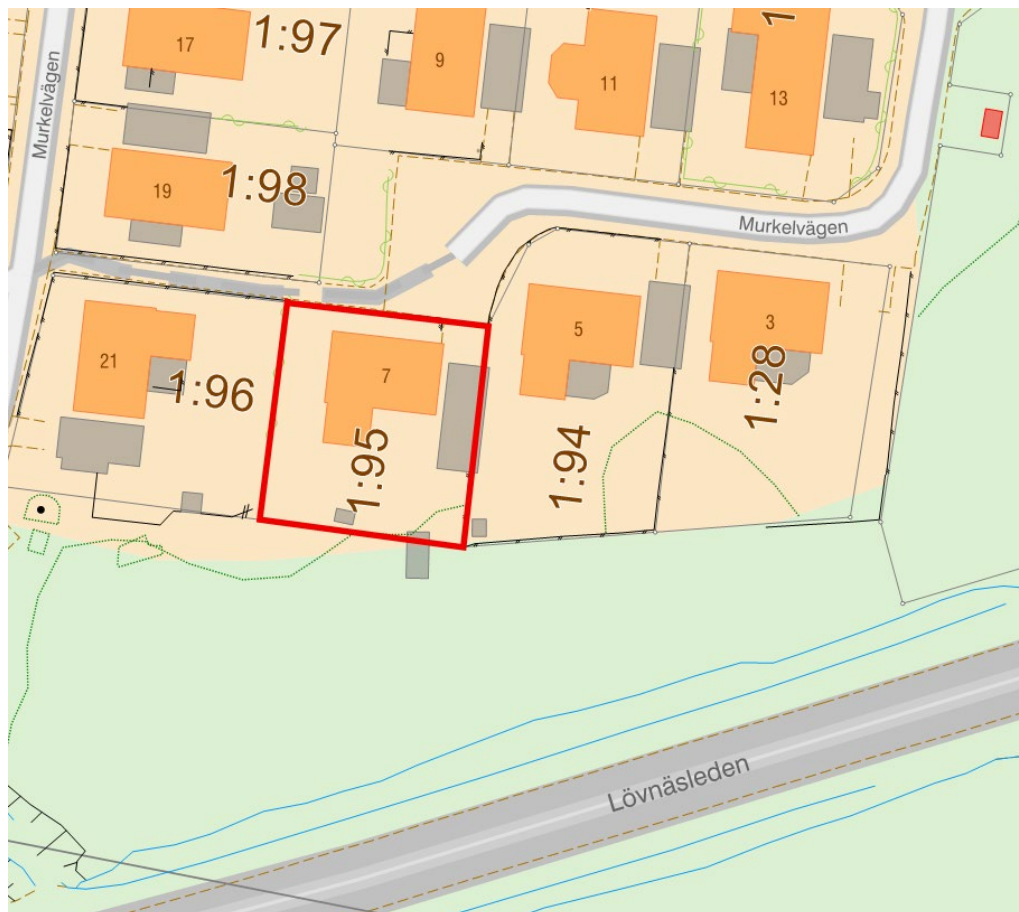




Ungefärligt planområde markerat i rött.

Detaljplan för

DEL AV MURKELVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

**SAMRÅD, STANDARD PLANFÖRFARANDE
2022-07-29**

SAMMANFATTNING

Fastighetsägaren till Bärstad 1:95 har inkommit med en ansökan om planbesked för att möjliggöra tillköp av mark. Fastighetsägaren önskar köpa till en bit mark av kommunens mark för att kunna sätta upp ett bullerplank. Då del av kommunens mark är planlagd som **(N) natur** kan inte en reglering göras eller 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 kommunstyrelsen som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplanen

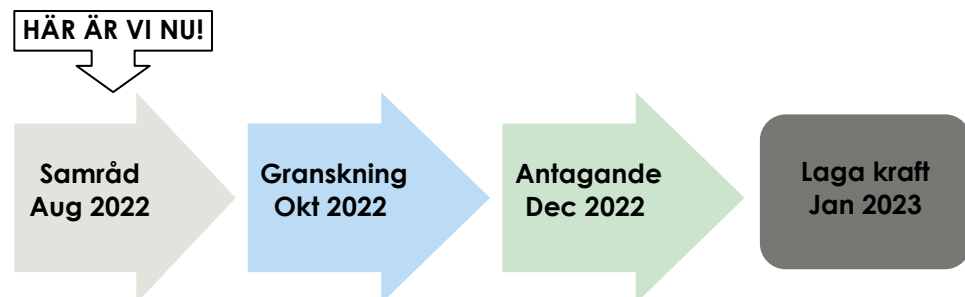
Idag gällande detaljplan

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Hanna Andesh tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **standard förfarande** 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 kommunstyrelsen.

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	augusti 2022
Samrådsskede	augusti 2022
Samrådsredogörelse	september 2022
Beslut om granskning KS-AU	oktober 2022
Granskning	oktober 2022
Antagande KS	december 2022
Laga kraft	januari 2023

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägaren till Bärstad 1:95 har uppmärksammat att det bullerplank som satts upp på fastigheten ligger på fastigheten Bärstad 1:63, som är kommunens fastighet och är planlagt som natur.

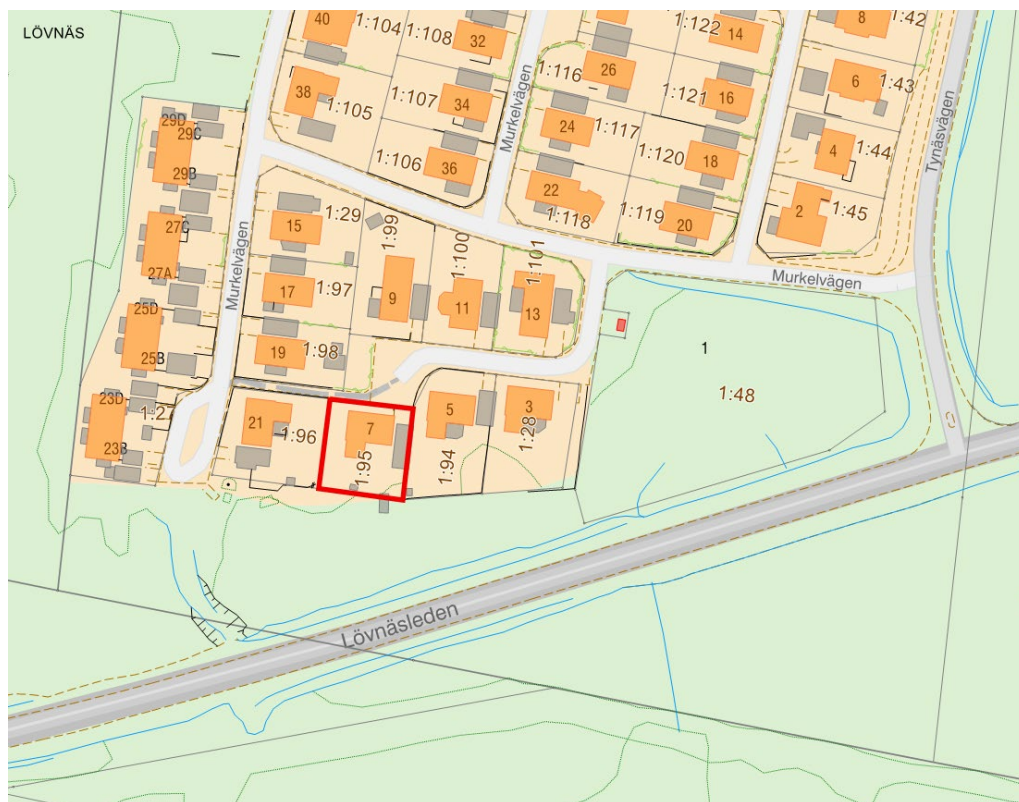
Syfte

Då bullerplanket ligger på kommunens fastighet som är planlagt för natur måste en planändring göras innan marken kan styckas av och säljas till fastighetsägaren. Fastighetsägaren önskar att köpa till ca 390 kvm av Bärstad 1:63.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området ligger ca 4 km öster om Skoghalls centrum



Areal

Planområdet är ca 1 100 m² varav andelen kvartersmark för bostäder upptar hela ytan.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bärstad 1:95 är i privat ägo, fastigheten Bärstad 1:63 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 2022-XX-XX.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det som lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Området består idag av bostadshus. Detaljplanen bedöms därmed inte strida mot 3 kap MB.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Planområdet är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreatiomsområde. Aktuellt planområde består idag av bostadshus och besitter inte några värden för det rörliga friluftslivet. Bedömningen görs att planen inte strider mot 4 kap MB.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- Olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- Olika parametrar i utomhusluften (SFS 2004:660)
- Olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- Omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Det föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids, då planen syftar till 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.

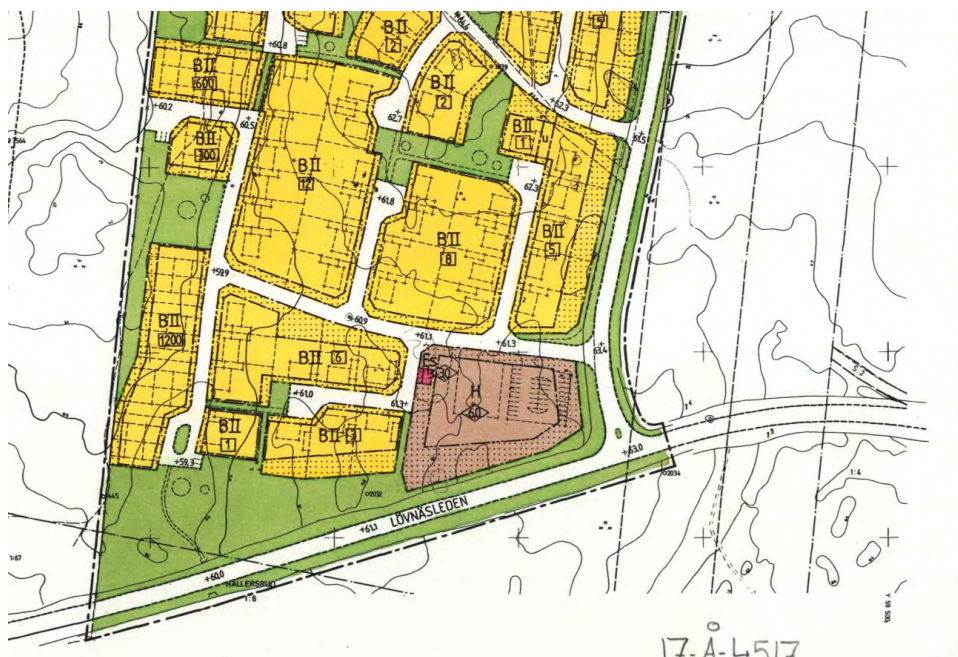
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Detaljplanen strider inte mot gällande översiktsplan.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet ingår idag i "Förslag till stadsplan för Bärstad, sydvästra delen", där det är planlagt som bostad.



Aktuellet planområde i förslag till stadsplan för Bärstad.

Förordnanden

Planområdet berörs inte av några förordnande.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2022-06-13, bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2021-02-01 §29 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Murkelvägen.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Planområdet berörs av GA 2 norr om planområdet, inga ändringar kommer att ske för GA 2.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

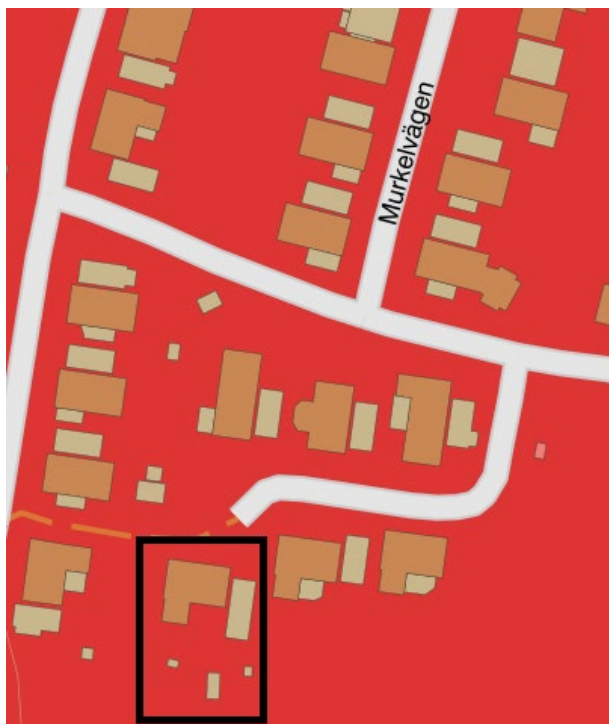
Planområdet är idag bebyggt med bostäder främst i 1 och 1,5 plans hus. Öster om planområdet finns ett gym, väster om planområdet finns förskolor och skola.

Förändringar

Detaljplanen innebär att det blir en ändrad markanvändning för den del av bullerplanket och komplementbyggnaden som står på kommunens mark.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av berg, vilket pekar på att såväl de geotekniska förhållandena som stabiliteten bedöms som tillräckliga, fastigheten är idag också bebyggd med bostadshus.



Planområdet markerat med svart

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 61 möh och ligger därmed inte på sådana nivåer att översvämningsproblem kan uppstå. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Inga kända fornlämningar eller kulturminnen finns 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 tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Planområdet ligger i ett bostadsområde där omgivande bebyggelse utgörs av blandad bebyggelse i 1 och 1,5 plans hus och är i huvudsak uppförda med tegel och träpanel med varierad färgsättning.

Bebyggelse och gestaltning

Detaljplanen möjliggör att fastigheten blir planenlig för **(B)** bostäder, för den delen av fastigheten som ligger på kommunens mark. Del av kommunens fastighet Bärstad 1:63 regleras över till Bärstad 1:95 och planläggs för **(B)** bostäder. Den delen som fastigheten Bärstad 1:95 köper till regleras med prickmark (**::**) där byggnad inte får uppföras. I den idag gällande detaljplanen är höjden reglerad med antal våningar (II), då det är en gammal bestämmelse regleras höjden med en högsta nockhöjd på 8 meter som motsvarar två våningar. Största byggnadsarea av fastighetsarean regleras till 25% som idag stämmer väl överens med fastighetens bostadsyta och komplementbyggnader.

Offentlig och kommersiell service

Ca 3 km väster om planområdet ligger ett handelsområde med all tänkbar service. Övrig offentlig och kommersiell service som bibliotek, polis, vårdcentral, kommunkontor och 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

Runt planområdet finns det gott om lekparker samt skolor och förskolor, det finns gott om grönområden kring området som utgör god tillgång till rekreation- och motionsmöjligheter.

SKYDDSRUM

Hammarö kommun är skyddsrumstätort, skyddsrummen är främst koncentrerade till de centrala delarna av Skoghall.
Närmaste skyddsrum finns ca 300 meter norr om planområdet.



VATTENOMRÅDEN

Detaljplanen berörs inte av några vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

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

Parkering, utfarter, varumottagning

Öster om planområdet finns Tynäsvägen som leder in till det aktuella planområdet. Parkering löses idag på den egna fastigheten inom kvartersmarken för bostäder.

Gång och cykel trafik

Omkring planområdet finns det gott om gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Ca 600 meter öster om planområdet finns busshållplatser som trafikeras av Värmlands trafik med flera avgångar per dag.

STÖRNINGAR

Planområdet berörs inte av några störningar.

Buller

Fastighetsägaren till Bärstad 1:95 har idag ett bullerplank söder ut mot Lövnäsvägen.

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 2022. Detaljplanen bedöms kunna antas och vinna laga kraft under 2023.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan

Detaljplan
Grundkarta

Avtal

Det bedöms inte krävas ett exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av detaljplanen. Då kommunen ska reglera och sälja en del av fastigheten Bärstad 1:63, kommer ett köpeavtal att tecknas med fastighetsägaren till Bärstad 1:95.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen medför att fastigheten Bärstad 1:95 blir planenlig och medför inga andra förändringar. En liten del av kommunens fastighet Bärstad 1:63 säljs och regleras över till Bärstad 1:95.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren till Bärstad 1:95 bekostar genomförande av detaljplanen samt förrätningskostnaderna för fastighetsregleringen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

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