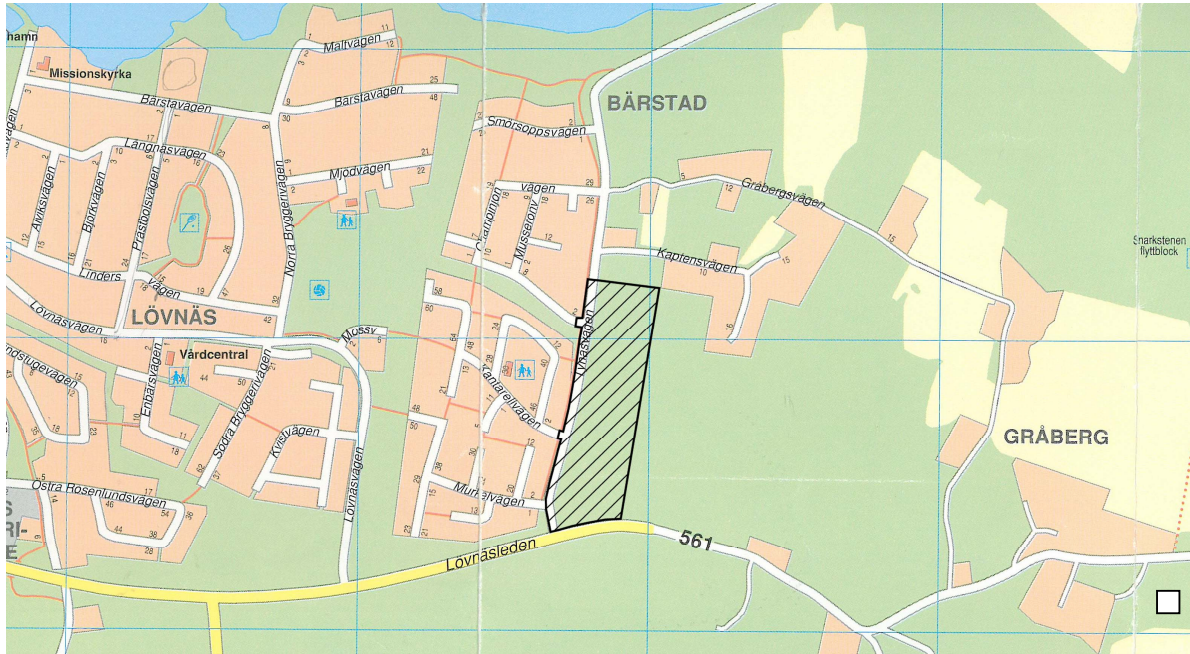


detaljplan för ÖSTRA BÄRSTAD, VÄSTRA DELEN



delar av BÄRSTAD 1:4, BÄRSTAD 1:5 och BÄRSTAD 1:63

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
genomförandebeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

KLARA arkitektbyrå ab

beslutsdatum	sign
GODKÄND KS 2012-03-06	
ANTAGEN KF 2012-03-26	
LAGA KRAFT 2012-04-20	

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen skall göra det möjligt att uppföra bostadsbebyggelse med tillhörande gatunät och teknisk försörjning inom det aktuella området. I planen preciseras inte vilken typ av bostäder som får uppföras. Det kan vara allt från friliggande enbostadshus till parhus, radhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus. Vad som slutligen byggs kommer till stor del att styras av efterfrågan vid det aktuella tillfället.

Bebyggelsen kommer att orienteras längs en gata i nord-sydlig riktning och trafikmatas från Tynäsvägen i väster.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap 1 § skall mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Det aktuella området utgörs av ett nyligen avverkat skogsområde med begränsade miljövärden. Det ligger strategiskt till i direkt anslutning till tätortens bebyggelseområden och det bedöms vara relativt lätt att bygga med närhet till kommunal infrastruktur. Exploateringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 §.

Värdefulla områden

Enligt miljöbalkens 3 kap. 2-5 §§ skall stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall, enligt miljöbalkens 3 kap. 6 §, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§ i anspråk. Risken för indirekt påverkan på exempelvis fiskevatten bedöms bli liten med hänsyn till bl.a. de bestämmelser om dagvattenhantering som kommer att införas i planen.

Planen tar inte i anspråk några kärnområden för natur- eller kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 §, däremot påverkas delar av ett friluftsområde av lokal betydelse.

Riksintressen

Enligt miljöbalkens 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. kan områden av särskild betydelse i ett nationellt perspektiv klassas som riksintresse. Riksintresseområden skall skyddas mot åtgärder som kan innebära påtaglig skada. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som hotar riksintressena.

Hammarö kommun i sin helhet är förklarad som riksintresse enligt 4 kap. miljöbalken med hänsyn till de natur- och kulturvården som finns inom området. Det är en del av det geografiska området *Vänern med öar och strandområden*. I miljöbalken anges vidare bl.a. att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter.



Vänerns vatten, utanför planområdet, berörs av ytterligare tre riksintressen. Vänerskärsgården är av riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, Vänern är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken och slutligen är farleden in till Karlstad hamn av riksintresse för sjöfarten enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Den föreslagna exploateringen bedöms inte inkräkta på något av dessa riksintressen.

Miljökvalitetsnormer

I miljöbalkens 5 kap. anges miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad avser partiklar (PM₁₀), kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid och ozon, miljökvalitetsnormer för olika föreningar i fisk- och musselvatten samt miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller.

När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Skoghalls tätort finns mätningar gjorda för centrum under perioden november 2003 till maj 2004. Mätvärdena ligger i samtliga fall under gällande miljökvalitetsnormer.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Bedömningen görs att trafikbelastningen på området endast marginellt kommer att öka. Med tanke på detta, det geografiska läget och resultaten av de mätningarna som gjorts i den betydligt mer belastade gatumiljön i centrala Skoghall bedöms planen inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer skall komma att överskridas inom Hammarö kommun.

Indirekt kan dock ökad trafik till och från Hammarö kommun bidra till att normerna överskrids, exempelvis för partiklar, vid de mest trafikerade genomfarterna i Karlstad.

Planområdet ligger i anslutning till Vänern. Miljökvalitetsnormerna för fisk- och musselvatten är då tillämpliga eftersom Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som skall skyddas.

Vänern klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitrit, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala avloppsnätet och dagvattnet kommer att omhändertas lokalt under betryggande former.

Miljökvalitetsnormerna för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med mer än 100 000 invånare.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger inom Hammarö kommuns nordöstra del omedelbart öster om Lövnäs och Bärstads villaområden, längs Tynäsvägen nordöst om korsningen med Lövnäsleden.

Avståndet till Skoghalls centrum är ca sex kilometer och till Karlstad ca nio kilometer.

Området avgränsas i väster av Tynäsvägen, i norr av bebyggelsen längs Kaptensvägen, i öster av naturmark och i söder av Lövnäsleden/väg 561.

För området öster om det nu aktuella planområdet finns en lagakraftvunnen detaljplan som möjliggör uppförandet av ett åttiototal småhus med mellanliggande naturmarksområden.

Areal

Planområdets areal är ca 4,4 hektar.

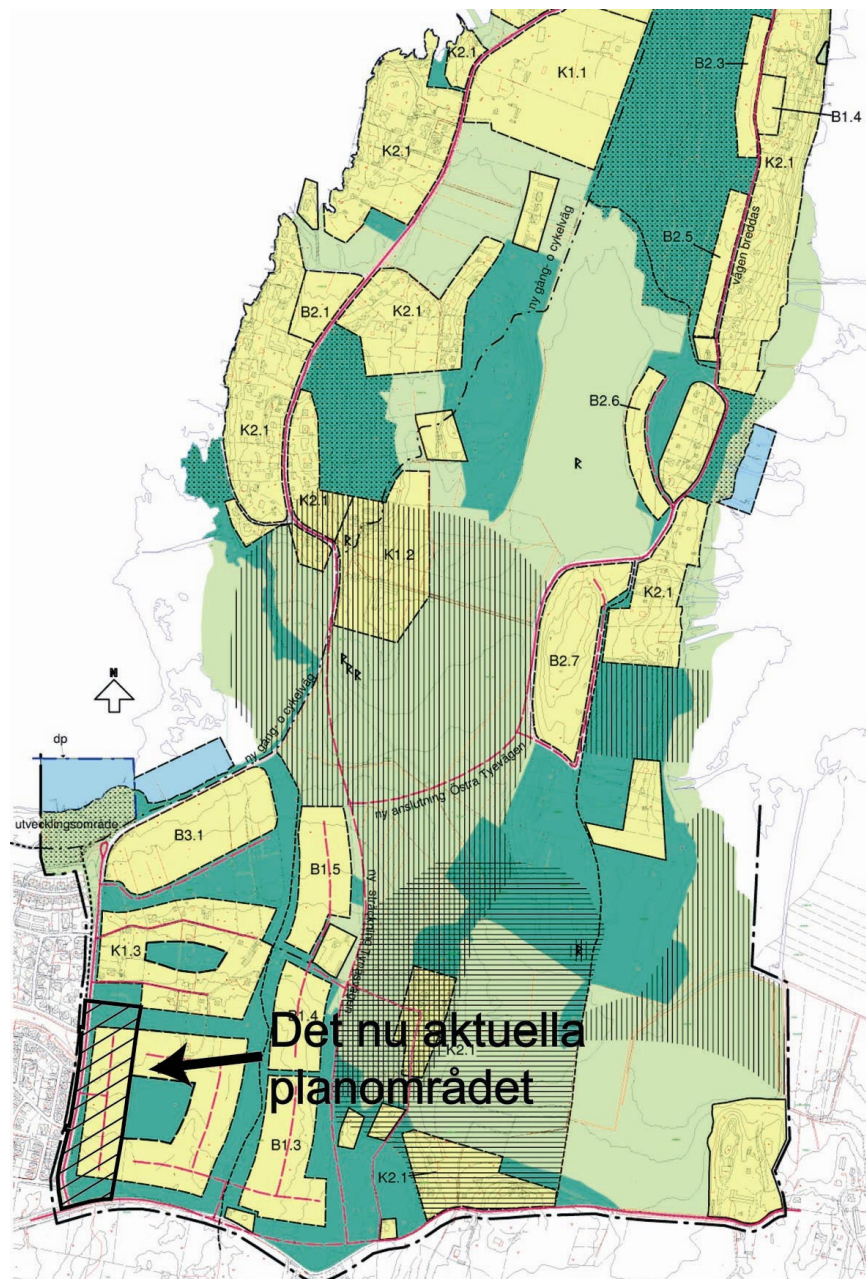
Markägo- förhållanden

Marken inom planområdet är till största delen i privat ägo, en mindre del ägs av HSB Produktion.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande kommunomfattande översiktsplan, **Översiktsplan 2004**, antogs av kommunfullmäktige den 22 november 2005. Här omtalas bl.a. att det nu aktuella planområdet ingår i ett större s.k. utredningsområde för bostäder.



**Översiktsplan för Hammarö kommun
FÖRDJUPNING FÖR DELEN TYEHALVÖN**

För Bärstad anges att det finns en äldre områdesplan som visar bostadsbebyggelse och att arbetet med en fördjupning av översiktsplanen för delen Tyehalvön-Bärstad-Gråberg pågår samt att planen varit utställd under 2005. Planen redovisar totalt ca 200 nya bostäder inom området Bärstad-Gråberg.

Här anges vidare att sammanhållen nybebyggelse skall föregås av detaljplan.

Planprocessen för fördjupningen har dock startats om då lagkrav på miljöbedömning av översiktsplaner tillkommit. Efter komplettering har planen nu återigen varit ute på samråd under våren 2009.

Den föreslagna detaljplaneringen har stöd i gällande översiktsplan.

grönstruktur-
program

Det har tagits fram ett grönstrukturprogram för Hammarö kommun som ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Programmet håller för närvarande på att processas.

Programmet definierar olika gröna områdestyper. Planområdet berörs inte av detta. Däremot ses området söder om Lövnäsleden/länsväg 561 som ett s.k. *friluftsområde*.

Friluftsområden definieras som naturområden större än 100 hektar med ordnade stigar eller spår som kontinuerligt underhålls. Friluftsområden skall också möjliggöra friare naturvistelser. Programmet anger att friluftsområden bör undantas från all vidare exploatering.

**Detaljplaner,
områdes-
bestämmelser,
förordnanden
m.m.**

detaljplaner

Det föreslagna planområdet omfattas idag, vad avser Tynäsvägen, av två detaljplaner. I söder av **Stadsplan för Bärstad, sydvästra delen** fastställd den 13 mars 1982 och i norr av **Detaljplan för Bärstad, nordvästra delen** antagen den 6 september 1988.

Planerna anger gatumark för de berörda delarna.

Genomförandetiderna är utgångna.

I öster ansluter planområdet till **Detaljplan för del av Östra Bärstad** antagen 3 september 2009.

områdesplan

En äldre områdesplan finns upprättad för bärstadsområdet där bl.a. det nu aktuella planområdet ingår. Den antogs av kommunfullmäktige den 18 juni 1980. Planen har ingen juridisk status enligt plan- och bygglagens plansystem men har setts som en vision för bärstadsområdets framtida utveckling.

I planen anges områden för olika verksamheter inom Bärstad. Delen väster om Tynäsvägen är numer detaljplanlagd och exploaterad i princip enligt planens intentioner. I anslutning till korsningen Lövnäsleden-Tynäsvägen redovisas plats för en mindre butik, den har ännu inte byggts. Reservat finns dock i gällande detaljplan.

I områdesplanen redovisas också en ny sträckning av Tynäsvägen i ett betydligt östligare läge omedelbart väster om Gråbergs by. Den tidigare Tynäsvägen blir då en matargata som bara betjänar bärstadsområdet. Härigenom ges bättre möjligheter att exploatera östra delen av Bärstad och Gråberg. Här föreslås i huvudsak bostäder, centralt i området har även mark för allmänt ändamål lagts ut.

Planen omfattar sammanlagt ett ca 87 hektar stort område och beräknades totalt ge plats för ca 450-550 bostäder. I dag finns på västra Bärstad ca 220 lägenheter i villor, parhus och flerbostadshus i enlighet med planens intentioner.

Det nu aktuella området ses som ett område för bostadsändamål.

tillståndsplikt
vid vägar

Inom tolv meter från allmän väg, dvs. Tynäsvägen och Lövnäsleden/väg 561, får enligt väglagen, inte utan länsstyrelsens tillstånd, uppföras byggnader eller vidtas andra åtgärder som kan inverka menligt på trafiksäkerheten.

**Program för-
planområdet**

Planförslaget har stöd den kommunomfattande översiktsplanen som antagits av kommunfullmäktige och i den fördjupning för området som för närvarande håller på att processas. Fördjupningen har i sin senaste tappning varit ute på samråd.

Bedömningen görs att något särskilt detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

**Behovs-
bedömning**

Detaljplanen bedöms inte medföra någon sådan betydande påverkan verkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser som avses i 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB. Inte heller bedöms föreligga behov av några ytterligare undersökningar/utredningar än de som redan tagits fram.

Kunskaperna från dessa har inarbetats i planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

topografi

Planområdet utgörs av en svag sluttning mot norr med de högsta nivåerna i söder på ca +63,0 meter och de lägsta i norr på ca +56,0 meter (RH 00).

Trots en viss nivåskillnad upplevs planområdet som relativt plant.

vegetation

Vegetationen utgörs av ung tät blandskog med björk som dominerande art. Fältskiktet utgörs av mossor, ljung och bärris.



I samband med den tidigare detaljplaneringen av den östra delen av området gjordes en naturinventering som även omfattade den nu aktuella delen. Här bedöms området ha låga naturvärden.

landskapsbild

Det aktuella området kan inte sägas ha några särskilda landskapsestetiska kvaliteter.



Generellt för området i stort kan sägas att de landskapestetiska kvaliteterna framförallt ligger i det öppna landskapet, odlingsmarken och strandängarna.



geotekniska
förhållanden

Sweco VBB har upprättat en geoteknisk PM avseende jord- och markförhållandena inom planområdet daterad 16 oktober 2007.

Här karaktäriseras området i stort som fast mark, moränmark, med ett tunt jordtäckte på berg. I norra delen överlagras dock moränen lokalt av finkornig sand.

Jorden i hela området består övervägande av morän på berg med en bedömd mäktighet av som mest ca en meter.

I områdets södra delar återfinns även mindre, lokala partier, med berg i dagen. Sten och block förekommer här delvis i ytan.



Inom områdets norra delar återfinns partier där moränen ytligt överlagras av finkornig jord. Den finkorniga jorden bedöms i huvudsak utgöras av sand och silt med en mäktighet av som mest ca 0,5 till 2 meter. Ställvis återfinns här även lokalt partier med lägre marknivåer där det periodvis ytligt kan stå fritt vatten. Inom dessa ytor bedöms även att en tunn torvbildning överlagrar den finkorniga jorden.

Den naturligt lagrade jorden i området, med siltinnehåll, är mycket flytbenägen vid vattenmättnad och mekanisk påverkan. Vidare är den i huvudsak mycket tjälfarlig.

Grundvattennivåerna i området kan förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden samt till följd av varierande topografi. Inom de norra delarna kan grundvattennivåerna periodvis ligga i nivå med eller över markytan. I de södra delarna bedöms grundvattennivåerna variera mellan ca 0,3 och 1 meter under markytan.

Inom området där moränen överlagras av finkornig jord bedöms att, för bostadsbebyggelse i en till två våningar och för markuppfyllnader om maximalt ca 1 meter, endast mindre eller försumbara sättningar kan utbildas.

Inom områden med morän uppkommer i princip inga marksättningar.

förorenad
mark

Det finns inga historiska belägg för att det förekommit sådan verksamhet inom området som har kunnat medföra föroreningar av marken.

Planområdet har utgjort skogsmark sedan överskådlig tid.

radon

I samband med den pågående planläggningen öster om det nu aktuella området gjordes en översiktlig markradonundersökning. Det finns, enligt den geotekniska PM:en, anledning att anta att förhållandena är likartade även inom det nu aktuella området.

Undersökningen visade att det inom området finns större och mindre partier av uranrika bergarter med förhöjt radiuminnehåll. Någon säker klassificering av marken och rekommendationer för grundläggning bedömdes inte gå att göra innan bebyggelsens exakta lägen är kända. Preliminärt gjordes bedömningen att åtminstone radonskyddande utförande kommer att krävas i vissa lägen.

höga
vattenstånd

Vid det senaste högvattnet i Vänern uppmättes nivån +45.47 meter över havet (RH 00).

Planområdets marknivåer är sådana att ingen del riskerar att påverkas av Vänerns nivåer inom överskådlig framtid, den lägsta delen ligger på ca +56.0 meter över havet.

stabilitet

Enligt den geotekniska PM:en bedöms totalstabiliteten för området som tillfredsställande.

fornlämningar

Det finns, enligt fornminnesregistret, inga kända fornlämningar inom planområdet.

I samband med arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Tye-halvön-Bärstad-Gråberg har länsstyrelsen i yttrande till kommunen redovisat att beslut om s.k. särskild arkeologisk utredning kan bli aktuell vid kommande detaljplanearbete.

I samband med den pågående planeringen för den östra delen av området gjorde länsstyrelsen bedömningen att det inte fanns anledning att förvänta sig ytterligare fornlämningar inom detta område. Länsstyrelsen avsåg därför inte att fatta beslut om särskild arkeologisk utredning.

Denna bedömning torde avse även det nu aktuella området.

Verksamheter
inom
planområdet

Planområdet utgörs idag av ett skogsområde.

Här bedrivs skogsbruk i viss omfattning förutom att skogen i viss mån fungerar som rekreationsområde för kringboende eller snarare som passageområde för transport till andra mer attraktiva rekreationsområden.



utom
planområdet

Norr om planområdet ligger villabebyggelse längs Gråbergsvägen och Kaptensvägen.

I öster finns ett detaljplanlagt område med plats för ett åttiototal småhus. Exploateringen kommer att påbörjas under 2010.

Väster om planområdet ligger Bärstads och Lövnäs villaområden.

I söder finns större skogområden med bl.a. Kilnegårdens stig- och spårssystem.

Bebyggelse
inom
planområdet

Det finns ingen bebyggelse inom själva planområdet idag.

utom
planområdet

Bebyggelsen längs Gråbergsvägen och Kaptensvägen i norr utgörs av villor från 1920-talet fram till våra dagar.



Byggnaderna är typiska för sin tid och visar därför upp en stor variation vad gäller utformningen. De äldre byggnadsvolymer präglas av en enkelhet medan de allra senast byggda getts en mer expressiv utformning.



Lövnäs och Bärstads villaområden i väster byggdes till största delen ut mellan åren 1960 och 1985 och präglas av sin tids ideal. Byggnaderna är enkla, oftast uppförda i en våning och har traditionella fasad- och takmaterial. Inom områdena finns även en viss inblandning av radhus och mindre flerbostadshus. Insprängt i områdena finns också rester av en äldre villabebyggelse.



Service samhällelig

Förskolor finns på Bärstad och Lövnäs, avstånden dit är ca 300 respektive 600 meter.

Skola 0-6 finns på Hallersruds skola och på Hammarlunden, avstånden dit är ca två kilometer. Skola 7-9 finns på Hammarlunden.

Gymnasieutbildningar i viss omfattning finns på Hammarö, i övrigt är det Karlstad som gäller. Hammarö kommun har gemensam gymnasienämnd med Karlstads kommun.

Närmaste vårdcentral finns på Lövnäs och sjukhus i Karlstad. Äldreboenden i olika former finns inne i Skoghall. Gruppboendestäder för personer med olika funktionshinder finns på ett tiotal platser inom kommunen.

kommersiell

Det finns ingen kommersiell service inom bärstadsområdet.

Närmaste livsmedelsbutik finns på Lövnäs ca en kilometer väster om planområdet.

Kommersiell service i övrigt finns inne i Skoghall och i Karlstad.

Friytor rekreation

Planområdet utgör ett närströvområde för omkringboende. Det är relativt lättillgängligt tack vare begränsade nivåskillnader och upptrampade stigar.

Söder om planområdet, på andra sidan Lövnäsleden/väg 561, finns stig- och spårsystem som utgår från Kilene friluftsgård. Genaste vägen till närmaste spår är ca 700 meter och avståndet till Kilene drygt tre kilometer.

Vänern ligger ca 200 meter norr om planområdet. Här finns småbåts- hamnar och bad.



lek

Större lekplatser och mindre bollplaner finns i viss omfattning inom Lövnäs och Bärstads villaområden.

Trafik
biltrafik

Planområdet ligger längs Tynäsvägen norr om korsningen mellan Lövnäsleden/väg 561 och Tynäsvägen. Planområdet kan idag nås från båda dessa vägar.



Lövnäsleden/väg 561 ansluter vid Nolgård, drygt tre kilometer väster om planområdet, till Hammaröleden/väg 236 som förbinder Skoghall och Karlstad. Restiden med bil mellan Karlstad och Skoghall är runt tio minuter. Tynäsvägen går ut till Tyehalvöns nordspets, Tynäsudden, avståndet dit är ca tre kilometer.

Enligt kommunens **trafiknätsanalys** ses såväl Lövnäsleden/väg 561 som Tynäsvägen som länkar i huvudnätet. Skyltad hastighet på Lövnäsleden/väg 561 är 70 km/tim och på Tynäsvägen förbi planområdet 50 km/tim.

Trafikmängden på Lövnäsleden/väg 561 mitt för planområdet var vid mätningar 1997 930 fordon per årsmedeldygn och på Tynäsvägen genom planområdets västra del 980 fordon. Motsvarande siffror idag, enligt kommunens bedömning, bör vara ca 1000 respektive 1100 fordon per årsmedeldygn.

Trafikverket är väghållare för båda vägarna.

parkering

Det finns inget parkeringsbehov inom planområdet idag.

kollektivtrafik

Den frekventa busstrafiken har sin linjesträckning längs Lövnäsvägen, mellan Lövnäs och Bärstads bostadsområden. Avståndet från planområdet till närmaste hållplats är ca 400 meter. Härifrån tar man sig vidare in till Skoghall eller Karlstad.

Busstrafiken förbi planområdet är idag mycket begränsad och inskränker sig till någon tur per dag, morgon och kväll. Hållplats finns på Tynäsvägen inom planområdets västra del.

gång- och cykeltrafik

GC-vägnätet finns utbyggt längs Tynäsvägens västra sida. Härifrån finns förbindelser till det övergripande nätet som leder vidare in mot skolorna och Skoghall eller Karlstad.



Genom bostadsområdena går nätet kortare partier på blandtrafikgator med låg trafik, lokalgator i 30-områden.

Störningar buller

Riksdagen antog 1999 ett antal miljö kvalitetsmål, bl.a. målet **God byggd miljö**. Ett av delmålen under den rubriken handlar om buller. Här anges att antalet människor, som utsätts för bullerstörningar överstiger de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder, skall ha minskat med 5% till år 2010 jämfört med år 1998.

Motsvarande regionala miljömål, beslutat av länsstyrelsen, har samma formulering.

biltrafik

Grundläggande riktvärden för buller från biltrafik finns angivna i **Infrastrukturpropositionen 1996/97:53**. Här anges följande vägledande riktvärden för god miljö kvalitet vid nybyggnad av bostadsbebyggelse:

30 dBA högsta ekvivalentnivå inomhus (i boningsrum),
 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid (i boningsrum),
 55 dBA högsta ekvivalentnivå utomhus (vid fasad), och
 70 dBA maximalnivå på uteplats (i anslutning till bostad).

Det har gjorts en trafikbullerberäkning för det aktuella området av MILJÖMONITOR daterad 16 november 2007.

Den visar att det är den maximala ljudnivån som är dimensionerande när det gäller avståndet till omgivande vägar. För att klara riktvärdet 70 dBA varierar avståndet till Tynäsvägen mellan 30 och 38,5 meter räknat från vägmitt. Motsvarande avstånd till Lövnäsleden/väg 561 varierar mellan 40 och 46 meter. När det gäller den ekvivalenta ljudnivån 55 dBA blir avstånden betydligt kortare, längs Tynäsvägen 10 till 16 meter och längs Lövnäsleden 23 till 36 meter. Variationen i avstånd beror på vägnas bankhöjd som varierar mellan 0 och 1,2 meter.

Beräkningarna är gjorda på trafikmängder som uppräknats med hänsyn till planerade bebyggelsetillskott. Varje ny bostad har bedömts alstra åtta trafikrörelser per dygn.

Några andra bullerkällor av betydelse än biltrafiken bedöms inte finnas.

djurhållning

Nordöst om planområdet finns en hästgård (för närvarande utan hästar) och omedelbart nordöst därom ytterligare en med ca tre hästar. Verksamheterna bedrivs på hobbybasis. Beteshagar och stall finns nordost om planområdet.

Omfattning, lokalisering och utbredning enligt nedan är en beskrivning av de förhållanden som råder idag.

Kortaste avståndet mellan planområdets byggrätter och beteshagar blir ca 170 meter, där finns dock för närvarande ingen häst. Avståndet till närmaste beteshage med hästar är ca 400 meter. Ingen av fastigheterna gränsar till planområdet.

I Gråbergs by, ca 500 meter öster om planområdet, bedrivs kommersiell köttdjursproduktion. Det handlar om ett tjugofemtal djur.

Enligt **Boverkets allmänna råd 1995:5** är riktvärdet för skyddsavstånd till djurhållning i lantbruk 500 meter. Motsvarande skyddsavstånd i **Naturvårdsverkets allmänna råd 1989:6** anges till 200 meter. Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram riktlinjer för skyddsavstånd till s.k. hästgårdar som utgår från antalet djur. Dessa tillämpas i allt högre utsträckning av kommunerna runt om i Sverige. Här varierar skyddsavstånden från 50 till 500 meter.

De störningar som kan uppstå i samband med djurhållning är framförallt lukt, flugor, buller från fläktar och risken för allergiska reaktioner hos känsliga personer.

Teknisk försörjning

vatten, avlopp och dagvatten

Kommunala ledningar finns framdragna till angränsande bostadsområden. Ledningssystemen har ledig kapacitet.

Bebyggelse längs Gråbergsvägen och Kaptensvägen är delvis anslutna till nätet medan andra har egna anläggningar. Villabebyggelsen på Lövnäs och Bärstad är ansluten i sin helhet.

värme

Värmeförsörjningen inom området sker idag antingen genom anslutning till fjärrvärmenätet eller via egna anläggningar.

En utbyggnad av fjärrvärmenätet inom lövnäs-bärstadsområdet pågår för närvarande.

Hammarö Energi AB är nätägare.

el

Ledningar finns inom och i anslutning till området.

Fortum är nätägare.

avfall

Avfallshantering sker idag enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Återvinningscentral finns på Mörmöns industriområde ca fem kilometer väster om planområdet.

Återvinningsstationer finns utplacerade på ett antal ställen inom kommunen. Närmaste station ligger i anslutning till livsmedelsbutiken på Lövnäs ca en kilometer väster om planområdet.

FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

De naturgivna förutsättningarna inom planområdet skall tas till vara. Landskapets naturliga topografi skall i så stor utsträckning som möjligt nyttjas och ses som tillgångar vid exploateringen.

Bebyggelse och vägar skall placeras och inpassas i den befintliga terrängen. Schaktning och fyllning skall minimeras, stödmurar och onaturliga slänter undvikas. Mindre justeringar och anpassningar i anslutning till bebyggelse, vägar och liknande skall kunna accepteras.

vegetation

Plangenomförandet innebär att den allra största delen av naturmarken inom planområdet omvandlas till tomtmark och gatumark. Schaktningsarbeten och liknande kommer sannolikt att innebära att den naturliga vegetationen försvinner och istället på sikt kommer att ersättas av trädgårdsväxtlighet.

En ambition är dock att den naturliga vegetationen skall bibehållas inom de i planen redovisade naturmarkspartierna, dvs. framförallt ut mot Tynäsvägen och Lövnäsleden/väg 561.

Med naturmark menas att området skall ha kvar sin naturliga vegetation. Skötseln inskränker sig normalt till röjning av sly och städning.

Naturmarken är en del av den sammanhängande grönstrukturen inom området i stort. Den skall vara lätt att nå från sin bostad och leda vidare ut i angränsande naturområden. Skall kompletteringar av vegetationen göras inom dessa områden bör i första hand växtmaterial som redan finns i området väljas.

En sammanhängande grönstruktur har också en viktig uppgift som spridningskorridorer för djur och växter.

Träd har många miljöfördelar, de fungerar som luftrenare, bullerdämpare, vindskydd, solskydd, regnskydd och dessutom förändras de vackert över årtiderna.

Ett träd avger lika mycket syre som en människa tar upp och upptar samma mängd koldioxid som en människa avger. 25 träd fordras för samma jämviktsförhållande vid en bil. Mycket vegetation är en förutsättning för frisk luft i våra tätorter.

landskapsbild

Landskapsbilden kommer att förändras genom att den nya bebyggelsen kommer att bli synlig genom vegetation från såväl Tynäsvägen som Lövnäsleden/väg 561.

Även om ambitionen är att behålla så mycket vegetation som möjligt i naturmarksstråken kommer området att öppnas upp med mindre trädridåer mellan bebyggelse och vägar.

geotekniska förhållanden

Enligt bedömningar i den geotekniska PM:en är de förhållandena sådana att de inte hindrar eller ger allvarliga restriktioner för genomförandet av planen.

Byggnader kan grundläggas ytligt i fast ostörd jord eller på packad fyllning av friktionsjord. Lokalt kan grundläggning komma att ske på berg. Lokala partier med ytlig torvbildning skall inte återfinnas under planerade byggnader.

All grundläggning skall utföras frostfritt och väl-dränerad.

I detaljprojekteringsskedet bör kompletterande geotekniska undersökningar utföras anpassade till varje enskilt exploateringsprojekt.

förorenad mark

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle upptäckas markföroreningar skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering och eventuell sanering av schaktmassor skall ske.

radon	Mot bakgrund av att det inom området förekommer partier av uranrika bergarter har i planen införts bestämmelse om att bostadsbyggnader skall uppföras i radonskyddande utförande. Avsteg kan endast göras om platsspecifika mätningar visar att behov inte föreligger. Krav kommer då att ställas på utförande i enlighet med Statens Planverks rapport 59:1982.
höga vattenstånd	Planområdets marknivåer är sådana att ingen del riskerar att påverkas av höga vattenstånd i Vänern under överskådlig tid. Den lägsta delen av planområdet ligger mer än tio meter högre än Vänerns högstanivå vid senaste högvattnet år 2000-2001 och den byggbara kvartersmarken kommer att ligga ännu högre.
stabilitet	Enligt den geotekniska PM:en behöver inga särskilda åtgärder vidtas med avseende på stabiliteten.
fornlämningar	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.
Verksamheter	Planområdet kommer att användas för bostadsändamål. Med bostadsändamål menas att boendet skall vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppbo-städer, träningsbostäder och liknande även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget. Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid skall vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad skall kunna accepteras. Verksamheten skall så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.
Bebyggelse	Planen preciserar inte vilken typ av bostäder som får uppföras. Det kan alltså bli friliggande enbostadshus, kedjehus, parhus, radhus eller mindre flerbostadshus eller en blandning av dessa typer. Området kommer troligtvis att byggas ut i etapper. Vad som slutligen kommer att byggas kommer till stor del att styras av efterfrågan vid den aktuella tidpunkten. Det totala antalet bostäder inom planområdet kommer givetvis att påverkas av vilken hustyp som uppförs. Kommunen eftersträvar rent generellt en blandning av hustyper och upplåtelseformer i sina bostadsområden.

Bebyggelsen ligger orienterad längs en lokalgata som löper parallellt med Lövnäsvägen i nord-sydlig riktning. Ut mot angränsande vägar finns naturmarkszoner. Området är sammanlänkat med det bostadsområde som planeras öster om via GC-vägar och naturmarkstråk.

Kvartersmarken har getts en enkel struktur. Mot gatan redovisas en förgårdsmark om sex meter som inte får bebyggas. För kvarteret ut mot Tynäsvägen finns ett område med 12 meters bredd som endast får bebyggas med uthus eller garage. Detta för att klara gällande riktvärden för trafikbuller och därmed trygga en god miljö kvalitet.

I övrigt gäller att friliggande byggnader skall placeras minst 4,5 meter från tomtgräns mot granne. Det gäller alltså inte mot naturmark. Här kan ett mindre avstånd accepteras under förutsättning att man har ett tillräckligt avstånd för att kunna underhålla och sköta byggnaden från den egna tomten. Avståndet 4,5 meter gäller givetvis inte heller de byggnadstyper som är avsedda att sammanbyggas i tomtgräns, såsom parhus, kedjehus och radhus, men väl deras fria sidor.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i procent av fastighetsarean. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande.

I planen anges att högst 20 % av fastighetsarean får bebyggas. En exploateringsgrad som i stort överensstämmer med bebyggelsemönstret i kringliggande områden.

Bostadsbebyggelsen får uppföras till maximalt två våningars höjd. Möjligheten att bygga i två våningar skapar förutsättningar för att hålla nere byggnadsarean, dvs. byggnadens avtryck på marken, och därmed kan kanske mer värdefull markyta och vegetation sparas. Bestämmelsen ansluter till vad som anges i detaljplanen för området öster om.

Som våning räknas, enligt 9 § PBF (Plan- och byggförordningen), vind där bostadsrum eller arbetsrum kan inredas, om den beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindbjälklagets översida, och källare om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.

I planen anges vidare en största tillåten taklutning på 30° för byggnader i två våningar. Möjligheten att bygga i en och en halv våningar med brantare taklutning finns alltså så länge halvvåningen inte räknas som våning enligt definitionen ovan.

För komplementbyggnader gäller en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter.

I övrigt har det, med tanke på förutsättningarna, ansetts obefogat med några ytterligare utformnings- eller utseendebestämmelser.

tillgänglighet	Bostäder och tillhörande tomter skall utformas så de medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.
Service samhällelig	Hammarös befolkning kommer med stor sannolikhet att växa de närmaste åren. Det kommer att öka belastningen på den samhälleliga servicen. Det är framförallt skolorna som riskerar att överbelastas. Medvetenhet om problematiken föreligger och utredningar pågår när det gäller den framtida skollösningen. Oavsett lösning kommer dock med stor sannolikhet skolor även i framtiden att finnas inom närområdet eftersom en stor del av befolkningsökningen är koncentrerad hit till den nordöstra delen av kommunen. Det går dock inte i nuläget att fastställa till vilken skola barnen inom området blir hänvisade. Det kommer att styras av den framtida utvecklingen och platstillgången vid den aktuella tidpunkten. Även den offentliga servicen i övrigt bedöms komma att behöva byggas ut i viss omfattning mot bakgrund av befolkningstillväxten.
kommersiell	Med tanke på boendets karaktär, i gränslandet mellan tätort och landsbygd, görs bedömningen att kommersiell service i rimlig omfattning finns inom närområdet. I angränsande detaljplan, på andra sidan Tynäsvägen, finns en outnyttjad byggrätt för handel. Den planerade utbyggnaden kan möjligen bidra till att skapa bättre förutsättningar för ett plangenomförande i denna del.
Friytor rekreation	Planen innebär att stora delar av det skogsområde som idag delvis används av kringboende som rekreationsyta, kanske framförallt som passageområde till andra attraktiva områden, kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse. I anslutning till byggnadskvarteren kommer att finnas gröna stråk som blir allmänt tillgängliga och som kommer att fungera som förbindelse-länkar till den övergripande grönstrukturen inom området. Ambitionen är bl.a. att minska barriäreffekten. Att stora delar av skogen inom planområdet försvinner får ändå ses som acceptabelt med tanke på närheten till andra skogs- och strandområden. Omedelbart norr om ligger Väneren och i söder finns ett större sammanhängande skogsområde med spår och stigar som sträcker ända bort till Kilnegården. För grönområdena i anslutning till bebyggelsen är ambitionen att skogen i möjligaste mån skall vara kvar. Viss upprepning och gallring skall kunna accepteras för att öka områdenas attraktivitet.

Området är så utformat att det skall finnas möjligheter att röra sig genom området i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning på allmän platsmark, gator, vägar eller naturmarksområden.

lek

Det kommer att finnas lekplatser inom korta avstånd i det angränsande området i öster som även blir tillgängliga för barnen i detta område.

Trafik
biltrafik

Bostadsområdet kommer att trafikmatas från Tynäsvägen. Den nya infarten kommer att ligga ungefär mitt på området mellan de befintliga infarterna till Kantarellvägen och Champinjonvägen.

Gatustrukturen inom bebyggelseområdet är enkel, en bostadsgata parallell med Tynäsvägen försörjer tomter på båda sidor och avslutas med vändplatser. Utformningen är gjord så att störande trafikrörelser skall minimeras och rundkörning omöjliggöras.

Den nya gatans sektion har getts bredden 7,0 meter.

Vändplatserna har getts diametern 18 meter så att renhållningsfordon kan köra runt utan backningsmanövrar.

Lövnäsleden/väg 561 och Tynäsvägen kommer även fortsättningsvis att ingå i huvudvägnätet medan den nya gatan inom bostadsområdet kommer att ingå i lokalnätet och ges en högsta tillåten hastigheten på 30 km/tim.

Bedömningen görs att även det befintliga gatunätet i övrigt klarar den ökade belastningen som den föreslagna exploateringen innebär.

För de i planen föreslagna åtgärderna som berör Tynäsvägen skall avtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket som klarlägger ansvars- och kostnadsfördelning.

parkering

Parkeringsbehovet skall lösas inom respektive fastighet.

kollektivtrafik

Föreslagen komplettering med ytterligare nya bostäder förutsätter en justering av busslinjenätet och anordnandet av nya hållplatser i strategiska lägen för att skapa ett långsiktigt hållbart transportsystem.

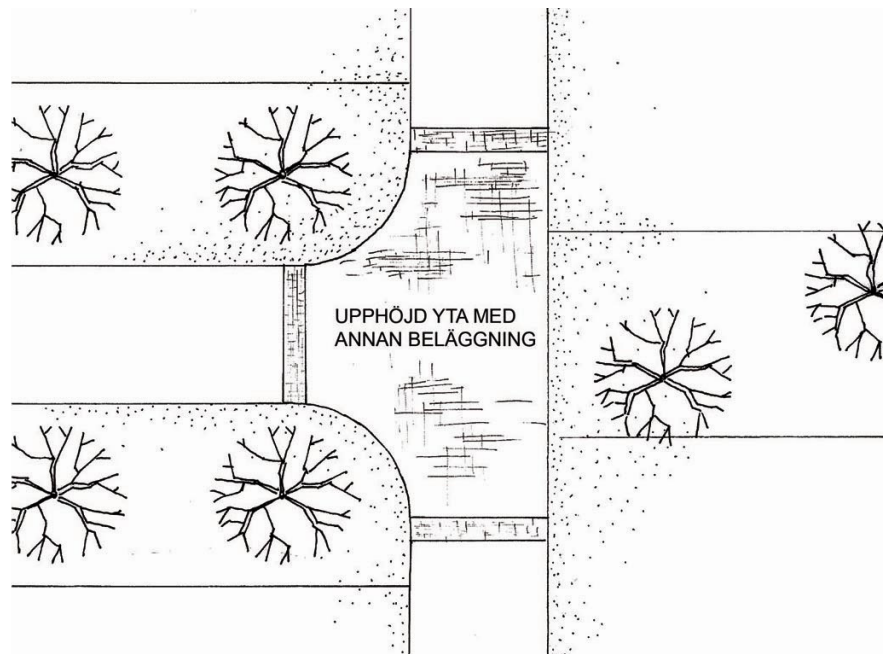
Diskussioner med Värmlandstrafik kommer att föras under den fortsatta planeringsprocessen.

Arbetet med att utveckla kollektivtrafiken till ett attraktivt alternativ är angeläget av flera olika skäl. Det ökar jämställdheten, trafiksäkerheten och minskar utsläppen till luft. Ett ökat kollektivt resande är en förutsättning för att vi skall klara uppsatta miljömål.

gång- och
cykeltrafik

Den nya gatan inom planområdet kommer att ingå i lokalnätet få en högsta tillåten hastighet på 30 km/tim, allt i enlighet med trafiknätsanalysens intentioner.

Inom planområdet bedöms gång-, cykel- och mopedtrafik kunna ske ute på gatan, s.k. blandtrafikgata. De ur trafiksäkerhetssynpunkt mest kritiska punkterna torde vara gatukorsningarna. I planen har därför införts bestämmelse om att gatukorsningen inom bostadsområdet skall lyftas upp i gångbanenivå och ges en avvikande markbeläggning.

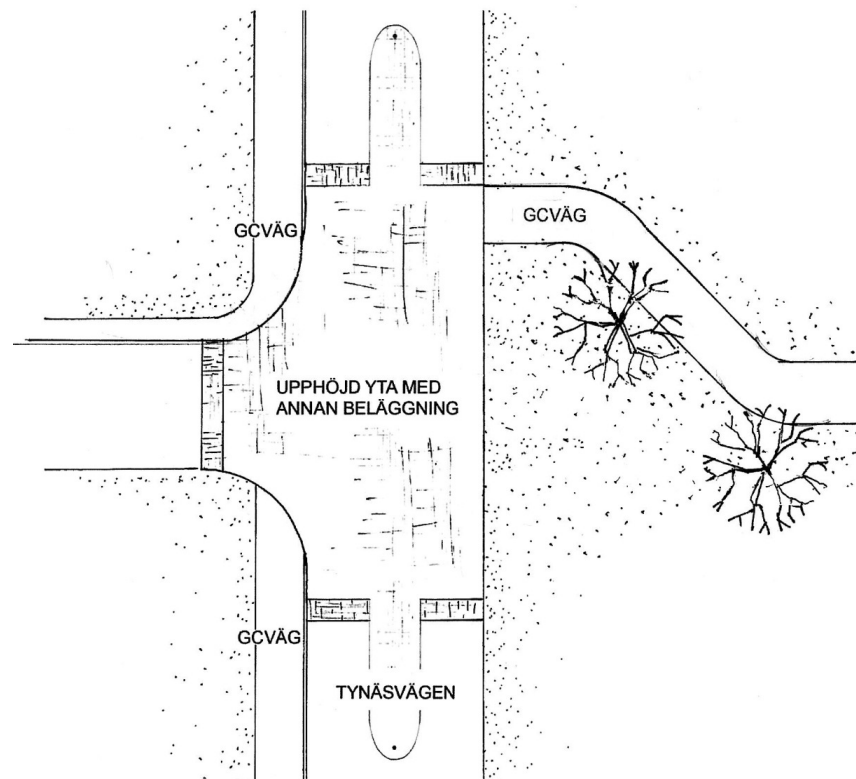


För god koppling till det övergripande GC-nätet måste passager över Tynäsvägen skapas. De har getts strategiska lägen mitt för Kantarellvägen respektive Champinjonvägen. Detta blir ur trafiksäkerhetssynpunkt kritiska passager där oskyddade trafikanter korsar en gata i huvudnätet.

Passagera kommer också att betjäna det planerade bostadsområdet öster om. Förbindelser i öst-västlig riktning kommer att lotsa trafiken genom området och styra den vidare till passagepunkterna över Tynäsvägen. Detta kommer också att bli skolvägen för många barn. Passagera måste därför utformas med stor omsorg och hänsyn till trafiksäkerheten.

Reglering och utformning är av avgörande betydelse för säkerheten och framkomligheten för gående och cyklande. Även i dessa passagepunkter har i planen införts bestämmelser om att korsningarna skall lyftas upp i gångbanenivå och ges en avvikande markbeläggning. Vägen kommer också att göras smalare i anslutning till korsningen genom refuger.

Sammantaget bedöms detta innebära en god säkerhet vid passage.



Störningar trafikbuller

Planen har utformats så att de i bullerberäkningen framräknade skyddsavstånden klaras även med beaktande av den osäkerhet som finns i beräkningsmodellen. Den byggbara kvartersmarken kommer att ligga mellan 35 och 52 meter från Tynäsvägens mitt beroende på vägbankens höjd över reflektionsplanet. Motsvarande avstånd till Lövnäsleden/väg 561 är ca 50 meter.

Med denna utformning uppfylls de riktvärden för vägtrafikbuller som anges i **Infrastrukturpropositionen**.

Befintlig bebyggelse längs Tynäsvägen kommer i huvudsak att påverkas av trafiken söderut från den planerade in-/utfart eftersom det blir trafikens huvudriktning. Trafiktillskottet på grund av planläggningen blir dock knappast av den omfattningen att det märkbart påverkar bullersituationen. Den hastighetssänkning på Tynäsvägen som blir en följd av de förhöjda korsningarna torde istället få till effekt att bullersituationen totalt sett förbättras.

djurhållning Hela planområdet ligger ca 500 meter från den pågående djurhållningen vid Gråberg. Kortaste avstånd mellan planområdets byggrätter och beteshagar för hästar blir 170 meter. Där finns dock inga hästar för tillfället. Till beteshage med hästar är avståndet 400 meter. Avstånden till stall är 250 respektive 450 meter.

Hästhållningen i närområdet är begränsad och kan inte sägas vara av den omfattningen att den fullt ut kan anses omfattas av Boverkets riktlinjer för skyddsavstånd som torde avse större anläggningar. Vidare har nya studier visat att hästallergener inte förflyttar sig i luft i den omfattning man tidigare trott.

Tillämpas de riktvärden som tagits fram av Länsstyrelsen i Skåne skulle ett skyddsavstånd till stall på 100 meter och till beteshagar på 50 meter kunna accepteras.

Mot bakgrund av verksamhetens omfattning och boendets karaktär i gränslandet mellan tätort och landsbygd får skyddsavstånden ses som fullt acceptabla i det aktuella fallet.

Närhet till djur och landsbygdsnära boende innebär också kvaliteter som idag efterfrågas av många.

Teknisk försörjning

vatten och avlopp

En utbyggnad av det kommunala nätet kommer att ske inom planområdet. Bebyggelsen kommer sedan att anslutas till nätet.

dagvatten

För att bevara grundvattenbildningen skall dagvatten från hårdgjorda ytor och tak omhändertas lokalt och återföras till området genom infiltration. Marken bedöms ha förutsättningar för infiltration av dagvatten.

Bestämmelse om detta har förts in i planen.

värme

Ny bebyggelse kommer att anslutas till fjärrvärmenätet alternativt ges någon annan långsiktigt hållbar energilösning.

el

Anslutning kommer att ske till befintligt nät.

tele, data

Anslutning kommer att ske till befintligt nät.

avfall

Avfallshantering skall ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Administrativa frågor

Planens genomförandetid är satt till femton (15) år från den dag planen vunnit laga kraft.

**Konsekvenser
av planens
genomförande**

Den föreslagna utbyggnaden kommer självfallet att få både visuella och fysiska konsekvenser och i viss mån påverka såväl allmänna som enskilda intressen. Ambitionen i planen har dock varit att minimera ingreppen och att anpassa förändringarna till områdets förutsättningar och kvaliteter. Utbyggnaden är ur ett övergripande perspektiv att betrakta som en utveckling av tätorten.

Den nya bebyggelsen har lokaliserats till ett skogsmarksområde längs Tynäsvägen och skall ses som en sammanbindande bebyggelsestruktur mellan den planerade bebyggelsen öster om det nu aktuella området och den befintliga bebyggelsen på Bärstad i väster.

Skogsmarken är självklart också värdefull både som produktionsresurs men kanske framförallt, genom sitt tätortsnära läge, för det rörliga friluftslivet. Tillgången på rekreationsområden inom korta avstånd har ändå, totalt sett, bedömts som mycket god inom området.

Planen har getts en utformning som möjliggör passage i såväl nord-sydlig som öst-västlig riktning på allmänt tillgänglig mark för att minimera exploaterings barriäreffekter. Fler människor innebär dock med nödvändighet att belastningen på den kvarvarande naturmarken kommer att öka något.

För redan boende inom området kommer de föreslagna förändringarna att få vissa konsekvenser. Boende längs Tynäsvägens kommer på den östra sidan av vägen, istället för tät skog att se ett villaområde växa fram. Några fastigheter som kanske tidigare upplevt sig ha ett relativt fritt och enskilt läge får nu nya grannar på andra sidan vägen.

Trafikmängden på Tynäsvägen, från den nya in-/utfarten och söderut, kommer att öka något. I samband med planläggningen kommer två passager för gång- och cykeltrafik att ordnas mitt för Kantarellvägen respektive Champinjonvägen. Dessa utformas så att de även fungerar som fartdämpare. Detta bedöms mer än väl även kompensera för det ökade trafikbuller som trafiktillskottet kan ge.

En ökad befolkningsmängd innebär också att belastningen på servicefunktioner, fritidsanläggningar och trafiknät i övrigt, efterhand som området byggs ut, kommer att öka något. Samtidigt skapas självklart också bättre förutsättningar för utveckling och förbättringar inom dessa områden.

Ett långsiktigt uttalat mål för Hammarö kommun är att växa och därmed skapa ökade möjligheter att behålla och utveckla såväl den kommersiella servicen som samhällsservicen. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostäder. Plangenomförandet innebär att det tillskapas ett antal nya bostäder i ett naturnära läge med närhet till service till förhållandevis låga infrastrukturella kostnader.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planen har chefen för miljö- och byggförvaltningen Göran Enqvist, gatuchefen Jan Wennberg och kommunarkitekten Bertil Persson medverkat.

2010-09-15

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

REVIDERING

Planen har efter utställningen reviderats så tillvida att bostadsanvändningen inte längre är preciserad till att endast omfatta friliggande enbostadshus. Planen tillåter alltså nu även andra bostadstyper såsom parhus, kedjehus, radhus och mindre flerbostadshus.

Det har bedömts angeläget att ha denna flexibilitet i planen för att på ett bättre sätt matcha framtida efterfrågan. Rent generellt ser kommunen gärna en blandning av såväl bostadstyper som upplåtelseformer inom sina bostadsområden. Det minskar risken för segregationen och ger möjlighet att bo kvar i sitt område även vid förändrade familjesituationer.

Exploateringsgraden och utformningsbestämmelserna i övrigt kvarstår i omfattning som tidigare.

2012-01-30

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

Detaljplan för Östra Bärstad, västra delen
(delar av Gråberg 1:4, Bärstad 1:5 och Bärstad 1:63)

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Planbeskrivning
- **Genomförandebeskrivning**
- Utlåtande

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande.	
Tidsplan planprocessen	Beslut om samråd	KSau januari -10
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	februari -10
	Beslut om utställning	KSau september -10
	Utställning	oktober -10
	Godkännande för antagande	KSau februari -12
	Antagande	KF mars -12
	Laga kraft	april -12
teknisk försörjning	Utbyggnad kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställts till förfogande och behov föreligger.	
allmänna platser	Allmänna platser kommer att iordningställas när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställts till förfogande och behov föreligger.	
bebyggelse	Bebyggelsen kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och i den takt byggherren finner det lämpligt alternativt vad som överenskommits i exploateringsavtal.	

Genomförandetid

Planens genomförandetid är satt till femton (15) år från lagakraftdatum.

Ansvarsfördelning

Kommun ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning,
- planarbete,
- planprövning,
- förvärv av erforderlig mark för plangenomförandet,
- iordningställande av allmän platsmark,
- erforderliga fastighetsbildningsåtgärder (lantmäterimyndigheten),
- bygglovsprövning, och
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar.

Byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- försäljning av erforderlig mark för plangenomförandet,
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- eventuell kompletterande geoteknisk undersökning,
- nybyggnadskarta,
- utsättning,
- uppförande av bebyggelsen och iordningställande av tomtmarken i övrigt, och
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät.

Avtal

Planavtal har upprättats.

Exploateringsavtal, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringen, kommer att upprättas mellan byggherren och kommunen.

Särskilt avtal skall tecknas mellan Trafikverket och kommunen för de åtgärder som berör Tynäsvägen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Plangenomförandet förutsätter att ett större antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Kvartersmarken delas in i fastigheter som anpassas till den bebyggelse som uppförs. Om radhus kommer att uppföras innebär det ett större antal fastighetsbildningar än om mindre flerbostadshus uppförs.

Allmän platsmark läggs i kommunal fastighet.

Rätten till underjordiska ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Byggherren bekostar planarbetet.

Planavgift skall inte tas ut.

Kommunen får direkta intäkter i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

De ekonomiska frågorna i övrigt mellan kommunen och byggherren kommer att regleras i särskilt exploateringsavtal.

Kostnadsfördelningen för de åtgärder som berör Tynäsvägen kommer att regleras i avtalet mellan Trafikverket och kommunen.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etappvis. Takten på etapputbyggnaden kommer att styras av byggherrens exploateringsintresse alternativt vad som avtalats i exploateringsavtal.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningen. Detta kan beställas hos kommunens mark- och planavdelning.

Grundundersökningsutlåtande kommer att krävas i samband med bygglovsprövningen såvida det inte bedöms obefogat med hänsyn till exploaterings ringa omfattning eller andra omständigheter.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av genomförandebeskrivningen har kommunarkitekt Bertil Persson medverkat.

2010-09-15

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

REVIDERING

Genomförandebeskrivningen har reviderats vad avser tidsplanen för planprocessen.

2012-01-30

Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

Med samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planen skall göra det möjligt att uppföra bostadsbebyggelse med tillhörande gatunät och teknisk försörjning inom det aktuella området. I planen preciseras inte vilken typ av bostäder som får uppföras. Det kan vara allt från friliggande enbostadshus till parhus, radhus, kedjehus eller mindre flerbostadshus. Vad som slutligen byggs kommer till stor del att styras av efterfrågan vid det aktuella tillfället.

PLANFÖRFARANDE

Planen har handlagts med ett normalt planförfarande med utställning enligt PBL kapitel 5. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning (daterade 2009-12-14) var under slutet februari 2010 till slutet av mars 2010 föremål för samråd.

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls torsdagen den 3 mars 2010 i kommunhusets Sessionssal. Inbjudna var sakägare, boende, sammanslutningar och andra som bedömts ha ett väsentligt intresse av förslaget. Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen.

Under mötet ställdes framförallt frågor om trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Tynäsvägen, problem med ökande trafik, om vägen ska flyttas och vem som bekostar detta.

Remiss

Inkomna synpunkter under samrådet har föranlett följande ändringar och kompletteringar:

- Plankartan har reviderats med avseende på utformning av korsningar på Tynäsvägen.
- Kommunen och Trafikverket har tecknat avtal om genomförandet av åtgärder på väg 565.

- Uppdatering och komplettering av grundkarta och fastighetsförteckning har skett.

Länsstyrelsen och Trafikverket önskar fortsatt dialog med kommunen om huvudmannaskap och utformning för Tynäsvägen.

UTSTÄLLNINGSSKEDET

Utställningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning, genomförandebeskrivning och konsekvensbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott i oktober 2010. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Utställning

Förslag till detaljplan för Östra Bärstad, västra delen, upprättat i september 2010, fanns utställt för granskning under tiden 2010-11-12 – 2010-12-15.

SYNPUNKTER INKOMNA UNDER UTSTÄLLNINGSTIDEN

U1. Länsstyrelsen

2010-12-14

Då de synpunkter som framfördes i Länsstyrelsens yttrande i samrådsskedet på ett godtagbart sätt har tillgodosetts har Länsstyrelsen ingen erinran mot det utställda planförslaget. Länsstyrelsen kan med stöd av 12 kap Plan- och bygglagen ta i en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det utställda planförslaget och av dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.

Kommentar: Noteras.

U2. Miljö- och byggnadsnämnden

2010-11-24

Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att tillstyrka planförslaget

Kommentar: Noteras.

U3. HSB Värmland HSB Produktion AB

2010-12-15

Planen har en exploateringsgrad på 20 % av fastighetsarean. Planen visar på att det kan bli tomtstorlekar på 17-1800 m² vilket innebär att bottenplattan kan bli 340-360 m². Detta anser vi inte kommer att harmoniera med omgivande bebyggelse. Vi yrkar på att maximala byggnadsarean per tomt ska vara 170 m².

Kommentar: Efter utställningen har kommunen tillsammans med exploatören resonerat om bestämmelsen att enbart tillåta friliggande enbostadshus. Det har framkommit önskemål och behov av att kunna erbjuda andra typer av boende i Bärstad området och planen tillåter därför alla typer av boenden, även mindre flerbostadshus i två våningar. För att kunna ha en sådan flexibilitet krävs att vi inte begränsar exploateringsgraden till en viss siffra utan att exploateringsgraden är beroende av fastighetens storlek.

Har inget ytterligare att framföra utan anser att synpunkterna från samrådet blivit besvarade. Framhåller dock vikten av fortsatt dialog.

Kommentar: Noteras.

Framhåller att det mycket viktigt att säkerställer en god dränering i området när en stor mängd träd tas ned i och med byggnation. Dagvatten ska tas om hand och ledas bort i särskild ledning.

Kommentar: Marken bedöms ha förutsättningar för infiltration av dagvatten. För att bevara grundvattenbildningen skall dagvatten från hårdgjorda ytor och tak omhändertas lokalt och återföras till området genom infiltration. Bestämmelse om detta har förts in i planen. Kommunal dagvattenledning kommer att dras fram till området och kan nyttjas vid behov.

INKOMNA SYNUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från utställningsskedet kvarstår synpunkter från HSB Värmland om att minska exploateringsgraden.

SAMMANFATTNING AV PLANPROCESSEN

Samråd och utställning har främst behandlat frågor om Tynäsvägen, dagvatten och exploateringsgraden. Efter samrådet gjordes kompletteringar av grundkartan, avtal skrevs mellan Trafikverket och kommunen. Efter utställningen har bestämmelsen om enbart friliggande enbostadshus tagits bort. Det har bedömts angeläget att ha denna flexibilitet i planen för att på ett bättre sätt matcha framtida efterfrågan. Rent generellt ser kommunen gärna en blandning av såväl bostadstyper som upplåtelseformer inom sina bostadsområden. Det minskar risken för segregationen och ger möjlighet att bo kvar i sitt område även vid förändrade

Karin Manner
Kommunarkitekt

MINNESANTECKNINGAR

Samrådsmöte 2010-03-03

Kommunkontoret, Skoghall

Synpunkter och frågor vid mötet :

Finns riktlinjer för avstånd mellan Tynäsvägen och bostadsområdet? Var kommer de isåfall ifrån? Avståndet verkar vara ca 30 meter, vad dimensionerar detta? Ljudnivåer på max 70 dB på uteplats! Detta överskrider om avståndet blir < 30 meter.

När vi nu skapar ett nytt område öster om Tynäsvägen kommer krav på att korsningar utformas på visst sätt, refuger, upphöjda korsningar, platågupp, sänkning av farten mm. Dessa krav kommer även att gynna Västra Bärstad.

Kommer det att bli så att hastigheten måste sänkas pga hinder odyl.?

Fastigheterna söder om utfarterna från Östra Bärstad kommer att drabbas av den ökade trafiken.

Grönområdet väster om Östra Bärstad, här kommer kommunen att vara huvudman för naturmarken.

Dagvattnet i området hur tas det om hand? Det ska i möjligaste mån tas om hand i området genom infiltration, detta är ambitionen. Marken består till största delen av morän i området.

Det finns väl dagvattenledningar på Västra Bärstad?

Varför kopplas avloppet på V Bärstad inte raka vägen till Sättersverket utan går först norrut till pumpstation?

Vad tror man om en eventuell ny sträckning av Tynäsvägen? I detta fall blir nuvarande Tynäsväg avstängd norrut och kommer att fortsätta som gc-väg därifrån.

Ny sträckning påverkar jordbruksverksamhet och är politiskt känsligt.

Varför tog inte HSB på sig att lägga den nya Tynäsvägen på sin egen mark? Vi har tillsammans med HSB tittat på att lägga den nya Tynäsvägen så långt västerut som det är möjligt.

Vem bekostar den nya Tynäsvägen?