



Detaljplan för

SKOGHALLSBANGOLF MED MERA.

**DEL AV MÖRMON 3:25, DEL AV MÖRMON 5:33 OCH
MÖRMON 6:1**

HAMMARÖ KOMMUN

Antagandehandling

PBL 2010:900

STANDARDFÖRFARANDE

Laga kraft: 2022-09-24

SAMMANFATTNING

Skoghalls bangolfklubb inkom med en planbeskedsansökan där de önskar möjliggöra i dagsläget planlagd naturmark för ytterligare exploatering av bangolfbana samt höja den tillåtna exploateringsgraden för att exempelvis kunna bygga tak över befintlig uteservering.

I samband med detta tar kommunen ett helhetsgrepp kring de tre närliggande detaljplanerna för att aktualisera och anpassa dem till verkligheten.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planförslaget består av en **grundkarta** (Upprättad: 2022-01-11, Reviderad: 2022-04-22) och en **plankarta med bestämmelser** som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen hör denna **planbeskrivning** som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser.

Efter samrådet upprättades en **samrådsredogörelse** (2022-05-05) som redogör inkomna synpunkter. Efter att planen hade varit utställt på granskning upprättades ett **granskningsutlåtande** (2022-07-05) som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** (2022-02-23) har upprättats av kommunstyrelsens förvaltning som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

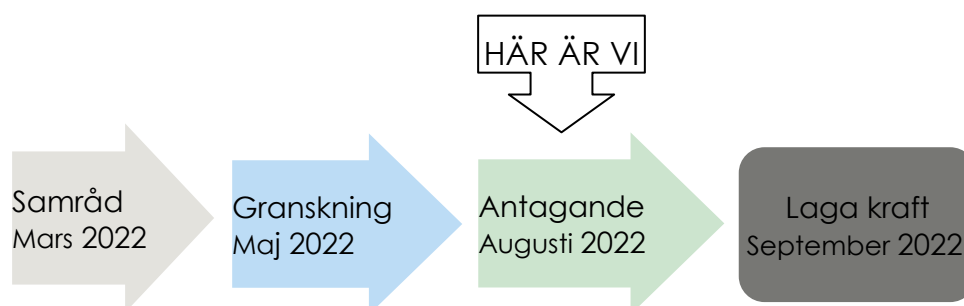
- Översiktsplan 2018, Hammarö kommun (antagen 2018-06-25)
- Detaljplan för Skoghalls bangolf
- Stadsplan för centrala delen av Skoghall
- Stadsplanen för fastigheten Mörmon 6:1
- Detaljplan för Kvarteret Klippan

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av Sandra Bood 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 av 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 KSAU	Mars 2022
Samrådsskede	Mars 2022
Beslut om granskning KSAU	Maj 2022
Granskning	Maj 2022
Godkännande KS	Aug 2022
Antagande KF	Aug 2022
Laga kraft	Sep 2022

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Skoghalls bangolfklubb inkom med en planbeskedsansökan där de önskar möjliggöra i dagsläget planlagd naturmark för ytterligare exploatering av bangolfbana samt höja den tillåtna exploateringsgraden. Anledningen är för att de önskar bygga ytterligare en bangolfbana. De önskar även få en större byggrätt på områdets västra del för att få möjlighet att kunna uppföra tak över uteservering.

I samband med detta uppdagades att i närheten till detaljplanen för Skoghalls bangolf finns tre andra mindre detaljplaner. När kommunen ändå ändrar detaljplanen för Skoghalls bangolf tar man chansen att aktualisera de tre andra planerna så att de fortsatt är relevanta och anpassade efter verkligheten.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger i Skoghalls centrum.



Bild 1. Ortofoto över Skoghalls centrum med planområdet inritat

Areal

Andelen allmän platsmark är cirka 13 409 kvm.

Andelen kvartersmark är cirka 10 624 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet består av 3 olika fastigheter. Samtliga fastigheter Mörmon 3:25, Mörmon 5:33 och Mörmon 6:1 ägs av Hammarö kommun.

Bangolfbanan ligger på fastigheterna Mörmon 3:25 och del av Mörmon 5:33. Den planlagda marken för bangolfbana

arrenderas ut till Skoghalls bangolf. I samband med att detaljplanen vinner laga kraft utökas arrendet för mark för bangolfbana.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan upprättades 2022-01-11 och reviderades 2022-04-22. Planen upprättas digitalt på grundkartan. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A3-format. En fastighetsförteckning är upprättad 2022-02-23.

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.

Planområdet är idag till viss del bebyggt och består av två olika bangolfbanor med 18 hål vardera samt tillhörande byggnader för café, förråd och dyligt i dess södra del. I nordöstra delen finns en kommunalbyggnad för information- och individstöd och tillhörande parkering på fram och baksidan av byggnaden.

Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot kap 3 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 består av bangolfbanor, grön-/naturytor, cykelväg samt få komplementbyggnader som café och förråd med mera samt en kommunalbyggnad med tillhörande parkering. Planförslaget ämnar skapa möjlighet för ytterligare en bangolfbana samt medge högre byggrätt för att bland annat bygga tak över uteservering. Detaljplanen ämnar även att

aktualisera detaljplanen som är över fastigheten Mörmon 6:1 så att den är anpassad efter hur verkligheten ser ut idag.

Detaljplanen anses ha en positiv påverkan turismen i området och strider inte 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)

Detaljplanens genomförande anses inte överskrida MKN då planens syfte är att bland annat ändra planlagd naturmark till byggbar mark för bangolfbanor samt möjliggörande av tak på uteservering samt anpassa gällande stadsplaner till hur verkligheten ser.

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

Planområdet är utpekad som grönområde i Översiktsplanen 2018. Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

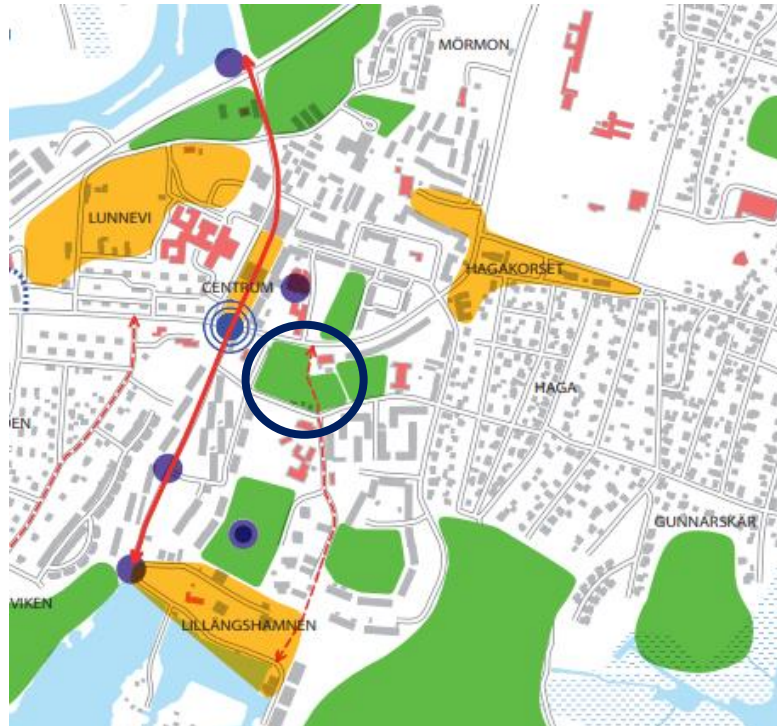


Bild 2. Urklipp från kommunens översiktsplan 2018 med planområdet inringat.

Detaljplaner

Detaljplaneområdet består utav 4 olika gällande detaljplaner.

Detaljplan Skoghalls centrum bangolfbana

Detaljplan för *Skoghalls centrum bangolfbana* vann laga kraft år 1998. Detaljplanen består utav lokalgata, naturområde, GC-väg, U-område samt utpekad kvartersmark för bangolfbana. Hela detaljplaneområdet ingår i den nya detaljplanen.

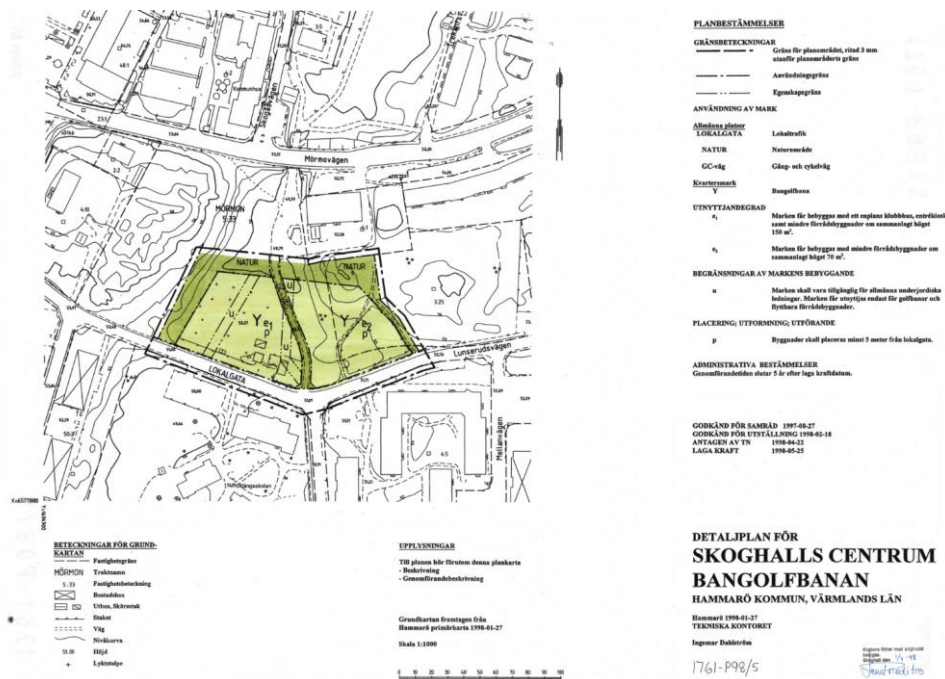


Bild 3. Detaljplan över Skoghalls centrum bangolfbana

Stadsplan Centrala delen av Skoghall

Stadsplanen för *Centrala delen av Skoghall* vann laga kraft år 1957. Stadsplanen är en omfattande plan över Skoghalls centrum och reglerar bland annat områden för samlingslokaler, bostadsändamål, handelsändamål, garageändamål och småindustri, kyrkligt ändamål, vattenområde samt platser för allmänt ändamål som gata, torg och park och plantering. Det finns "rester" kvar av stadsplanen men har till största del blivit uppdelad och ingår i andra nyare detaljplaner.

Den del av stadsplanen för *Centrala delen av Skoghall* som ingår i den nya planen för *Skoghalls bangolf m.m.* är inringat i stadsplanen och består av allmän platsmark som gata och parkmark.

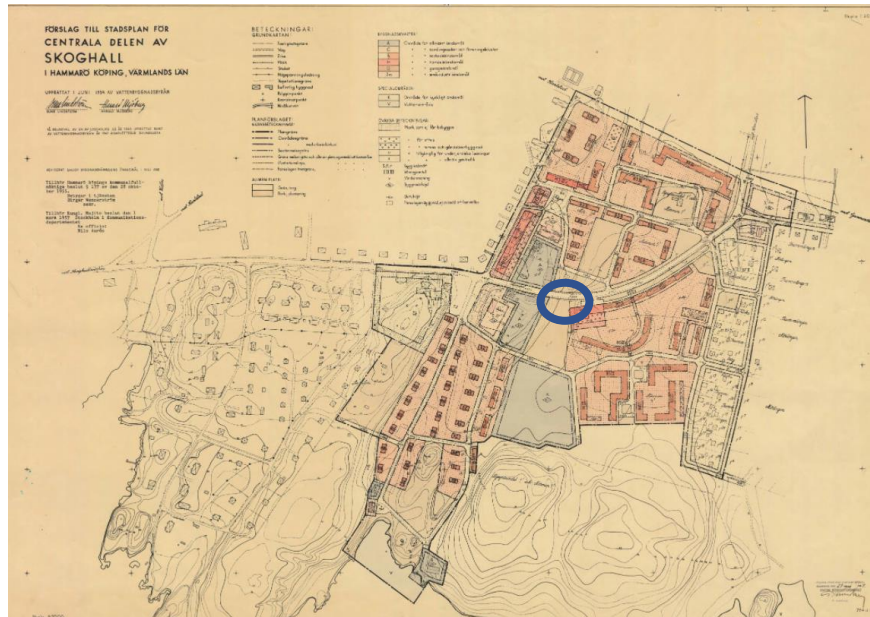


Bild 4. Stadsplan för Centrala delen av Skoghall

Detaljplan Kvarteret Klippan

Detaljplanen *Kvarteret Klippan* vann laga kraft år 1962. Detaljplanen reglerar för allmänt ändamål, park och centrum, där syftet med bestämmelsen är att området endast får användas för samlings- och föreningslokaler. Den del som fortsatt är gällande för detaljplan Kvarteret Klippan och som kommer ingå i den nya detaljplanen är det inringade området i plankartan. Det inringade området anger för allmänt ändamål.

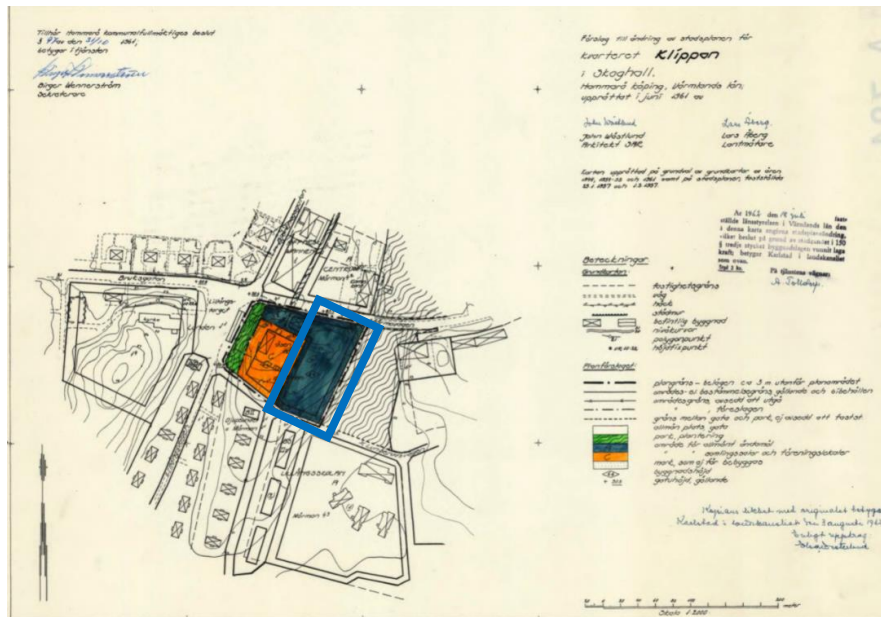


Bild 5. Detaljplan för Kvarteret Klippan

Detaljplan för fastigheten Mörmon 6:1

Detaljplanen för fastigheten Mörmon 6:1 vann laga kraft år 1995 och anger för fastigheten där kommunens hus för avdelningen Individ och familjeomsorg står (IFO-huset). Detaljplanen reglerar för handel och kontor. Hela detaljplaneområdet ingår i den nya detaljplanen.

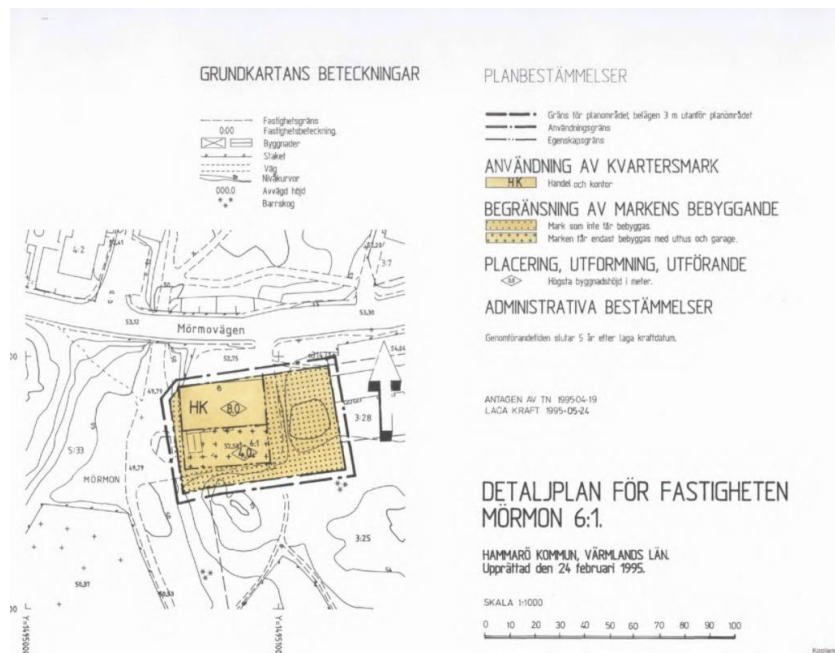


Bild 6. Detaljplan för fastigheten Mörmon 6:1

Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnanden.

Planområdets nordöstra del ingår i utpekat område i kulturmiljöprogrammet – Ditt Värmland. Området är utpekat som bebyggelsemiljöer med tidstypiska och välbevarade bruksbostäder. Planförslagets genomförande anses inte ha någon påverkan på området.

Undersökning om MKB

Enligt gjord undersökning om MKB, daterad 2022-01-12, 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

Kommunstyrelsen har 2021-09-13 § 190 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Skoghalls bangolf.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Enligt gällande detaljplan för Skoghalls bangolf finns ett U-område för att tillgängliggöra för underjordiska ledningar. Marken får bebyggas men endast med byggnader som kan flyttas vid behov.

Kommunen har kommunala VA-ledningar inom U-området. Dessa har inga ledningsrätt då det är inom kommunalmark.

Ellevio har ledningar och kabelskåp inom hela planområdet. Dessa säkerhetsställs inom U-område inom den östra kvartersmarken för bangolf samt i allmän platsmark.

Inga andra kända servitut, rättigheter eller samfälligheter finns inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Planområdet består till största del utav gröna ytor med en större kulle som används som pulkabacke på vintern med en mindre skogsdunge och utomhusgym i väst, planmark med två bangolfbanor med tillhörande komplementbyggnader och cykelväg i mitten. På en högre marknivå i nordöst finns en min del naturmark samt IFO-huset med tillhörande parkering i norr och söder om byggnaden. Längst i söder i planområdet går Lunserudsvägen samt GC-väg.

Marknivån i området varierar mellan +58 meter över havet i den västra delen till +51 i "mittendelen" till +55 i den östra delen.

Söder om planområdet går Lunserudsvägen samt att det finns en låg- och mellanstadieskola samt byggnader i form av lägenhetshus. I öst en nybyggd förskolan. I norr går Mörmovägen längs med området och i väst finns en fortsättning på skogsdungen samt ett externt företagshus och privat hyreshus.

Förändringar

Syftet med planen är att anpassa gällande bestämmelser med hur det ser ut i verkligheten. Därav är det bara mindre förändring kring befintlig natur i området.

Planlagd naturmark, norr om kvartersmarken för bangolfbana, kommer övergå till kvartersmark för att möjliggöra för ännu en bangolfbana. Inom kvartersmarken vid bangolfbanan kommer även en högre exploateringsgrad tillåtas för att anpassa byggrätten efter verkligheten samt möjliggöra för att exempelvis bygga tak över befintlig uteservering.



Bild 7. Foto över Himlabacken och mark som övergår till kvartersmark inom rödmarkerade



Bild 8 och 9. Foto över naturmark som övergår till kvartersmark för bangolfbanor i öst

Inom bangolfbanan finns sex skyddsvärda träd med egenskapsbestämmelse om marklov för trädfällning. Träden går under klassificeringen naturvärdesträd då de flera av träden uppfyller kraven om stamdiameter, grova vidna hängande grenar, grov barkstruktur samt även ålder. Att spara större träd i stadsmiljö innebär ekosystemtjänster som exempelvis att de fungerar som partikelrenare, minskning av dagvatten, skugga och så vidare.

Parkeringen norr om IFO-huset är idag planlagt som parkmark men kommer övergå till kvartersmark, tillhörande IFO-huset. Marken kring IFO-huset kommer även minska i andelen prick- och korsmark samt skapa en tydligare avgränsning mellan kvartersmarken mot GC-vägen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s Jordartskarta består området av urberg och postglacial finsand.



Bild 9. Urklipp över området från SGU:s Jordartskarta 1:25000 - 1:100000

Förorenad mark

Marken är inte utpekad att föreligga med risk för förorenad mark.

Om markföroreningar påträffas under mark, -spräng, -schakt, - eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

Radon

Miljö- och byggförvaltningen har ingen information gällande radon för fastigheterna.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga kända fornlämningar finns inom eller strax utanför planområdet.

Planområdets nordöstra del ingår i utpekade område för Kulturmiljöprogrammet Ditt Värmland. Detaljplanen anses inte påverka området.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet ligger strax söder om Skoghalls centrum med endast Mörmovägen mellan sig. Kring planområdet finns för- och grundskolor samt mestadels större områden med lägenhetshus i 2–3 plan och företagshus.

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet består idag av 3 olika fastigheter. Skoghalls bangolfbana ligger i del av Mörmon 5:33 och del av Mörmon 3:25. Fastigheten över den kommunala byggnaden för Individ-

och familjeomsorgshuset (IFO) är Mörmon 6:1. Parkmarken med Himlabacken och med GC-väg finns inom del av Mörmon 5:33.

Skoghalls bangolf

Området vid Skoghalls bangolf planläggs för kvartersmark med **(R₁)** - Bangolfbana och för allmän platsmark (**GATA₁**) – Lokalgata, **(PARK)**- Parkmark och **(GC-VÄG)** – GC-väg.

Utnyttjandegraden anges som största tillåtna byggnadsarea inom användningsområdet och anges i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area som byggnaderna upptar på marken som avser all bebyggelse, dvs. även komplementbyggnader av olika slag som exempelvis kiosk, förråd, klubbhus eller liknande. I planen anges att 220 kvm (**e₁**) och 70 kvm (**e₂**) får bebyggas inom egenskapsområdet inom kvartersmarken för **(R₁)**.

I **U₁**-betecknade områdena inom kvartersmarken är det markreservat för allmännyttiga ledningar. Inom markreservatet finns kommunala VA-ledningar. Marken får endast utnyttjas för golfbanor och flyttbara förrådsbyggnader.

Förändringar

Egenskapsområde (**e₁**) har fått en högre tillåten byggnadsarea, från 150 till 220 kvm för att anpassa till dagens och framtida behov för komplementbyggnader och möjliggöra för att kunna bygga tak över befintlig uteservering. Området för kvartersmark med bestämmelsen **(R₁)** har utökats i norr inom både den västra och östra delen jämfört med tidigare detaljplan för att möjliggöra för att ytterligare en bangolfbana ska få plats inom den utökade marken. Områdena för kvartersmark för bangolf **(R₁)** har även fått en begränsad högsta nockhöjd på 6 meter.

Området för **(GATA₁)** har breddats och anpassats efter hur verkligheten ser ut med en parkeringsficka i väst. I öst breddas vägen för att skapa möjlighet för en framtida bredare fortsättning på GC-vägen längs Lunserudsvägen.

Kvartersmarken för bangolf **(R₁)** har fått en egenskapsbestämmelse om högsta nockhöjd (**h₂**) om 6 meter.

Grönområdet i öst har övergått från att vara planlagt som naturmark till parkmark (**PARK**).

I det östra kvartersmarken för bangolf (**R₁**) samt till viss del i den västra delen för kvartersmark för bangolf (**R₁**) finns Ellevios el-ledningar. Därav har ett nytt **U₁**-betecknat område för markreservat för underjordiska ledningar den östra kvartersmarken lagts till samt att det **U₁**-betecknat området för markreservat i väst har justerats för att Ellevios ledningar ska ingå i markreservatet.

Inom kvartersmarken för bangolf (**R₁**) finns 6 utpekade träd som går under klassificeringen naturvärdesträd. Därav har dom egenskapsbestämmelsen (**n₁**) om att trädet endast får fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.

IFO-huset

Området vid IFO-huset anläggs för kvartersmark med (**K**)- Kontor inom användningsområdet.

Högsta tillåtna nockhöjd (**h₁**) är 10 meter, vilket motsvarar en byggnadshöjd på 8 meter vilket anges i dagens gällande detaljplan för området.

Ett område för korsmark finns inom kvartersmarkens södra del för (**K**)- Kontor som är avsett för sophus.

Inom östra delen vid IFO-huset finns ett område med prickmark som inte får förses med byggnad för att få ett avstånd till lägenheter i öst samt längs med Mörmovägen. Prickmarken får användas som parkeringsplats.

Förändringar

Området för kvartersmark för (**K**)- kontor har utvidgats jämfört med gällande detaljplan så den inkluderar parkeringen norr om IFO-huset.

Användningen handel har tagits bort från gällande detaljplan.

Andelen prickad- och korslagdmark har minskat jämförelsevis med gällande detaljplan.

Byggnadshöjden ersatts med nockhöjd för att anpassa planen till dagens riktlinjer för planbestämmelser.

En egenskapsbestämmelse om högsta tillåtna exploateringsgrad inom kvartersmarken (**K**)- kontor har lagts till det högsta exploateringsgrad (**e₃**) är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet.

Parkmarken

Västra och norra delen av detaljplanen planläggs för allmänt ändamål som (**PARK**) – parkmark och (**GC-väg**) gång- och cykelväg.

Förändringar

Området som planläggs för (**PARK**) – parkmark och (**GC-väg**) gång- och cykelväg är idag planlagt som parkmark, GC-väg och mark för allmänt ändamål. Syftet kvarstår som detsamma som tidigare men regleras med dagens gällande planbestämmelser.

Offentlig service och kommersiell service

Planområdet ligger i centralt i Skoghalls centrum med all tänkbar service som livsmedelsaffärer, bibliotek, polis, vårdcentral och kommunkontor och närmaste sjukhus finns i Karlstad.

Tillgänglighet

Genom planområdet går en befintlig gång- och cykelväg. Planområdet ligger centralt i Skoghalls och är lättillgängligt via bil och med kollektivtrafik.

Nyttillkommande byggnader ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

FRIYTOR

Rekreation

Inom planområdets västra del finns ett större rekreationsområde med en lite tätare skog samt en större kulle som heter Himlabacken som fungerar som en pulkabacke på vintern.

Lek

Utom planområdet finns en kommunal lekpark ca 100 meter norr om planen och som nås via gång- och cykelvägen som går genom planområdet.

SKYDDSRUM

Hammarö kommun är skyddsrumstötort, skyddsrummen är främst koncentrerade till de centrala delarna av Skoghall. Inget skyddsrum finns inom planområdet.

VATTENOMRÅDEN

Detaljplanen berör inga vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Vid planens norra del går väg 236, Mörmovägen, som kommunen är väghållare för. Gång- och cykelvägen som går längs Mörmovägen är inkluderad i plankartan.

I den södra delen av planområdet går lokalgatan Lunserudsvägen.

Förändringar

Utfarten från IFO-huset till Mörmovägen justeras i detaljplan så att den är anpassad efter utfartens verkliga placering.

Gataurummet breddas i planen för Lunserudsvägen för att möjliggöra för en bredare gång- och cykelväg som knyter an till gång- och cykelvägen vid förskolan i öst. I väst anpassas planläggningen av gata så att parkeringsfickan är inkluderad i detaljplanen.

Parkering, utfarter, varumottagning

Parkering till bangolfbanan, i södra delen av planområdet, sker huvudsakligen på Lillängsskolans parkering. En överenskommelse mellan skola och golfklubb finns sedan förra detaljplanen för

bangolfbanan togs fram. Samnyttjande av skolans parkering är möjlig då aktiviteter på bangolfbanan är mer under kvällar och helger samt under sommartid när skolan har sommarlov. Biluppställning tillåts även i viss utsträckning på södra sidan av Lunserudsvägen.

I detaljplanens norra del, vid IFO-huset, finns en gästparkering och längs den östra och södra sidan av huset finns personalparkering.

Det finns även en större gratis parkering ca 80 meter norr om planområdet.

Förändringar

Parkeringsfickan vid Lunserudsvägen justeras så den pekas ut i detaljplanen.

Gästparkeringen till IFO-huset övergår till kvartersmark.

Gång- och cykeltrafik



Bild 10. Flödesbild av befintlig GC-väg (gul), stig och inte utpekad GC-väg (grön)

Genom planområdet går en befintlig GC-väg som leder till Skoghallsparken samt vidare in till Skoghallscentrum i norr och Lillängsskolan och bostadsområde i söder. I öst finns en asfalterad gångväg som inte är utpekad GC-väg samt att det går en brantare stig till GC-vägen vid Mörmovägen i den nordvästra delen av planområdet. Se flödesbild nedan.

Förändringar

Möjligheten för att kunna bredda befintlig GC-väg i sydöstra delen av planområdet justeras i detaljplan. Detaljplanen innebär inga andra förändringar för GC-vägar.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats finns vid Skoghalls centrum, cirka 100 meter från planområdet, med flera kontinuerliga avgångar till Karlstad.

STÖRNINGAR

Buller

Detaljplanen angränsar till Mörmovägen i norr. Hastighetsbegränsningen på Mörmovägen är 40 km/h och det går cirka 4000 fordon per dygn längs vägen. Detaljplanen anses klara riktvärdena för buller i kontorsmiljö.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Bangolfen och IFO-huset är anslutna till kommunalt vatten- och avlopp.

Inom detaljplaneområdet finns vattenledningar som är märkta inom U-område inom kvartersmarken för bangolfbana (**R₁**) och kontor (**K**).

Förändringar

U-område läggs till i västra delen för kvartersmarken för kontor (**K**) tillsammans med bestämmelsen att marken inte får bebyggas.

Dagvatten

Detaljplanens genomförande anses inte påverka områdets kapacitet för hantering av dagvatten då planen inte innebär förändring i andelen hårdgjord yta och den tillkommande marken för bangolfen är utpekad som berg i SGUs Jordartskarta. Största delen utav detaljplanen innefattar grönytor med bra infiltrationsförmåga.

GENOMFÖRANDE OCH KONSEKVENSER

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 15 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.

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Kommunen äger fastigheten för planlagd kvartersmark för kontor.

Kommunen är ägare för marken vid Skoghalls bangolfbanor men som arrenderas ut till föreningen Skoghalls bangolfklubb. Arrendeområdet kommer att utökas i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

<u>Kommunstyrelsen</u>	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta
<u>Miljö- och byggnadsnämnden</u>	Bygglov Bygganmälan
<u>Arrendator</u>	Bygglovsansökan Byggnation

Avtal och överenskommelser

Överenskommelse mellan Skoghalls bangolfklubb och kommunen är att i samband med att detaljplanen vinner laga kraft kommer Skoghalls bangolfklubb få arrendera mer mark av kommunen som möjliggör för utbyggnad av ytterligare en bangolfbana.

Inget exploateringsavtal behövs för denna detaljplan.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastigheterna Mörmon 6:1 samt del av Mörmon 5:33 för en möjlighet för ökad byggrätt. Planen kräver inte någon direkt fastighetsförrättning.

En fastighetsreglering kan krävas från Mörmon 5:33 till Mörmon 6:3 om man önskar att nyttja den ökade byggrätten på fastigheten.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavgift

Ingen planavgift ska tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inga tekniska utredningar har tagits fram i samband med detaljplanen.

TILLSTÅND

Detaljplanen bedöms inte kräva några tillstånd för dess genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Sandra Bood från kommunstyrelsens förvaltning tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.