



Detaljplan för

MÖRMON 5:66 OCH DEL AV MÖRMON 5:33, RÖDGRINDSVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING 2015-08-11

Laga kraft 2015-10-16, antogs av kommunfullmäktige 2015-09-21

SAMMANFATTNING

Området är beläget i de norra delarna av centrala Skoghall. Området nås idag via Industrileden och Åråsvägen. Områdets västra delar bestod tidigare av ett fåtal antal äldre flerbostadshus placerade i en parklikande miljö, dessa hus revs under hösten 2014. Områdets östra delar består av framförallt naturmark. Syften med planen är att möjliggöra området för bostäder, handel, vårdboende och skola och för att lägga fast befintlig markanvändning för garageplatserna inom områdets östra delar.

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** har upprättas av Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

- Översiktsplanen för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)
- Grönstrukturplanen för Hammarö kommun (antagen 2010-12-06)
- Centrala Skoghall – tekniskt PM geoteknik och geomiljö (2014-01-17)
- Markteknisk undersökning (2014-01-17)
- Bullerutredning för Hammarö Mörmon 5:66 och 5:33 (2014-02-13)

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Anna Lindstedt.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med granskning enligt PBL 2010, kapitel 5.



Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

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	sep 2014
Samrådsskede	sep 2014
Samrådsmöte	okt 2014
Samrådsredogörelse	okt 2014
Beslut om granskning KS-AU	feb 2015
Granskning	april 2015
Utlåtande och godkännande i KS	aug 2015
Antagande KF	sep 2015
Laga kraft	okt 2015

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Utbyggnaden är att se som en förtätning av stadsstrukturen. Syftet med planen är att skapa en flexibel plan som innefattar många olika användningsområden. Genom att planera för bostäder och verksamheter inom Skoghall centrum skapas det en förtätning av stadsstrukturerna och Skoghall centrum ges möjlighet att expandera. Planen ska möjliggöra uppförandet av bostäder med möjlighet till handel och kontor i bottenvåningen. Ytterligare syfte är att möjliggöra för uppförande av vårdboende och skolverksamhet. För skola är det framförallt förskola och eventuellt specialskola som åsyftas. Vidare är syftet att lägga fast befintlig markanvändning för garageplatserna inom områdets östra delar.

Huvuddrag

Området är beläget i de norra delarna av centrala Skoghall. Området nås idag via Industrileden och Åråsvägen. Områdets västra delar bestod tidigare av ett fåtal antal äldre flerbostadshus placerade i en parklikande miljö, dessa hus revs under hösten 2014. Områdets östra delar består av framförallt naturmark, i de södra delarna av området finns idag tre garagelängor. Syften med planen är att möjliggöra området för bostäder, handel, vårdboende och skolverksamhet och för att lägga fast befintlig markanvändning för garageplatserna inom områdets östra delar.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i centra Skoghalls norra delar utmed Åråsvägen och söder om Industrileden. Områdets västra del nås via Badhusgatan och områdets östra del nås via Spelvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Hammarö Mörmon 5:66, del av Hammarö Mörmon 5:33 och Mörmon 5:61.



Planområdet är markerat med röd linje

Areal

Planområdet är cirka 72 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark.

Markägförhållanden

Fastigheten Hammarö Mörmon 5:66 ägs av Hammarö bostäder, fastighet Hammarö Mörmon 5:33 ägs av Hammarö kommun och fastighet Hammarö Mörmon 5:61 ägs av privat fastighetsägare.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A1-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2014-09-16.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 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. Riksintresseområden för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada miljön.

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området är i dagsläget inget allmänt utnyttjat rekreationsområde. Området nyttjas idag troligtvis av närboende för lek och som strövområde och förväntas kunna göras så även i fortsättningen. Området anses lämpligt för vidare utveckling då det ligger inom Hammarö kommuns centrala delar och innebär en förtätning av området. Service i form av vårdcentral, tandläkare, apotek och mataffärer finns inom 200 meter från planområdet. Detaljplanen bedöms inte strida mot 3 kap MB.

Området angränsar till Klarälven, delar av Klarälven ligger inom riksintresset för naturvård och yrkesfisket även om denna del av Klarälven inte ligger inom riksintresset skulle planen ändå kunna påverka riksintressena. Kommunen gör bedömningen laxens vandringsväg inte kommer att påverkas av planen. Inte heller Klarälvens deltabildningsprocess bedöms påverkas av planen.

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.

I och med områdets centrala placering bedöms den aktuella planläggningen inte inkräkta på riksintresset. Det anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kapitel om allmänna hänsynsregler.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

- olika föreningar 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)

Planen innebär en ökning av trafiken till området, dock föreligger inga risker för att MKN för luft ska överskridas. Klarälven infattas av miljökvalitetsnormer för Laxvatten och EU:s vattendirektiv. Området kommer att anslutas till kommunalt VSD-nät. Planen innebär större del hårdgjord yta än idag, vilket påverkar avrinningen. Beroende på omfattning av parkeringsplatsernas yta kan reningslösningar eller fördröjningsmagasin för

dagvattnet komma att krävas innan det kan kopplas till det kommunala dagvattensystemet.

En ökning av trafiken till området innebär också ökat omgivningsbuller. Trafik på Åråsvägen och Industileden kan upplevas som störande dock överskrids inte riktvärdet för buller inom området enligt gjord bullerutredning.

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan dock kommer den att innebära en förändrad landskapsbild och till viss del förändrad markanvändning.

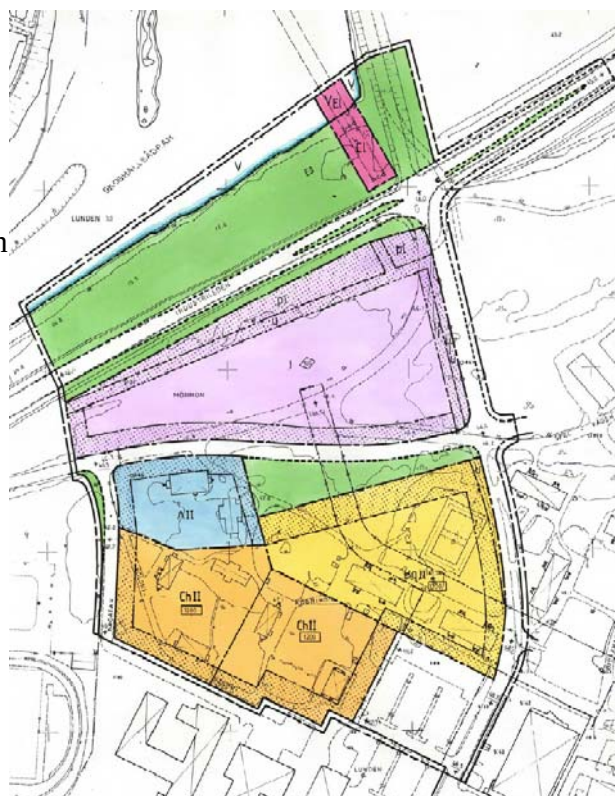
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Hammarö kommun avsett för tätbebyggelse.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Västra delen av området berörs idag av en detaljplan, **Stadsplan över Skoghalls centrum norra delen**, fastställd 2 februari 1987. Den anger bostäder i två plan för del av området, centrumbebyggelse i två plan och byggnad för allmänt ändamål i två plan. Genomförandetiden är utgången.



Östra delen av planområdet berörs av en detaljplan, **Stadsplan för Mörmoviken m.m.**, fastställd 28 november 1986. Den anger bostäder i två plan och allmänt ändamål i två plan. Genomförandetiden är utgången.



Nordvästra delen av området berörs idag av **Detaljplan för Mörmön 5:33 och Skoghall centrum**, laga kraft 1992-11-16, detta är en frimärksplan för att möjliggöra uppförande av handel inom området. Genomförandetiden är utgången. Befintlig plan kommer att upphävas i och med antagandet av denna plan. Utformningen av området kommer i stort sett vara den samma. Byggnadshöjden höjs dock från nuvarande 4,5 meter till 6 meter och prickmarken försvinner.



Förordnanden

Planområdet påverkar inga områden enligt 7 kap MB. Det finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar. Planområdets norra del berörs till viss del av strandskyddet. Inom detta område planeras dock ingen bebyggelse.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2013-05-24, 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. Nedan följer motivering och slutsatser.

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan dock kommer den att innebära en förändrad landskapsbild och till viss del förändrad markanvändning.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- Geoteknisk utredning bör göras för området för att bedöma markens grundförutsättningar.
- Bullerpåverkan från Åråsvägen och Industrileden.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-06-18 § 142 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Mörmon 5:66 och 5:33, Rödgrindvägen. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2014-09-09 § 199 beslutat om att planen ska samrådas. Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2015-02-17 § 22 beslutat att planen ska granskas.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom planområdet finns det ledningsrätt för fjärrvärmeledning och teleledning placerat inom vägområdet.

Det finns servitut för gods- och varutransporter att använda väg- och parkeringsområdet inom områdets södra del.

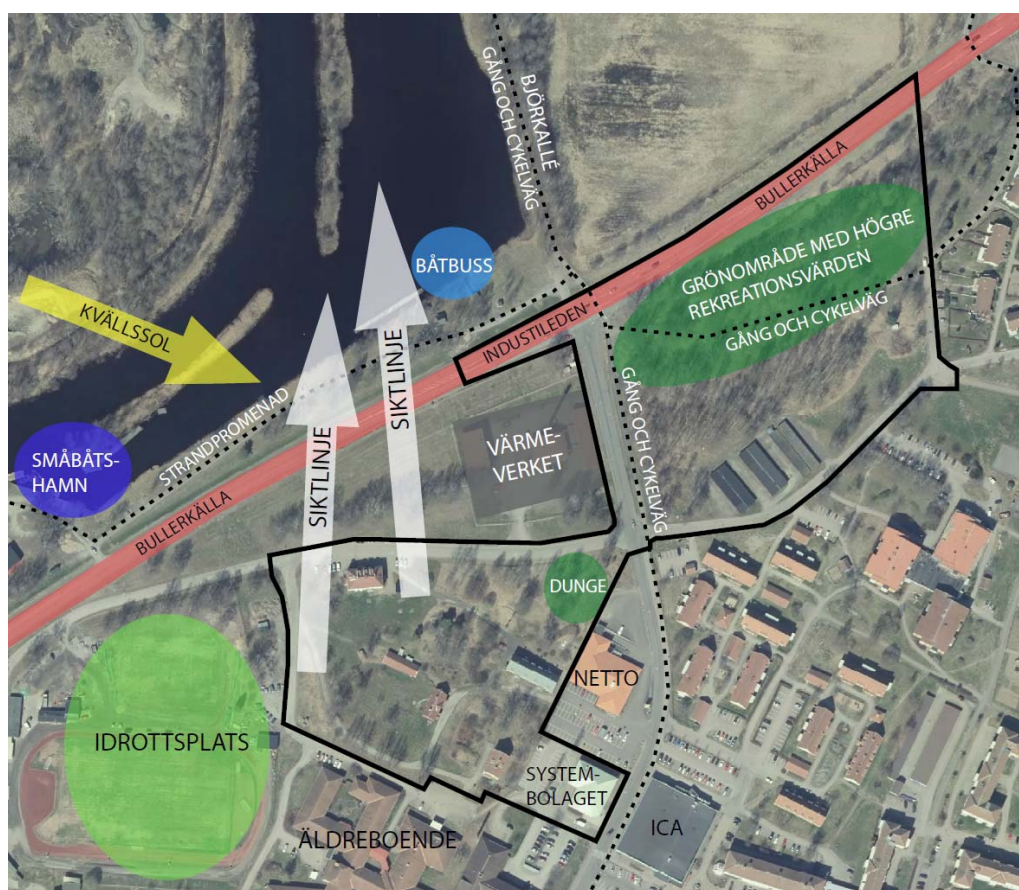
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och stadsbild

Marknivån inom planområdet varierar mellan +44,5 och +48,5 meter över havet. Den östra delen av området ligger marknivån på 44,5-46,5 meter över havet medan den västra delen ligger på mellan 46,5-48,5 meter över havet. Den lägsta nivån finns i den norra delen av det östra området.

Den västra delen utgörs av ett gräsbevuxet parkliknande område medan den östra delen mer har karaktären av naturmark. Inslaget av större lövträd, framförallt björk, är relativt stort.



Platsens befintliga förhållanden

I områdets västra delar finns det fina siktlinjer ut mot klarälvsdeltat. Parkområdet i områdets östra delar är viktiga att värna om då det skapar en trevlig miljö i området. Det finns även bra kopplingar inom planområdet till Lunnaparken som är ett rekreationsområde med gång- och cykelväg som följer älvstråket. Vid älvstråket finns även en småbåtshamn och en hållplats för båtbusarna.



Förändringar

De naturgivna förutsättningarna ska tas tillvara inom området. Landskapets naturliga topografi ska i så stor utsträckning som möjligt utnyttjas och ses som tillgångar vid exploateringen.

Ambitionen vid exploateringen bör vara att spara träd- och buskvegetation i möjlig omfattning. Särskilt gäller detta träd eller trädbestånd som bidrar till områdets karaktär och som skyddar eller avgränsar. Bevarandet måste självfallet vägas mot andra eftersträvarvärda kvaliteter såsom utsikt, solinstrålning och liknande.

Inom områdets södra delar, inom handelsområdet **(H)** finns alléträd som skyddas av biotopskyddsbestämmelser och dispensplikt.

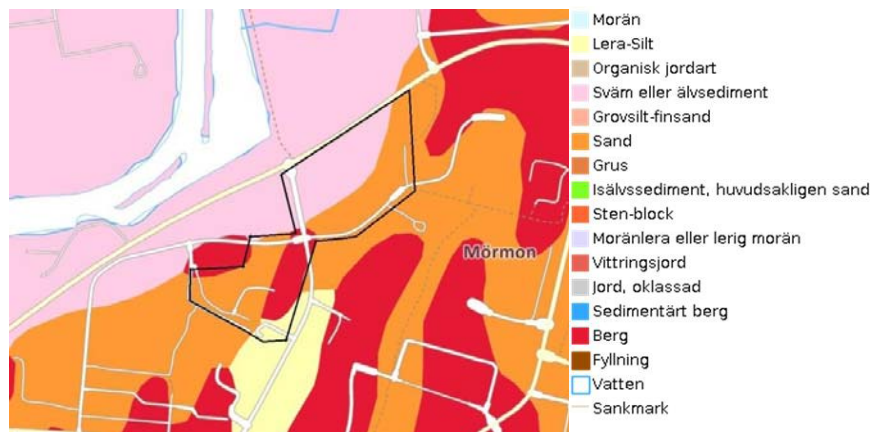
Den västra delen av planområdet kommer få en minskad grönyta i och med planläggningen för bostäder och verksamheter. Utformningen och placeringen av husen ska ske på sådant sätt att så mycket grönyta som möjlig sparas.

Inom den östra delen av planområdet läggs enbart befintlig användning fast vilket innebär att området kommer behålla den karaktär som det har idag. Befintlig plan för området möjliggör bostadsbebyggelse i två plan vilket kommer att ersättas av denna plan.

Förändringen av landskapsbilden inom planområdet kommer dock att bli mest påtaglig för boende inom närområdet då deras närmiljö vid ett genomförande av planen kommer att förändras.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jorden i området av sand och älvsediment som underlagras av sandig-siltig lera samt ett område med berg i dagen.



Utdrag ur SGU:s jordartskarta

Grontmij har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området, daterad 2014-01-17. Enligt den utförda geotekniska undersökningen utgörs jordlagren i områdets västra del av mulljord/humus med underliggande lager av sand och grus med undantag för den sydöstra delen som består av ett lager torrskorpelera ovanför varvig siltig lera. Djup till fast botten i undersökta punkter varierar mellan ca 0,5 till 4,5 m under markytan. I den östra delen består det övre jordlagren av mulljord/humus med underliggande sandig-grusig fyllning alternativt torrskorpelera. De undre jordlagren består av lera alternativt varvig lera samt silt. Grundvattennivån var i december 2013 mellan ca 0,8-1,0 m under marknivån.

Förändringar

För det östra området läggs enbart befintlig markanvändning fast.

Det västra området har mindre jordmaktigheter och grundläggning föreslås ske med plintar på fast och rensat berg, alternativt grundläggning på packad sprängbotten. Lägre byggnader med en eller två våningar kan grundläggas med platta på mark.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska ske för grundläggning av byggnader när exakt placering och utformning fastställts.

Förorenad mark

De föroreningar som påträffats finns i den sydvästra delen av det östra området och generellt i det översta fyllningslagret, underliggande naturlig jord innehåller lägre halter. Föroreningarna bedöms härröra från förorenad fyllningsjord som använts vid uppfyllnad på området. Föroreningarna bedöms vara jämt fördelade i fyllningsmassorna. Resultatet visar att området kan komma att behöva åtgärdas och även att en del massor kan komma att behöva hanteras som farligt avfall.

Förändringar

Efter samrådet har föreslagen markanvändning inom de östra delarna utgått och istället läggs enbart befintlig markanvändning fast.

Om markföroreningar påträffas under mark,-spräng,-schakt,- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

Radon

Finns ingen radonmätning gjord för området.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Marknivån inom planområdet varierar mellan +44,5 och +48,5 meter över havet. Vid nybyggnation ska lägsta golvnivån placeras lägst på nivån + 47 m ö h (RH2000).

Området har endast små höjdskillnader och stabilitetsproblem bedöms därför inte föreligga. Dock kan risk för stabilitetsproblem uppkomma i djupare schakter i lös lera, främst i den östra delen av området. Utifrån den geotekniska undersökningen som gjorts bedöms de byggnadstekniska förutsättningarna vara bättre i väster än i öster. Totalstabiliteten för området bedöms vara tillfredsställande.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Husen som fanns i den västra delen av området finns utpekade i kulturmiljöprogrammet **Ditt Värmland**. Husen var omoderna, energiineffektiva och i dåligt skick. De kulturhistoriska värdena som funnits gick delvis förlorade i och med byggnationen av Åråsvägen, då man samtidigt rev övriga byggnaderna som utgjorde en del i kulturmiljön. Av dessa anledningar blev byggnaderna blivit beviljade rivningslov och revs under hösten 2014.

Förändringar

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

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

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Inom den västra delen av planområdet var området bebyggt med flerbostadshus i en till två våningar med fasad av stående träpanel i gult och rött. Husen var uppförda under 1920-talet i nationalromantisk stil. Delar av husen finns utpekade i kulturmiljöprogrammet **Ditt Värmland**. Husen i sig var i dåligt skick och beviljades rivningslov. Byggnaderna revs under hösten 2014. Gällande plan för området säger bostäder och centrumbebyggelse i två plan för området.



Riven bebyggelse inom områdets västra del.

Den östra delen av planområdet är enbart bebyggt med tre garagelängor i grönt med röda detaljer. Gällande plan för området anger bostäder i två plan för området.



Angränsande bebyggelsen i områdets västra delar består av verksamhets- och industribyggnader. Byggnaderna är uppförda i ett plan med röd eller gul tegelfasad.



Angränsande bostadsbebyggelsen i områdets östra delar består av flerbostadshus i 1,5 plan från 1990-talet. Husen är utförda i dova kulörter med stående träpanel.



Förändringar

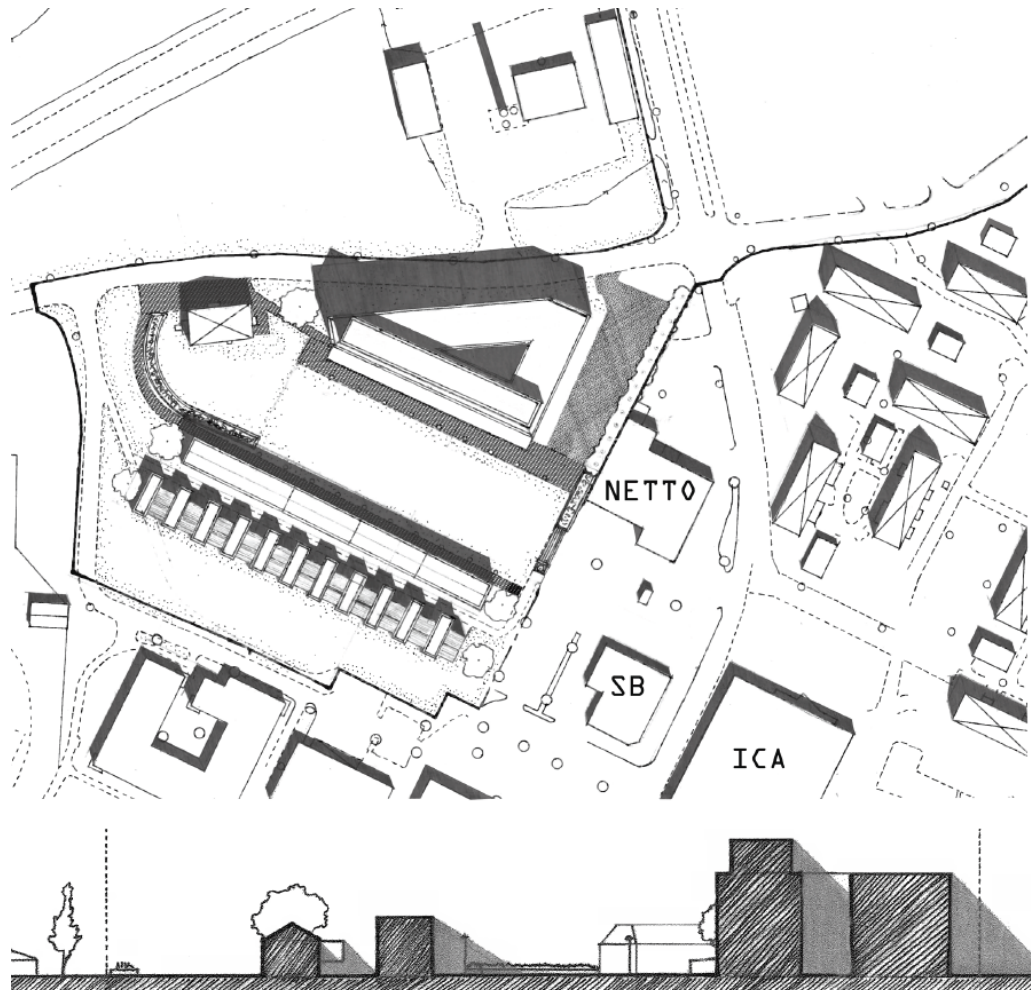
Byggrätten inom planområdet ska vara flexibel. Valfriheten anses viktig för framtida exploatering av området. Planen medger användningen **BCDS** för västra delen av planområdet, vilket innebär, **bostäder, centrumändamål, vård och skola**. Fördelningen mellan de olika användningarna är fri och medger ett flexibelt användningssätt. Byggnader inom området får uppföras till högst åtta våningar (**VIII**). Ambitionen är att bebyggelsen ska kunna placeras relativt fritt för bästa anpassning till terräng och vegetation. Genom att placera bebyggelsen ut mot älvstaket och lunnaparken kan man tillskapa fina siktlinjer och en trevlig bebyggelsemiljö.

Inom områdets östra delar läggs befintlig markanvändning fast **P** för garagen. Detta innebär en skillnad från den plan som idag gäller för området som möjliggör bostadsbebyggelse i två plan.

I planområdets norra delar ersätts befintlig plan, **Detaljplan för Mörmon 5:33 och Skoghall centrum**, laga kraft 1992-11-16, med samma användningsbestämmelse **H** för handel som idag innefattar systembolaget. Utformningen av området kommer i stort sett vara den samma. Byggnadshöjden höjs dock från nuvarande 4,5 meter till 6 meter.

I de syd västra delarna är kvartersmarken försedd med prickmark (::::) och ligger inom ett **u** område. I de östra delarna är ligger en liten del inom ett **u** område med en zon på 6 meter som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Nedan följer alternativa utformningsalternativ. Planen är flexibel när det gäller placering av ny bebyggelse och alternativen ska därför enbart ses som exempel.

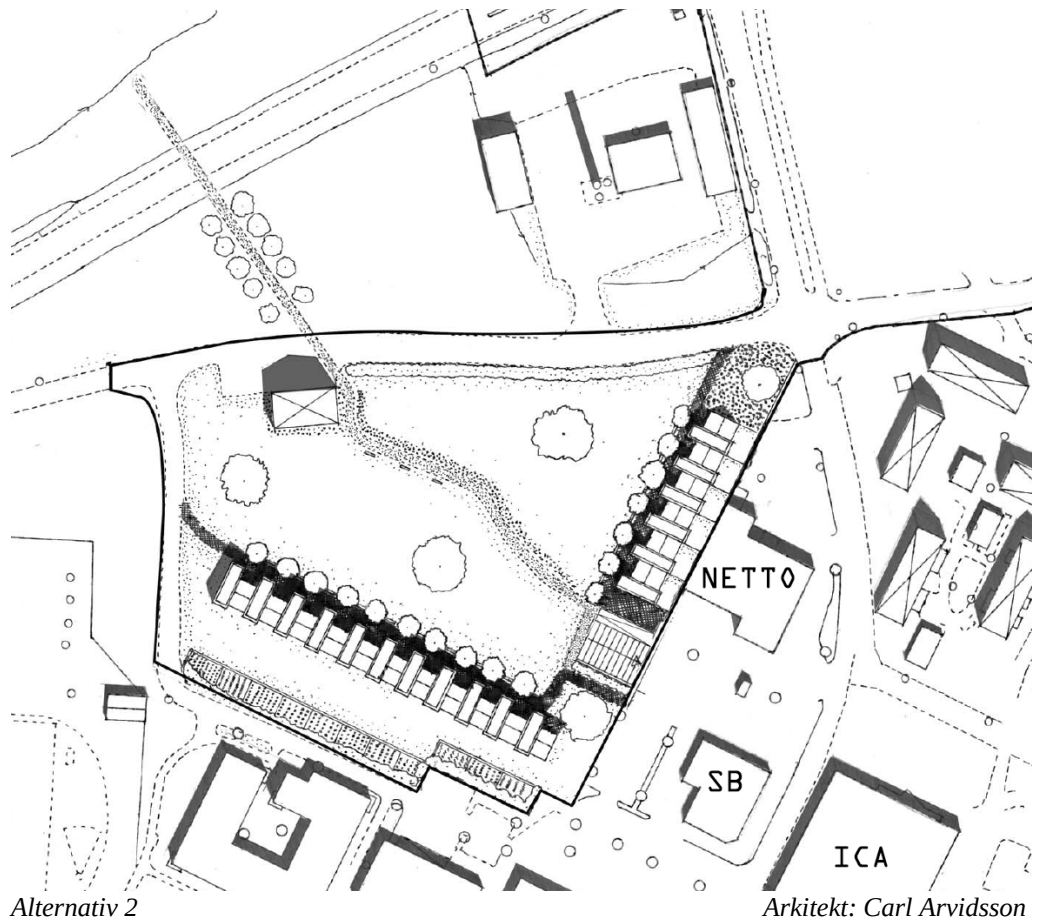


Alternativ 1

Arkitekt: Carl Arvidsson

Alternativ 1

Skissen visar en utbyggnad av områdets västra delar där området har öppnats upp och fungerar som en förlängning till Skoghalls centrum. En utbyggnad i denna utformning skulle skapa en siktlinje från ICA mot Ängvillan. Runtom denna siktlinje skulle ett kedjehus på tre våningar med loftgångar samt ett högre bostadshus med affärer längst ned tillsammans agera som en hänvisande ram mot Ängvillan.

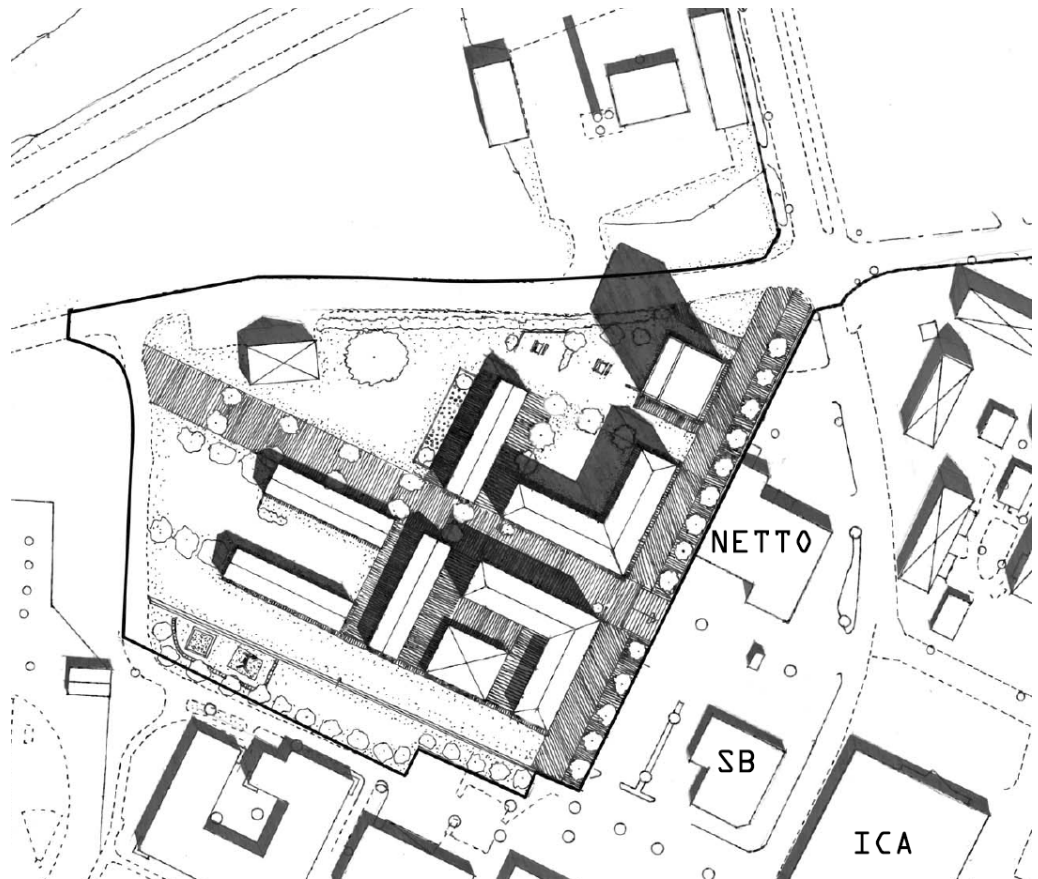


Alternativ 2

Arkitekt: Carl Arvidsson

Alternativ 2

Skissen visar en alternativ utbyggnad av områdets västra delar. Området har öppnats upp mot centrum och bebyggelsen har vänts ut mot älven och lunnaparken för att tillskapa fina siktlinjer. Med hjälp av en trapp tar man sig från centrum till området där man möts av en parkliknade miljö som ramas in av kringliggande radhus.



Alternativ 3

Arkitekt: Carl Arvidsson

Alternativ 3

Skissen visar en alternativ utbyggnad av områdets västra delar. Även här har området öppnats upp mot centrum. Detta alternativ innehåller dock en högre exploateringsgrad med ett punkthus på 8 våningar, två flerfamiljshus på fem våningar och fyra flerfamiljshus i två plan. Inom områdets södra del finns även plats för ett café eller liknande.



Alternativ 4

Klara arkitekter

Alternativ 4

Skissen visar en alternativ utbyggnad av områdets västra delar. Detta alternativ har också en högre exploateringsgrad där fem punkthus i fyra till åtta våningar har placerats i ytterkanterna av området för att tillskapa en större grönyta i mitten.

Offentlig service

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Lillängsskolan ca 600 meter söder om planområdet. Högstadium finns på Mörmoskolan ca 800 meter österut. Förskolor finns på ett flertal ställen inom närområdet, bl.a. vid Lillängsskolan. För gymnasieutbildningar är det framförallt Karlstad som gäller, avståndet dit är ca 10 kilometer.

Vårdcentral och annan offentlig service finns i Skoghalls centrum i direkt anslutning till planområdet. Avståndet till Centralsjukhuset i Karlstad är ca 7,5 kilometer.

Förändringar

Inom planområdet möjliggörs det för **D** vård. Vårdändamålet innefattar all slags vårdverksamhet som avser människor. Det kan till exempel vara barnavård, ungdomsvård, äldreomsorg och sjukhusvård. Planen möjliggör även och **S** skola. För skola gäller framförallt förskola och eventuellt specialskola i detta fall.

Kommersiell service och arbetsplatser

Kommersiell service finns i direkt anknytning till området i Skoghall centrum.

Förändringar

Inom planområdet möjliggörs det för C centrum som innefattar en relativt blandad typ av verksamheter. Det kan exempelvis vara butiker, samlingslokal och gym.

Tillgänglighet

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

FRIYTOR

Rekreation

Norr om planområdet finns Lunnaparken som är ett rekreativt område längs med Klarälven. Här finns även båtstop för båtbusarna som går till Karlstad. Lunnaparken kopplas samman med grönområdet som finns inom planområdets östra delar med en finare lövskog.

Bollplaner finns vid Lunnevi omedelbart väster om planområdet. Motionsspår i viss omfattning finns vid Mörmoskolan, en knapp kilometer österut.

Motionsanläggning med spår och vandringsleder, i större omfattning, finns vid Kilenégården. Avståndet dit är ca sex kilometer.

Lek

Friytorna mellan de kvarvarande byggnaderna har naturmarkskaraktär och används troligtvis av närboende för lek och rekreation. Närmaste iordningställda lekplats finns inom bostadsområdet Björkhagen som gränsar till planområdet i öster.

Förändringar

Efter en exploatering kommer friytorna inom området att minska. Exploateringen ska dock göras på sådant sätt att tillräcklig yta för lek och rekreation skapas. Inom områdets östra delar sker ingen förändring.

SKYDDSRUM

Hammarö utgör inte skyddsrumsort, varför inga krav finns på anordnande av skyddsrum.

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inga vattenområden.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Vägförbindelse till området sker norrifrån via Åråsvägen. Områdets västra del nås via Badhusgatan och områdets östra del nås via Spelvägen. Inom områdets västra del finns även Kolonivägen, Rödgrindsvägen och Nygatan.

Förändringar

Planens genomförande medför att Kolonivägen och Rödgrindsvägen hamnar inom kvartersmarken och därmed troligtvis försvinner. Gatunätet ska lösas inom kvartersmarken (**BCDS**). Förslagsvis anläggs några parkeringsområden i utkanten av planområdet och knyts samman med bebyggelsen genom gång- och cykelvägar inom planområdet. Trafikmängden inom området kan variera beroende på vilken typ av bebyggelse som byggs. Trafiksäkerheten bedöms dock inte påverkas. Åråsvägen har redan idag trafiksäkerhetshöjande åtgärder och har skyltad hastighet på 30-40 km/h, Badhusgatan har skyltad hastighet på 40 km/h.

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom områdets västra delar finns det ett fåtal parkeringsplatser knuta till verksamheten som bedrivs där. Inom områdets östra delar finns det tre garagelängor med totalt 60 platser.

Förändringar

Uppförandet av nya parkeringsplatser får ske inom kvartersmarken (**BCDS**) och ska anpassas till antal lägenheter. En p-plats per lägenhet bör vara utgångspunkten vid bedömning av behovet med hänsyn till det centrala läget med bra gång- och cykelvägar och bra kollektivtrafik. De handels- eller kontorsverksamheter, vårdboende eller skolor som kan bli aktuella inom planområdet bör i första hand arbetstagarnas egna parkeringsbehov lösas medan centrumområdets allmänna parkeringsytor får ses som en tillgänglig resurs för eventuella besökande.

Gång och cykel trafik

Längs med Åråsvägen finns det gång- och cykelväg som knyter an till området. Även inom områdets nordöstra delar finns det gång- och cykelväg som kopplar samman området med Lunnaparken och närliggande bostadsområden.

Förändringar

Området har redan idag goda cykelförbindelser. Nya anknytningar till det befintliga gång och cykelnätet kan ske inom kvartersmarken (**BCDS**).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns utmed Bruksgatan i Skoghalls centrum. Därför avgår flera bussar i timmen mot Karlstad och andra delar av Hammarö.

STÖRNINGAR

Värmeverket

Panncentralen i Skoghall är endast en reservproduktionsanläggning för leveransbortfall (vid haveri tex vid större ledningsbrott). Verksamheten består av en värmeproduktionsanläggning i form av en panncentral med fem oljeeldade pannor, med en totalt installerad effekt på ca 15,4 MW. Hammarö Energi (HEAB) köper sin fjärrvärme från Karlstad energi (KEAB) som i sin tur köper värmen från Stora Enso Skoghall AB. Panncentralen i Skoghall provkörs endast en gång per år. Oljemängden som förbrukas vid provkörningen är endast ca 150 liter.

Enligt **Boverkets allmänna råd 1995:5** (Bättre plats för arbete) är riktvärdet för skyddsavstånd till bostäder vid tillförd effekt på 10MW 50 meter och vid tillförd effekt på 50MW 100 meter vid oljeeldning

Förändring

Till områdets västra delar är det ca 60 meter från panncentralen. Panncentralen bedöms inte utgöra någon störning för området då den enbart är en reservproduktionsanläggning som testkörs en gång per år och har en total effekt på ca 15,4MW.

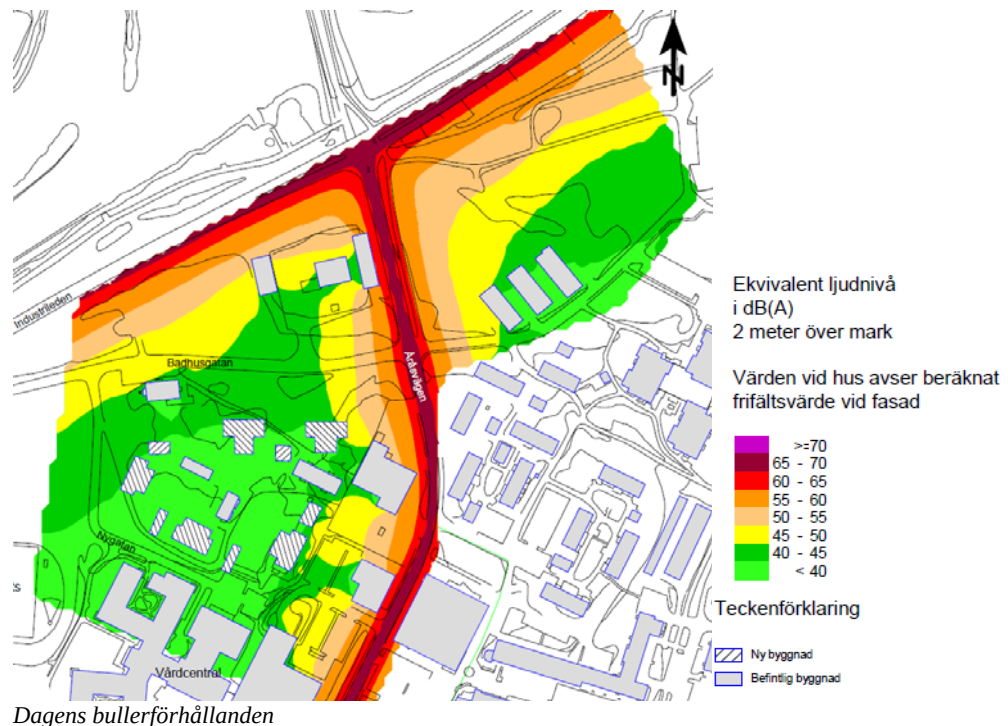
Buller

Sweco har för Hammarö kommuns räkning gjort en bullerutredning för området.

Enligt Proposition 1996/97:53 gäller nedanstående riktvärden för god miljö kvalitet för trafikbuller.

- Ekvivalentnivå inomhus 30 dBA
- Maximalnivå inomhus nattetid 45 dBA
- Ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 55 dBA
- Maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad 70 dBA

Av resultat går att utläsa att fasaden för flerbostadshusen som planeras längst Industrileden och Åråsvägen inte ligger över riktvärden för maximal ljudnivå 70 dBA samt för ekvivalent ljudnivå dagtid, 55 dB. Det finns inga hinder för att bebygga del av Mörmon 5:33 då hela området hamnar under riktvärden för maximal ljudnivå 70 dBA samt för ekvivalent ljudnivå dagtid, 55 dB.



Förändringar

Nybyggnation av flerbostadshus klarar de riktvärden som gäller för buller utomhus och behöver inte några extra åtgärder avseende buller i samband med byggande av nya bostäder inom området. Fasad, inklusive fönster och eventuella fasadventiler, ska utformas så att de klarar de riktvärden som gäller för buller inomhus.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom och i anslutning till området finns vatten och avloppsledning med ytterligare kapacitet.

Förändringar

Inom planområdet är två **u** område införda för befintliga ledningar vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar, denna yta har också försetts med prickmark (:::).

Dagvatten

Dagvattenledningar går via Årsvägen ut i Klarälven.

Förändringar

Anslutning kan ske till kommunens dagvattenledning. Parkeringsplatser inom planområdet kommer medföra en ökad hårdgjord yta vilket kan komma att påverka avrinningen. Beroende på omfattning av parkeringsplatsernas yta kan reningslösningar eller fördröjningsmagasin för dagvattnet komma att krävas innan det kan kopplas till det kommunala dagvattensystemet. I de nordöstra

delarna av planområdet finns ett bredare dike som kan användas till fördröjning av dagvatten.

Värme

Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet.

Förändringar

Byggnadernas värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Möjlighet finns att anslutas till fjärrvärme.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Närmaste återvinningsstation angränsar till området i väster. Återvinningscentralen återfinns på Hantverkarsvägen i Skoghall.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från det att planen 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.

Planavgift

Planavgift regleras via planavtal med exploatör daterat 2013-09-26, och ska inte tas ut i samband med bygglovsprövning.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Godkännande för samråd KS-AU	sep 2014
Samrådsskede	sep 2014
Samrådsredogörelse	okt 2014
Granskning	april 2015
Antagande KF	sep 2015
Laga kraft	okt 2015
Bygglov	dec 2015
Möjlig byggstart	våren 2016

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Ansökan om fastighetsreglering Upprätta avtal med exploatör
Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen Lantmäteriet	Bygglov Bygganmälan Lantmäteriförrättning

Åtgärder inom kvartersmarken får respektive fastighetsägare stå för.

Avtal

Beroende på fastighetsägarsituationen kan avtal komma att krävas i samband med en exploatering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningen kan kvarstå som den är idag. Planen medför inte ytterligare fastighetsbildningar. Däremot kan det inom kvartersmarken senare komma att ske avstyckningar.

Hela fastigheten Hammarö Mörmon 5:66 hamnar inom kvartersmark.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Möjliga nya rättigheter inom kvartersmarken får respektive fastighetsägare ansöka om. Planens genomförande kräver inga nya rättigheter. Befintliga servitut, gemensamhetsanläggningar och ledningsrätter mm ska beaktas vid kommande fastighetsbildning.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Åtgärder inom kvartersmarken får respektive fastighetsägare stå för. Den allmänna platsmarken ansvarar kommunen för.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Centrala Skoghall – tekniskt PM geoteknik och geomiljö (2014-01-17)
- Markteknisk undersökning(2014-01-17)
- Bullerutredning för Hammarö Mörmon 5:66 och 5:33 (2014-02-13)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen gör det möjligt att förnya och förtäta ett område som idag består av ett antal äldre hus som är uppförda under 1920 talet och som är i dåligt skick och blivit beviljade rivningslov. Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära en fysisk och visuell förändring av området. Utbyggnaden är att se som en förtätning av stadsstrukturen. Planen är flexibelt utformad vilket innebär att den slutliga utformningen av området är svår att säga något om. Planen möjliggör både bostäder, handel, vård och skola. Befintliga planer för området möjliggör för bostadsbebyggelse och handel i två plan.

En förtätning av de centrala delarna ses som positiv när det gäller hushållning med mark och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Närheten till offentlig service gör att området lämpar sig väl till förtätning. Ett ökat befolkningsunderlag som en exploatering av området skulle innebära skulle också gynna handeln och servicen i Skoghall centrum.

Området är beläget i de norra delarna av centrala Skoghall. Området nås idag via Industrileden och Åråsvägen. Idag består områdets västra delar av färre antal äldre flerbostadshus placerade i en parklikande miljö. Områdets östra delar består av framförallt naturmark.

Störst förändring kommer det bli för de boende i närområdet då de istället för naturmark kommer att få bebyggelse för stora delar av området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anna Lindstedt tillsammans med;

Karin Manner, Kommunarkitekt,
Örjan Nässlander, Miljö och byggchef,
Emilia Carlman, Gatuchef
William Strömgren, VA-ingenjör
Anders Lindberg, Stadsnät
Bertil Ahlin, Miljösamordnare
Carl Arvidsson, Arkitekt praktikant