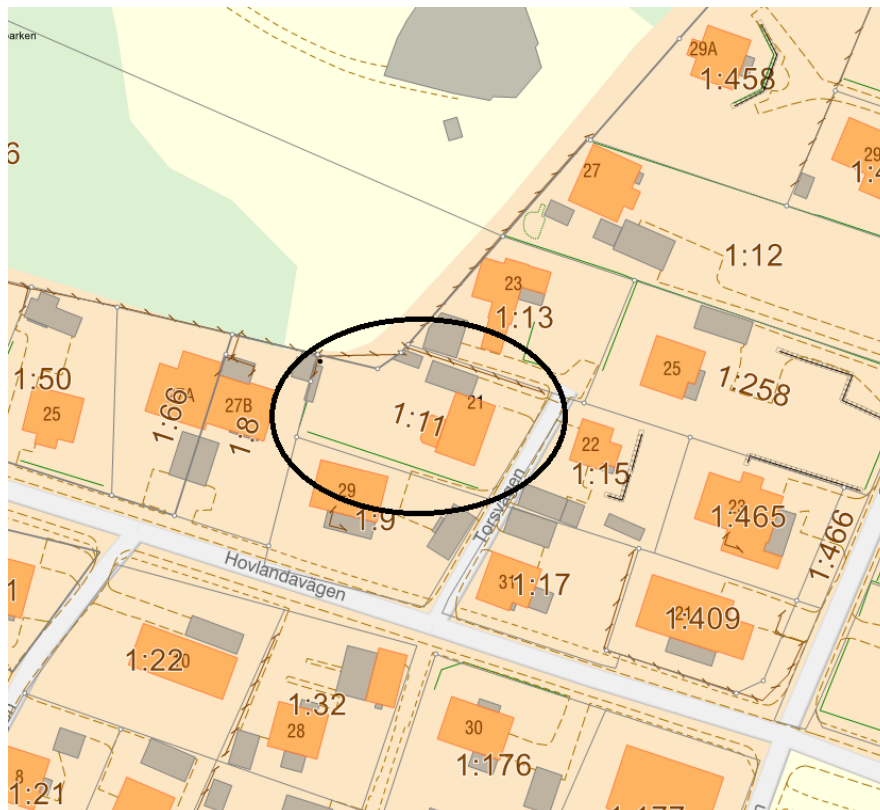




Detaljplan för

DEL AV TORSVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

**GRANSKNING, STANDARD FÖRFARANDE
2021-03-29**

SAMMANFATTNING

Fastighetsägare till fastigheten Gunnarskär 1:11 har uppmärksamats att poolen som ligger på fastigheten Gunnarskär 1:11, delvis ligger på kommunens fastighet Nolgård 1:186, det vill säga på del av Skoghallsparken. Då detta är planlagt som allmänt ändamål kan inte en reglering göras och försäljning ske utan att en planändring görs.

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 kommunen som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

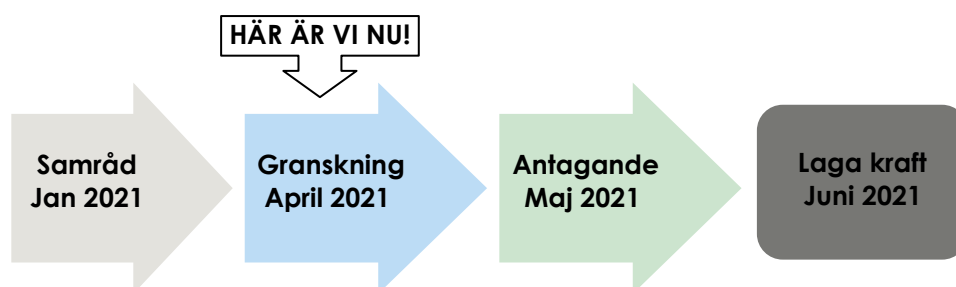
Översiktsplanen

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.



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	januari 2021
Samrådsskede	januari 2021
Samrådsredogörelse	februari 2021
Beslut om granskning KS-AU	mars 2021
Granskning	april 2021
Utlåtande och godkännande i KS	april 2021
Antagande KF	maj 2021
Laga kraft	juni 2021

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägare till fastigheten Gunnarskär 1:11 har uppmärksammat att poolen som ligger på fastigheten Gunnarskär 1:11, delvis ligger på kommunens fastighet Nolgård 1:186, det vill säga på del av Skoghallsparken.

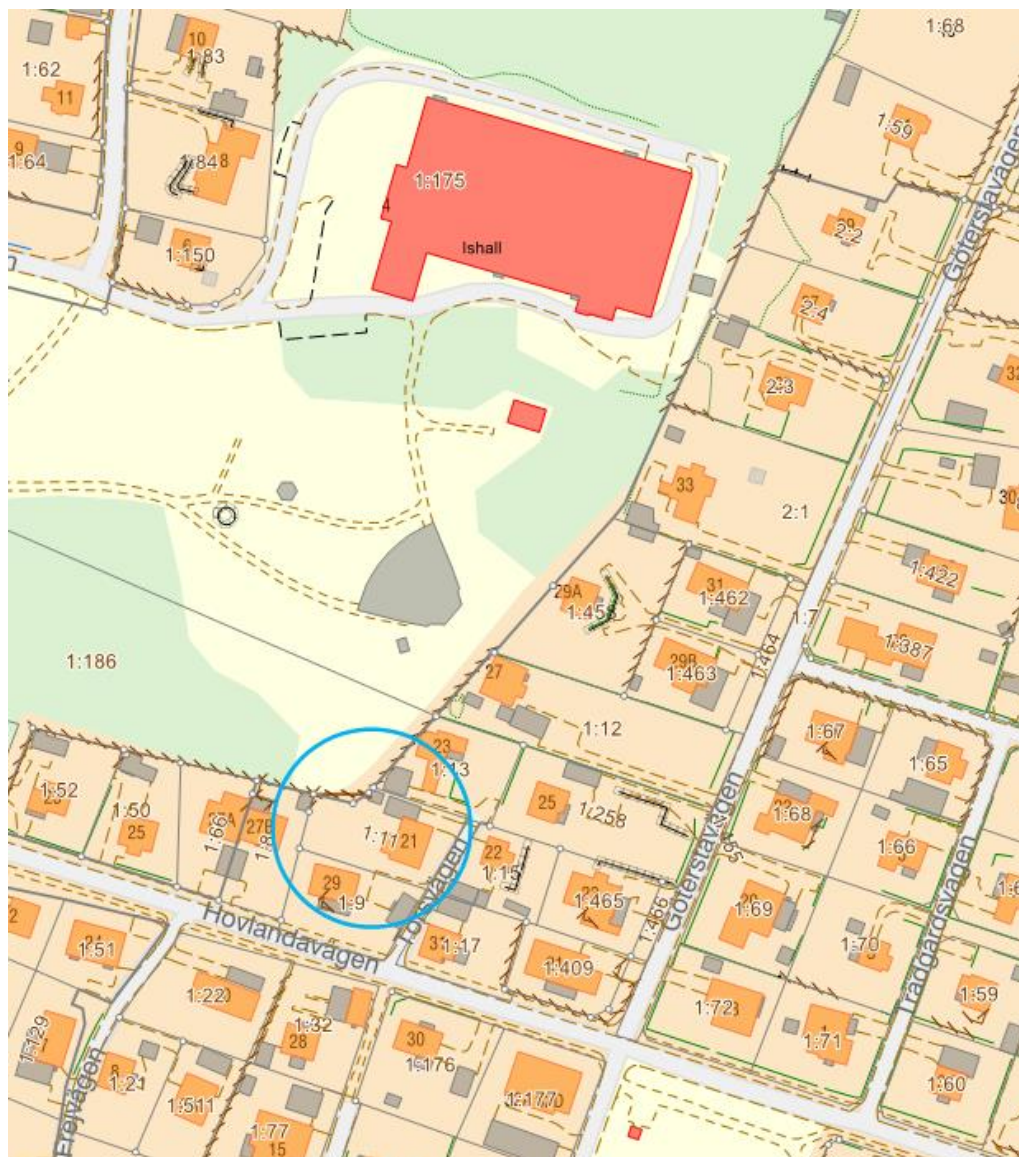
Syfte

Då del av fastighetsägarens pool ligger på kommunens mark som är planlagd för allmänt ändamål måste en planändring göras innan marken kan styckas av och säljas till fastighetsägaren. Idag går sträckningen av fastighetens tomt rakt över hörnet på poolen, genom en planändring kan fastighetsägaren få köpa till en liten del av kommunens fastighet Nolgård 1:186 som poolen ligger på.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 1 km från Skoghalls centrum.



Areal

Planområdet är ca 972 m² varv andelen kvartersmark för bostäder upptar hela ytan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Gunnarskär 1:11 är i privat ägo, fastigheten Nolgård 1:186 ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A3-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2021-01-18.

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 rekreatjonsområde. 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.

Miljö kvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljö kvalitetsnormerna 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 inte risk att MKN för luft överskrids, då planens syfte är att få till en ändrad markanvändning.

Strandskydd, 7 kap MB

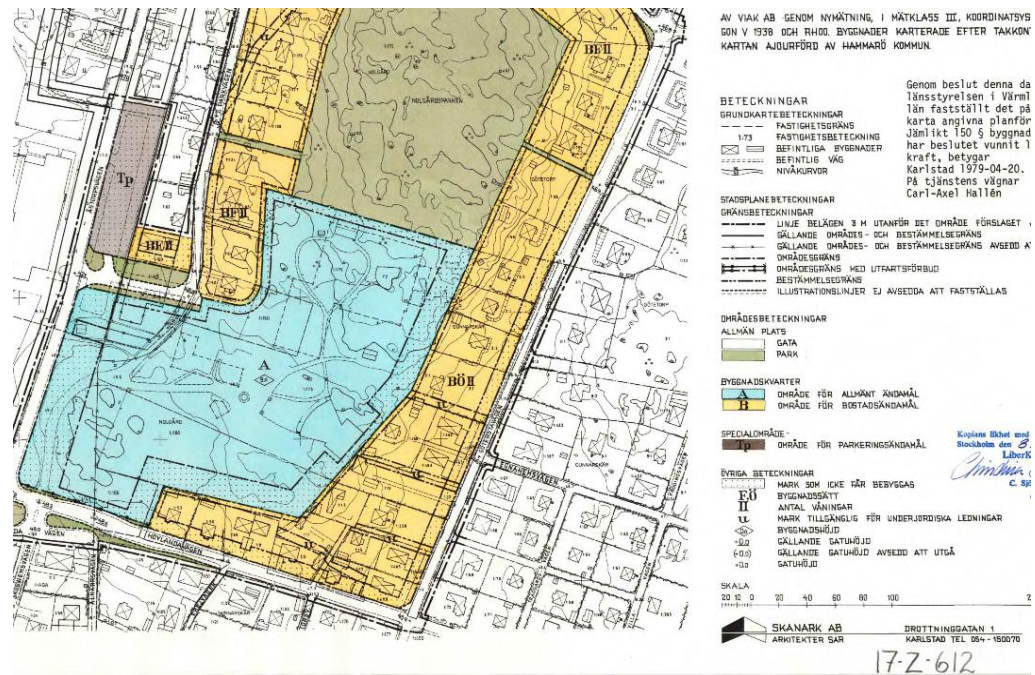
Planområdet berörs ej av några skydd enligt 7 kap MB och inga tillstånd behöver sökas för ett genomförande av planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Planområdet ingår idag i stadsplan "Skoghall, ett område vid folkparken", där det är planlagt som bostad.



Aktuellt planområde i stadsplanen Skoghall, ett område vid folkparken.

Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2020-10-14, 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 har 2020-08-17 § 143 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Torsvägen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 20xx-xx-xx § xx beslutat om att planen ska samrådats.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inga kända servitut, rättigheter eller samfälligheter finns inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

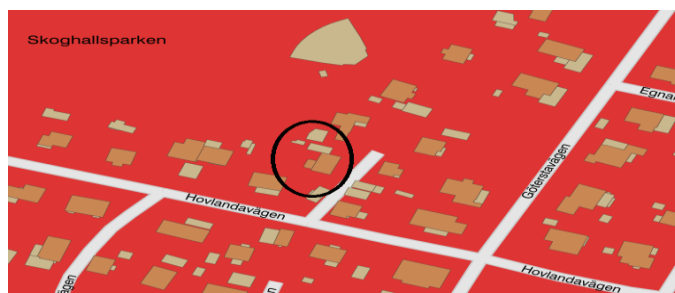
Planområdet är idag bebyggt med bostäder främst med hus i 1,5 plans hur, norr om planområdet finns Skoghallsparken, en ishall och Mörmö skol- och idrottsområde.

Förändringar

Planen innebär att det blir en ändrad markanvändning för den del av poolen som står på kommunens mark.

Geotekniska förhållanden

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



Karta: Markförhållande i planområdet. Rött innebär urberg. 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 kap 11 §.

Risk för skred och höga vattenstånd

Markområdet är plant, marknivån ligger på 48 möh och ligger därmed inte på sådana nivåer att översvämningsproblem kan uppstå. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga kända inom planområdet

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

Planområdet ligger i ett bostadsområde där omgivande bebyggelse utgörs av blandad bebyggelse i form av 1 och 1,5 hur och är i huvudsak uppförda med träpanel med varierad färgsättning. I planområdets norra del ligger Skoghallsparken.

Bebyggelse och gestaltning

Planen möjliggör att fastigheten blir planenlig för **(B)** bostäder, för den delen av fastigheten som ligger på kommunens mark. Del av fastigheten Nolgård 1:186 regleras över till Gunnarskär 1:11 och planläggs för **(B)** bostäder.

Offentlig service och kommersiell service

Två km norr om planområdet ligger ett handelsområde med all tänkbar service, övrig offentlig service som bibliotek, polis, vårdcentral, kommunkontor, café finns i Skoghalls centrum.

Tillgänglighet

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

FRIYTOR

Rekreation och lek

Planområdets direkta närhet till Skoghallsparken och Mörmö skol- och idrottsområde utgör god tillgång till rekreation- och motionsmöjligheter, för små barn finns Skoghallsparken.

SKYDDSRUM

Hammarö kommun är skyddsrumstötort, skyddsrummen är främst koncentrerade till de centrala delarna av Skoghall.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Inom planområdet finns det småvägar. Söder om planområdet löper Hovlandavägen.

Parkering, utfarter, varumottagning

Öster om planområdet finns Torsvägen som leder in till det aktuella planområdet. Parkeringen löses idag på den egna fastigheten inom kvartersmark för bostäder.

Gång och cykeltrafik

Inom planområdet finns det gott om gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Ca 135 meter väster om planområdet finns en busshållplats som trafikeras av Värmlands trafik med många avgångar per dag.

STÖRNINGAR

Planområdet berörs inte av några störningar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten- och avlopp.
Fastigheten har idag sophämtning genom kommunen.

Planändringen påverkar inte befintliga tekniska försörjningar.

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, planavgift ska därmed inte tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet pågår under 2021. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft under 2021.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan

Miljö- och byggnadsnämnden/
Miljö- och byggförvaltningen

Detaljplan
Grundkarta
Nybyggnadskarta
Bygglov
Bygganmälan

Avtal

Det bedöms inte krävas ett exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av planen. Då Kommunen ska reglera och sälja en del av fastigheten Nolgård 1:186, kommer ett köpeavtal att tecknas med fastighetsägaren till Gunnarskär 1:11.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastigheten Gunnarskär 1:11 blir planenlig och medför inga andra förändringar. En liten del av kommunens fastighet Nolgård 1:186 regleras över till Gunnarskär 1:11, och säljs.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren bekostar genomförandet av planen samt förrätningskostnaderna för fastighetsregleringen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Ett genomförande av planen innebär att en del av markanvändningen ändras från park till bostäder och nuvarande markanvändning blir planenlig.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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