tävlingar. Årsmedelbelastningen vid mätpunkten låg på så lågt som $0,1 U/m^3$. Ett av de toppvärden som räknades med utgår från 99,9 percentilen, d.v.s. under året fanns det bara 8 timmar då den halten överskreds. Den halten låg på $2,1 U/m^3$ och genom att till det värdet ($2,1 U/m^3$) lägga ett påslag som både inkluderar halten vid sämsta spridningsförutsättningar och ett påslag för ökat antal hästar vid tävling får man ett uppskattat maximalt värde vid mätpunkten på $2,6 U/m^3$.²

Undersökningen på Färjestad travbana visade på att halterna av allergener är mycket låga och att hus kan placeras 20-30 m från hagarna.

Av ovanstående att döma, och undersökningen som gjorde för Färjestads Travbana dras slutsatsen att beteshagarna inte kommer att utgöra någon risk för förskolans placering om 100 meter ifrån hästverksamheten samt att möjligheten finns att plantera ytterligare vegetation inom naturmarken.

¹ <http://www.lansstyrelsen.se/ostergotland/SiteCollectionDocuments/Sv/miljo-och-klimat/verksamheter-med-miljopaverkan/miljosamverkan/projekt/aby-slutrapport-061026.pdf>

² Spridning av hästallergen vid Färjestadstravet i Karlstad, 2011-12-14, Allergena och IVL Svenska Miljöinstitutet

Buller

Området ligger i anslutning till en större väg och området utformning behöver anpassas så att en god ljudmiljö kan skapas. På andra sidan lövsnäleden ligger Rosenlund, där en bullerutredning gjordes 2012, av denna framgår att man utan åtgärder uppnår en bullernivå på 50-55 dba ca 50-55 meter från lövsnäleden. Rosenlund ligger i förhärskande vindriktning. Byggnader i denna plan kommer hamna ca 55-60 meter från vägen varvid bullret inte bedöms som ett problem

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom kvartersmarkens östra delar har ett **u-område** lagt in då det går VA-ledningar där.

Vid utbyggnad kommer området att anslutas till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvatten kommer att hanteras lokalt inom området via infiltration och fördröjning i form av ett fördröjningsmagasin som minskar flödet till dikesföretaget i söder för att inte belasta det ytterligare. Inom planområdet går ett öppet dike som ska bevaras. Diket kan bli en del i en öppen dagvattenlösning, som även kan ge ett trevligt inslag i miljön.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Möjlighet finns att ansluta sig till HEAB:s fjärrvärme, dock är det en förutsättning att merparten inom området vill ansluta sig.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Ellevio.

Fiber finns utbyggt i området. Det kommer gå att anslut till stadsnätet i området.

Förändringar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt el-, tele- och fibernät. Ett E-område har lagts in i områdets nordvästra delar där det redan idag finns en befintlig nätstation, och ytterligare en läggs in i områdets östra delar för att täcka behovet för tillkommande bebyggelse.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Återvinningscentralen återfinns på Hantverkarsvägen i Skoghall.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år. 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 kommer att tas ut i samband med bygglovsprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet pågår under 2018. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft under början av 2019.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Upprätta exploateringsavtal med exploatör
Serviceämnden/Serviceförvaltningen	Utbyggnad av vatten och avlopp och gata
Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen Lantmäteriet Exploatör	Bygglov Bygganmälan Lantmäteriförrättning Ansökan om fastighetsreglering

Avtal

Ett planavtal är upprättat mellan kommunen och exploatören där fördelningen av plantkostnaderna har reglerats.

Exploateringsavtal som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering, kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören. Detta kommer bland annat att reglera fördelningen av kostnaderna för utbyggnad av vatten och avlopp, gata och gcm-vägar i området.

Exploateringen innebär att allmänna anläggningar, lokalgata och vatten, spillvatten och dagvatten (vsd-nät) måste byggas ut inom exploateringsområdet. Kommunen ska projektera och bygga ut vsd-nätet. Kommunen ansvarar för projektering och utförande av lokalgata. Kostnaden för utbyggnad av lokalgata kommer delas mellan kommunen och exploatören.

För anslutning till vsd-nät tar kommunen ut anläggningskostnader i form av anläggningsavgift för respektive tomt när förbindelsepunkt är ordnad, slutbesiktning är genomförd (för vatten, spillvatten och dagvatten) och fastighetsägare har informerats. I samband med detta börjar också de fasta avgifterna för vsd-nät att gälla. Alla avgifter tas ut av gällande fastighetsägare i enlighet med vid tidpunkten gällande kommunal taxa.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Hammar 1:6, Bråten 1:14 och Hallersrud 1:44 är i privat ägo. Hallersrud 1:67 och Hammar 1:90 ägs av Hammarö kommun.

Plangenomförandet förutsätter att ett större antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Kvartersmarken delas in i fastigheter som anpassas till den bebyggelse som uppförs.

Västra delen av Hammar 1:6 ca 24 300 m² (innefattar skola samt natur) köper Hammarö kommun och som sedan regleras till kommunens angränsande fastighet. Övriga delar av Hammar 1:6 som omfattas av allmän platsmark regleras över till kommunal fastighet utan kostnad. I samband med fastighetsregleringen ska skiften för Hammar 1:6>4 och 1:6>5 regleras över till kommunal fastighet, Lövnäs 1:166.

Kommunen har köpt en del av Hallersrud 1:44, och denna har reglerats till kommunal fastighet. (för skolområde och natur)

I planområdets västra del regleras del av den allmänna platsmarken (gata och natur) till Hammar 1:90.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planens genomförande kräver en ny ledningsrätt, som säkerställer ledningarna inom u-området. Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter mm ska beaktas vid kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planens genomförande innebär att allmänna anläggningar, lokalgata och vatten, spillvatten och dagvatten (vsd-nät) måste byggas ut inom exploateringsområdet. Kommunen ska projektera och bygga ut vsd-nätet. Kommunen ansvarar för projektering och utförande av lokalgata. Kostnaden för utbyggnad av lokalgata kommer delas mellan kommunen och exploatören.

För anslutning till vsd-nät tar kommunen ut anläggningskostnader i form av anläggningsavgift för respektive tomt när förbindelsepunkt är ordnad, slutbesiktning är genomförd (för vatten, spillvatten och dagvatten) och fastighetsägare har informerats. I samband med detta börjar också de fasta avgifterna för vsd-nät att gälla. Alla avgifter tas ut av gällande fastighetsägare i enlighet med vid tidpunkten gällande kommunal taxa.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Trafikutredning Anneberg för Hammar 1:90 och Hammar 1:6, Anneberg, 2018-03-12, gjord av Ramböll
- Trafikutredning Anneberg, 2017-06-02, gjord av WSP
- Översiktlig bedömning av luftkvalitet (PM₁₀ och NO₂), 2018-01-12, gjord av Marcus Eriksson, energi- och klimatrådgivare Hammarö kommun.
- Översiktlig geoteknisk underökning för Anneberg, gjord av Sweco, 2009-02-11

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen innebär att markanvändningen ändras från betesmark/skogsmark till bostadsområde och förskola vilket påverkar främst närområdet. Viss ökning av trafik till och från området kommer att ske. Viktigt att möjliggöra för hållbara transportsätt.

Genomförandet innebär också att skogsmark omvandlas till kvartersmark för skol- och bostadsändamål vilket innebär att delar av planområdet blir bebyggt och hårdgjort. Dock kommer stora delar att utgöras av natur och därmed behållas grönt. Anspråkstagandet av skogen kommer att upplevas som störst för boende inom området.

Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära en fysisk och visuell förändring av området. Utbyggnaden är att se som en förtätning av stadsstrukturen. Inom kommunen finns en önskan om ett mer varierat boende på ön. Planen möjliggör en varierande bebyggelse, med friliggande villor samt småhus i form av ex radhus eller parhus.

Förskolan kommer i sin tur att lätta på det stora trycket som finns i kommunen på förskoleplatser, och kommer att försörja de norra delarna av Hammarö med förskoleplatser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekter Anna Lindstedt och Hanna Andesh på kommunledningskontoret, tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.