

Detaljplan för Pastorsexpeditionen i Skoghall



Del av LUNDEN 1:4

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

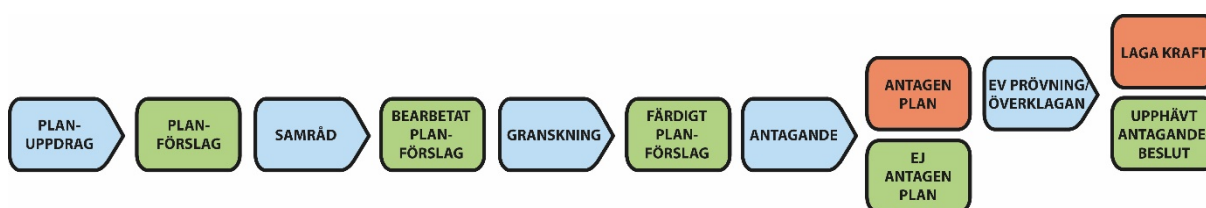
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser

INLEDNING

Hammarö församling avser att koncentrera sin administration till sina lokaler vid Hammarö kyrka. I samband med detta blir pastorsexpeditionen vid Skoghalls kyrka övertalig och församlingen vill sälja byggnaden. I gällande plan är hela området kring Skoghalls kyrka planlagt för kyrkoändamål vilket omöjliggör verksamhet som inte är kopplad till kyrkan. En ny detaljplan måste därför tas fram innan försäljning kan ske.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är möjliggöra annan verksamhet än verksamhet kopplad till kyrkan i f.d. pastorsexpeditionen i Skoghall utan att påverka kulturmiljön kring kyrkan negativt.

Detta uppnås genom att markanvändningen ändras från kyrklig verksamhet till centrum (C) samtidigt som skydds- och varsamhetsbestämmelser införs för att skydda kulturmiljön.

Hela den fastighet (Lunden 1:4) som Skoghalls kyrka och pastorsexpeditionen är belägen på räknas som kyrkotomt och är skyddad enligt kulturmiljölagen. Skydds- och varsamhetsbestämmelser införs med avsikt att i planen tydliggöra detta skydd.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger väster om Byxfickstorget i centrala Skoghall. Området avgränsas i väster och i norr av Grytuddsvägen respektive Bruksgatan. I öster och i söder gränsar det till kyrkans område.
Areal	Planområdets areal är ca 0,3 hektar.
Markägoförhållanden	Marken inom det berörda området ägs av Hammarö församling.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade 2017-05-09 § 120 att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för pastorsexpeditionen i Skoghall

Kommunstyrelsen har 2018-04-09 § 72 beslutat om att planen ska samrådask.

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Hammarö kommun 2004*, antogs av kommunfullmäktige år 2005.

I översiktsplanen utgör planområdet en del av Skoghalls tätort utan närmare precisering. Den aktuella planeringen har därmed stöd i gällande översiktsplan.

Inte heller i förslaget till ny översiktsplan, *Översiktsplan 2017*, pekas området ut som något annat än en del av Skoghalls tätort utan närmare precisering.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Lillängsområdet i Skoghall* fastställd 1971-10-08.

Planen anger kyrkoändamål för den berörda delen.

Planens genomförandetid är utgången. Den del av planen som berörs av aktuellt planförslag upphör att gälla i och med att planförslaget vinner laga kraft.

kulturmiljöprogram för Värmland

Länsstyrelsen har i sitt *Kulturmiljöprogram för Värmland* från 1989 uppmärksammat den äldre bruksmiljön i västra Skoghall, inklusive området kring Skoghalls kyrka, som en kulturhistoriskt värdefull miljö. Hela planområdet ingår i denna miljö.

I Hammarö kommuns kulturmiljöprogram från 2017 utgör Skoghalls kyrka med tillhörande kyrkotomt ett särskilt uppmärksammat delområde inom miljö 19 - Skoghall.

kyrkliga kulturminnen

Hela planområdet är genom beslut av Riksantikvarieämbetet skyddat enligt 4 kap. 4 § kulturmiljölagen. Förändring av byggnad, mark eller vegetation kräver rådgivning med och/eller tillstånd från Länsstyrelsen.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

	Det aktuella området ligger strategiskt till i centrala Skoghall och är redan i anspråktaget. Användningen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.
Värdefulla områden	Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskvatten skyddas mot påtaglig skada. Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas. Planläggningen tar inte några sådana områden som avses ovan. Området är redan i dag detaljplanlagt och ianspråktaget för kyrkoändamål. Några grönområden kommer inte att tas i anspråk.
Riksintressen	Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen. Planområdet ligger i närheten av Klarälven som inom det aktuella avsnittet är av riksintresse för naturvärden enligt 3 kap 6 § som vandringsled för klarälvslox och klarälvsöring. Vänern söder om planområdet är område av riksintresse för både yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § och för friluftslivet enligt 3 kap 6 §. Bedömningen görs dock att ett plangenomförande inte kommer att påverka riksintressena. Vidare kommer spill- och dagvatten omhändertas och renas på ett tryggt sätt innan det når recipient.
Miljö kvalitetsnormer	Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.
utomhusluft	I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid. Planändringen kan medföra en viss ökning av trafiken, dock inte av den omfattningen att det bedöms påverka möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormen. Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften.
fisk- och musselvatten	Planområdet ligger i närheten av Vänern som ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

Bebyggelsen är ansluten till de kommunala ledningsnäten.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggningens påverkan på bullersituationen inom området är marginell.

vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Spill- och dagvatten är anslutet till de kommunala ledningsnäten. Spillvattnet renas vid Vidöns avloppsreningsverk innan det släpps ut i recipienten Skoghallsådran som sedan mynnar i Vänern (Kattfjorden).

Även dagvattnet är anslutet till det kommunala nätet.

På grund av markanvändningen, planområdets begränsade yta samt att området redan är ianspråktaget bedöms den aktuella planeringen inte påverka möjligheterna att i framtiden uppnå de beslutade miljö kvalitetsnormerna god kemisk ytvattenstatus samt god ekologisk status för Vänern och Skoghallsådran.

Behovsbedömning

Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljö påverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och att den därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Det finns inte heller något behov av att ta fram specifika undersökningar i samband med planarbetet.

Strandskydd

Planområdet ligger cirka 500 meter från Vänern och 400 meter från Skoghallsådran och omfattas därför inte av strandskydd.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan cirka + 51 och + 54 meter (RH 2000).

De lägsta nivåerna återfinns i norr mot Bruksgatan och de högsta i sydöst upp mot kyrkan.

vegetation	Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av klippta gräsytor med inslag av några större lövträd, främst björk. Gångar och parkeringar är delvis inramade av lägre häckar.
landskapsbild	Skoghalls kyrka ligger på en mindre höjd i anslutning till Skoghalls centrum. I norr mot bostadsområdet Lunden och Skoghalls centrum är kyrkotomten gestaltad som en engelsk park med gräsytor och friväxande större träd, främst tall och björk. Mot söder blir kyrkotomten mer naturlig med stora inslag av berg i dagen och färre stora träd. Skötseln är mer begränsad med kraftiga uppslag av sly. Såväl i väster, söder som i öster omges kyrkotomten av bostadsbebyggelse.
Biotop- och artskydd	Inom planområdet finns inga landskapselement som omfattas av generell biotopskydd. Det finns heller inga sådana biotoper eller annan växtlighet som kan misstänkas vara viktiga för hotade arter. Då hela planområdet dessutom är skyddat mot väsentlig förändring enligt kulturmiljölagen kan inte större förändringar av växtligheten inom området göras utan tillstånd från länsstyrelsen.
geotekniska förhållanden och stabilitet	Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av urberg vilket pekar på att såväl de geotekniska förhållandena som stabiliteten inom planområdet är goda. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.



Karta: Markförhållanden i planområdet. Rött innebär urberg. Planområdet är markerat med svart streckad linje. (Källa: SGU:s webbaserade jordartskarta)

markradon	Det finns ingen översiktlig radonkartering över Hammarö kommun eller specifik radonmätning för planområdet. Vid eventuell ny- eller ombyggnation kan krav på radonmätning komma att ställas i samband med bygglovsprövning. Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga.
förorenad mark	Det finns inga indikationer på att det funnits något verksamhet inom planområdet som kan ha orsakat markföroreningar. Om det i samband med arbeten inom planområdet skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.
höga vattenstånd	Planområdet är inte så beläget att det riskerar att översvämmas vid höga vattenstånd i Väneren eller Klarälven.
fornlämningar	Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet	Inom planområdet ligger Skoghalls pastorsexpedition. Här bedrivs administration kopplad till kyrkans verksamhet. I gällande plan är markanvändningen kyrklig verksamhet (K). Planläggningen går ut på att ändra markanvändningen till centrum (C) för att möjliggöra en försäljning då Hammarö församling koncentrerar sin administration till kontorslokaler vid Hammarö kyrka. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. I centrum användningen ingår en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. I och med att kyrkotomten är skyddad enligt 4 kap. 4 § kulturmiljölagen finns begränsningar i hur mycket en verksamhet kan påverka befintlig byggnad, mark eller vegetation inom planområdet samt den övergripande miljön kring kyrkan. Detta kommer att påverka vilka verksamheter som har möjlighet att etablera sig inom planområdet.
utom planområdet	I anslutning till pastorsexpeditionen ligger Skoghalls kyrka. Norr om planområdet återfinns Skoghalls centrum med ett stort utbud av såväl kommersiell som samhälls service. Skoghalls centrum och kyrkan omges av bostadsområden av olika karaktär.

Bebyggelse

inom planområdet

Den enda bebyggelse som finns inom planområdet är den byggnad som inrymmer pastorsexpeditionen.

På grund av att kyrkotomten enligt kulturmiljölagen ska skyddas mot väsentlig förändring införs rivningsförbud för befintlig byggnad. Vidare införs varsamhetsbestämmelser om att taktäckningen ska vara skiffertak av samma typ som kyrkan och att byggnadens fasad ska utgöras av vitkalkat tegel.

Utformningsbestämmelser för eventuella ändring, tillbyggnader eller nya byggnader införs inte utan utformning och utförande av dessa bestäms i samråd med tillståndsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Övriga bestämmelser anpassas också i stort till dagens situation. Högsta byggnadshöjd sätts till 4,5 meter vilket motsvarar höjden på befintlig byggnad. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

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 förråd, garage och liknande. I planen anges att 20 % av fastighetsarean får bebyggas.

Ut mot omgivande gator finns en zon om sex meter som inte får bebyggas. Detta garanterar en rymd i gaturummet som i stort stämmer med den karaktär området har i dag.

Generellt finns också en bestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

utom planområdet

Norr och väster om planområdet återfinns äldre bruksbebyggelse i form av mindre flerfamiljshus. Bebyggelsen i norr består av tvåvånings trähus med faluröda fasader. I väster finns även byggnader uppförda i tegel även om trähusbebyggelsen dominerar. Bruksbebyggelsen är uppförd kring 1920.

Planområdet är en del av kyrkotomten kring Skoghalls kyrka. På tomten återfinns Skoghalls kyrka, uppförd i slutet av 1950-talet. Byggnaden är uppförd i tegel med vitkalkade fasader. De branta takfallen har taktäckning av skiffer. I anslutning till kyrkan finns också en äldre likbod samt en fristående klockstapel.

tillgänglighet

Den övergripande tillgängligheten till planområdet är god eftersom området är beläget i centrala Skoghall. Vissa höjdskillnader finns inom området men anslutningen mellan parkeringen och befintlig byggnad är god.

Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter ska vara utformade på sådant sätt att de kan användas av personer med funktionsnedsättning.

Bestämmelserna gäller inte de arbetslokaler där det är obefogat med hänsyn till arten av den verksamhet för vilken lokalerna är avsedda.

Service

Planområdet är beläget i anslutning till Skoghalls centrum med god tillgång till såväl samhällelig som kommersiell service.

Trafik

biltrafik	Ett plangenomförande bedöms kunna innebära en viss ökning av biltrafiken till och från fastigheten. Kapaciteten på såväl Bruksgatan som på Mörmovägen är god och den eventuella ökning ett plangenomförande medför bedöms inte påverka framkomligheten på dessa gator.
parkering	All parkering verksamheten genererar ska lösas inom den egna fastigheten.
kollektivtrafik	Busshållplatsen Skoghalls centrum ligger drygt 100 meter öster om planområdet. Hållplatsen trafikeras av Värmlandstrafiks linjer 900, 902 samt 904 vilka erbjuder trafik till Karlstad såväl som inom Hammarö.
varutransporter	Eventuella varutransporter med tillhörande lastning och lossning hantearas inom fastigheten.
gång- och cykeltrafik	Planområdet har koppling till kommunens gång- och cykelnät genom den gång- och cykelväg som löper längs Bruksgatans södra sida.

Störningar

buller	Trafiken på Bruksgatan påverkar bullersituationen inom planområdet. Riktvärden för ljudnivåer i andra lokaler än bostäder finns i Trafikverkets riktlinje <i>Buller och vibrationer vid planering av bebyggelse, TDOK 2011:460</i>. Här anges följande riktvärden vid nybyggnad av arbetslokaler som kontor: 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus, och 45 dBA maximal ljudnivå inomhus nattetid. Det finns inga riktlinjer för högsta bullernivåer utomhus och bullernivåer inomhus är inte en fråga som regleras i detaljplanen. Verksamheten i sig bedöms inte ge upphov till bullerstörning för omgivningen.
--------	--

Teknisk försörjning

dricksvatten	Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala dricksvattennätet. Kapacitet finns för en fördubbling av förbrukningen jämfört med dagsläget. Även kyrkan förses med vatten genom den ledning som går till pastors-expeditionen. I samband med avstyckning och försäljning av byggnaden med tillhörande mark bör kyrkan få separat servis och förbrukningsmätare.
spillvatten	Befintlig byggnad är ansluten till det kommunala spillvattennätet. Kapacitet finns för en fördubbling av förbrukningen jämfört med dagsläget.
dagvatten	Fastigheten är ansluten till det kommunala dagvattennätet.

värme	Befintlig byggnad är ansluten till Hammarö energis fjärrvärmenät. Även kyrkan förses med fjärrvärme genom den ledning som går till pastorsexpeditionen. I samband med avstyckning och försäljning av byggnaden med tillhörande mark bör kyrkan få separat servis och förbrukningsmätare.
el	Befintlig byggnad är ansluten till Ellevios distributionsnät. Även kyrkan förses med el genom den ledning som går till pastorsexpeditionen. I samband med avstyckning och försäljning av byggnaden med tillhörande mark bör kyrkan få separat servis och förbrukningsmätare.
tele, data	Befintlig byggnad är ansluten till telenätet. Fiber finns i anslutning till planområdet. Skanova respektive Hammarö stadsnät är nätägare.
avfall	Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Närmaste återvinningsstation ligger vid Nygatan cirka 300 meter norr om planområdet. Återvinningscentralen finns på Mörmöns industriområde en dryg kilometer mot norr.
Konsekvenser av planens genomförande	Ett plangenomförande innebär att pastorsexpeditionen och marken kring byggnaden kan säljas och användas för verksamheter som inte drivs i kyrkans regi. Verksamheter som kan komma i fråga är sådana som ryms inom användningen centrum (C). I centrumanvändningen ingår en rad olika verksamheter som till exempel butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service, dvs. verksamheter som bör ligga central och vara lätta att nå. Hela området kring Skoghalls kyrka är skyddat enligt kulturmiljölagens 4 kap. 4 §. Detta innebär att förändring av befintlig byggnad, mark eller vegetation kräver rådgivning med och/eller tillstånd från Länsstyrelsen vilket betyder att de verksamheter som flyttar in i pastorsexpeditionen måste ta hänsyn till befintlig miljö och närheten till kyrkan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	KSAU mars -18
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	april -18
	Granskning	juni-juli -18
	Antagande	KF dec -18
	Laga kraft	jan -19

infrastruktur	Eventuell utbyggnad/komplettering av infrastrukturen kan ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.
bebyggelse	Eventuell utbyggnad/komplettering av bebyggelsen kan ske när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när fastighetsägaren/byggherren finner det lämpligt.
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - förbindelsepunkter för VSD-ledningar, - iordningställande av infrastruktur, och - bygglovsprövning. Fastighetsägaren/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - initiera fastighetsbildning, - bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, - nybyggnadskarta, - anslutningsledningar till kommunens ledningsnät, - utsättning, och - uppförande/komplettering av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.
Avtal	Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.
Tillstånd och dispenser	Hela planområdet är skyddat enligt kulturmiljölagens 4 kap. 4 §. Förändring av byggnad, mark eller vegetation samt förändring av kyrkotomtens omfattning kräver rådgivning med och/eller tillstånd från Länsstyrelsen. Detta gäller även uppsättning av skyltar, flaggstänger och liknande, både på fasader och fristående inom fastigheten. Tillstånd för att förändra kyrkotomtens omfattning måste sökas innan planen kan antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt	Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras. Det nu planlagda området, cirka 0,3 hektar, styckas av från Lunden 1:4. Fastighetsägaren initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, dvs. avstyckningen av det nu planlagda området från Lunden 1:4.
----------------	---

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. För befintliga ledningar baseras lägena för de u-områden som lagts ut i planen på de planeringsunderlag som ställts till förfogande av ledningsägarna. Det är inte alltid dessa planeringsunderlag visar ledningarnas faktiska lägen utan ibland är de snarare en schematisk illustration av ledningsstrukturen. Lägesriktigheten för u-områdena kan därför inte garanteras.

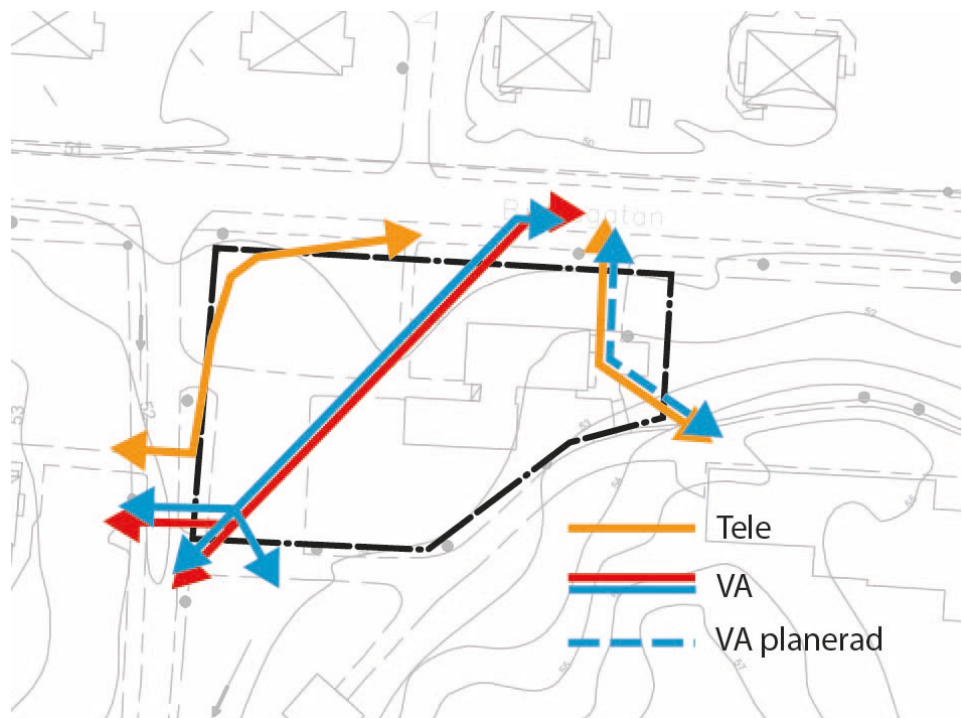
Följande befintliga ledningar inom planområdet avses tryggas med ledningsrätt:

- teleledning i nordvästra hörnet (Skanova),
- teleledning i öster (Skanova), och
- VA-ledningar diagonalt genom området (Hammarö kommun).

Följande planerade ledning avses tryggas med ledningsrätt:

- VA-ledning i öster.

Ledningsägarna ansvarar för och bekostar de förrättningar som krävs för att bilda ledningsrätterna.



Karta: Befintliga och planerade ledningar som avses tryggas med ledningsrätt.

Konsekvenser för enskilda fastighetsä- gare

Ett rivningsförbud för den före detta pastorsexpeditionen har införts i planen. Enligt PBL 14 kap. 7 § har en fastighetsägare rätt till ersättning av kommunen för den skada som rivningsförbudet medför. Rätten till ersättning gäller dock endast om den skada som rivningsförbudet medför är betydande i förhållande till värdet av den berörda delen av fastigheten.

I detta fall bedöms inte att rivningsförbudet leder till betydande skada då byggnaden redan är skyddad enligt 4 kap. 4 § kulturmiljölagen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekterna Hanna Andesh och Anna Lindstedt på Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även landskapsarkitekt Lina Bergkvist Skinner medverkat.

2018-06-15

Johan Stenson
planeringsarkitekt