

Detaljplan för **SLÄNGOMVÄGEN SÖDRA**



delar av NOLGÅRD 1:20 och delar av NOLGÅRD 1:212

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 av 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 med hänsyn till 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.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

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

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för nya bostäder i form av radhus med 26 lägenheter.

Detta uppnås genom att planlägga delar av fastigheten Nolgård 1:20 för bostäder (B) och möjliggöra att bostäderna kan uppföras i två våningar.

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

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget på Nolgård öster om Slängomvägen. Området avgränsas i öster av vegetation, i väster av Slängomvägen, i söder av vegetation samt en bostadsfastighet och i norr av bostadsbebyggelse.
Areal	Planområdets areal är cirka 1,3 hektar.
Ingående fastigheter	Delar av Nolgård 1:20 och Nolgård 1:212.
Markägo-förhållanden	Nolgård 1:20 är privatägd, medan Nolgård 1:212 ägs av Hammarö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan, vilken vann laga kraft 2018-07-19, ligger planområdet inom utvecklingsområdet Nolgård/Jonsbol och är utpekad som ett förtätningsområde, Slängomvägen. Enligt översiktsplanen utgör förtätningsområdet ett strategiskt bra läge för förtätning i form av friliggande villor, parhus, radhus eller flerbostadshus. Planläggningen har därmed stöd i gällande översiktsplan.
----------------------------	---

**Detaljplaner,
områdesbe-
stämmelser,
förordnanden
m.m.**

detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

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 god hushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen 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 fiskevatten 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.

Stora delar av planområdet utgörs av skogsmark. Skogen bedöms dock inte vara av nationell betydelse.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

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 omfattas av ett lågflygningsområde som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. Försvarsmaktens lågflygningsområde omfattar ett stråk från Vänern upp till Älvdalen och utgör ett område med särskilt behov av hinderfrihet. Inga högre byggnader eller anläggningar planeras inom planområdet. Ett plangenomförande bedöms därför inte påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av lågflygningsområdet.

Vänern med öar och strandområden är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom planområdet finns inga höga värden för friluftslivet. Vidare är delar av området redan bebyggt. Ett plangenomförande bedöms därför inte möta något hinder enligt 2-8 §§ miljöbalken eller påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden. Dessutom utgör inte områden av riksintresse för det rörliga friluftslivet hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly.

Planförslaget möjliggör för uppförandet av ett drygt trettiotal nya bostadslägenheter, vilket kommer att alstra biltrafik i viss omfattning. Utifrån det geografiska läget med låga bakgrunds nivåer och resultaten från mätningar i centrala Skoghall bedöms ett plangenomförande inte komma att påverka förutsättningarna för att uppfylla gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft.

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

fisk- och musselvatten

Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas. Sjön klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande bedöms inte komma att medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till de kommunala ledningsnäten för dricks-, spill- och dagvatten. En dagvattenutredning har i samband med detta tagits fram som visar hur 50 procent av det dagvatten som alstras inom planområdet kommer fördröjas inom området innan avledning till dagvattenssystemet.

omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer 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 under alla omständigheter 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.

Vid den senaste bedömningen (registerutdrag VISS, 2021-01-19) var normen för Hammarösjön, Vänern i anslutning till planområdet, att uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus till år 2033 (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). Hammarösjön har i dag otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status.

Spillvatten kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Vidare kan planområdet anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten som har kapacitet för ca 50 procent av det dagvatten som alst-

ras inom planområdet. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram som visar på hur resterande 50 procent av dagvattnet som alstras inom planområdet kommer fördröjas inom området innan avledning till dagvattensystemet. Efter att detaljplanen varit utställd på granskning har även en VA-utredning tagits fram. VA-utredningen påvisar att kommunens dagvattensystem och närliggande diken klarar att dimensionera 10-årsregn med klimatkoefficienten.

Ett plangenomförande bedöms inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för Hammarösjön.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna. Planläggningen berör inget sådant område.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan vara av ett sådant slag att det kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Undersökningen är avstämmd med länsstyrelsen vid samråd 2021-01-26.

Däremot har en dagvattenutredning, en trafikbullerberäkning, en skyfallsutredning och en radonmätning tagits fram. Trafikbullerberäkningen, radonmätningen och dagvattenutredningen, inklusive skyfallsutredningen, bifogas planen.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan + 52,50 och + 56,50 meter (RH 2000). De lägsta nivåerna återfinns i den sydvästra delen av planområdet, intill Slängomvägen. Från den sydvästra delen sluttar området upp mot nordost.

Inga större förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande, bortsett från mindre justeringar av marknivåerna som kan bli aktuella i anslutning till den nya bostadsbyggelsen för att bl.a. klara tillgängligheten. För att säkerställa dagvattenhanteringen och marknivåerna både inom samt i anslutning till planområdet, främst inom angränsande bostadsfastigheter och Slängomvägen införs marklov för ändring av markens höjdnivåer inom planområdet.

vegetation

Planområdet är beläget i ett skogsparti bestående av främst tall men det finns också inslag av gran, björk, asp samt någon enstaka ek. Några av tallarna är äldre, omkring 150 år gamla. Intill det befintliga bostadshuset närmast Slängomvägen finns tillhörande klippta gräsytor med visst inslag av buskar och enstaka lövträd.

Den i dag befintliga vegetationen kommer vid ett plangenomförande i stor omfattning att ersättas av trädgårdsvegetation. Ambitionen bör dock vara att om möjligt spara de äldre tallarna i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.

För att avskärma parkeringsplatsen för de boende och förbipasserande runt Slängomvägen har en bestämmelse (n_2) om att plantering i form av häck eller annan avskärmande vegetation ska anordnas mellan parkeringen och naturmarken inom planområdet. Bestämmelsen (n_2) sträcker sig vidare längs planområdets norra gräns, för att även avskärma planområdet från den befintliga bostadsbebyggelsen längs Tangovägen.



Tallskog inom planområdet



Tomtmark närmast befintligt bostadshus

stadsbild

Planområdet utgörs i dag av skogsmark och ett friliggande enbostadshus med tillhörande uthus. Ett plangenomförande kommer att innebära visuella förändringar jämfört med dagens situation och påverka stadsbilden på Nolgård. Bedömningen görs dock att ett plangenomförande inte kommer att påverka stadsbilden negativt.

art- och naturmiljö

Planområdet ingår i ett av Naturvårdsverkets utpekade områden, värdefullt vattenområde för natur. Inom arbetet med det nationella miljökvali-

tetsmålet levande sjöar och vattendrag har Naturvårdsverket, Fiskeriverket och Riksantikvarieämbetet tillsammans med länsstyrelserna sammanställt områden med Sveriges särskilt värdefulla sötvattensmiljöer.

Vänern är Europas tredje största sjö, har omkring 22 000 öar och skär samt norra Europas största sötvattensskärgård med över 50 arter av häckande sjö- och våtmarksfåglar. Vänern är den sjö i landet som har flest fiskarter, 38 stycken.

Planområdet ligger intill befintlig bebyggelse och är väl avgränsat från området närmast Vänern. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka det värdefulla vattenområdet eller förutsättningarna för att uppnå det nationella miljökvalitetsmålet och det regionala och lokala miljömålet.

Inom planområdet finns flerskiktad skog med varierat trädbestånd och ålder. Kommunens trädgårdsmästare har inventerat planområdet och listat 23 träd med visst värde, vilka har mätts in. De äldsta träden är omkring 150 år. Strax öster om planområdet finns sex träd med särskilt skydd, inom planområdet finns dock inga träd med sådant skydd. Ambitionen bör dock vara att om möjligt spara de äldre träden inom planområdet i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion. Ett av träden i den sydöstra delen av planområdet har konstaterats vara bebodd av en nötväcka. Därav har en bestämmelse (n₄) införts på plankartan om att detta träd endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

Vid inventeringen inmättes även två mindre vattenansamlingar inom den sydöstra delen av planområdet. Då det varken i Artportalen eller i naturvärdesbeskrivningen som kommunens trädgårdsmästare har gjort finns några observationer av amfibier, bedöms det inte förekomma några amfibier i vattenansamlingarna.



En av vattenansamlingarna

Efter konsultation med biolog Henric Ernstson har bedömningen gjorts att planområdet, med tanke på närheten till Skoghallsleden, inte utgör en bra livsmiljö för fåglar.

geotekniska
förhållanden och
stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom området av urberg, bortsett från ett mindre parti inom den sydvästra delen av planområdet som består av postglacial finsand/glacial lera.



Rött: Urberg, Gult: Glacial lera. Orange: Postglacial finsand

Marken inom området räknas som fastmark, bortsett från den sydvästra delen. Inom området föreligger inga förutsättningar för skred.



Rött: ej fastmark. Grönt: fastmark

Kunskaperna från de översiktliga jordartskartorna bedöms tillräckliga för planskedet.

markradon

Sweco har 2020-12-15 utfört en radonmätning inom planområdet. Provtagning togs i åtta undersökningspunkter inom planområdet. Inom planområdet uppmättes mätvärden mellan 2,6 och 109,9 Bq/kg. Mätvärdena innebär att marken kan klassas som normalradonmark.

Resultatet av radonmätningen innebär att radonskyddande åtgärder bör utföras. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning.

förorenade
områden

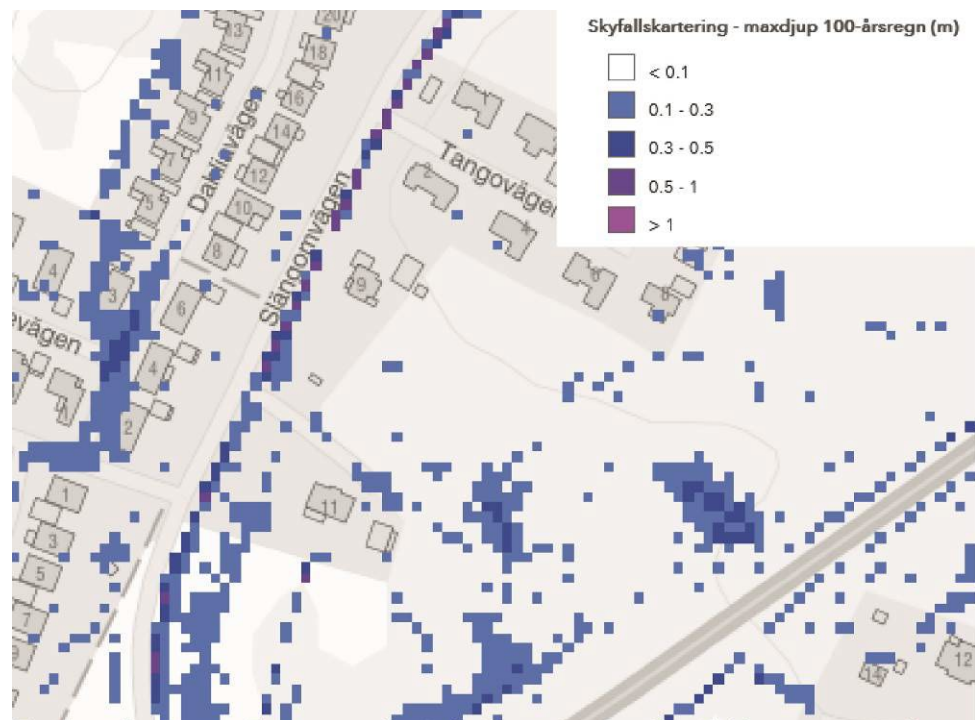
Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i närheten av planområdet som kunnat medföra föroreningar av markområden, grundvatten, ytvatten eller byggnader.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

skyfall och höga
vattenstånd

Marknivåerna är sådana att risk för höga vattenstånd inte föreligger inom planområdet.

Vad gäller skyfall så visar MSB:s skyfallskartering att det vid ett 100-årsregn blir vatten stående inom ett fåtal områden inom planområdet. Dessa framgår av kartan nedan.



Vattensamlingar till följd av ett 100-årsregn

Som det framgår av kartan rör det sig om ett antal mindre vattensamlingar med upp till 0,5 meters djup, främst inom den sydöstra delen av planområdet. Lågpunkterna i den västra delen av planområdet beror på det dike som finns öster om Slängomvägen.

För att bevara möjlighet till infiltration har en bestämmelse om att endast 60 procent av kvartersmarken inom planområdet får hårdgöras. Med hårdgjord yta menas sådan yta där vatten inte kan infiltrera marken så som hustak och asfalterade vägar.

Det har tagits fram en dagvattenutredning, inklusive skyfallsutredning. Utredningen omfattar flödesberäkningar före och efter ett plangenomförande samt åtgärdsförslag för fördröjning inom planområdet av den mängd dagvatten som exploateringen av området medför.

Det sannolika dagvattenflödet för hela planområdet är före utbyggnad 20,5 kubikmeter. Efter ett plangenomförande kommer flödet att öka till

cirka 111,2 kubikmeter. Den totala volymen dagvatten som behöver fördröjas inom området, för att uppnå Hammarö kommuns fördröjningskrav om 50 procent, blir således 55,6 kubikmeter dagvatten.

Fördröjning av dagvatten inom planområdet säkerställs genom anläggande av svackdiken, meandrande diken och underjordiska magasin.

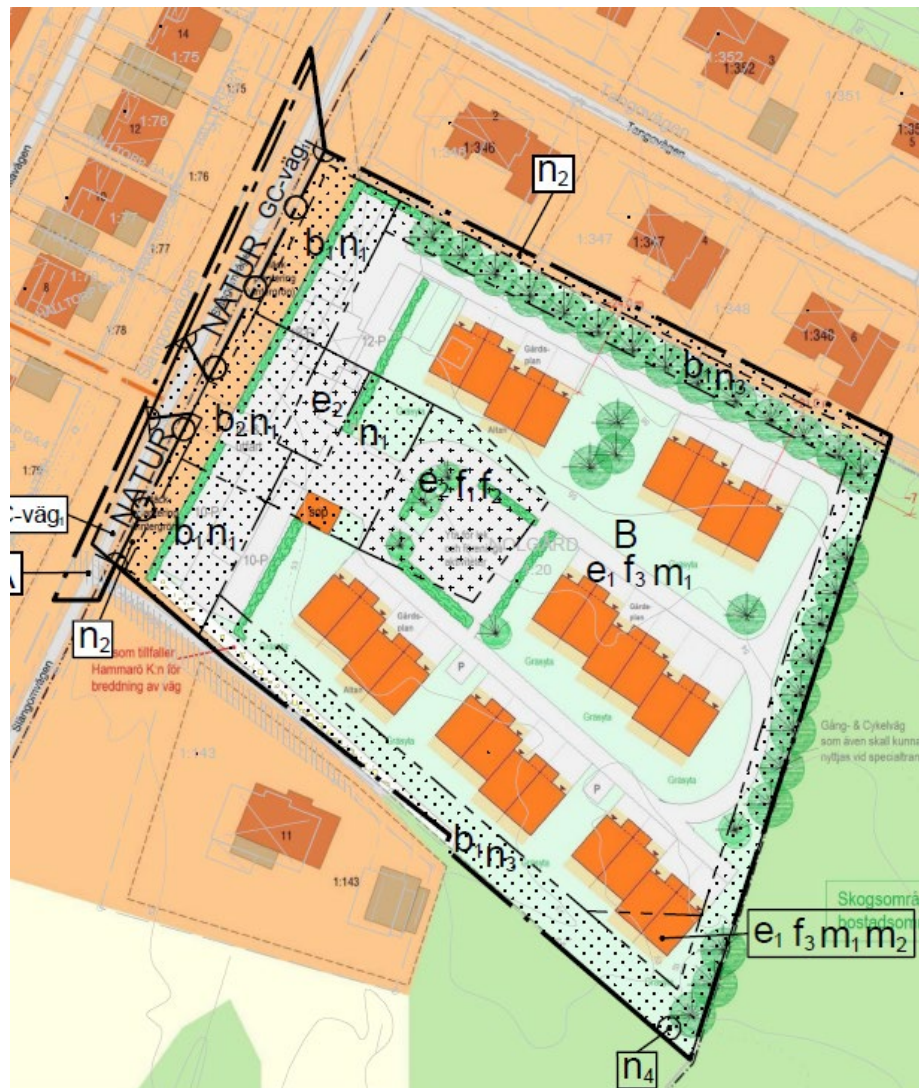
I utredningen delas planområdet in i fem olika delområden (A-E) där lösningar anpassade efter delområdenas respektive förutsättningar presenteras.



Föreslagen dagvattenhantering för respektive delområde (Systra AB/Huspartner)

Till antagandet har utformningen av planområdet förändrats, se skiss senare i planbeskrivningen. Bland annat har antalet bostäder och parkeringsplatser minskats samt en gemensamhetsyta placerats centralt inom området. Vidare har vändzonerna ersatts med gång- och cykelvägar som möjliggör att man kan köra runt området.

Ändringarna innebär mindre hårdgjorda ytor än i tidigare skiss och därmed ett minskat dagvattenflöde än vad som först beräknats. Trots detta behålls fördröjningskravet på 55,6 kubikmeter dagvatten i planen, för att ha en marginal i dagvattenhanteringen.



Tänkt utformning av området tillsammans med planens gränser

Åtgärdsförslagen i utredningen säkerställs genom en bestämmelse (b_1) om att dagvattnet ska avledas till underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten. Ytan för denna bestämmelse omfattar ett 6-8 meter brett område längs med planområdesgränsen, vilken säkerställer att dagvatten kan omhändertas inom fastigheten. Vidare säkerställs också i plankartan det underjordiska fördröjningsmagasinet genom en bestämmelse (b_2) om att underjordiskt fördröjningsmagasin för dagvatten med en volym på minst 55,6 kubikmeter ska finnas.

I skissen för planområdet hamnar den tilltänkta gång- och cykelvägen delvis i konflikt med ett meandrande dike inom den östra delen av området. Då det meandrande diket ges stöd i plankartan kommer gång- och cykelvägen i realiteten att placeras något längre västerut, vilket i sin tur kan medföra att även bebyggelsen i mitten av planområdet kan komma att placeras något längre västerut.

Öppna dagvattenlösningar kan användas i planområdets östra och syd-östra del men större volymer föreslås magasineras under jord och i svackdiken.

Vad gäller regn större än dimensionerande (skyfall) kommer dagvattensystemets trycklinje att vara i marknivå eller högre. Detta innebär att dagvattnet kommer avrinna ytledes via lokalgator och parkeringar mot låg-

punkter i omgivningen. För att minimera risken för inträngning av dagvatten i bostäder har en bestämmelse (f₃) införts i plankartan om att färdig golvnivå för bostadshus ska vara högst +56,0 meter.

För att avledningen av dagvatten ska bli effektiv och för att inte för omfattande markjusteringar ska ske, innehåller utredningen förslag på höjdsättning ut av området. För att säkerställa dagvattenhanteringen och marknivåerna både inom samt i anslutning till planområdet, främst inom angränsande bostadsfastigheter och Slängomvägen införs även marklov för ändring av markens höjdnivåer inom planområdet. En bestämmelse om detta har införts i kartan.

fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Däremot finns enligt Skogsstyrelsens inventering, Skog och historia, en kulturhistorisk lämning sydost om planområdet. Lämningen utgörs av en lägenhetsbebyggelse i form av en torplämning, Pommerns torp. Uppgifterna är preliminära eftersom de inte har genomgått fullständig kvalitetsgranskning för överföring till Riksantikvarieämbetets Kulturmiljöregister (KMR). Ett plangenomförande bedöms inte påverka lämningen.



Skylt vid lämningen utanför 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

Det finns ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader inom planområdet. I övrigt finns i dag ingen bebyggelse inom planområdet.



Befintligt bostadshus inom planområdet

Planområdet är avsett för bostadsändamål (B).

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsboendestäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Den sydvästra delen av planområdet inom fastigheten Nolgård 1:212 ingår i Slängomvägen. Denna del planläggs som gata (GATA) och inkluderar även infarten till grannfastigheten Nolgård 1:143 i söder. Med gata menas område för trafik inom en tätort eller för trafik som har nått sitt mål vid gatan.



Utfarten från Nolgård 1:143 till Slängomvägen planläggs som gata

Inom den västra delen av planområdet, inom fastigheten Nolgård 1:212, avsätts ett mindre område längs Slängomvägen som naturområde (NATUR). Med natur avses naturområden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Ytan är i huvudsak avsedd för att fungera som en utjämningsyta vid skyfall, men också för en framtida gång- och cykelväg längs Slängomvägen. In- och utfarten till Nolgård 1:20, över Nolgård 1:212, planläggs emellertid som kvartersmark.

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

utom planområdet

Planområdet ligger på Nolgård. Väster om planområdet ligger Hälltorp med villabebyggelse. Norrut fortsätter Nolgård med bostadsbebyggelse i form av friliggande villor. Avståndet till Nolgårds handelsområde i nordöst är drygt 750 meter.

Bebyggelse

inom planområdet

Inom området finns i dag ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Huvudbyggnaden har vit träfasad och svart tegelimiterat plåttak.



Komplementbyggnader på bakom befintlig huvudbyggnad

Vid ett plangenomförande kommer det befintliga bostadshuset inom planområdet att rivas och ersättas av den nya bostadsbebyggelsen.



Tänkt utformning av området. Skiss: Huspartner

För ny bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en högsta tillåten nockhöjd på 8,5 meter, vilket motsvarar två våningars höjd.

Nockhöjden räknas som takets högst belägna del. Vidare införs en bestämmelse om att byggnaders tak ska ha en takvinkel mellan 22 och 27 grader.

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,0 meter.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av fastighetarean. Med byggnadsarea menas den yta som byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. I planen anges att 30 procent av fastighetsarean inom egenskapsområdet får bebyggas. Detta innebär att totalt cirka 20 procent av fastighetsarean möjliggörs för byggnation. Kvartersmarken inom planområdet är tänkt att även efter att planen genomförts fortsättningsvis utgöras av en och samma fastighet i form av en bostadsrättsförening. En bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek införs på 8000 kvadratmeter.

utom planområdet

Väster om planområdet, på andra sidan av Slängomvägen, finns enbostadsbebyggelse i form av friliggande villor samt kedjehus med delat garage i en till två plan, uppförda under 1960-1980-talet. Fasadmaterialet varierar mellan trä och tegel i olika kulörer. Norr om planområdet, längs Tangovägen, finns ett antal friliggande villor med vit träpanel uppförda

under senare delen av 2010-talet. Söder om planområdet finns ett enplanshus med röd träpanel. Taken på omgivande bebyggelse utgörs utslutande av rött och svart lertegel.



Bebyggelse på andra sidan Slängomvägen, sett från planområdet



Bebyggelse längs Tangovägen



Grannhuset söder om planområdet

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att de medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

samhällelig

Vårdcentral finns i Skoghalls centrum och närmaste sjukhus finns i Karlstad, 2,5 respektive 5,5 kilometer från planområdet.

Närmaste grundskolor är Hammarlundens skola (F-9) ca 1,5 kilometer öster om planområdet. I Karlstad finns ett brett utbud av gymnasieutbildningar. Närmaste förskola är Nolgårds förskola som ligger cirka 200 meter norr om planområdet. Vid inflyttning av barnfamiljer, vilket anses högst trovärdigt, kan behov av förskoleplatser uppstå.



Nolgårds förskola

Kommunen bedömer att det finns kapacitet för fler nya elever i befintliga förskolor, grundskolor och gymnasium.

I övrigt ställs inga krav på samhällelig service vid ett plangenomförande.

kommersiell

Kommersiell service finns vid Nolgårds handelsområde cirka 750 nordväst om planområdet, i centrala Skoghall samt i Karlstad.

Ett plangenomförande påverkar inte i nämnvärd grad förutsättningarna för den kommersiella servicen. Ett ökat antal bostäder innebär dock att underlaget för redan befintliga verksamheter förbättras något.

Friytor

rekreation

Öster om planområdet ligger ett mindre skogsområde och i söder finns ett motionsspår. Möjlighet till bad finns vid ett flertal platser vid Vänern.

Ett plangenomförande innebär att tillgången på friytor kommer att minska något. Tillgången till rekreationsområden är dock god inom närområdet. Mörmospåret (barkbanespår) ligger ca 350 meter söder om planområdet.

lek

I dag finns ingen allmän lekplats i närområdet. Däremot finns det god tillgång till grönområden som inbjuder till spontanlek. Vidare kan skolgården vid Nolgårds förskola användas för lek under kvällstid och på helger, när verksamheten är stängd.

Närmaste kommunala lekplats ligger cirka 100 meter väster om planområdet.

Vidare möjliggör ett plangenomförande ett anläggande av lekplats inom planområdet, inom samma område som för den gemensamma uteplatsen. Detta säkerställs i planen genom en bestämmelse (f_2) om att lekplats får anordnas.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås via Slängomvägen som har anslutning till Skoghallsleden (länsväg 236).

Skyltad hastighet på Slängomvägen är 40 km/tim medan den är 80 km/tim på Skoghallsleden. Kommunen är väghållare för Slängomvägen medan Trafikverket är väghållare för Skoghallsleden.

Vid ett plangenomförande kommer en ny gata med anslutning till Slängomvägen att anläggas. Ett plangenomförande bedöms innebära omkring sex nya trafikrörelser per hushåll och dygn på Slängomvägen. Detta innebär totalt cirka 180 nya trafikrörelser per dygn på Slängomvägen.

parkering

Parkeringsbehovet för den befintliga bostaden inom planområdet löses i dag inom den enskilda fastigheten.

Parkeringsbehovet kommer att lösas på samma sätt för de tillkommande bostäderna. Vid ett plangenomförande kommer en gemensam parkering med cirka 52 platser att anordnas inom den västra delen av planområdet. Denna del ges en bestämmelse (n_1) om att parkering ska finnas.

Drygt ett tiotal av parkeringsplatserna är tänkta som gästparkeringar. Två platser är anpassade för rörelsehindrade. Antalet parkeringsplatser motsvarar cirka två parkeringsplatser per bostad.

kollektivtrafik

Närmaste busshållplats, Hälltorp, finns cirka 50 meter söder om planområdet. Cirka 250 norr om planområdet finns Hambovägens busshållplats. Busshållplatserna har anropsstyrda avgångar till Skoghall genom busslinje 914.



Hälltorps busshållplats längs Slängomvägen, med planområdet i bakgrunden

Vidare finns busshållplatserna Skoghallsleden och Gårdsvägen, cirka 400 meter söder respektive sydöst om planområdet, som har kontinuerliga avgångar till både Skoghall och Karlstad. Dessa trafikeras av busslinjerna 900 och 902 Värmlandstrafik svarar för busstrafiken.

Ett plangenumförande kommer inte innebära några förändringar för kollektivtrafiken.

gång- och
cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns längs Slängomvägen i anslutning till planområdet. Denna binder samman området med såväl Skoghall i söder som Karlstad i norr.



Gång- och cykelväg längs Slängomvägen

Inom naturmarken mellan Slängomvägen och fastigheten Nolgård 1:20 möjliggörs för en ny gång- och cykelväg vilken kommer utgöra en förlängning av den befintliga cykelvägen mellan Nolgårds förskola och Tangovägen till och genom planområdet.

Störningar

buller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljökvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljökvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljökvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. En del av miljökvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljökvalitetsmålet.

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

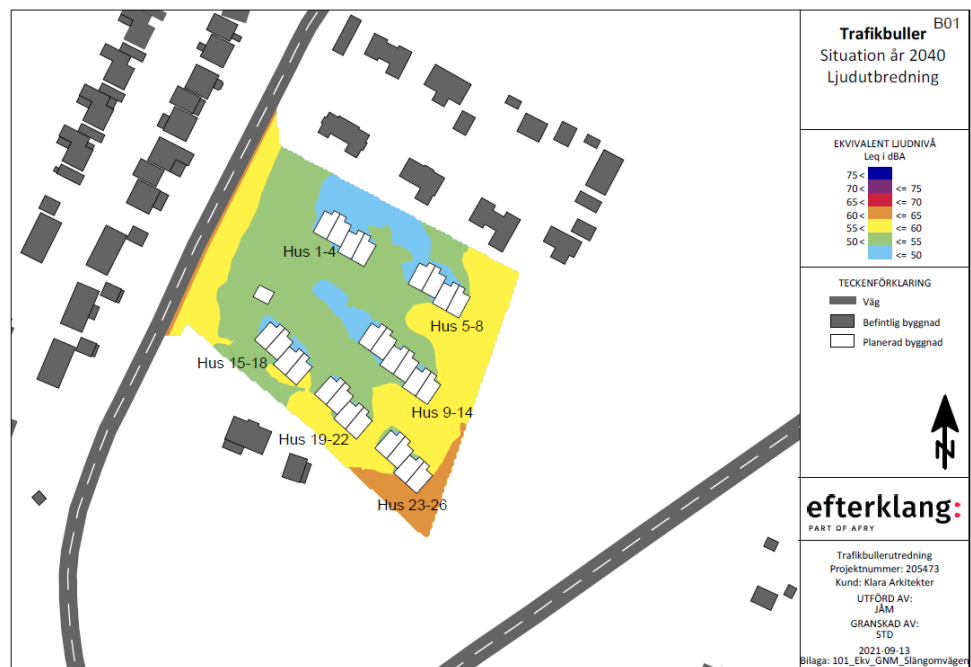
vägtrafik

Sydost om planområdet sträcker sig Skoghallsleden, länsväg 236. På vägen samt övriga omkringliggande vägar förekommer trafik som kan påverka planområdet i någon omfattning. En trafikbullerutredning har därför tagits fram av *efterklang*, daterad 2021-09-15.

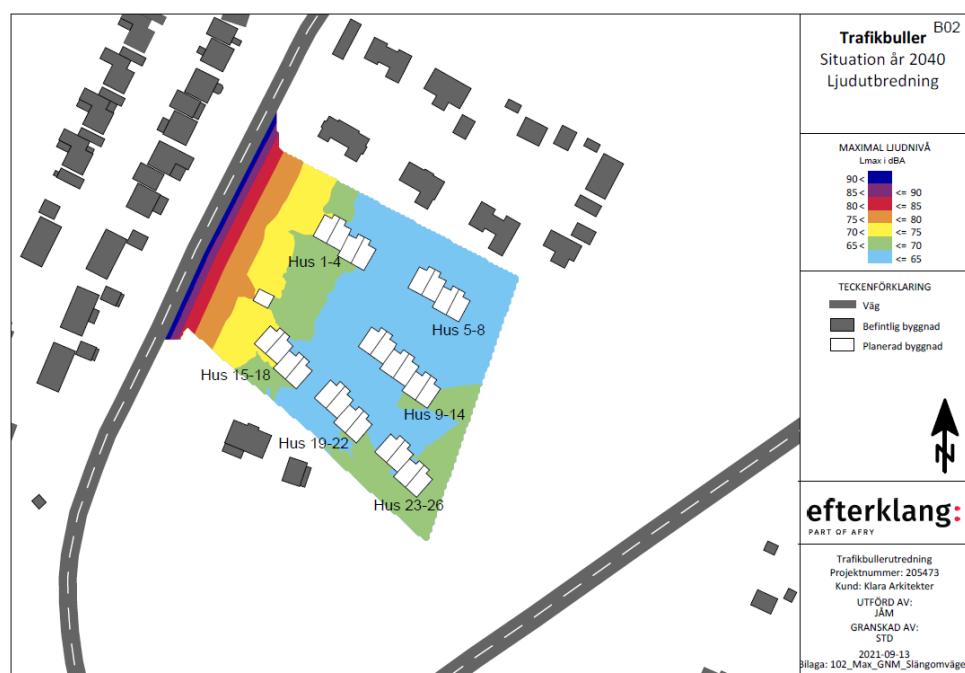


Skoghallsleden

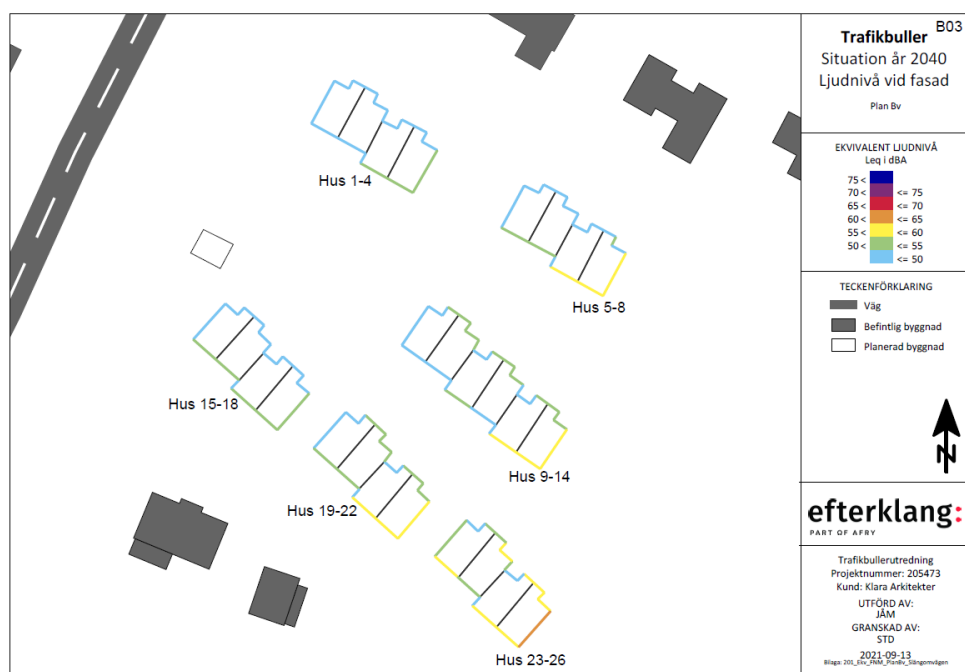
Utredningen redovisar beräkningar för prognosåret 2040.



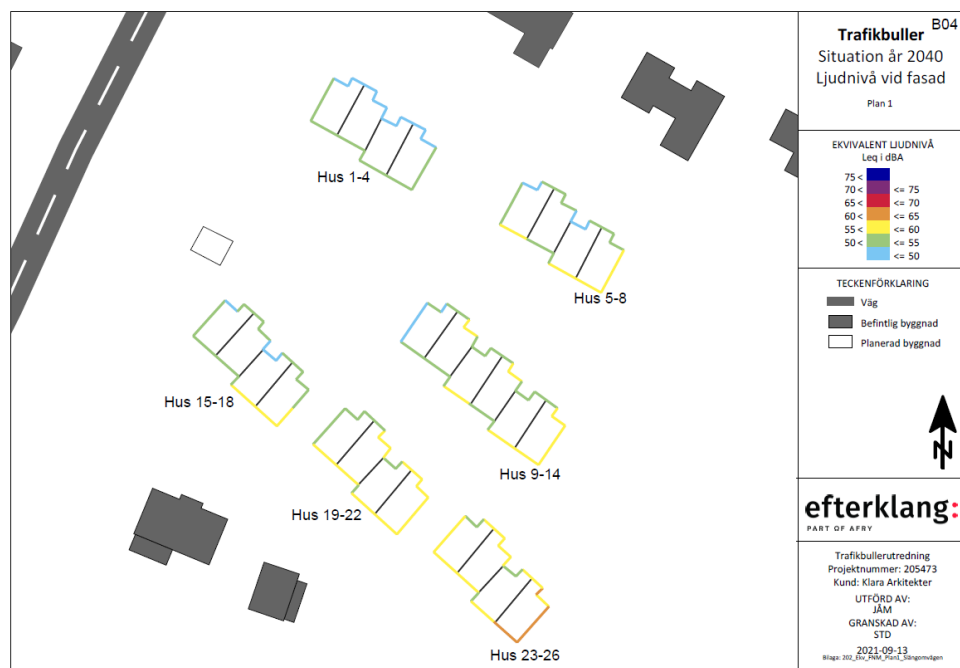
Ekvivalent ljudnivå 1,5 meter över mark



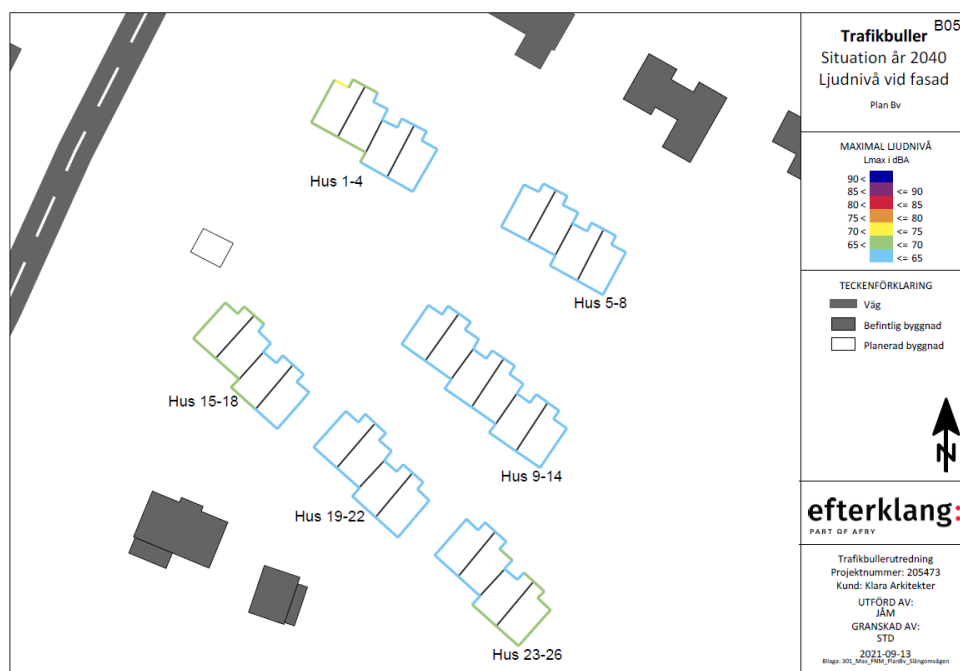
Maximal ljudnivå 1,5 meter över mark



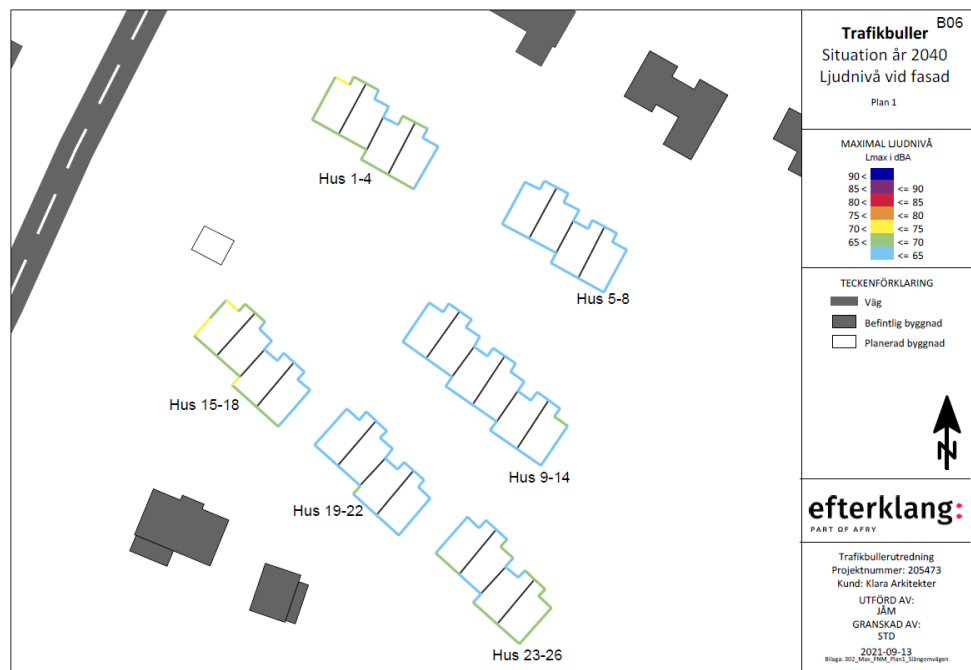
Ekvivalent ljudnivå vid fasad på bottenvåning



Ekvivalent ljudnivå vid fasad på övervåning



Maximal ljudnivå vid fasad på bottenvåning



Maximal ljudnivå vid fasad på övervåning

Av de 26 planerade bostäderna uppfylls riktvärdet vid fasad för 25 av dem, utan bullerskyddsåtgärder. Den bostad som inte klarar riktvärdet ligger längst ner i den sydöstra delen av planområdet och beräknas som högst ha en ekvivalent ljudnivå på 63 dBA vid fasad.

För att klara riktvärdet vid fasad kan berörd radhuslänga vridas så att baksidan på byggnaderna löper parallellt med Skoghallsleden. Genom att vrida radhuslängan klaras riktvärdena vid fasad, då vridningen möjliggör att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad vänds mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

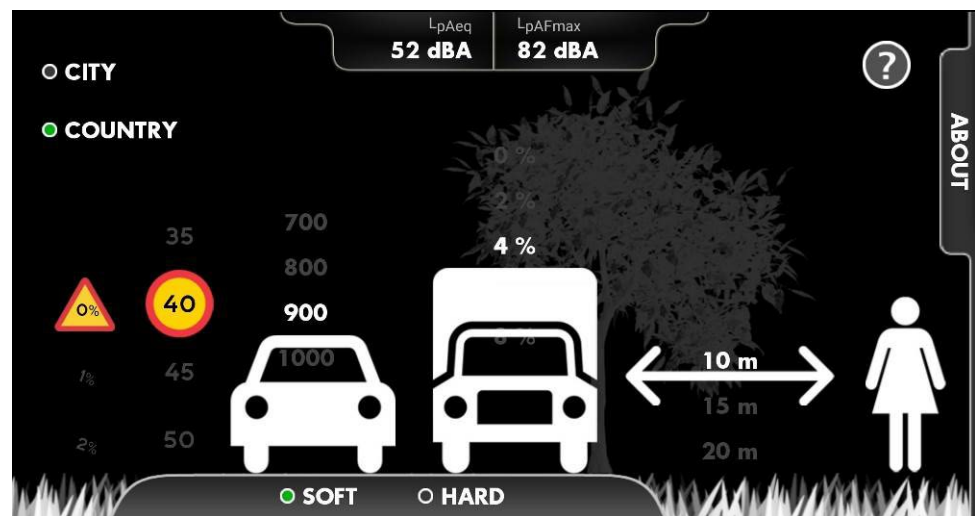
Alternativt kan berörd radhuslänga placeras närmare Slängomvägen, exempelvis genom att de tre södra radhuslängorna blir två. Även på detta sätt klaras riktvärdet vid fasad.

För att säkerställa detta har en bestämmelse (m_2) införts på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad. Bestämmelsen omfattar endast den sydöstra delen av planområdet.

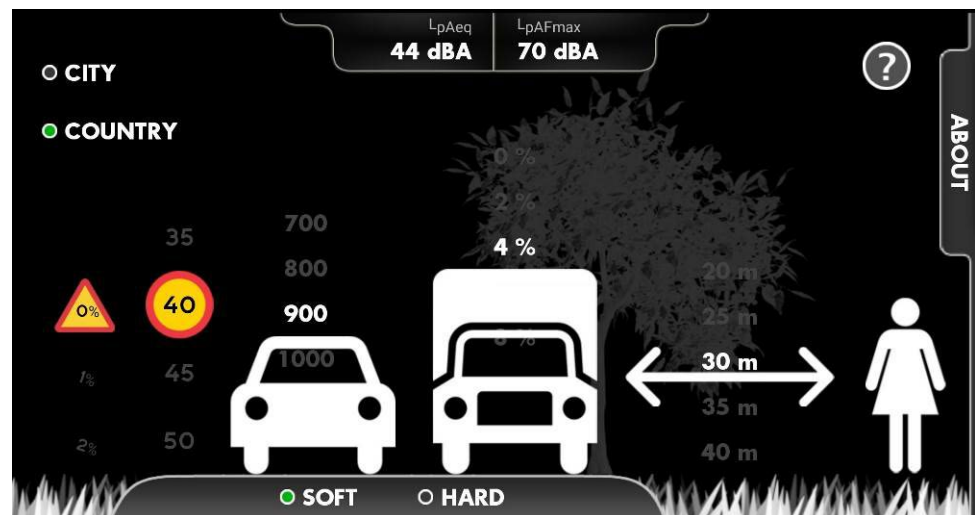
Riktvärdet avseende ekvivalent ljudnivå vid uteplats klaras, enligt trafikbullerutredningen, vid nio av de 26 bostäderna. Detta innebär att minst en gemensam uteplats behöver anordnas i ett bullerskyddat läge, avskärmat från Skoghallsleden. En bestämmelse om detta (m_1) har införts i planen. I plankartan har mark reserverats på en plats där riktvärdena inte överskrider med en bestämmelse (f_1) om att en gemensam uteplats ska anordnas.

För befintlig bostadsbebyggelse i närheten av planområdet visar bullerberäkningar i bullerberäkningsprogrammet Nordic Road Noise att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad klaras redan i dag och inte kommer att påverkas av ett plangenumförande. För bostäderna på västra sidan av Slängomvägen visar bullerberäkningarna att riktvärdet för maximal ljudnivå vid en uteplats redan i dag överskrider mot Slängomvägen och därmed inte heller kommer att påverkas av ett plangenumförande.

rande. Vad gäller bostäderna längs Tangovägen, öster om Slängomvägen, har de boende redan i dag tillgång till minst en uteplats som klarar riktvärdet för maximal ljudnivå och kommer därmed inte heller att påverkas av ett plangenomförande.



Resultat av bullerberäkning för Slängomvägen (skärmbild från Nordic Road Noise)



Resultat av bullerberäkning för Slängomvägen (skärmbild från Nordic Road Noise)

Teknisk försörjning

dricks- och spillvatten

Planområdet är beläget inom kommunens verksamhetsområden för dricks- och spillvatten och det finns kapacitet i ledningsnäten för att ansluta den nya bebyggelsen till de kommunala ledningsnäten.

dagvatten

I dagsläget avvattnas planområdet genom ett dike längs Slängomvägens östra sida, som leder dagvattnet bort från området.

Planområdet kommer anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram som visar på hur 50 procent av dagvattnet som alstras inom planområdet kommer fördröjas inom området innan det leds vidare till dagvattensystemet.

Under planarbetet har en VA-utredning tagits fram som påvisar att kommunens dagvattensystem och närliggande diken klarar att dimensionera 10-årsregn med klimatfaktorn.

värme	Hammarö energi har fjärrvärmeledningar utbyggda i området. Det finns kapacitet i ledningsnätet för att ansluta den nya bebyggelsen inom planområdet.
el	Området är anslutet till Ellevios distributionsnät. Det bedöms finnas kapacitet i ledningsnätet för att ansluta den nya bebyggelsen inom planområdet.
tele, data	Området är anslutet till Skanova access telenät och till Hammarö stadsnäts fibernät. Det finns kapacitet i ledningsnäten för att ansluta den nya bebyggelsen inom planområdet.
avfall	Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Inom planområdets västra del möjliggörs en yta för uppförande av komplementbyggnader, bland annat för sophantering och uppställning av avfallskärl. Sopbil kan angöra via in- och utfarten i väster. Närmaste återvinningsstation ligger vid COOPs parkering på Nolgårds handelsområde, en knapp kilometer nordost om planområdet. Återvinningscentralen finns på Mörmöns industriområde, cirka två kilometer från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande innebär att ett tidigare till största del obebyggt område mellan Skoghallsleden, väg 236, och Slängomvägen kommer att bebyggas med radhus bestående av trettio lägenheter. Detta innebär en förtätning av området med förändrade utsikter och utblickar för kringboende. Genom att kommunen kan erbjuda fler bostäder väntas en positiv befolkningsutveckling i kommunen, där varje ny invånare kan bidra till ökade skatteintäkter samt stärkt serviceunderlag.

Ett plangenomförande innebär även en förändring av stadsbilden. Ett planförande ligger dock i linje med intentionerna i kommunens översiktsplan.

För att begränsa påverkan på utsikter och utblickar har omfattningen av den nya bebyggelsen begränsats, både yt- och höjdmässigt. Ytan begränsas till högst 20 procent av fastighetsarean och höjden till en byggnadshöjd på högst 8,5 meter. Detta innebär att ny bebyggelse inom planområdet kommer att smälta in bland den omkringliggande bebyggelsen.

Plangenomförandet kommer även att medföra en ökning av trafiken på Slängomvägen med cirka 180 trafikrörelser per dygn.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Tidsplan

planprocessen	Beslut om samråd	KSAU mars -21
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	mars -21
	Beslut om granskning	juni -21

	Granskning	juli-aug -21
	Godkännande för antagande	KS feb -22
	Antagande	KF feb-22
	Laga kraft	nov -22
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.	
bebyggelse	Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt.	
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade. Kommunen initierar fastighetsbildning och byggherren bekostar den.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till femton (15) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap för allmän plats	Kommunen är huvudman för allmänna platser.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - planprövning, - förbindelsepunkter för VSD-ledningar, - bygglovsprövning. Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: - undersökning om betydande miljöpåverkan, - planarbete (planavtal), - fastighetsbildning (Lantmäteriet), - bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, - anslutningsledningar till kommunens ledningsnät, - utsättning, och - uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av kvartersmark.	
Avtal	Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen. Ett exploateringsavtal, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringen, ska upprättas mellan kommunen och byggherren. Avtalet ska i huvudsak omfatta utförande och kostnadsfördelning för utbyggnad av en gång- och cykelväg längs Slängomvägen samt ett övergångsställe över Slängomvägen.	

Ändrad lovplikt

För att säkerställa dagvattenhanteringen och marknivåerna både inom samt i anslutning till planområdet, främst inom angränsande bostadsfastigheter och Slängomvägen införs marklov för ändring av markens höjdnivåer inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsåtgärder kan genomföras.

Ett plangenomförande innebär att mark överförs från fastigheten Nolgård 1:212 till Nolgård 1:20, för att möjliggöra en infart från Slängomvägen till Nolgård 1:20.

Vidare möjliggör ett plangenomförande att kommunen i framtiden, vid behov, kan köpa loss en cirka två meter bred remsa från Nolgård 1:20. Detta för att inte behöva flytta befintlig infart till fastigheten Nolgård 1:143, söder om planområdet. Berörd mark ingår inte i planområdet.

Åtgärderna har stöd i planen.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Nedan redogörs för vilka huvudsakliga konsekvenser planläggningen innebär för fastigheterna inom planområdet.

Fastighet	Huvudsakliga konsekvenser
<i>Nolgård 1:20</i>	Byggrätt ges för en total byggnadsarea (samtliga byggnaders avtryck på marken) motsvarande 20 procent av fastighetsarean (cirka 2300 m ²). Högsta nockhöjd är 8,5 meter, vilket motsvarar två våningar. Längs fastighetsgränserna finns områden där byggnader inte får uppföras. Cirka 75 m ² mark tillförs från Nolgård 1:212, för att möjliggöra utfart från Nolgård 1:20 till Slängomvägen. I framtiden ska Nolgård 1:20 kunna avstå en remsa längs den södra fastighetsgränsen för att servitutet 17- HAÖ-648.1 ska kunna följa diket. Denna del ingår inte i planområdet.
<i>Nolgård 1:212</i>	Fastigheten Nolgård 1:212 avstår cirka 75 m ² till Nolgård 1:20. I övrigt väntas ingen förändring av befintlig markanvändning. En del av Slängomvägen planläggs som gata, tillsammans med utfarten för servitutet för fastigheten Nolgård 1:143. Övrig mark inom planområdet, mellan Slängomvägen och Nolgård 1:20, planläggs som naturområde och gång- och cykelväg. Vid behov kan i framtiden cirka 60 m ² mark tillföras från Nolgård 1:20, längs den norra fastighetsgränsen, för att servitutet 17- HAÖ-648.1 ska kunna följa diket. Denna del ingår inte i planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får direkta kostnader för utbyggnad av de kommunala ledningsnäten och för förvärv av marken söder om planområdet. I övrigt kommer inte kommunen att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av försäljning av mark för infart från Slängomvägen till fastigheten Nolgård 1:20, bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

I samband med bygglovsansökningar, när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända, kan krav komma att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekt Sandra Bood på Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Kristina Grape medverkat.

2021-06-03

Axel Lönnqvist
planeringsarkitekt FPR/MSA

REVIDERING

Sedan granskningen har planens syfte justerats till att i stället innefatta 26 lägenheter. Mot bostäderna längs Tangovägen i norr har en bestämmelse införts om att plantering i form av häck eller annan avskärmande vegetation ska anordnas. Vidare har också den zon i norr som inte tillåter att byggnader får uppföras utökats med två meter i syfte för att ny bebyggelse inte ska hamna för nära grannfastigheterna.

Vidare har det också sedan granskningen tagits fram en bullerutredning, vilken föranlett att en bestämmelse införts i planområdets sydöstra del om att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad ska vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasad samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.

Vidare har ett antal mindre korrigeringar gjorts både i planbeskrivningen på plankartan.

2021-12-20

Axel Lönnqvist
planeringsarkitekt FPR/MSA