

Detaljplan för **FISKRÖKERIET**



Del av MÖRMON 5:33

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

Innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser
grundkarta

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

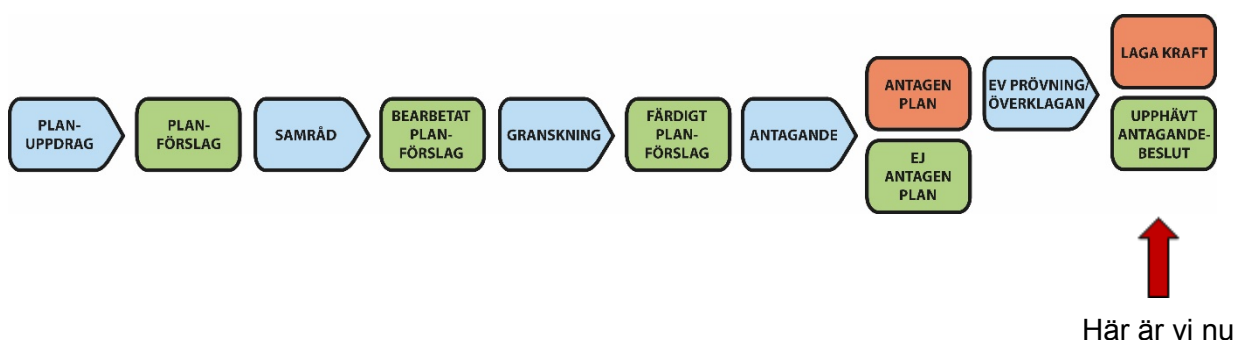
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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.



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)

INLEDNING

Bakgrunden till planläggningen är att ägarna till Lillängshamnens fiskrökeri vill kunna utöka sin verksamhet med servering, försäljning och ökad vidareförädling av sina produkter. Planerade tillbyggnader är inte förenliga med gällande detaljplan för området.

Vidare önskar ägarna att få tomträtt till den mark de i dagsläget arrenderar för att kunna göra de investeringar som behövs för att kunna utveckla verksamheten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att Lillängshamnens fiskrökeri ska kunna uppföra ytterligare bebyggelse på den mark de arrenderar. De vill också ha planstöd för befintlig verksamhet samt få möjlighet till servering.

Detta uppnås genom en utökning av byggrätten samt att befintlig markanvändning, *handel (H)*, ändras till *verksamheter (Z)* och *centrum (C)*. Användningarna verksamheter och centrum preciseras till *hamnrelaterade verksamheter* respektive *hamnrelaterade centrumverksamheter*.

Planen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i östra delen av Lillängshamnen strax söder Skoghalls centrum.
Areal	Planområdets areal är ca 2000 m ² .
Markägförhållanden	Marken inom det berörda området ägs av Hammarö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2018*, antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25.

I översiktsplanen utgör planområdet en del av Skoghalls tätort och är utpekad som förtätningsområde. Den aktuella planeringen bedöms därmed ha stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Detaljplan för Lillängshamnen*, 1761-P89/6, antagen 1989-06-20.

Planen anger handel för den berörda delen.

Planens genomförandetid är utgången.

Program för planområdet

Då det rör sig om en mindre utökning av en befintlig verksamhet har stöd i översiktsplanen har bedömningen gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

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 är redan ianspråktaget och har god koppling till fungerande infrastruktur.

Planläggningen 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.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§.

Planläggningen tar inte något sådant område i anspråk som avses ovan. Området är redan i dag detaljplanlagt och ianspråktaget för verksamhetsändamål.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-9 §§ 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 inom område av riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap. 5 § (Vänern – Norra skärgården). Vänern är även av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 §.

Vidare ligger planområdet inom område av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § då det är utpekad som område med särskilt behov av hinderfrihet.

Bedömningen görs dock att den föreslagna etableringen inte påverkar riksintressena negativt.

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 bedöms kunna ge en viss ökning av trafiken i närområdet. Då planområdet ligger vid vattnet bedöms vindförhållanden göra att eventuella luftföroreningar snabbt späds ut till ofarliga nivåer.

Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger vid 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.

Befintlig bebyggelse 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.

Planläggning kommer dock inte att försämra bullersituationen i området.

vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Enligt VISS (registerutdrag 2018-10-03) har Vänern (Värmlandssjön) måttlig ekologisk och god kemisk status. Den kemiska statusen dock med undantag för över allt överskridande ämnen, dvs. kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter. Den måttliga ekologiska statusen kopplas till regleringen av vattennivån och avsaknaden av naturliga vattenståndsvariationer.

Beslutad miljökvalitetnorm är god ekologisk och kemisk status 2021 med undantag för de över allt överskridande ämnena.

Spillvatten är redan idag anslutet till det kommunala ledningsnätet och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient.

En utbyggnad enligt förslaget bedöms inte påverka möjligheten att uppnå beslutade miljökvalitetsnormer.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen och att den därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag.

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. Som skäl för upphävandet anges att området:

- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, samt
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan Vänerns vattennivå (medelvattennivån är + 44,58 meter) och cirka + 46,0 meter (RH 2000). Bortsett från den relativt branta strandkanten är området i stort sett plant med en marknivå på runt + 46,0 meter.

vegetation

Vegetationen inom planområdet inskränker sig till ogräs och buskar i slänten ner mot vattnet.

stads- och landskapsbild	Planområdet utgör en del av Lillängshamnens hamnmiljö. Hamnen utgör en mellanzon mellan bostadsbebyggelsen upp mot Skoghalls centrum och Vänerskärgrården. Förutom fiskrökeriet består hamnmiljön av promenadstråk, småbåtsbryggor, sjömack, tre större båtskjul samt uppställningsytor för båtkärror och bilar. Ett plangenomförande kommer inte att innebära någon större visuell förändring av stads-/landskapsbilden.
biotop- och art- skydd	Området berörs inte av biotopskydd. Enligt artportalen finns inga rödlistade arter inom planområdet. I planområdets närhet, på Getudden, finns dock en rödlistad art som beskrivs som sårbar, grönskära. Då ett plangenomförande bara berör befintlig verksamhetsmark bedöms inte grönskärens livsbetingelser komma att påverkas.
geotekniska förhållanden och stabilitet	Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av fyllnadsmassor. En geoteknisk undersökning har utförts av Sweco, <i>Lillängshamnen, Geoteknisk undersökning avseende stabilitet</i>, Uppdragsnummer: 233.5036, 2009-04-21. I rapporten konstaterades att stabilitetsförhållandena inte var helt tillfredsställande och att förstärkningsåtgärder erfordrades. Sweco beskrev även hur de föreslagna förstärkningsåtgärderna skulle utformas och utföras. Inför kommande arbete med renovering av bryggor och släntförstärkning tog Sweco fram ett kompletterande PM, <i>Lillängshamnen, Geoteknisk PM utvärdering stabilitet</i>, 12701722, 2018-01-23. I denna konstaterades att endast ett fåtal av de föreslagna förstärkningsåtgärderna utförts och att dokumentation avseende bl.a. använt fyllnadsmaterial saknas. I PM:et föreslår Sweco att de föreslagna förstärkningsåtgärderna från 2009 utförs som beskrivits. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. Administrativ bestämelse införs i planen om att bygglov inte får lämnas för än de förstärkningsåtgärder som föreslås i den geotekniska undersökningen från 2009, eller motsvarande åtgärder, har utförts och godkänts.
markradon	En markradonundersökning som utförts år 2005 i närliggande område indikerar att radonhalterna kan vara något förhöjda. Markradonundersökning ska därför göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i bygglovsprövningen.
förorenade mark- och vattenområden	Verksamheterna inom planområdet utgörs av fiskrökeriet samt en sjöräddningsstation. Hela hamnområdet är identifierat som ett potentiellt förorenat område (objektnummer 145 600). Däremot är det inte riskklassat. Det finns även en sjömack där lokala utsläpp kan ha förekommit. Avståndet till sjömacken från planområdet är som minst 45 meter. Inom hamnbassängen utfördes provtagning av bottensedimenten under 2010. Resultatet redovisas i rapporten, <i>Dokumentation av sedimentprovtagningar i marinor i Karlstad, Hammarö och Kristinehamn 2010</i>, SGU-maringeologi 2010:8. I Lillängshamnen togs sedimentprover på två olika platser och dessa analyserades sedan med avseende på organiska

tennföreningar, däribland tributyltenn (TBT), polycykliska aromatiska kolväteföreningar (PAH) samt några metaller (As, Cd, Co, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb, Zn) och organiskt kol. Vid den provpunkt som var belägen längst väster ut påträffades höga halter av organiska tennföreningar (mono- och difenyltenn) vilka är nedbrytningsprodukter av tributyltenn. Vid provpunkten i östra delen av hamnbassängen var halterna lägre.

Inom planområdet finns ett vattenområde som får överbyggas med bryggor. Vid arbeten i vattnet bör uppgrumling av bottensediment undvikas i möjligaste mån.

Sjömacken etablerades i Lillängshamnen under år 2012 och är belägen cirka 45 meter söder om planområdet. Vid macken hanteras diesel, 95 oktanig bensin och alkylatbensin. Drivmedelspumparna står på en flytbrygga i vattnet och drivmedlen lagras på land i en cistern placerad drygt 60 meter sydöst om flytbryggan. Cisternen har en volym på cirka 30 m³ och är invallad och inbyggd i ett plåthus. Påfyllningsplatsen för cisternen ligger på en betongplatta med spillränna. Eventuellt spill går via spillränna till en nergrävd oljeavskiljare.

Vid pumparna på flytbryggan finns en inbyggd gravimetrisk oljeavskiljare som tar upp eventuellt spill vid tankningen. Bedömningen är att sjömacken är väl rustad för att hantera eventuella utsläpp så att dessa inte orsakar mark- eller vattenföroreningar.

För planerad markanvändning inom planområdet (verksamheter och centrum) räcker att marken uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning (MKM). Någon miljöteknisk markundersökning av själva planområdet har inte genomförts. Det finns inte heller några uppgifter om att miljöfarlig verksamhet ska ha bedrivits inom planområdet.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten 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 vatten-
stånd

Planen ligger i anslutning till Vänern. Enligt Faktablad Vänern (version 2017.1) ligger Vänerns medelvattennivå på + 44,58 meter (RH 2000). 100- och 200-årsflöden samt beräknat högsta flöde redovisas i tabellen nedan.

Flöde	Vattennivå (meter)
100-årsflöde	+ 46,21
200-årsflöde	+ 46,41
Beräknat högsta flöde	+ 47,00

Enligt Boverkets tillsynsvägledning för länsstyrelsen kan samhällsfunktioner och bebyggelse av mindre vikt lokaliseras till där den årliga sannolikheten för översvämning är mindre än 1/200. Exempel på bebyggelse av mindre vikt är t.ex. enstaka villor, fritidshus, restauranger, mindre industrier med liten eller obetydlig miljöpåverkan, vägar med förbifartsmöjligheter och liknande. Den planerade verksamheten räknas till denna kategori.

Bestämmelse, b₁, införs om att ny bebyggelse inom planområdet ska utformas på ett sådant sätt att byggnadens konstruktion eller tekniska installationer så som el och VVS inte skadas vid en vattennivå i Vänern på upp till + 46,41 meter (RH 2000).

fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till 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 finns Lillängshamnens fiskrökeri samt en räddningsstation som drivs av Sjöräddningssällskapet.

Planområdet är avsett för centrumändmål och verksamheter. Båda användningarna preciseras till att vara hamnrelaterade, dvs. de ska vara beroende av ett vattennära läge eller utgöra ett naturligt inslag i hamnmiljön. Detta möjliggör t.ex. restaurang, kiosk, service relaterad till gästhamnen, fiskrökeri, båtservice, dykeri, segelmakeri och liknande.

Verksamheterna ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

I anslutning till planområdet finns tre större båtskjul, småbåtshamn med gästplatser samt en sjömack. Ett hundratal meter åt norr ligger ett antal flerbostadshus.

Kringliggande verksamheter bedöms inte vara känsliga för de föreslagna verksamheterna inom planområdet. För att undvika framtida bullerstörning vid bostäderna norr om planområdet införs bestämmelser om högsta tillåtna bullernivåer vid bostadsbyggnads fasad, se avsnittet *Störningar* nedan.

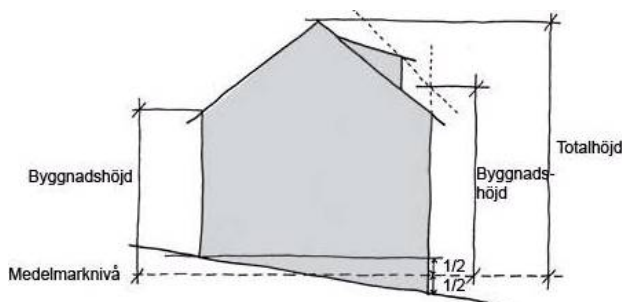
Bebyggelse

inom planområdet

Bebyggelsen inom området består av ett antal enkla oregelbundna mindre huskroppar. Samtliga huskroppar är uppförda i en våning med faluröda fasader i trä eller plåt.

Ambitionen med den nu aktuella planläggningen är att den befintliga hamnkaraktären ska behållas.

Högsta byggnadshöjd sätts till 3,5 meter utom i sydväst där en byggnadshöjd på 6,0 meter tillåts. I övrigt föreskrivs att fasaderna ska vara faluröda och av trä.



Utnyttjandegraden, dvs.

största tillåtna byggnadsarea i förhållande till fastighetsstorleken sätts till 70 procent. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse.

utom planområdet

Strax öster om planområdet ligger tre större båtskjul om cirka 40x25 meter. Dessa har en byggnadshöjd på cirka fem meter och fasader av vit och röd plåt.

	Ett hundratal meter mot norr finns flerbostadshus i form av både punkt-hus och trevånings lamellhus.
tillgänglighet	Tillgängligheten till och från samt inom planområdet är god. Från Skoghalls centrum nås området via Lillängsvägen. Avståndet till centrum är cirka en kilometer. Arbetslokaler eller lokaler till vilka allmänheten har tillträde samt tillhörande tomter skall 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.
Vattenområden	Vattenområdet i söder och väster planläggs som vattenområde som får överbyggas med bryggor, W_1 . Utfyllnader mot kajmurar eller sponter får inte utföras inom detta område.
Trafik	
biltrafik och parkering	Vid ett plangenomförande kan det ske en viss ökning av biltrafiken. Ökningen bedöms dock bli marginell och inte att påverka området negativt. Östra delen av planområdet används idag för parkering av både kunder och anställda vid fiskrökeriet. För att bevara denna möjlighet införs bestämmelse, n_1 – parkering ska finnas, och det införs förbud mot att uppföra byggnader inom området. Ett femtontal bilar beräknas få plats inom detta område.
Störningar	
verksamhetsbuller	Verksamheten inom planområdet bedöms inte vara känslig för buller. Dock får inte verksamheterna inom planområdet ge upphov till bullerstörning för bostäderna i norr. I Boverkets rapport 2015:21, <i>Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovprövning av bostäder – en vägledning</i>, har riktlinjer formulerats. Här anges att högsta ljudnivå från verksamhet vid en bostadsfasad inte får överskrida: • 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar dagtid kl. 06.00-18.00, • 45 dBA ekvivalent ljudnivå övriga tider, och • 55 dBA maximal ljudnivå nattetid kl. 22.00-06.00. Dessa nivåer regleras genom att skyddsbestämmelse, m_1, införs i planen.
trafikbuller	Det är främst bostadsbebyggelsen längs Lillängsvägen som skulle kunna påverkas negativt av ytterligare trafik till och från planområdet. Den ökningen av biltrafiken som ett plangenomförande kan komma att ge upphov till bedöms inte vara märkbar jämfört med dagens trafikvolym till småbåtshamn samt till befintliga och planerade bostäder i anslutning till Lillängshamnen.
bensinstation och transporter av farligt gods	Bränsletransporter till sjömacken sker i anslutning till planområdet. Omfattningen av dessa transporter är begränsad. Under hela båtsäsongen mellan maj till september hanterar sjömacken totalt ca 60 000 liter bensin och diesel. I snitt ger det upphov till en tankbil var fjortonde dag förbi planområdet.

Enligt MSB:s handbok *Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer*, utgiven i mars 2015, är det dimensionerande riskavståndet mellan en bensinstations påfyllningsanordning till cistern och plats där människor vanligen vistas (t.ex. bostad, kontor, gatukök, butik, servering, busshållplats), verksamheter och objekt med stor brandbelastning, verkstad eller annan lokal där gnistbildande verksamhet eller öppen eld förekommer 25 meter. Riskavståndet till ett mätarskåp (bensinpump) är 18 meter. Avståndet mellan planområdet och närmaste mätarskåp är cirka 40 meter och avståndet från planområdet till cisternerna är cirka 90 meter. Sjömacken i sig utgör därmed ingen risk inom planområdet.

Den väg bränsletransporterna tar till sjömacken angränsar till planområdet. Mellan vägen och byggrätten finns en zon på cirka fem meter som ska vara tillgänglig för parkering och inte får bebyggas. På väg till sjömacken passerar bränsletransporterna även genom Skoghalls centrum med den nya knutpunkten för kollektivtrafik, förbi bostadbebyggelsen längs Lillängsvägen samt längs planerad bostads- och centrumbebyggelse i norra delen av hamnområdet. Riskerna förknippade med bränsletransporterna bedöms vara mindre i aktuell planläggning än vid planerad bostads- och centrumbebyggelse i norra delen av hamnområdet.

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2018-10-26) och från Hammarö kommun. Följande ledningsägare har uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Skanova
- Hammarö kommun

Följande ledningsägare har uppgett att de inte har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Hammarö Energi AB
- Trafikverket

dricks-, spill- och dagvatten

Befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala dricks- och spillvattnäten.

Allt dagvatten från planområdet leds ner i hamnbassängen.

värme

Bebyggelsen är inte ansluten till fjärrvärmenätet.

el

Befintlig bebyggelse är ansluten till elnätet. Ellevio är nätägare.

Angående eventuell flytt av genomgående ledningar inom byggrätt, se avsnittet *flytt av ledningar* nedan.

tele, data

Ledningar finns inom området. Skanova och Hammarö stadsnät är nätägare.

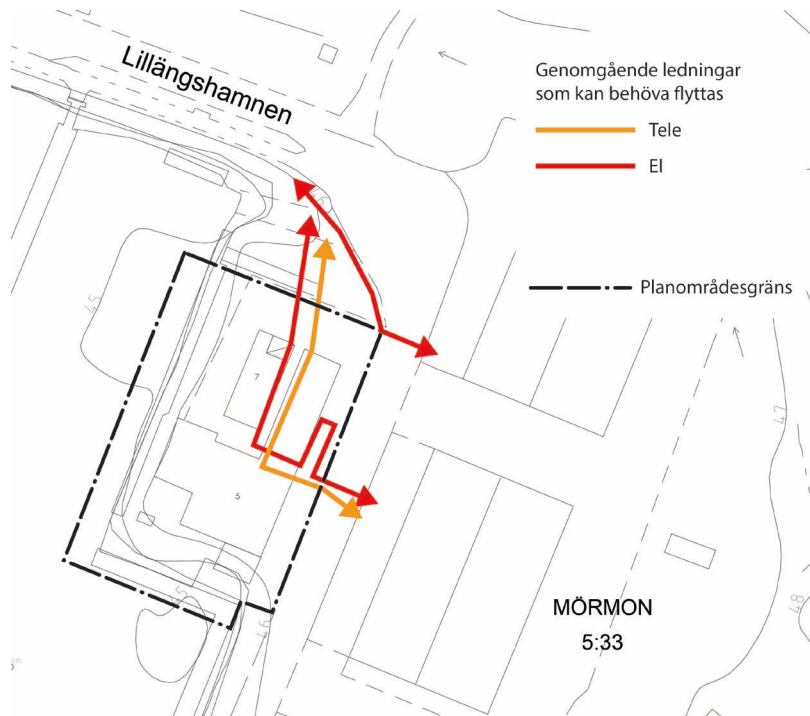
Angående eventuell flytt av genomgående ledningar inom byggrätt, se avsnittet *flytt av ledningar* nedan.

flytt av ledningar

Inom planområdet finns ett antal genomgående ledningar som kan behöva flyttas för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Omständigheterna kring eventuell flytt bör regleras i avtal mellan respektive ledningsägare och planintressenten/byggherren.

Inga markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden) läggs ut i planen. Nedan visas en schematisk bild över de genomgående allmännyttiga ledningar som berör planområdet.

Förutom de genomgående ledningarna finns även ett antal servisledningar inom planområdet, dessa redovisas inte.



Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Nygatan strax nordväst om Skoghalls centrum. Återvinningscentralen finns på Mörmors industriområde cirka två kilometer norr om planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenserna av planens genomförande blir främst att befintliga verksamheter, fiskrökeriet och sjöräddningsstationen, kan få planstöd genom att markanvändningen ändras från handel till centrum och verksamheter. Både centrum- och verksamhetsanvändningen preciseras som "hamnrelaterade" vilket öppnar upp för en rad möjligheter såsom t.ex. restaurang, kiosk, service relaterad till gästhamnen, båtservice, dykeri, segelmakeri och liknande.

Ett plangenomförande bedöms inte få någon märkbar inverkan på biltrafiken till och från hamnområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900)	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	KSAU april -19
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	maj -19
	Beslut om granskning	SBU juni -19
	Granskning	juni - augusti -19
	Godkännande för antagande	KS september -19
	Antagande	KF september -19
	Laga kraft	oktober -19
bebyggelse	Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när planintressenten/byggherren finner det lämpligt.	
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade. Kvartersmarken inom området avses styckas av till en egen fastighet som ska upplåtas till planintressenten/byggherren genom tomträtt.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - initiera fastighetsbildning, - förbindelsepunkter för VSD-ledningar, - iordningställande av infrastruktur, och - bygglovsprövning. Planintressenten/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, - nybyggnadskarta, - anslutningsledningar till kommunens ledningsnät, - utsättning, och - uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.	
Avtal	Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen. Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för nödvändiga markförstärkningsåtgärder inom planområdet ska tecknas mellan planintressenten/byggherren och kommunen innan planen antas.	

Tillstånd och dispenser

Tomträttsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och planintressenten. I samband med detta kommer även kommunens kostnader kring fastighetsbildningen att regleras.

Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av genomgående allmännyttiga ledningar (el- och teleledningar) tecknas mellan ledningsägare och planintressenten/byggherren.

Anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet kan behövas vid anläggande och renovering av bryggor samt för markförstärkningsåtgärder i och i anslutning till vattnet. Detta söks hos länsstyrelsen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kvartersmarken inom planområdet ska styckas av från Mörmön 5:33 och bilda en egen fastighet. Den nya fastigheten avses upplåtas med tomträtt till planintressenten.

Kommunen initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder. Kostnadsregleringar kommer att göras i samband med att tomträttsavtalet tecknas.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och planintressenten regleras i särskilda avtal, se avsnittet *Avtal* ovan.

Kostnader relaterade till eventuell flytt av genomgående regleras i avtal mellan ledningsägaren och planintressenten/exploatören.

Kommunens direkta intäkter blir i form av tomträttsavgäld, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

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 planeringsarkitekt Anna Lindstedt vid Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

2019-05-23

Johan Stenson
planeringsarkitekt