

Granskningsutlåtande

Detaljplan för Skoghalls bangolf med mera

Hammarö kommun

2022-07-05

Dnr 2021/195.214



Inledning

Planens syfte

Hammarö kommun ämnar ta ett helhetsgrepp och aktualisera 4 olika detaljplaner till en gällande detaljplan centralt i Skoghalls centrum.

Detaljplanen ämnar säkerhetsställa bevarande av grönytor, parkering till kommunhusdelen för information- och individstöd samt utöka byggbar mark för bangolfen samt möjlighet till högre exploateringsgrad över bangolfen. Detta för att anpassa till befintliga byggnader inom planområdet samt skapa möjlighet att kunna exempelvis bygga tak över uteservering vid bangolfen.

Planförfarande

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

Samrådsskedet

Samrådshandlingar

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Remiss

Planförslaget har varit utställt på remiss under tiden 2022-03-10 tom 2022-04-07. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista samt funnits tillgängligt på kommunens Kontaktcenter, biblioteket samt kommunens hemsida. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Sammanfattning av samrådet

Följande instanser/sakägare har yttrat sig i samrådsskedet

- Länsstyrelsen
- Trafikverket

- Lantmäteriet
- Miljö- och byggnadsnämnden (MBN)
- Serviceförvaltningen
- Socialnämnden
- Bildningsnämnden
- Ellevio
- Postnord

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning:

- Planbeskrivningen korrigeras så att rätt väderstreck är angivna för Himlabacken och utegym samt prickmarken kring IFO-huset.
- Planbeskrivningen har kompletterats med information kring marklov för träd inom kvartersmarken för bangolfen.
- Planbeskrivningen har även kompletterats med information om Ellevios ledningar.

Plankarta:

- Grundkartan har justerats och uppdaterats för att öka läsbarheten.
- Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd inom kvartersmarken "R1"-bangolfbana.
- Plankartan har justerats med egenskapsbestämmelse med högsta tillåtna exploateringsgrad för kvartersmarken för "K"- kontor.
- Plankartan har justerats så att infarten till kvartersmarken "K"-kontor är planlagd som allmän platsmark samt kompletterats med utfartsförbud för att säkerhetsställa infarten till fastigheten.
- Plankartan har kompletterats med en angiven genomförandetid.
- Plankartan har justerats med marklov för fällning av träd inom kvartersmarken för bangolf.
- Ett U-område för Ellevios ledningar har lagts till inom den östra kvartersmarken i den sydvästra delen för bangolfbana.
- Yta för kvartersmark för bangolf har utökats både i den östra och västra sidan av GC-vägen i norr.

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar består av:

- Plankarta med bestämmelser och grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

Remiss

Planförslaget fanns tillgängligt för granskning under tiden 2022-05-23 till 2022-06-06.

Utsickat har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista samt funnits tillgängligt på kommunens Kontaktcenter, biblioteket samt kommunens hemsida. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planarkitektens kommentarer.

Sammanfattning av granskningen

Följande instanser/sakägare har yttrat sig i granskningskedet

- Länsstyrelsen
- Trafikverket
- Lantmäteriet
- Miljö- och byggnadsnämnden (MBN)
- Servicenämnden
- Bildningsnämnden
- Socialnämnden
- Ellevio

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Planbeskrivning

- Under rubriken *Fastighetsbildning* i planbeskrivningen läggs information till om att en fastighetsreglering kan krävas från Mörmon 5:33 till Mörmon 6:3 om man önskar att nyttja den ökade byggrätten på fastigheten.

Plankarta

- Egenskapsgränserna för U-områdena inom kvartersmarken för bangolfbana har ersatts av sekundära egenskapsgränser.
- U-området i den västra kvartersmarken för Bangolf (R1) utökas med tillräckligt avstånd från Ellevios ledningar.

Inkomna yttrande med kommentarer

Regionala yttranden

Länsstyrelsen

Beskrivning av ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 5 maj 2022, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900) (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 9 juni 2022.

Planens syfte är att Hammarö kommun ämnar ta ett helhetsgrepp och aktualisera 4 olika detaljplaner till en gällande detaljplan centralt i Skoghalls centrum.

Detaljplanen ämnar säkerhetsställa bevarande av grönytor, parkering till kommunhusdelen för information- och individstöd samt utöka byggbar mark för bangolfen samt möjlighet till högre exploateringsgrad över bangolfen. Detta för att anpassa till befintliga byggnader inom planområdet samt skapa möjlighet att kunna exempelvis bygga tak över uteservering vid bangolfen.

Länsstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länsstyrelsens bedömning innebär att

1. ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
2. en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
3. strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser,
4. regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt, eller
5. en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Kvarstående synpunkter från samrådet

I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter om planbestämmelser. Kommunen har till granskningsskedet bemött Länsstyrelsens synpunkter och justeringar har gjorts.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL besluta att pröva kommunens beslut att anta en detaljplan. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Noteras.

Trafikverket

Trafikverkets yttrande avseende granskning av detaljplan för Skoghalls bangolf m.m. inom Mörrum 3:25 m.fl. Hammarö kommun

Ärendet

Trafikverket har tagit del av granskningsunderlaget som syftar till att möjliggöra ytterligare exploatering av bangolfbanan inom nu planlagd naturmark och höja tillåten exploateringsgrad samt anpassa intilliggande planer till befintlig struktur.

Trafikverket har 2022-04-01 yttrat sig i ärendet TRV 2022/31635.

Trafikverkets synpunkter

Trafikverket har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Lantmäteriet

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2022-05-05) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

-

Delar av planen som bör förbättras

-

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

EGENSKAPSBESTÄMMELSE SAKNAS

Det saknas fortfarande egenskapsbestämmelser i det egenskapsområde som ligger längst västerut inom R1. Se mer i Lantmäteriets samrådsyttrande. Om detta är med kommunens avsikt så kan ni bortse från denna upprepade kommentar.

Kommentar: Egenskapsgränserna för U-områdena inom användningsområdet för bangolf har ersatts av sekundära egenskapsgränser.

FASTIGHETSBILDNING

Det anges under rubrik **Fastighetsbildning** i planbeskrivningen att plangenomförandet inte kräver någon fastighetsbildning. Lantmäteriet noterar dock att det behövs en fastighetsreglering från Mörmön 5:33 till Mörmön 6:1 i det fall att Mörmön 6:1 vill nyttja sin utökade byggrätt.

Kommentar: Noteras. I dagsläget finns inga planer på att nyttja den ökade byggrätten inom fastigheten Mörmön 6:3. Därav avvaktar kommunen med en fastighetsreglering tills planer finns på att bygga ut befintlig byggnad på fastigheten.

Under rubriken Fastighetsbildning i planbeskrivningen läggs information om att en fastighetsreglering krävs från Mörmön 5:33 till Mörmön 6:3 om man önskar att nyttja den ökade byggrätten på fastigheten.

Det har även smugit sig in en felskrivning. Kommunen har av misstag skrivit Mörmön 6:33, men det ska såklart stå Mörmön 5:33.

Kommentar: Noteras. Felskrivningen korrigeras i planbeskrivningen.

Kommunala yttranden

Miljö- och byggnadsnämnden (MBN)

Miljö- och byggnadsnämnden har inget att erinra mot granskningshandlingarna.

Kommentar: Noteras.

Servicenämnden

Servicenämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Bildningsnämnden

Bildningsnämnden har inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

Socialnämnden

Socialnämnden har inget att erinra.

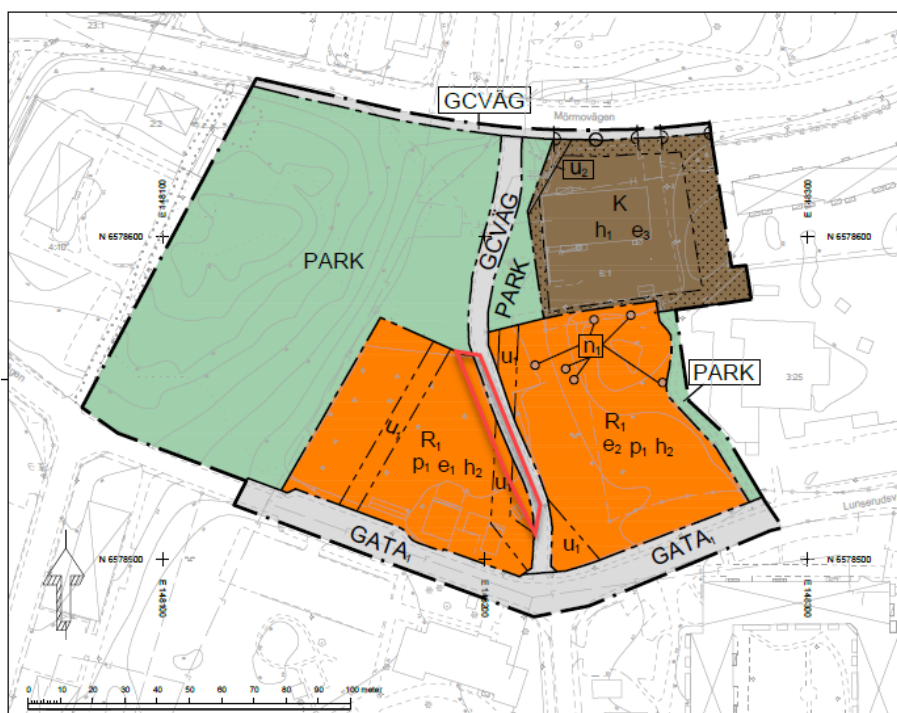
Kommentar: Noteras.

Övriga yttranden

Ellevio

Ellevio har tagit del av granskningshandlingarna i planärendet. Ellevio har yttrat sig i samrådsskedet där de framförde att plankartan behöver kompletteras med u-område. Vidare har Ellevio och kommunen haft dialog om markupplåtelse efter samrådstiden.

Ellevio anser att deras samrådsyttrande har delvis tillmötesgåtts men det saknas fortfarande u-område inom området som är markerat i bilden nedan.



Kommentar: Synpunkten noteras. U-området inom det rödmarkerade området i bilden korrigeras så att det är ett avstånd på 2 meter till Ellevios ledningar.

Medverkande tjänstemän

Granskningsutlåtandet är sammanställt av planarkitekt Sandra Bood, kommunstyrelsens förvaltning, i samverkan med tjänstemän från andra förvaltningar.