



Markeringen visar planområdet

Detaljplan för norra delen av Jonsbolsparken, Hammarö kommun.

PBL 2010:900

**LAGA KRAFT HANDLING,
STANDARDFÖRFARANDE
19-11-11**

SAMMANFATTNING

Kommunen tecknade ett nyttjanderättsavtal 2003 med blivande fastighetsägare av fastigheten Jonsbol 1:209, om att fastighetsägaren hade rätt att nyttja delar, ca 350 kvm, av den kommunala parkmarken, dåvarande Nolgård 1:33.

Fastighetsägaren av Jonsbol 1:209 fick även bygglov beviljat för sitt garage där nyttjanderätten om 350 kvm räknades med som tomtyta. Garaget placerades därmed på den norra sidan av huset. Garagets placering medförde och medför, att fastighetsägaren, för att kunna nyttja garaget som parkering, måste använda kommunens parkmark som garageinfart.

Ett nyttjanderättsavtal som gäller allmän platsmark är ett ogiltigt avtal då allmän platsmark ska vara tillgänglig för allmänheten. Eftersom kommunen en gång i tiden skrivit ett ogiltigt nyttjanderättsavtal, samt beviljat bygglov för ett garage som bara kan användas om man har tillgång till den kommunala parkmarken, bör kommunen ta fram en ny detaljplan som medger att marken kan säljas eller i annan form upplåtas till fastighetsägaren av Jonsbol 1:209, så att de kan fortsätta nyttja marken som garageinfart.

Även del av fastigheten Jonsbol 1:192 planläggs som **(B)- bostäder**, då fastighetsägaren idag annekterar kommunal mark, och fastighetsägaren kan därmed väja att köpa till marken som annekteras.

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 som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplanen
Detaljplan för Jonsbolsparken

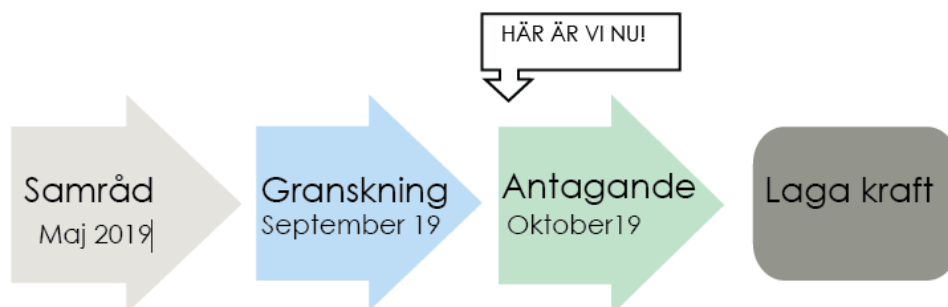
PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Hanna Andesh och samhällsbyggnadssamordnare Anna Åhs, kommunstyrelsens förvaltning, 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	maj 2019
Samrådsskede	maj 2019
Samrådsredogörelse	juni/aug 2019
Beslut om granskning SBU	augusti 209
Granskning	september 2019
Utlåtande och antagande i KS	oktober 2019
Laga kraft	november 2019

PLANBESKRIVNING

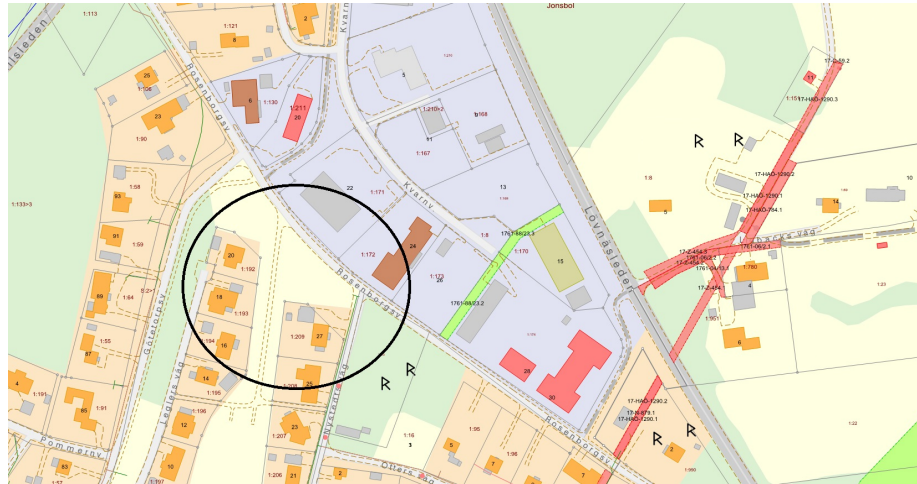
PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Då fastigheten Jonsbol 1:209 idag använder kommunens parkmark som infart och har ett ogiltigt nyttjanderättsavtal är det av väsentligt intresse att ta fram en ny detaljplan för fastigheten så att den blir planenlig. Fastigheten Jonsbol 1:192 tas också med, den del av fastigheten som idag annekterar kommunens parkmark planläggs också som kvarterersmark för bostäder.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 2,6 km från Skoghalls centrum.



Areal

Planområdet är ca 9690 m² varav andelen kvartersmark för bostäder är 2 620 m², och allmän platsmark är 7070 m².

Markägoförhållanden

Båda Jonsbol 1:209 och Jonsbol och Jonsbol 1:192 är i privat ägo.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A2-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2019-04-15.

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. 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.

- olika föreningar 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)

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

Översiktliga planer

Detaljplaner och områdesbestämmelser

[illegible]

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Enligt gjord undersökning, daterad 2019-04-24, 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 enligt PBL eller MB av planen.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-02-04 § 44 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för norra delen av Jonsbolsparken.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2019-05-06 § 103 beslutat om att planen ska samrådask.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

I området finns ett antal servitut för utrymme och vägar, samt en samfällighet S 7 för vägen öster om fastigheten Jonsbol 1:209. Det finns också en samfällighetsförening Götetorp GA:1 för sommarvatten.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet är idag bebyggt med bostäder främst med villor i 1,5 plan och 2 plans hus. I planområdets centrala del finns en allé.

Förändringar

Planen innebär att det blir en ändrad markanvändning för fastigheterna som har en del av sina fastigheter på parkmark.

Geotekniska förhållanden

Det gjordes en geoteknisk undersökning i samband med framtagandet av detaljplanen för Jonsbolsparken 2001. De geotekniska förhållandena bedöms som goda.

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 kap 11 §.

Radon

De mätningar som miljöförvaltningen har från kringliggande fastigheter ligger relativt lågt, uppmätta värden varierar mellan 3-65. Riktvärdet för radon ligger på 200, där ett värde högre än 200 bör åtgärdas. Det finns dock en fastighet sydost om planområdet där det uppmätta värdet låg över riktvärdet på 200.

Förändringar

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

Fornlämningar och kulturminnen

Enligt SKS skog och historiska inventeringar finns det i planområdets västra del under fastigheten Jonsbol 1:192 en husgrund som betecknas som lämningar från 1800-talet. Området har även spår av röjningsrösen, detta står även i kulturmiljöprogrammet för Hammarö kommun. Värmlands museum gjorde en särskild arkeologisk utredning för planområdet under juli månad 2001, i samband med att området planerades. Värmlands museum påträffade lämningar av förhistorisk karaktär som rösen och husgrunden, dock rekommenderades inga vidare antikvariska åtgärder.

Planområdet bebyggdes med villor i början av 2000-talet

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, omgivande bebyggelse utgörs av bostadsområdet för Jonsbolparken. Området består av blandad bebyggelse av 1 ½ plan- och 2 plans hus och i huvudsak uppförda med träpanel i varierande färgsättning.

Förändringar

Planen möjliggör att del av fastigheterna Jonsbol 1:209 och 1:192 planläggs för bostäder.

Offentlig och kommersiell service samt arbetsplatser

Cirka 0,5 km norr om området ligger Nolgårds handelsområde med all tänkbar service, närmaste grundskola är Götetorpsskola, förskola finns på Mörmön, närmaste sjukhus finns i Karlstad. Övrig offentlig service som polis, vårdcentral, bibliotek 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

Planområdet har närhet till grönområden, för små barn finns lekparken i området.

SKYDDSRUM

Hammarö kommun är skyddsrumstättort, skyddsrummen är främst koncentrerade till de centrala delarna av Skoghäll.

Förändringar

Inga skyddsrum finns inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Inom planområdet finns det småvägar. Väster om planområdet går Götetorpsvägen.

Parkering, utfarter, varumottagning

Norr om planområdet finns Rosenborgsvägen som leder in till det aktuella planområdet. Parkering löses idag på de egna fastigheterna inom kvartersmark för bostäder. Dock så har fastigheten Nolgård 1:209 idag sitt garage på kommunens parkmark, syftet är att ändra användningen från parkmark till bostäder.

Gång och cykeltrafik

Inom planområdet finns det gott om gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Ca 450 meter norr om planområdet finns Jonsbols bytespunkt med goda kollektiva kommunikationer, öster om planområdet finns också busshållplatsen Hammar.

STÖRNINGAR

Norr om planområdet ligger Jonsbols industri och handelsområde. I detaljplanen för området är det huvudsakligen planlagt för småindustri, handel, kontor och kommunförråd.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheterna är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp.

Dagvatten

Dagvattnet tas om hand via dagvattenledningar som ligger både väster och öster om planområdet i gatan.

Värme

Enskilda lösningar för uppvärmning av bostäderna förekommer idag.

Avfallshantering

Fastigheterna har idag sophämtning genom kommunen.

GENOMFÖRANDE ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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

Ange ansvarsfördelning mellan kommunen och andra aktörer. Se exempel nedan

Kommunstyrelsen/Mark och plan

Detaljplan

Grundkarta

Nybyggnadskarta

Avtal

Det bedöms inte krävas exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av planen. När detaljplanen vunnit laga kraft skriver kommunen köpeavtal med de två fastighetsägarna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att fastigheterna Jonsbol 1:209 och Jonsbol 1:192 blir planenliga för **(B)**- bostäder och medför inga andra förändringar. Plangenomförandet innebär även att fastighetsbildning kan komma att aktualiseras, för att anpassa fastighetsgränser efter detalj-planens bestämmelser. Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildningen.

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.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen innebär att markanvändningen ändras från park till bostäder och blir planenligt för dem två fastigheterna.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Hanna Andesh och samhällsbyggnadssamordnare Anna Åhs, kommunstyrelsens förvaltning, tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.