

PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Nolgård 1:235

Hammarö Kommun
Värmlands Län

ANTAGANDEHANDLING

upprättad 2015-01-15, rev 2015-11-29

Laga kraft 2016-05-14

Godkännande 2015-12-15 KS
Antagande 2016-01-25 KF

Innehållsförteckning

1. Inledning	3
BAKGRUND	3
PLANENS HANDLINGAR	3
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	3
PLANDATA	3
2. Tidigare ställningstaganden	4
PLANUPPDRAG	4
ÖVERSIKTSPLAN	4
DETALJPLAN	4
3. Avvägningar enligt Miljöbalken	4
BEHOVSBEDÖMNING	5
4. Planeringsförutsättningar och förändringar	5
NATUR	5
STADSBILD	6
GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR	6
RADON	7
FÖRORENAD MARK	7
BEBYGGELSEOMRÅDEN	8
GATOR OCH TRAFIK	10
STÖRNINGAR OCH RISKER	12
TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM	12
5. Konsekvenser av planens genomförande	14
6. Genomförandefrågor	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
ORGANISATORISKA FRÅGOR	14
HUR SKA PLANEN GENOMFÖRAS?	15
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR	15
EKONOMISKA FRÅGOR	16
TEKNISKA FRÅGOR	16
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	16

Omslag

Foto Emma Johansson

Kartor, illustrationer, foton & layout

Daniel Nordholm, Emma Johansson, SBK Värmland AB

Beställare

Hammarö kommun

Konsult

SBK Värmland AB

Hantverksgatan 5

671 31 ARVIKA

tel. 0707-831204

daniel@sbkvarmland.se

www.sbkvarmland.se

1. Inledning

BAKGRUND

I nämndmålet för 2014 beslutades att ”kommunen ska erbjuda kommunala tomter” i och med detta har mark- och planavdelningen undersökt möjliga lokaliseringar för kommunala tomter. Föreslaget område ligger i ett skogsområde till Hälltorp/Nolgård på fastigheten Nolgård 1:235.

2010 inkom det en förfrågan från LB-hus om att förvärva och detaljplanlägga detta område. Då gjordes bedömningen att marken lämpade sig väl för bebyggelse. Det lämnades dock inget planuppdrag då det fanns mer angelägna planeringsuppdrag och kommunen inte hade för avsikt att sälja marken.

PLANENS HANDLINGAR

Planen omfattar följande handlingar:

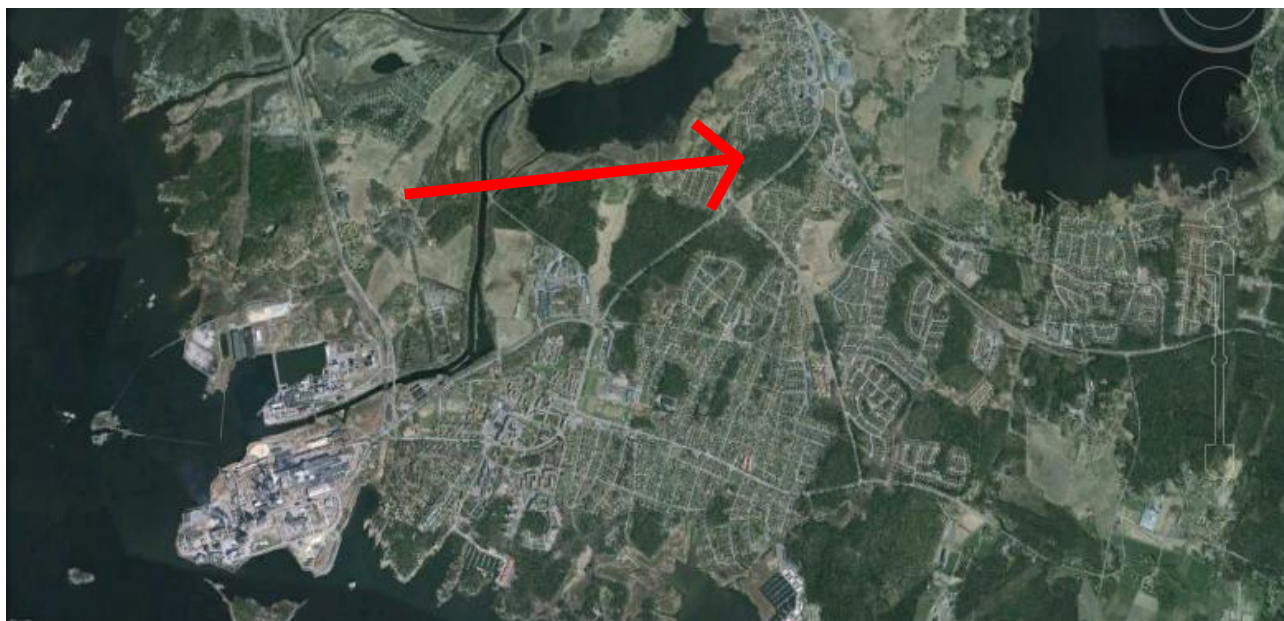
1. Denna planbeskrivning
2. Plankarta med grundkarta
3. Planillustrationer
4. Behovsbedömning
5. Samrådsredogörelse (efter samråd), utlåtande (efter granskning)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen ska pröva möjligheten till byggnation av bostäder och en utökning av byggrätten för förskolan. Planen innebär att ca 8-18 tomter för bostadsändamål kan skapas.

PLANDATA

Föreslaget område ligger i ett skogsområde till Hälltorp/Nolgård på fastigheten Nolgård 1:235, ca 2,5 km nordöst om Skoghalls centrum. Området nås från allmän väg 236, Skoghallsleden, via Slängomvägen. Öster om planområdet sträcker sig Skoghallsleden avgränsad av ett skogsparti, norr om området finns bostadsområde samt förskola, västerut löper Slängomvägen som gränsar villabebyggelse från planområdet och söder om området finns två större bostadstomter omslutna av tallskog. Planområdet omfattar drygt 9000 m².



Planområdets ungefärliga belägenhet .

2. Tidigare ställningstaganden

PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsens utskott uppdrog 2013-12-17, till Mark och planavdelningen att ta fram en detaljplan för området Nolgård 1:235.

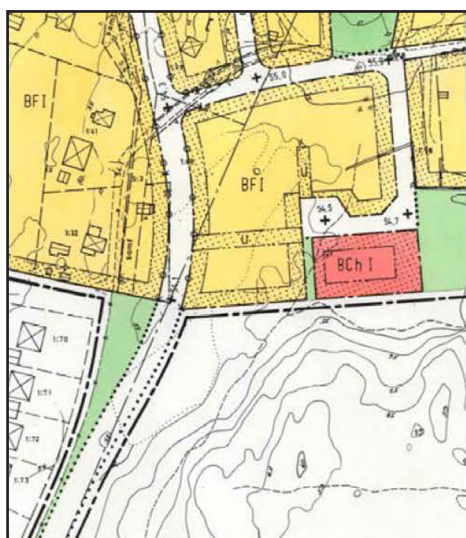
Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900).

ÖVERSIKTSPLAN

Hammarö kommuns gällande översiktsplan "Översiktsplan 2004" pekar ut området avsett för tätbebyggelse.

Mot bakgrund av detta bedöms föreliggande detaljplan vara i förenlig med kommunens översiktsplan.

DETALJPLAN



Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Nolgård-Hälltorp

Inom den södra delen av planområdet finns idag ingen gällande detaljplan.

För den norra delen omfattande förskolan finns *förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Nolgård-Hälltorp*. Planen anger kommersiellt, kulturellt och socialt ändamål, byggnad får högst uppföras i 1 våning där idag förskolan ligger. För marken direkt norr om förskolan anges gata eller torg och för de ytor som syns grönmärkade medges park eller plantering.

3. Avvägningar enligt miljöbalken

Inom den fysiska planeringen finns hänsyn och avvägningar som behöver göras rörande annan lagstiftning i allmänhet och miljöbalken i synnerhet. Följande lagrum behöver särskilt beaktas;

3 kap. MB – Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden, främst riksintressen.

4 kap. MB – Särskilda bestämmelser för vissa områden.

5 kap. MB – Miljökvalitetsnormer.

7 kap. MB – Skydd av naturen, strandskydd, biotopskydd, naturreservat, Natura 2000 m.m.



Vy inifrån föreslaget bostadsområde mot väst. Befintlig bebyggelse skymtas i bakgrunden.

Utvecklingen sker i anslutning till befintlig struktur av tätbebyggt område, även om själva planområdet är beläget inom jungfrulig mark. Planområdet berör inte några riksintressen. Miljökvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte riskera att överskridas. Inga utpekade naturvärden finns och endast en del av skogen kommer att ianspråktagas för bebyggelse, hänsyn har tagits till den norra delen som förskoleverksamheten periodvis nyttjar. Skogsridda kommer även att bevaras mot Skoghallsleden.

Genom att möjliggöra utveckling av bostäder inom planområdet ges förbättrade förutsättningar för serviceutbudet avseende handel (livsmedel, drivmedel m m), kollektivtrafik och övrig samhällsservice. Bedömningen är att planutformningen innebär positiva/acceptabla konsekvenser i förhållande till pågående markanvändning.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning genomförs för att svara på frågan om planen kommer att påverka miljön. Behovsbedömningen är en analys som leder fram till ställningstagandet om en miljöbedömning (MKB) behöver genomföras för en plan eller ej. För en plan som innebär en betydande miljöpåverkan skall, enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen (PBL) en miljöbedömning (MKB) upprättas.

Sammantaget bedöms planens föreslagna markanvändning och dess konsekvenser preliminärt inte medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL 4 kap 34 § behöver därför inte upprättas.

4. Planeringsförutsättningar och förändringar

NATUR

Mark, topografi och naturmiljö

Planförutsättningar

Områdets vegetation består av talldominerad barrblandskog med inslag av lövträd och ett bottenskikt av ris och mossor. Med ett buskskikt av lövträd och enbuskar inom delar av området. Trädskiktet bedöms till 80-100 år gammalt, med inslag av äldre senvuxna tallar med en ålder på 150 år. I område finns en del hällar i dagen, samt rörligt markvatten. Det finns en mindre andel lövträd, med en samling runt och i ett litet surdråg.

Den sydvästra delen av skogsområdet, där detaljplan föreslås råder en höjdskillnad på ca 5 m, med sakta stigning

österut. Området strax norrut höjer sig något och här finns inslag av berg i dagen. Skogen är ganska gles bevuxen och flertalet småstigar löper genom området som vittnar om rekreationsvärdet och lättheten att röra sig bland vegetationen.

Av kommunen utförd naturvärdesbedömning påvisas inga utmärkande naturvärden i flora eller fauna. Området omfattas inte i gällande Grönstrukturplan, men besitter ett visst rekreationsvärde genom att den utgör förekomst av tätortsnära skog. Inom området finns inga utpekade objekt med generellt biotopskydd enligt Miljöbalkens 7 kapitel. Området ingår inte i något riksintresse för naturvård och det finns inga kända naturvärden eller fynd inom planområdet som rapporterats till artdataportalen. Endast en del av skogsområdet planeras exploateras, så enligt ovannämnda naturvärdesbedömning och behållningen av platsens rekreationsvärdes anses endast planförslaget ge en mindre påverkan.

Planförslag

Planen anger allmän platsmark för naturområde (**NATUR**) mellan förskola och planerat bostadsområde. Detta för att bevara funktionen som rekreationsområde och huvuddelen av det stigsystem som finns, samt för säkra att förskolan fortsatt ska kunna nyttja skogsmarken för kreativ lek. Kommunen är huvudman för allmän platsmark, natur.

STADSBILD

Planförutsättningar

Planområdet är beläget i ett skogsparti omgivet av villabebyggelse och Skoghallsleden. Området är idag i huvudsak tallträdsbevuxet och den västra sidan (aktuell för detaljplan) syns endast från Slängomvägen och omkringliggande bostadsbebyggelse, den östra sidan uppfattas från Skoghallsleden och värdet för stadsbilden är anspråkslös.

Planförslag

Ett genomförande av planen bedöms skapa förutsättningar för en väl anpassad bebyggelse. Viss påverkan på stadsbilden kommer att ske i västra delen då del av barrskogen kommer att ersättas av bebyggelse, men den östra sidan kommer vara oförändrad. En varsam exploatering bör kunna tillföra nya värden genom ny bebyggelse öster om Slängomvägen som talar till befintlig bebyggelsestruktur. Tillskottet av tomter är försiktigt och påverkan bedöms totalt som ringa.

GEOTEKNISKA FÖRUTSÄTTNINGAR

Planförutsättningar

Riksbyggens geotekniska kontor gjorde en grundundersökning med utlåtande över grundförhållandena för planerad småhusbebyggelse i Hälltorpsområdet, Hammarö kommun i december 1973. Utredningen omfattade både fält- och laboratorieundersökning.

Resultatet av undersökningen visar på förekomster av berg i dagen delvis täckt av ett tunt jordlager max 0,2 m, samt förekomster av blockrik markyta inom föreslaget planområde. Område i närheten av var planen föreslår utökning av förskoleverksamhet anger resultatet sedimentlager innehållandes lös till halvfast, något överkonsoliderad lera. Övre delen av lagret består huvudsakligen av lera med inslag av mo. Den undre delen huvudsakligen av mo och /eller sand med inslag av lera.

Inom bergområdena är jordtäcket i regel tunt. Där bergområden gränsar sedimentslätterna utgörs jordtäcket vanligtvis av sediment. Inom bergsområdets centrala delar utgörs jordtäcket vanligtvis av morän. Både sedimentlagren och morän är normalt tjälfarliga. Grundvattenytan stod vid borrhningstillfället ca 1-2 m under markytan. I bergsområden kan man förvänta sig att grundvattenivån varierar efter väderleksförhållanden.

Grundläggning inom område för bostadsändamål föreslås ske tjälsäkert genom platta på mark (under matjord och humusskikt) och/eller på packad fyllning som läggs ut efter bortschaktning av humus och matjord. Vid bergkontakt rekommenderas packad sprängbotten eller på dyna av packad fyllning. Mellan ev. packad sprängstensfyllning och jord bör ett isoleringslager av 15 cm naturgrus utläggas.

Grundläggning inom område för förskolaändamål bör ske tjälsäkert med hela bottenplattor som förläggs direkt i na-

turlig mark sedan matjorden eller torven bortschaktats och/eller på packad fyllningsjord som läggs ut efter bortförsel av torv eller matjord.

Marken är inte självdränerande utan byggnation fordrar normala dräneringsåtgärder. Vid schaktning under grundvattenytan måste man räkna med flytjordsproblem.

Planförslag

Det finns inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna för detaljplanens genomförande.

Grundläggning bör ske enligt rekommendation.

RADON

Planförutsättningar

Radon är en gas som kan innebära risker för människors hälsa och säkerhet och kan förekomma både i luft och vatten. För att minska konsekvenserna för långvarig exponering i inomhusmiljö finns gällande riktvärden (Socialstyrelsen, Allmänna råd) för befintligt bostadsbestånd på 200 Bq/m³ och gränsvärden vid nyproduktion av bostadshus (Boverkets Byggregler), också på 200 Bq/m³.

Det finns ingen markradonkartering över Hammarö kommun, men mätningar har gjorts för inomhusmiljö bland kringliggande bebyggelse (bl.a. förskolan) vilka har uppvisat låga halter av radon. Det finns således inget som tyder på förhöjda värden i området.

Planförslag

Hantering av gränsvärdet för radon sker i enlighet med Boverkets byggregler. Inget indikerar höga värden för markradon inom planområdet, men rekommendationen vid nybyggnation är en radonsäker grundläggning.

FÖRORENAD MARK

Planförutsättningar

Området utgör jungfrulig mark och risk för förorening bedöms som liten.

Planförslag

Inga åtgärder föreslås.

Skulle markföroreningar påträffas under spräng-, schakt- eller fyllnadsarbeten ska tillsynsmyndigheten kontaktas enligt Miljöbalken 10 kap 11§.

BEBYGGELSEOMRÅDEN



Bebyggelse längs Dahliavägen



T v bebyggelse längs Slängom vägen, t h längs Hamovägen

Bostäder

Planförutsättningar

Planområdet utgör oexploaterad mark i ett annars välplanerat bostadsområde.

Området längs Dahliavägen, väst om planområdet och Slängomvägen, omfattar villabebyggelse från -60- / -70 talet. På östra sidan Dahliavägen finns 1,5 plans villor med delade garage. Husens träpanel har målats i olika kulörer. På västra sidan finns 1-plans kedjehus i i gult tegel med trädetaljer, med tillhörande garage uppförda i trä. Likaså in på Liljevägen finns i huvudsak 1-plans tegelvillor från 60-talet.

Bostadsområdet norr om planområdet har en nyare karaktär. I huvudsak 1-2 plans villor, men av mer individuellt utseende med varierad placering, utformning och färgsättning.

Planförslag

Området inbjuder till en variation av exploateringsmöjligheter. Planen föreslår därmed en flexibel markanvändning

för bostadsändamål. Omkringliggande bebyggelse anses inte vara av sådan karaktär att det krävs hänsyn vad gäller utformning, placering eller gestaltning. Planområdet utgör ett avgränsat område som kan ges ett individuellt uttryck.

Planen föreslår att marken får bebyggas med bostäder (**B**) och att största byggnadsarea för fristående enbostadshus och flerbostadshus får utgöra 30% av fastighetsarea med en minsta tomtstorlek på 900 m² (**e₁**). Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea för rad-, par- och kedjehus får utgöra 45% och minsta tomtstorlek får utgöra 400 m² (**e₂**).

Bostäder får uppföras i två (**II**) våningar .

För fristående enbostadshus eller flerbostadshus får huvudbyggnad inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter, motsvarande avstånd för komplementbyggnad är 2,0 meter (**p₁**). För rad- par- och kedjehus och komplementbyggnader till dessa får placeras i gräns mot granntomt om kvarteret bebyggs i ett sammanhang (**p₂**). Längs lokalgatan läggs en zon in som inte får bebyggas (**prickad mark**).

Beroende på hur området utformas kan någonstans mellan 8-18 tomter skapas. Vid en tomtstorlek på ca. 400 m² bör ca 18 tomter kunna anordnas. Vid en minsta tomtstorlek av 900 m² bör ca 8 tomter kunna utformas. Färre men större tomter är möjligt, men mindre än 6 tomter torde inte realiseras ur ekonomiskt hänseende. Vid fallet av flerbostadshus bli tomtindelning troligtvis inte aktuellt.

Nedan visas två möjliga exploateringar av området, ett förslag med enbostadshus och ett med flerbostadshus. I förslag med enbostadshusen måste servitut för dagvattenledning/dike längs södra randen av bostadsbebyggelsen upprättas för att säkerställa god avledning av dagvatten.



Illustration över potentiell exploatering för flerbostadshus.



Illustration över potentiell exploatering för fristående enbostadshus samt radhus.

Offentlig & kommersiell service

Planförutsättningar

Planområdet är beläget ca 2,5 km från Skoghalls centrum som erbjuder både offentlig och kommersiell service bl.a. vårdcentral, livsmedelsbutik, handel och skolor. Mindre än 1 km åt nordost finns en livsmedelsbutik.

Strax norr om skogsområdet ligger Nolgårds förskola. Förskolan är en villaförskola med två avdelningar för barn mellan 1-5 år. Verksamheten lägger stor vikt vid utemiljön och närheten till naturen för att uppmuntra kreativitet och nyfikenhet hos barnen.

Det finns ett ökat tryck på förskoleplatser i området, varvid en utökning av befintlig verksamhet nu ses över.



Nolgårds förskola

Planförslag

Detaljplanen föreslår utökning av den kommersiella servicen genom att skapa ytterligare byggrätt för förskola, i enlighet med föreskrivet behov. Planen föreslår en största byggnadsarea motsvarande 30% av fastighetsare (e₃), vilket medger en utökad byggrätt samt möjlighet till ytterligare friytor.

På så vis kan förskoleverksamheten utökas i området och förutsättningarna för förskoleplats i anslutning till närliggande bostadsområde (däribland föreslaget planområde) förbättras, vilket kan motivera bosättning i området.

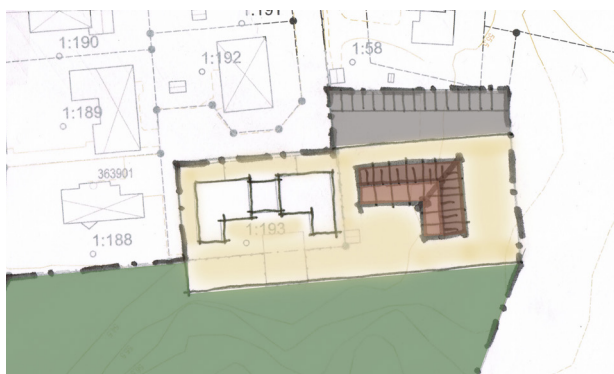


Illustration över potentiell utbyggnad av förskola.

GATOR & TRAFIK

Biltrafik

Planförutsättningar

Planområdet nås från Slängomvägen, via Skoghallsleden, söderifrån sker det genom en trafiksäker planskild vägskorsning och ifrån norr nås området genom skoghallsrondellen (för att via Nolgårdsvägen ansluta Slängomvägen).

Planområdet är beläget direkt öster om Slängomvägen som har en hastighetsgräns på 40 km/h. Vägen är belyst och sträckan i höjd med planområdet är relativt rak med god sikt. 100-150 m öster om planområdet sträcker sig Skoghallsleden (Karlstad- Skoghall) med en hastighetsgräns på 90 km/h. Skoghallsledens ÅDT är enligt NVDB 8001-12000 fordon varav 401-800 fordon utgör tung trafik.

Villagatorna i närområdet har en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Planförslag

En lokalgata skapas mitt i bostadsområdet som sedan ansluter till Slängomvägen. Lokalgatan bör vara av standardformat (6-7 m bred) i kombination med parkering på egen avstyckad fastighet, varvid en vändplan kommer att krävas i slutet av gatan.

Gång- och cykeltrafik

Planförutsättningar

Det finns gång- och cykelbana längs Slängomvägens västra sida. Goda cykelförbindelser ansluter Slängomvägen i norr och i söder. Möjlighet finns att nå Skoghall centrum via gång- och cykelvägar bl.a. längs Gunnarskärsleden- Götorpsvägen- Mörmovägen.



Slängomvägen i sydlig riktning.

Planförslag

En ny gång- och cykelväg föreslås från Slängomvägen till förskolan, för att minska biltrafiken till den utökade förskolan. Där den nya gc-vägen ansluter till Slängomvägen vid den nya lokalgatan och här görs en säker passage för gc-trafiken så att den nya gc-vägen sammanbinds med den befintliga längs Slängomvägen.

Kollektivtrafik

Planförutsättningar

Planområdet har goda förutsättningar för kollektivtrafik. Slängomvägen trafikeras av linjebuss 903 mellan Karlstad-Skoghall och två busshållplatser finns i nära anslutning till planområdet, längs Slängomvägen. Linjen trafikeras varje halvtimme på vardagar och varje timme vardagskvällar, samt lördag och söndag. Det har också byggts en ny omstigningsplats för busstrafik i närhet till området, belägen mellan Skoghallsleden, Lövnäsleden och Nolgårdsrondellen. Härifrån är det möjligt att resa till alla hållplatser i Hammarö och Bergvik. Till Karlstad når man utan byte, vilket gör det till en viktig knutpunkt för resenärer.

Planförslag

Ytterligare tomter för bostadsändamål och möjligheter till permanentboende bidrar till att skapa bättre underlag för kollektivtrafik, bilpooler eller andra gemensamma transportsätt.

Parkering

Planförutsättningar

Det finns parkeringsytor i anslutning till förskoleverksamheten.

Planförslag

Planen föreslår utökad parkering i anslutning till förskoleverksamheten (**P**), för att hantera en utökad verksamhet.

Planförslaget är flexibelt vad gäller parkeringsordning för bostadsändamål.

Alternativa lösningar presenteras beroende av exploatering. För nya villatomter eller kedjehus kan parkeringsplats anordnas inom egen fastighet, minst en plats/bostad. För exploatering genom flerbostadshus, men även radhus och parhus föreslås anordnande av gemensam parkering (kan utformas som öppen parkering eller carport) som ordnas genom gemensamhetsanläggning och sköts genom samfällighetsförening eller bostadsrättsförening.

STÖRNINGAR & RISKER

Buller

Planförutsättningar och planförslag

Slängomvägen trafikeras med ur bullerhänseende försumbara trafikmängder, samt är hastigheten begränsad till 40 km/h och ingen förestående förändring inom eller utanför området gör det troligt att trafikintensiteten kommer att förändras på denna väg.

Planområdet är beläget i närheten av Skoghallsleden, men avskild av en skogsridda. Enligt preliminär bullerberäkning förefaller ekvivalentnivå inom området vara omkring 53 dBA, medan maximal nivå ligger på 66 dBA. Beräkning har gjorts på väg med hastighet 90 km/h, hårdgjord yta, 12000 ÅDT med 6% tung trafik, samt 100 m naturmark till närmsta bostadstomt. Det finns således inget som indikerar höga värden och vidare bullerutredning bedöms inte motiverat.

Inomhusbuller ska alltid klaras i enlighet med Boverkets byggregler.

TEKNISKA FÖRSÖRJNINGSSYSTEM

Spill- och dricksvatten

Planförutsättningar

Planområdet är beläget inom VA-verksamhetsområde och det finns utbyggda VSD ledningar i omkringliggande gator. Kapacitet finns för anslutning.

Planförslag

Planen föreslår att Hammarö kommun bygger ut spill- och dricksvattenledning för möjlig anslutning av det nya bostadsområdet, vilket innebär att befintliga huvudledningar kommer att behöva byggas ut norrifrån via Slängomvägen för möjlig påkoppling av bostadsområdet.

VA inom området föreslås byggas ut i enlighet med exploatering. Eftersom planen föreslår en flexibel markanvändning för bostadsändamål finns två alternativ för omhändertagande av VA. Endera genomförs privat utbyggnad inom planområdet som hanteras som gemensamhetsanläggning och sköts via samfällighetsförening och som ansluts till det kommunala nätet i höjd med Slängomvägen eller så byggs det kommunala nätet ut inom planområdet med serviser till varje planerad tomt. Oavsett avleds spillvattnet till det kommunala nätet, samt ordnas kommunalt dricksvatten.

Utbyggnad av förskola kopplas på befintlig anslutning.

Dagvatten

Planförutsättningar

Idag sker naturlig infiltration av dagvattnet i marken. Förskolan ansluter kommunal dagvattenledning.

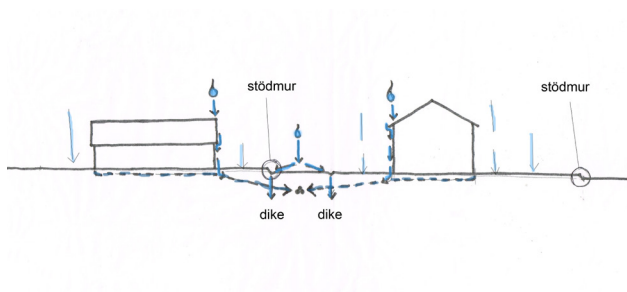
Planförslag

Dagvattnet från bostadsområde får antingen avledas från tomtmark genom dike eller kopplas till kommunal dagvattenledning som byggs ut ifrån den norra delen av Dahliavägen (genom befintligt grönområdet). Vad man väljer beror på områdets utformning.

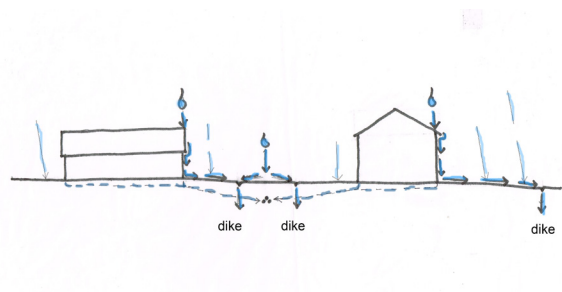
Inom kvartersmark för bostadsändamål får endast viss procent av marken bebyggas, vilket ger begränsade hårdgjorda ytor. Planen bedöms inte påverka avrinningsförhållanden eller vattenkvaliteten nämnvärt.

Förslagsvis kan takvatten ledas via dräneringsledning till dagvattenledning i mark och anslutas till det kommunala dagvattennätet. Övrigt dagvatten kan avledas via öppna diken. Genom avledning via diken sker även viss infiltration. Befintligt vägdikey för anslutning finns längs Slängomvägens östra sida. Observera att vid fallet av exploatering genom två rader bebyggelse runt gata bör dike anordnas längst i söder för att fånga upp vatten från den södra bebyggelseraden.

Omhändertagande av dagvatten blir viktigt för planering av tomterna. Planområdet sluttar mot sydväst och om tomtmarken får falla naturligt kan dagvattnet fångas upp genom diken (bild nedan t h). Om tomterna planas ut krävs förmodligen någon form av stödmur vid fastighetsgräns och dagvattnet kan inte avledas på samma sätt (bild t v). Risk finns då att det uppstår våta områden. Markplanering och höjdsättning blir således viktig vid planering av nya tomter.



Utplanade tomter



Sluttande tomter

Värme

Planförutsättningar

Fjärrvärmeledning finns utbyggt i området. Möjlighet till anslutning finns.

Planförslag

Ny bebyggelse föreslås värmas upp via långsiktigt hållbara uppvärmningsalternativ, exempelvis genom fjärrvärme, bergvärme och/eller solceller.

EI

Planförutsättningar

Planområdet är beläget inom Fortums koncessionsområde, vilket innebär att Fortum tillhandahåller elnätjänster inom området.

Planförslag

Yta för tekniskanläggning (E) för att möjliggöra en ny transformatorstation föreslås inom naturmarken. Serviceväg till transformatorstationen kan förläggas inom naturmarken.

Avfall

Planförutsättningar och planförslag

Hammarö kommun tillhandahåller tjänster via Ragn-Sells AB för hantering av hushållsavfall och debiterar enligt kommunens taxa.

IT

Planförutsättningar

Fiberanslutning finns idag till förskolan. Möjlighet finns att koppla på det nya bostadsområdet.

Planförslag

Kanalisation för fiber föreslås läggas i samma schakt som VSD.

5. Konsekvenser av planens genomförande

Ett genomförande av planen kommer att innebära att viss mark som idag är allmänt tillgänglig, blir privatiserad för bostadsändamål. Planen innebär att omkring 8-18 nya bostäder kan uppföras i området, samt att befintlig förskoleverksamhet kan utökas. Detta kommer främst att yttra sig i att något fler fordon kommer att trafikera Slängomvägen. Skogsmark blir tomtmark vilket kommer att förändra utblickarna något från några av fastigheten väst om Slängomvägen, samt fastigheten söder om planområdet, samt krympa befintligt rekreationsområde.

Konsekvenserna för ianspråktagande av delar av planområdet för kvartersmark för bostäder samt förskola bedöms vara acceptabla i förhållande till föreslagen markanvändning enligt Plan- och bygglagens 4 kap 2§.

Ur ett allmänt, kommunalt perspektiv kommer planens genomförande att ge bättre underlag för allmänna kommunikationer och service i Skoghallsområdet.

6. Genomförandefrågor

Detta avsnitt har till uppgift att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågornas beskrivning har ingen rättsverkan. Avsikten med beskrivningen är att den skall vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till 15 (femton) år från det datum planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

I denna detaljplan föreslås kommunen som huvudman för allmän platsmark, naturmark och lokalgata.

Fortum AB svarar för områdets elförsörjning.

Planavgift

Planavgift tas ut i samband med tomtförsäljning.

Avtal

Exploateringsavtal kan komma att behöva tecknas mellan exploatör och Hammarö kommun, reglerande bland annat kostnadsfördelning samt reglering av mark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande & tidplan

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBl 2010:900. Preliminär tidplan för planarbetet

Samråd	feb/mars 2015
Granskning	september 2015
Antagande	december 2015
Laga kraft	tidigast januari 2016
Bygglov	tidigast januari 2016

Ansvarsfördelning

Detaljplanearbete	Hammarö kommun, genom plankonsult
Grundkarta , nybyggnads- karta och bygglov	Hammarö kommun
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten, kommunen initierar
Utbyggnation av gata, VA	
Exploatering av tomter	Respektive tomtköpare

HUR SKA PLANEN GENOMFÖRAS?

Det föreligger två huvudsakliga principiella förslag för hur detaljplanens föreslagna kvartersmark för bostadsändamål kan genomföras.

Kommunen ansvarar för att allmänplatsmark byggs ut. Exploatörer i ordningställer kvartersmarken.

Servitut för dagvattenledning/dike längs södra randen av bostadsbebyggelsen kommer behöva upprättas för att säkerställa god avledning av dagvatten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m. m.

Tomter inom kvartersmark för bostadsändamål ska kunna styckas av och försälgas med stöd av planen.

Servitut eller ledningsrätt ska vid behov bildas för ledningsdragning inom kvartersmark för bostäder, gata eller naturmark.

Kvartersmark för förskola samt parkering

Del av fastigheten Nolgård 1:235 kommer tillföras fastigheten Hälltorp 1:193. Förrättning initieras av kommunen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Ett genomförande av planförslaget medför kommunala kostnader i form av utbyggnation av VSD- ledningsnät fram till föreslaget bostadsområde, samt inom föreslaget bostadsområde.

Kostnad för anslutning debiteras fastighetsägare enligt gällande VA-taxa.

Kostnader för utbyggnad av gata inom planområdet belastar kommunen.

Kostnader för förrättningar för bildandet av tomter ska belasta kommunen.

Kostnader för iordningställande av kvartersmarken ska bekostas av exploatören.

Övriga avgifter så som el, tele, avfall mm tas ut enligt gällande taxor och bekostas av exploatören.

Kvartersmark för förskola samt parkering

Förrättning av fastigheterna Nolgård 1:235 samt Hälltorp 1:193 bekostas av kommunen.

Utbyggnation av förskola och parkering bekostas av kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Som underlag till detaljplanen finns följande utredningar:

- Riksbyggens geotekniska kontor- Grundundersökning med utlåtande över grundförhållandena för planerad småhusbebyggelse i Hälltorpsområdet, Hammarö kommun, december 1973.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen är upprättad av SBK Värmland AB genom Emma Johansson i samarbete med planarkitekt Anna Lindstedt.

Arvika 2015-01-15, rev 2015-11-29

Emma Johansson
Samhällplanerare
SBK Värmland AB

Anna Lindstedt
Planarkitekt
Hammarö kommun