



DETALJPLAN FÖR NOLGÅRDSVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

**LAGA KRAFT HANDLING, STANDARD
FÖRFARANDE
19-09-16**

SAMMANFATTNING

Fastigheterna Nolgård 1:21 och Nolgård 1:286 är planlagda som industrimark men nyttjas idag som bostäder. När gällande stadsplan för Nolgård- Hälltorp antogs 1983 pågick förhandlingar mellan kommunen och fastighetsägaren till Nolgård 1:21 att kommunen skulle överta fastigheten som då bestod av ett auktionshus och bostadshus och som i tidigare plan var planlagd som handel. Detta blev aldrig verklighet, 1987 avstyckades fastigheten och de friliggande bostadshusen bildade en egen fastighet Nolgård 1:286. År 2000 fick fastighetsägaren beviljad ändring av fastigheten från handel till bostad av Miljö- och byggnadsnämnden.

Om nuvarande bostadshus brinner ner eller på annat sätt förstörs genom en olyckshändelse är det planstridigt att uppföra ett nytt bostadshus vilket kan innebära att kommunen då kan bli ersättningskyldig för att vägra bygglov. Då kommunen en gång i tiden gett lov att ändra användningen från handel/ industri till bostad utan att ändra gällande stadsplan bör kommunen nu se till att bostäderna blir planenliga. Även fastigheten Nolgård 1:327 är planerad som småindustri, då det finns en intressent som vill bedriva smådjursklinik på fastigheten måste planbestämmelsen ändras från småindustri till **(L)**- odling och djurhållning.

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 Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

ÖversiktsplanBullerutredning
Gällande detaljplan Undersökning

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Hanna Andesh tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5. Då planen inte är av principiell beskaffenhet

kommer den antas av Kommunstyrelsen på delegation av Kommunfullmäktige.



Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	februari 2019
Samrådsskede	feb/mars 2019
Samrådsredogörelse	april 2019
Beslut om granskning KS-AU	maj 2019
Granskning	maj 2019
Utlåtande och antagande i KS	augusti 2019
Laga kraft	september 2019

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

I samband med att fastighetsägaren till Nolgård 1:21 skulle utföra en avstyckning av fastigheten uppdagades det att fastigheten är planlagd som industrimark men nyttjas idag som bostad, det gäller även fastigheten Nolgård 1:286.

Om nuvarande bostadshus brinner ner eller på annat sätt förstörs genom en olyckshändelse är det planstridigt att uppföra ett nytt bostadshus vilket kan innebära att kommunen då kan bli ersättningsskyldig för att vägra bygglov. Då kommunen en gång i tiden gett lov att ändra användningen från handel/ industri till bostad

utan att ändra gällande stadsplan bör kommunen nu se till att bostäderna blir planenliga.

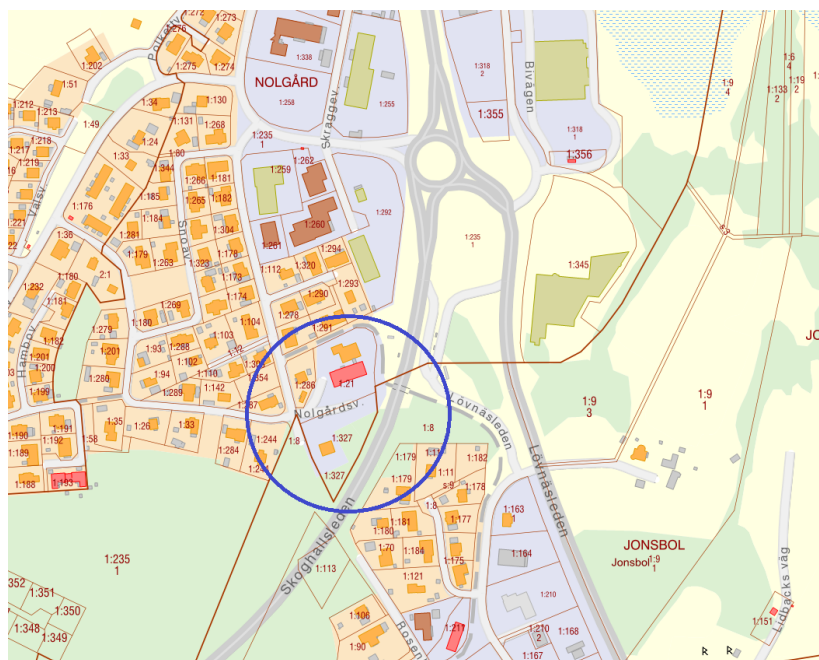
Syfte

Då fastigheterna idag är planerade för industrimark är det av väsentligt intresse att ta fram en ny detaljplan så att användningen för fastigheterna är planenliga. Syftet är att ta fram en ny detaljplan för **(B)** bostäder samt icke störande verksamhet då det i fastigheten Nolgård 1:21 även bedrivs möbelrenovering och ett hunddagis. Fastigheten Nolgård 1:327 planläggs som **(L)**- odling och djurhushållning samt **(Z)**- verksamheter, det finns önskemål om att bedriva verksamhet på Nolgård 1:327 i form av en smådjursklinik.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 2,9 km från Skoghalls centrum.



Areal

Planområdet är ca 12 378 m² varav andelen kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning samt för odling och djurhållning är 10 757 m², och allmän platsmark är 1 621 m².

Markägförhållanden

Fastigheterna Nolgård 1:21 och Nolgård 1:286 är i privat ägo, fastigheten Nolgård 1:327 ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A2-format. En fastighetsförteckning är upprättad 2019-05-02.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Området består idag av bostadshus och en pumpstation för fjärrvärme finns söder i planområdet. Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot 3 kap MB.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planområdet är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreatiomsområde. Aktuellt planområde består idag av bostadshus och besitter inte några värden för det rörliga friluftslivet. Bedömningen görs att planen inte strider mot 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Det föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids, då planens syfte är att få till en ändrad markanvändning.

Strandskydd, 7 kap MB

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

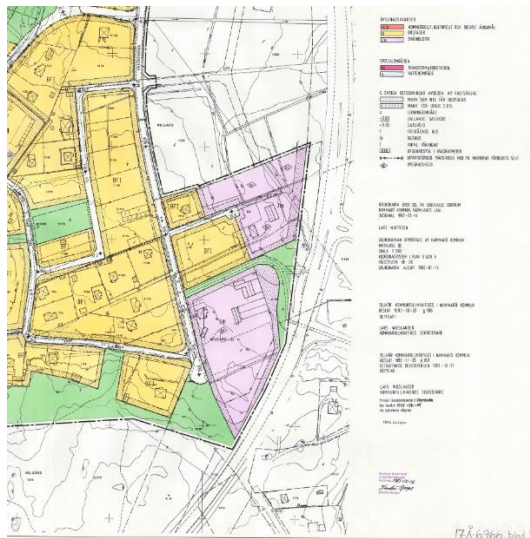
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet ingår idag i stadsplan Nolgård-Hälltorp, där det är planlagt som småindustri.



Aktuellt planområde i stadsplanen Nolgård-Hälltorp.

Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord undersökning, daterad 2018-10-22, 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:

- Bullerutredning

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2018-03-28 § 72 beslutat att ge kommunledningskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Nolgårdsvägen

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-02-11 § 25 beslutat om att planen ska samrådas

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-05-06 § 102 beslutat om att planen ska granskas

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Den finns en ledningsrätt 1761-08/15.1 för fjärrvärme som löper längs planområdet på den västra sidan och ansluter till fjärrvärmecentralen söder om fastigheterna. Inom planområdet finns också en gemensamhetsanläggning för gemensam bevattningsanläggning, Hälltorp ga:6.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

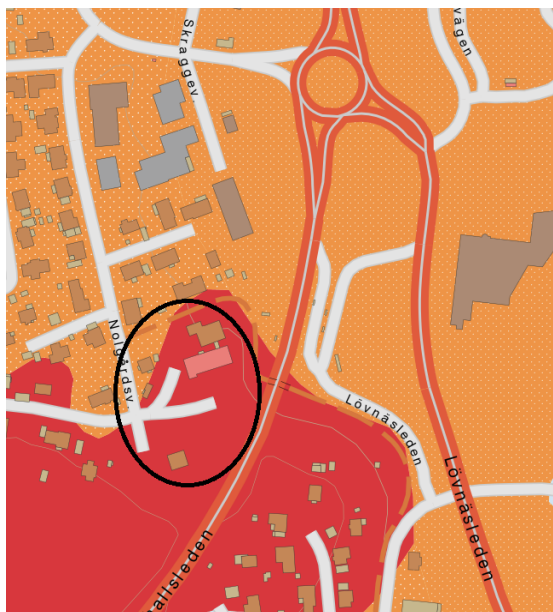
Planområdet är idag bebyggt med bostäder främst med villor i 1,5 plans hus och det bedrivs även verksamheter av olika slag. Söder i planområdet har även kommunen en fjärrvärmecentral.

Förändringar

Planen innebär att det blir en ändrad markanvändning för fastigheterna som står på industrimark, samt att man planlägger södra delen av planområdet som **(L)** odling och djurhållning samt **(Z)** verksamheter.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av urberg och sand vilket pekar på att såväl de geotekniska förhållandena som stabiliteten inom planområdet är goda. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.



Karta: Markförhållande i planområdet. Rött innebär urberg, orange prickat innebär sand. Planområdet är markerat.

Förorenad mark

Miljö- och byggförvaltningen har inga uppgifter på att det förekommer några markföroreningar i området.

Förändringar

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

Radon

De mätningar som miljöförvaltningen har från kringliggande fastigheter ligger relativt lågt, uppmätta värden varierar mellan 11–65. Riktvärdet för radon ligger på 200, där ett värde högre än 200 bör åtgärdas. Det finns dock en fastighet öster om Nolgård 1:327 där det uppmätta värdet ligger på 159, byggår för fastigheten är 1909 och fastigheten byggdes om 1974.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Markområdet är plant, marknivån ligger på 51–54 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

I planområdets sydvästra del finns det enligt Skogsstyrelsen (skogens pärlor) en torplämning utan synlig husgrund bestående av Jordkällare 2x2m, 1.8m h. invändigt. 6 m4 i diameter utvändigt. Jordkällaren är intakt. Länsstyrelsen har inget att erinra ur arkeologisk synvinkel vad gäller den ändrade markanvändningen i området.

Länsstyrelsen vill emellertid upplysa om att KML:s portalparagraf (1 kap 1 § KML) anger att det är en nationell angelägenhet att skydda och vårda kulturmiljön samt att ansvaret delas av alla. Även om lämningen inte är speciellt skyddsvärd bör man således ändå visa hänsyn vid framtida planeringsföretag i området.

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 två fastigheter, varav den ena också har verksamheter i form av ett hunddagis och möbelrenovering. Planområdet ligger inom ett bostadsområde där omgivande bebyggelse utgörs av blandad bebyggelse i form av 1 och 1 ½ hus och är i huvudsak uppförda med träpanel med varierad färgsättning. I planområdets södra del finns ett skogsområde med en fjärrvärmecentral.

Förändringar

Planen möjliggör att de två fastigheterna i norr blir planenliga för **(B)** bostäder och **(Z)** icke störande verksamhet för hunddagiset och möbelrenovering, samt

att fastigheten Nolgård 1:327 styckas av och planläggs för **(L)**- odling och djurhushållning samt **(Z)**- verksamheter.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av fastighetsarean. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även bostadskomplement av olika slag som exempelvis förråd, garage och liknande. I planen anges att 20% **(e1)** av fastighetsarean får bebyggas för kvartermarken för bostäder **(B)**. För kvartermarken för **(Z)** anges att 30% **(e2)** av fastighetsarean får bebyggas. Ett u-område säkrar befintliga ledningar på fastigheten Nolgård 1:327.

Planbestämmelsen **(Z)**- verksamheter används för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär med begränsad omgivningspåverkan.

Byggnadshöjden sätts till sex meter i planområdet, gällande detaljplan medger också sex meter och fastigheterna är idag bebyggda utifrån den gällande byggnadshöjden.

Inom planområdets nordöstra del redovisas en zon med prickmark (:::) som inte får bebyggas av bullerskäl mot Skoghallsleden.

Offentlig service och kommersiell service samt arbetsplatser

Öster om planområdet ligger ett handelsområde med all tänkbar service, närmaste grundskola är Götetorpsskola, förskola finns på Mörmön, närmaste sjukhus finns i Karlstad. Övrig offentlig service som bibliotek, polis, vårdcentral och kommunkontor finns i Skoghalls centrum.

Tillgänglighet

Den övergripande tillgängligheten till planområdet är god eftersom planområdet är beläget i ett bostadsområde. Anslutningen mellan parkering och befintlig byggnad är god.

FRIYTOR

Rekreation och lek

Planområdets direkta närhet till skog utgör god tillgång till rekreation- och motionsmöjligheter. För små barn finns det lekpark i området.

SKYDDSRUM

Hammarö kommun är skyddsrumstötort, skyddsrummen är främst koncentrerade till centrala delarna av Skoghall. Inom planområdet finns inga skyddsrum.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Öster om planområdet går trafikverkets väg 236, Skoghallsleden. Skoghallsleden är en stor väg med busshållplatser.

Parkering, utfarter, varumottagning

Öster om Nolgårdsvägen finns idag Skoghallsleden som leder in till det aktuella planområdet. Parkering löses idag på de egna fastigheterna inom kvartersmark för **bostäder**, den planerade smådjurskliniken ska lösa parkering och varumottagning på den egna fastigheten, Kliniken kommer även ordna en egen infart till sin fastighet.

Gång och cykeltrafik

Det finns en gång- och cykelväg norr om planområdet som löper längs planområdets östra del, ner under tunneln och vidare mot Jonsbol.

Kollektivtrafik

Öster om planområdet finns busshållplats Jonsbols Bytespunkt som Värmlands trafik trafikerar med linjerna 901, 902, 900 och 904.

STÖRNINGAR

Buller

Området ligger i anslutning till en större väg, Skoghallsleden. Enligt gjord bullerutredning visar den på att Ekvivalenta ljudnivåer är till största del under 60 dBA i beräkning utan bullerskyddsåtgärd. Endast fasaderna vid byggnadens östra hörn på Nolgård 1:21 beräknas få en nivå överskridande riktvärdet. Vid samma hörn är även den maximala ljudnivån över 70 dBA. Inga övriga fasader överskrider riktvärdet. För den aktuella bostadsbyggnaden på Nolgård 1:21 behöver på grund av överskridandet säkerställas att minst hälften av boningsrummen har tillgång till en skyddad sida, där inte 55 dBA ekvivalent ljudnivå eller 70 dBA maxima ljudnivå överskrider. Enligt planritningen för fastigheten Nolgård 1:21 har hälften av rummen (alla sovrum), uteplatsen samt en del av vardagsrummet tillgång till en skyddad sida.

Förändringar

För att säkerställa att planområdet klarar krav och riktlinjer för ljudnivåer inomhus införs en bestämmelse om att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot tyst sida (**f₁**). På delar av planområdet ska även ett bullerplank om 1.5 meter uppföras för att klara riktvärdena för utemiljö (**m**).

Fjärrvärmecentral

I planområdets södra del finns en fjärrvärmecentral, det finns inga trycksatta eller höga spänningar i byggnaden, och det finns inte heller några säkerhets/skyddsavstånd att ta hänsyn till för kringliggande fastigheter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp. Möjlighet finns för smådjurskliniken att ansluta sig till kommunalt VA.

Dagvatten

Dagvattnet tas om hand via ledningar och leds österut under tunneln, och vidare österut under Lövnäsleden och släpps till dike. Vattnet rinner ut i våtmarken/vassen.

Värme

Enskilda lösningar för uppvärmning av bostäderna förekommer idag.

El, telefon och IT

Hammarö stadsnät har fiberanslutning i området.

Avfallshantering

Fastigheterna har idag sophämtning genom kommunen.

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

Planavgiften regleras i samband med framtagandet av detaljplanen och planavgift ska därmed inte tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan
	Grundkarta
	Nybyggnadskarta

Avtal

Det bedöms inte krävas ett exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av planen. Då kommunen ska stycka och sälja del av fastigheten Nolgård 1:327 kommer ett köpeavtal att tecknas med köparen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att fastigheterna Nolgård 1:21 och Nolgård 1:286 blir planenliga och medför inga andra förändringar. Del av kommunens fastighet Nolgård 1:327 styckas av och säljs.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Planens genomförande kräver inga nya servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter etc.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer att ta samtliga kostnader för genomförandet av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Bullerutredning

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen innebär att markanvändningen ändras från småindustri till bostäder och blir planenligt.

Genomförandet innebär också att industrimark omvandlas till kvartersmark för smådjursklinik vilket är positivt för kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av Hanna Andesh tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.