



Vy över området.

DETALJPLAN FÖR DEL AV HÄGENSBERG, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2010:900

SAMRÅD, STANDARD PLANFÖRFARANDE

2024-05-06

PLANBESKRIVNING

DETALJPLANENS SYFTE

Bakgrund

Fastighetsägaren till torp 1:22 inkom med en ansökan om planbesked under 2020 med en önskan om att planlägga för bostadsändamål. Området har en tidig skiss som togs fram av kommunen 2016. Aktuellt planområde är ett utpekat område i översiktsplanen. Planområdet omfattar fastigheterna Torp 1:22, Torp 1:23, Gråberg 1:4, Gråberg 1:23, Hult 1:13 samt två privatbostäder.



Figur 1: Drönarbild över området

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till bostadsbebyggelse i området. Planen syftar primärt till att möjliggöra för ca 32 friliggande enbostadshus. Den angränsande skogen ska tas tillvara, området kommer angöras via en cirkulationsplats, infarten till Bärstad förskola kommer även den att dockas an till cirkulationsplatsen. Den gamla infarten kommer att stängas till förmån för en ny trafiksäkrare infart.

Inom området finns också gamla Hägensberg skola som har ett stort samhälls- och socialhistoriskt värde. Skolan kommer i detaljplanen att skyddas med varsamhetsbestämmelser och förläggas med ett rivningsförbud.



SAMMANFATTNING

Planförfarande

Planen kommer att handläggas med ett **standardförfarande** med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

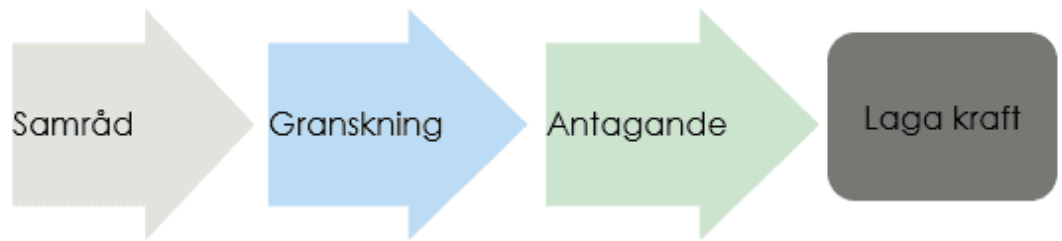
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

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 KSAU - **maj 2024**

Samrådsskede - **maj/juni 2024**

Samrådsmöte - **maj 2024**

Samrådsredogörelse - **augusti 2024**

Beslut om granskning **KSAU - oktober/november 2024**

Granskning - **december 2024**

Antagande KF - **februari 2025**

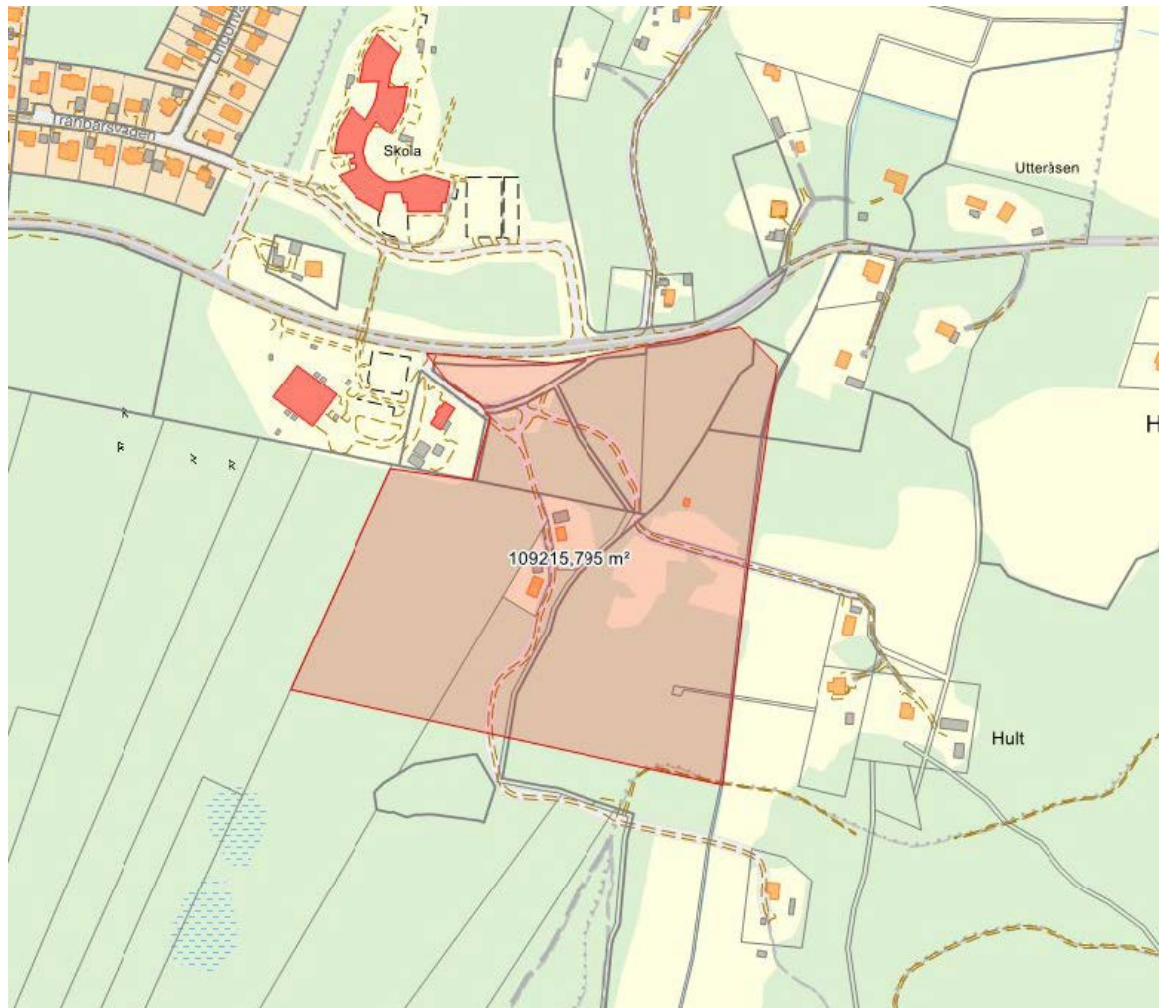
Laga kraft - **mars 2025**

Handlingar som hör till planförslaget

- Planbeskrivning (Denna handling) (2024-04-17)
- Plankarta (2024-04-17)
- Grundkarta (2023-15-15)
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) (2022-03-23)
- Trafikutredning, WSP (2023-04-12)
- Fastighetsförteckning (20xx-xx-xx)
- Naturvärdesinventering, Henric Erntsson konsult (2022-07-05)
- VA-kalkyl, 2021-02-18

Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Bärstads förskola, cirka 4 km öster om Skoghalls centrum.



Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Torp 1:22 som är i privat ägo. Torp 1:23 som är i privat ägo. Hult 1:13 som ägs av Hammarö kommun samt Gråberg 1:4 som ägs av HSB Värmland.

Planförfattare

Detaljplanen för del av Hägensberg är framtagen av planarkitekt Hanna Pjevic på mark- och planavdelningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Planeringsförutsättningar

Översiktsplan 2018

Planområdet är utpekad som ett utvecklingsområde i översiktsplanen som antogs 2018. Områdets gavs också en hög prioritering för planläggning i den efterföljande genomförandeplanen.

Planområdet omfattas inte av någon detaljplan idag men gränsar till detaljplan för del av Hallersrud 1:67, ny förskola i väster och detaljplan för del av Gråberg 1:4, ny skola i norr. En liten del av detaljplanen i norr kommer att släckas med denna detaljplan för att möjliggöra för cirkulationsplatsen.

Ställningstagande

Översiktsplanen har tagit ställning till att område med fördel kan förtätas med friliggande enbostadshus. Området har befintlig infrastruktur med tillfartsväg till området, dock bör anslutningen till Lövnäsleden åtgärdas då den inte är helt tillfredställande. I övrigt bör vägar och korsningspunkter ses över.

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan idag. Norr om planområdet finns "Detaljplan för del av Gråberg 1:4 ny skola". Det södra hörnet på den detaljplanen kommer att släckas med den nya detaljplanen för del av Hägensberg. Det behövs ta en bit i anspråk för att kunna möjliggöra för den nya cirkulationsplatsen.

Bärstad



Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter.



Kulturmiljövård

Inom området finns gamla Hägenbergs skola, som har ett kulturhistoriskt värde. Den kommer i detaljplanen att skyddas med varsamhetsbestämmelser och förläggas med rivningsförbud.

Rörligt friluftsliv

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.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

1 § Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov



Ängsmark

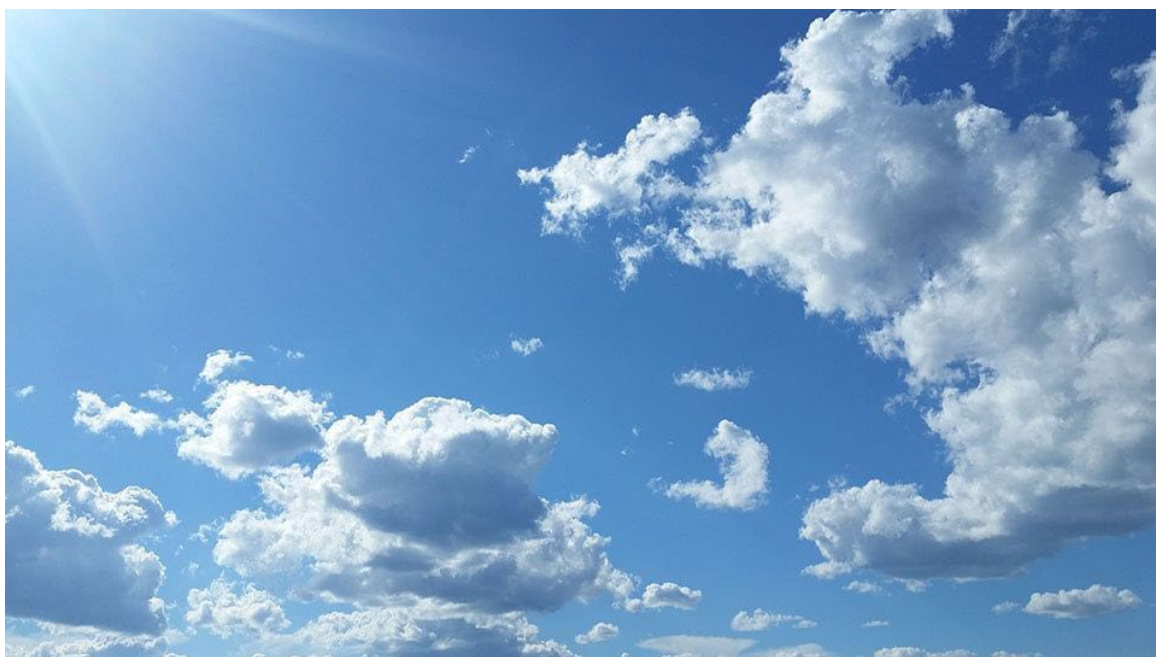
Öster om planområdet finns en värdefull ängsmark som benämns som "Hults ängar". På ängen växer bland annat Vitmåra, Nysört, och orkidéer som jungfru marie nyckel och nattviol. Ängsmarken ingår inte i planområdet. Vid exploatering är det viktigt att vara rädd om ängsmark då det är en artrik naturtyp och är en bristvara i dagens landskap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormerna (MKN) 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 föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära att ovanstående miljökvalitetsnormer överskrids.



MKN Luft

Det föreligger ingen risk att MKN för luft överskrids, trafiken till området kommer visserligen att öka lite men inte i den omfattning att det påverkar luftkvalitén. Planområdet är inte heller ett genomfartsområde i den bemärkelsen att bilister väljer att gå genom området för att ta sig någon annanstans.

Buller

Det finns en bullerutredning från 2018 som gjordes för en fastighet på Utteråsen. Planområdet omfattas inte specifikt av utredningen men vissa slutsatser kan dras utifrån gjord bullerutredning.

Utredningen visar på att bullret är som högst närmast Lövnäsleden för att sedan sjunka en del några meter ifrån leden. Vad gäller aktuellt planområde med Rudsvägen som löper norr över är den inte lika hårt trafikerad som Lövnäsleden är förbi Bärstad/Anneberg. Sett från Nolgårdsområdet kommer många fordon att svänga in till de olika bostadsområdens väster om aktuellt planområde då det är stora upptagningsområden för boenden.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av några vattenområden.

Dagvatten

Dagvattnet kommer att tas omhand via ett stort dike öster om planområdet och ledas via ett växtbeklätt dike till Sättersviken. Diket är ca 1300 meter och reningen anses därmed uppnå god klass innan det släpps till Sättersviken. Hammarö kommun och Hammarö hembygdsförening äger fastigheterna och diket ner till recipienten. Marken inom planområdet sluttar från väster i öster därav kommer det att planläggas för en yta som tar hand om vatten, förslagsvis via en dagvattendamm. Dagvattnet kommer vidare att ledas längs lokalgator vidare österut mot lågpunkt.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kommer att försämra förutsättningar för att nå miljökvalitetsnormer för vattenförekomsten.

Hälsa och Säkerhet

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordarskarta består planområdet av berg.

I samband med att detaljplanen för ny förskola väster om planområdet upprättades gjordes det en okulär fältbesiktning. Undersökningen syftade till att mycket översiktligt bestämma yttjordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge översiktliga geotekniska förutsättningar för grundläggning och markarbeten.

För förskolan visade utredningen på att marken bedömdes bestå av berg i dagen respektive morän med ett djup av < c:a 1 m ovan berg. Myrar påträffades också med en bedömd mäktighet på ca 0,5-1,5 m. Bedömningen var att resultatet från den okulära fältbesiktningen och sammanställningen av befintligt underlag visade på att inga hinder eller allvarliga restriktioner förelåg ur ett geotekniskt perspektiv.

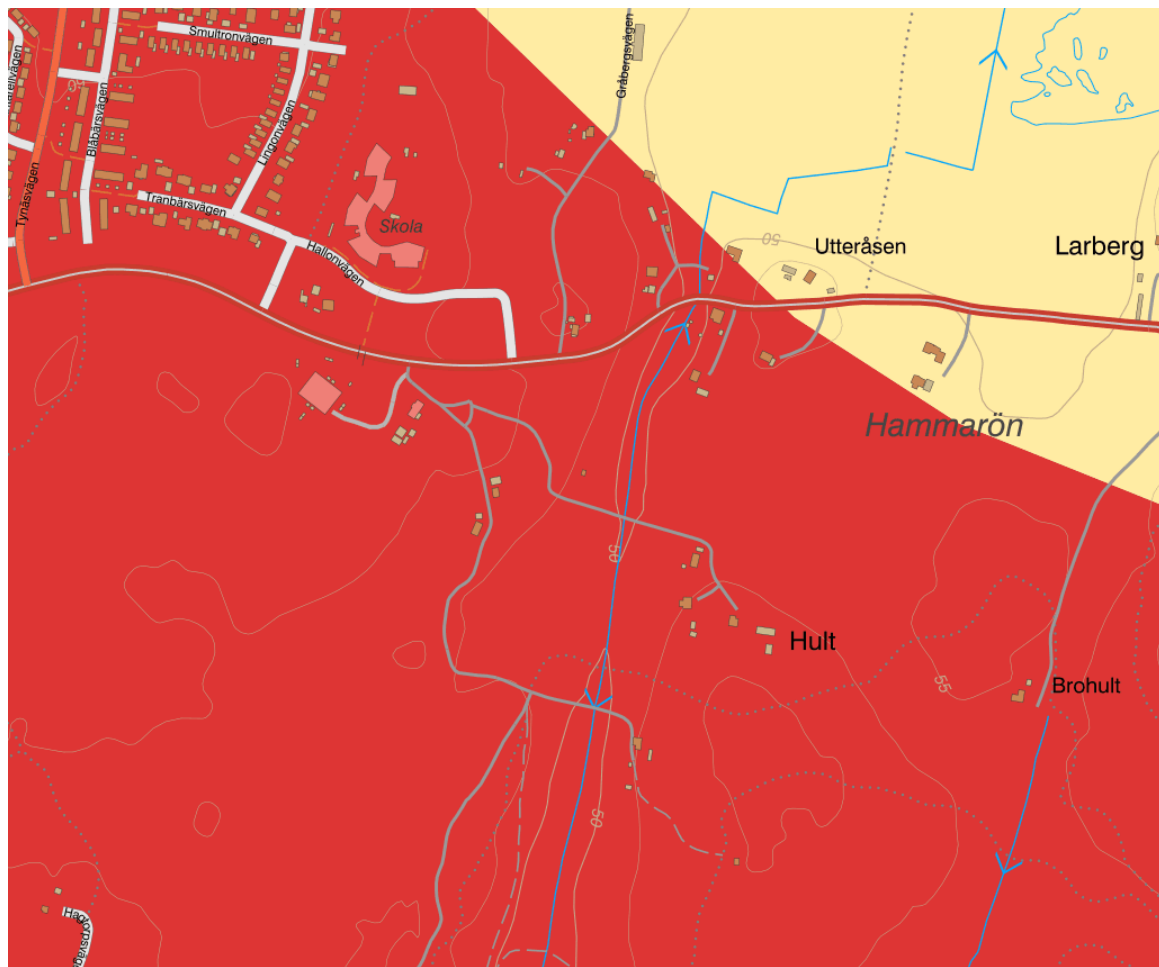
En geoteknisk utredningen kommer att göras mellan samrådet och granskningen för denna detaljplan.

Risk för erosion, ras och skred

Planområdet är idag relativt plant och risken för erosion, ras eller skred bedöms som liten.

Risk för översvämning

Markområdet är idag relativt plant, marknivån varierar i området mellan +56 och +64 möh och ligger därmed inte på sådana nivåer att översvämningsproblem kan uppstå. I vissa delar, främst i öster ligger marknivån på +56, i väster och norr ligger marknivån på +59-+65 möh. Totalstabiliteten bedöms som tillfredställande. Vid nybyggnation ska lägsta golvnivån placeras på lägsta nivå +47 möh (RH2000).



Bebyggelse och gestaltning

Planområdet består till största del av oexploaterad mark bortsett från enstaka friliggande enbostadshus som är uppförda med träpanel. Området består av skog och småvägar, inom området förekommer det också ridstigar.

Förändringar:

Detaljplanen möjliggör för ca 25 friliggande enbostadshus med varierande tomtstorlekar. För att bevara karaktären i områden regleras det bland annat att husen ska vara uppförda i träfasad i dova kulörer.



Kulturmiljö.

Inom planområdet finns gamla Hägensberg skola som är omnämnd i kulturmiljöprogrammet för Hammarö kommun. Den ägs idag av Hammarö kommun. Hägensberg skola kommer att ingå i detaljplanen, och kommer att få en K-märkning för att den har ett stort kulturhistoriskt värde. K-märkningen betecknar att byggnaden har kulturhistoriska värden som ska tas till vara. Hänsyn måste tas till byggnadens karaktärsdrag vid eventuella ändringar.



Fornlämningar och kulturminnen

Norr om planområdet ligger Hägensbergs skola. I Hammarös kulturmiljöprogram omskrivs det att *"Såsom den första permanenta småskolan innehåller Hägensberg skola ett högt samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde."* Läs mer under *"kulturmiljö"*.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kultur- minneslagen.

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

Sociala

Planområdets direkta närhet till natur bjuder in till bra möjligheter för rekreation. Inte långt ifrån planområdet finns Kilenegården, kommunens friluftsområde med motionsspår, lekpark, grillmöjligheter och vattensport.

Norr om planområdet finns Bärstads förskola som kan nyttjas till lek på kvällar och helger.



Vatten och avlopp

Enligt den VA-utredningen som har gjorts är det möjligt att ansluta området till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Det kommer att förläggas en VA-ledning öster om planområdet i diket, som via självfallsledningar leds ner till Kilene pumpstation.

El och IT

Längs väg 561 finns det enklare luftledning för el, för att möjliggöra en cirkulationsplats kan de komma att behöva flyttas.

Kommunen bekostar eventuell flytt av stolparna och luftledningen.

Service

Närmaste förskola ligger inom gångavstånd från planområdet, på andra sidan väg 561 finns Bärstadsskolan som är en F-6 skola. Hammarlundens skola finns också i närheten som är en 7-9 skola. Några km väster om området finns Nolgårds handelsområde. I Skoghalls centrum finns kommunkontor, bibliotek, vårdcentral, apotek och livsmedelsaffärer. Närmaste sjukhus finns i Karlstad.



Figur 2: Bärstadsskolan F-6

Trafik

Planområdet angörs idag via väg 561. Inom planområdet finns små enskilda vägar.

Planområdet kommer att angöras via en ny cirkulationsplats på Lövnäsleden som leder in till planområdet. Infarten till Bärstad förskolas nuvarande in-och utfart kommer också att stängas till förmån för en ny säkrare infartsväg via cirkulationsplatsen. Planen är också att den nya Tynäsvägen ska anslutas till cirkulationsplatsen.

En gång-och cykelväg kommer att förläggas längs Lövnäsleden som kommer att förbinda planområdet i väster med Anneberg, i öster ska det möjliggöras för en gång- och cykelväg ut till Rud. Inom planområdet kommer det att bli tre vägar med en bredd

på 7 meter. som övriga lokalgator i kommunen har. En bredd om sex meter säkerställer att en last- och personbil kan mötas.

En samfällighetsutredning har gjorts av Lantmäteriet för bland annat den samfälliga vägen Torp S:6 där det ingår ett antal fastigheter i delägarkretsen. Tanken är att vägen Torp S:6 kommer att upphävas inom planområdet och att de som behöver nyttja väg får använda sig av de kommunala vägarna inom planområdet.



Figur 3: Förslagsskiss från trafikutredning på vägnät inom planområdet

DETALJPLANENS OLIKA DELAR

Detaljplanens olika delar

Nuläges beskrivning

Planområdet är idag obebyggt och består till största delen av skog, i området finns även ett kalhygge, småvägar tomtmark samt ängsmark. Norr om planområdet löper kommunens stora väg 561. I skogen inom planområdet finns det småvägar och småstigar.

Öster om planområdet finns det både ängs- och åkermark.

Detaljplanen består av **allmän platsmark** för natur, väg, gata, gång-och cykelväg och gata.

Detaljplanen består av **kvartersmark** för bostäder och verksamhet.



Figur 4: Drönarbild över planområdet

Allmän plats

En liten del av planområdet kommer att bestå av allmän platsmark som kommer att skötas av kommunen. I aktuellt planområde kommer det främst att omfatta vägnätet inom planområdet, samt områdena som är planlagda som natur.

I planförslaget så planläggs Lövnäsleden som **VÄG**. Detaljplanens syfte är att möjliggöra för dels en ny cirkulationsplats som ska knyta det nya bostadsområdet med Lövnäsleden, få till en säkrar infart till Bärstads förskola. På sikt möjliggörs det också för att kunna ansluta nya Tynäsvägen till cirkulationsplatsen.

Lokalgatorna **(GATA)** löper genom planområdet.

Inom planområdet finns det större ytor som är tänkt att låta förbli orörda eller är tänkt att behållas som **NATUR**.

Kvartersmark

Inom planområdet har ytor planlagts för förslag till möjliggörande av ny exploatering av bostäder **(B)** i form av friliggande enbostadshus. Fastighetsstorlekarna inom planområdet varierar och är planlagt med egenskapsbestämmelser om minsta fastighetsstorlek. **(d1, d2, d3, d4, d5, d6)** för att förhindra oplanerade avstyckningar. Den största byggnadsarean varierar inom området från 15% **(e3)**, 20% **(e2)** och 28% **(e3)**. Genomgående genom området regleras högsta nockhöjd till 7 meter **(h1)** men högsta takvinkel om 40 grader **(o1)**.

Gamla Hägensberg skola planläggs som **(Z)** verksamheter för att möjliggöra för kommunen att bedriva exempelvis vuxenutbildningar.

Huvudmannaskap

För all planlagd mark för allmänt ändamål kommer kommunen bli huvudman.



Figur 5: Plankarta

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motivering till planbestämmelserna

Användningsbestämmelser

Allmän platsmark

Väg

Rudsvägen som löper norr om området är idag inte planlagd. Motiveringen till att Rudsvägen planläggs som väg är för att säkerställa att en cirkulationsplats kan byggas.

Gata

Inom de nya exploateringsområdet är tre vägar planlagda som gata. Motiveringen till användningen gata är för att säkerställa att byggrätten gäller för vägar inom bostadsområde där endast en lägre hastighet är motiverad.

Natur

Motiveringen till planläggning av naturmark är för att användningen är placerad där det idag finns diken och orörd naturmark. Målet med denna detaljplan har bland annat varit att spara skog så långt det är möjligt. I stora delar av de större gröna ytorna finns idag skogsområden som önskas bibehållas, vilket därmed gör det mer motiveras att planlägga marken som Naturmark istället för Park.

Kvartersmark

Bostäder

Motiveringen för planläggning av bostäder är för att möjliggöra byggrätter inom lämpliga områden inom planområdet. Syftet med detaljplanen är att planlägga för olika friliggande enbostadshus.

Egenskapsbestämmelser

En begränsning av minsta fastighetsstorlek varierar inom olika planlagda användningsområden för bostäder med vilket är motiverat genom att begränsa möjligheten för att fastigheterna ska bli för små och därmed också fler i antal. Det är även motiverat genom att de befintliga fastigheterna inom området inte kan stycka av sina fastigheter som inte kommunen kan motsäga sig.

En placeringsbestämmelse om att inte bygga närmare fastighetsgräns är motiverad genom att säkerhetsställa att byggnader inte kommer för nära vägen som gör det svårare med exempelvis snöröjning eller för att inte kunna bygga för nära en grannes fastighetsgräns.

Högsta tillåtnanockhöjd är reglerad till friliggande småhus till 7 meter för att se till småhus inte bli för höga så de inte byggs högre

än vad som är lämpligt för småhus samt att även husgrunden inryms inom tillåtna höjden. En högsta takvinkel om 40 grader begränsar även hur höga husbyggnaderna kan bli.

Verksamhet

Kommunen äger idag gamla Hägensberg skola och vill möjliggöra för att kunna bedriva kommunal verksamhet i fastigheten. Det har tidigare bedrivits träteknik där för kommunens APH (arbetsplats Hammarö) avdelning.



PLANERINGSUNDERLAG

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

Undersökningssamråd om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts med Länsstyrelsen i Värmland 2022-03-23.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan, Länsstyrelsen delar den bedömningen.

Punkterna nedan lyftes som viktiga att utreda i samband med planläggning.

Det förekommer många samfälligheter och skiften i området, en fastighetsutredning bör göras.

- Naturvärdesinventering bör göras.
- Bullerfrågan behöver klargöras.

Utredningar

Följande utredningar har gjorts fram till samrådsskedet:

- Översiktlig VA- utredning
- Naturvärdesinventering
- Trafikutredning

Mellan samråd och granskning kommer även en geoteknisk undersökning samt dagvattenutredning att göras för planområdet.



Naturvärdesinventering

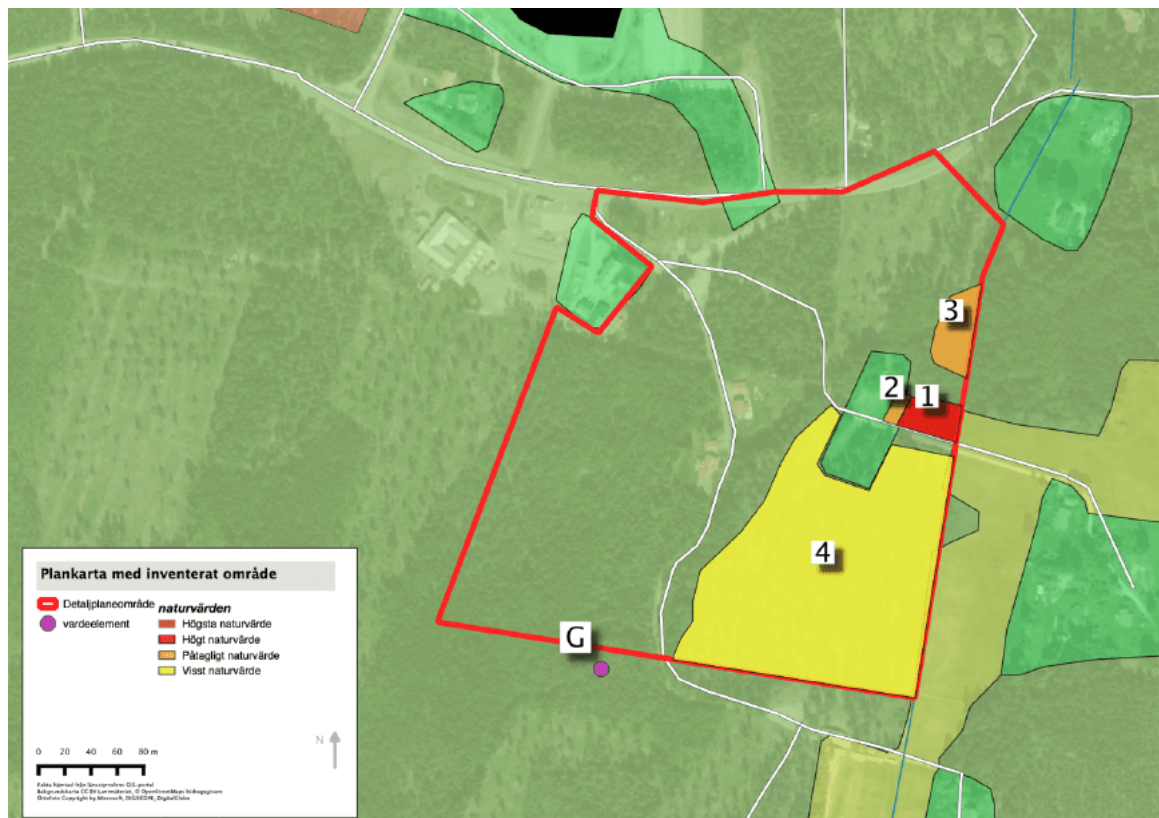
Området består av blandad barr- och lövskog. En naturvärdesinventering har genomförts 2022-07-05 för området. Inom planområdet finns delområden som har olika höga naturvärden.

- Delområde 1 har ett högt naturvärde, och uppnår naturvärdesklass 2.
- Delområde 2 och 3 uppnår ett påtagligt naturvärde.
- Delområde 4 uppnår ett visst naturvärde, här kommer planläggning för bostadsändamål att ske.

Delområde 1 och 3 samt norra delen av delområde 2 kommer inte att planläggas och fredas därmed från all typ av byggnation, det får fortsatt vara ett orört naturområde.

Utanför planområdet (värdeelement G i kartbilden nedan) påträffades även en åkergröda, planområdet sträcker sig inte längre så långt söderut och kommer därmed inte att förstöra groddjurens livsmiljöer.

Genomgående har så mycket skog som möjligt bevarats inom planområdet.



Figur 6: Karta från naturvärdesinventeringen med områden som hyser höga naturvärden framgår.

Trafikutredning

Enligt trafikutredningen som gjorts för planområdet visar denna på att planområdet bäst angörs via en cirkulationsplats via Rudsvägen. Infarten till Bärstads förskola kommer att stängas till förmån för att skapa en säkrare anslutning via cirkulationsplatsen, utfarten från Bärstads förskola har idag dålig sikt.

Inom planområdet kommer det att vara ett "slingrande" vägnät för att behålla kulturmiljön i området. Vägarna har en bredd om 7 meter. Om det på sikt planeras för att byggas en gång- och cykelväg österut mot Rud är det möjligt att göra i mark som är planlagd som natur.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning gjordes av SWECO i samband med detaljplanen för "Del av Hallersrud 1:67, ny förskola" (Bärstad förskola) som ligger i närheten. Undersökning syftade till att översiktligt bestämma ytjordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge översiktliga geotekniska förutsättningar för grundläggning och markarbeten. Enligt jordartskartan från Sveriges geologiska institut (SGU) utgörs jorden inom planområdet av berg. SWECO genomförde i december 2015 en okulär fältbesiktning för detaljplanen för ny förskola, enligt besiktningen bestod området av tät och gles skog, berg i dagen och kärr av varierande myrar med en bedömd mäktighet på ca 0,5.1,5 m.

Förändringar:

Den okulära besiktningen av området visade på tillfredställande grundläggningsförhållanden för Bärstad förskola som ligger ett stenkast bort. Mellan samråd och granskning kommer en geoteknisk undersökning att göras för planområdet för att undersöka markförhållandena och för att avgöra val av grundläggning vid byggnation.

Förorenad mark

Planområdet utgörs till största del av skogsmark, det finns ett antal bostadshus och småvägar inom planområdet. Det finns inga tecken på utfyllnader och miljö- och byggförvaltningen har inga uppgifter om föroreningar i området.

Radon

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

Risk för ras och skred samt höga vattenstånd

Områdets flacka terräng och goda geotekniska förutsättningar innebär att totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande. Områdets höjder varierar i området, i öster ligger markhöjden på +60 möh, i väster ligger det på +56 möh (RH2000) vilket innebär att det inte föreligger någon risk för översvämning. Enligt översiktsplanen ska lägsta golvnivå placeras lägst på nivån +47 möh. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära risker för ras, skred eller höga vattenstånd. Totalstabiliteten för området bedöms därmed som tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Nordväst i planområdet finns gamla Hägensberg skola som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. I kulturmiljöprogrammet omskrivs det att *"Såsom den första permanenta småskolan innehar Hägensberg skola ett högt samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde"*. Hägensberg skola ingår i aktuellt planområde och kommer därmed inte att påverkas eller i någon utsträckning att ändras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden för planförslaget är 10 år (120 månader) efter detaljplanen har vunnit laga kraft. 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Inlösen

Kommunen kommer behöva lösa in mark från en fastighet i området för att kunna anlägga väg.

För GRÅBERG 1:84 gäller det en yta om **269 kvm** som behöver övergå till allmänplatsmark för väg (blått-område).

Rättigheter och servitut

En samfällighetsutredning har gjorts av Lantmäteriet för bland annat den samfälliga vägen Torp S:6 där det ingår ett antal fastigheter i delägarkretsen. Tanken är att vägen Torp S:6 kommer att upphävas inom planområdet och att de som behöver nyttja väg får använda sig av de kommunala vägarna inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet kommer att anslutas till det kommunala VA- nätet. VA- ledningarna i området kommer att förläggas inom vägområden i detaljplanen.

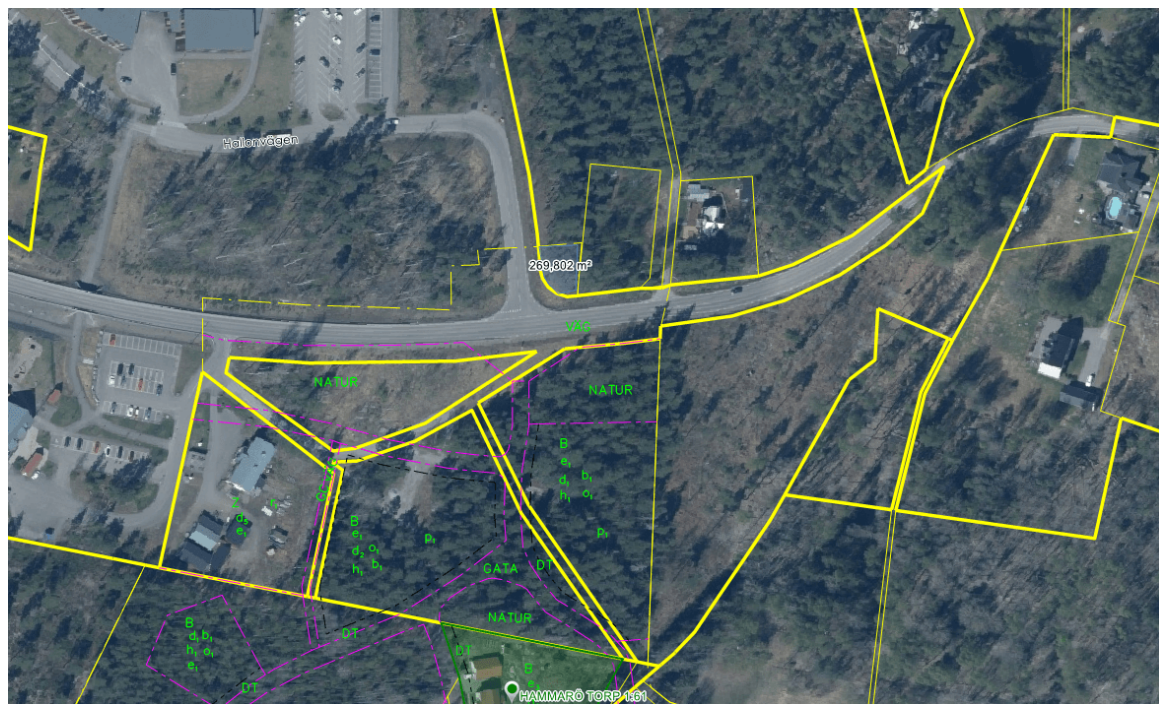
Planavgift

I samband med framtagandet av detaljplanen så bekostas planarbetet av exploatörer och kommunen. Därav ska ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tas fram i samband med att detaljplanen ställs ut på granskning som berör planexploatörerna och kommunen.

Exploateringsavtalet kommer innefatta fördelning av kostnaderna för nya vägar och dragningar av nytt VA.



Figur 7: Blått-område är inlösen av fastigheten Gråberg 1:84.

KONSEKVENSER

Natur

En del skog kommer att försvinna när planområdet exploateras, i planarbetet har skog bevarats i stor utsträckning. En hel del av planområdet har planlagts som natur för att säkerställa att så mycket som möjligt bevaras.



Figur 8: Planområdet

Landskapsbild

Detaljplanen medför att en del av skogsmarken som finns idag blir kvartersmark för bostäder, en ny cirkulationsplats är planerad att byggas och det blir något fler vägar inom planområdet. Nya områden medför alltid en ändring av landskapsbilden, för denna plan är bedömningen att det inte blir en jättestor ändring då bostadshusen ämnar att samspela med miljön i området.

Hälsa och säkerhet

Detaljplanen medför ingen ny ökad risk för explosion eller utsläpp för miljö- och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka.

Barn

Utformningen av det offentliga rummet ska ligga i linje med samhällets åtagande gentemot Barnkonventionen. Detta handlar om att säkerställa och utveckla miljöer där barn och unga kan ges en trygg, trivsamt och tillgänglig plats där de kan vistas på egna villkor. Planen bidrar till att ett tryggt planområde planeras med närhet till förskolor, skolor och närhet till natur.

Riksintresse

Detaljplanens fortsatta mål att säkerställa att naturmiljö eller kulturmiljö påverkas i allt för stor grad av ett plangenomförande.

Genom att inte tillåta någon ny bebyggelse allt för nära Kilenespåren och bevarar så mycket natur som möjligt värnas det om riksintressena.

Trafik

Planområdet kommer att alstra lite mer trafik av de tillkommande enbostadshusen, i huvudsak kommer det att vara de boende i området som ger upphov till ökningen.

Gång- och cykelvägar kommer genom planförslaget bli tydligare och lättare att använda för fotgängare och cyklister. Detaljplanen möjliggör även att gång- och cykelvägen ut till Kilene kan byggas på i framtiden.