

Detaljplan för **VÄSTRA TYE 1:146**



delar av VÄSTRA TYE 1:146 och VÄSTRA TYE 1:147

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är möjliggöra uppförandet av ca ett tjugotal nya friliggande enbostadshus med tillhörande infrastruktur.

För delar av planområdet föreslås strandskyddet upphävas.

Planen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före 1 januari 2015.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämp- lighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska 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 ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt godushållning.

Planområdet utgör en del av Västra Tye, den västra delen av Tyehalvön. De strategiska ställningstagandena när det gäller bebyggelseutveckling m.m. är gjorda i en fördjupning av översiktplanen för delen Tyehalvön.

Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla om- råden

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska 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 ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar i anspråk en del igenvuxen åkermark. Åkermarken är i träda och bedöms inte utgöra brukningsvärd åkermark av nationell betydelse.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 6 § miljöbalken.

Tillgången till grönområden är god i närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet ligger inom en del av det geografiska området Vänern med öar och strandområden som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.



Vidare ligger planområdet i närheten av Vänern som är av riksintresse för yrkesfisket, friluftslivet och anläggningar för kommunikationer (sjöfart) enligt 3 kap. 5, 6 och 8 § miljöbalken.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte kommer att påtagligt skada områdets natur- och kulturvärden. Vidare bedöms inte den föreslagna planläggningen påtagligt skada respektive påtagligt försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av övriga riksintressen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuler samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller partiklar, kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

I Hammarö kommun finns mätningar gjorda för Skoghalls centrum under perioden november 2003 till maj 2004. Mätvärdena låg då i samtliga fall under gällande miljö kvalitetsnormer.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst bety-

delse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Trafiktillskottet som ca ett tjugotal bostäder ger är förhållandevis litet och jämfört med en innerstad är landskapet öppet vilket ger låg sannolikhet att luftföroreningar skulle koncentreras. Det geografiska läget med låga bakgrundsnivåer och resultaten från mätningarna i centrala Skoghall gör att risken för att miljö kvalitetsnormerna ska överskridas bedöms som obefintlig.

Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften.

fisk- och musselvatten

Planområdet ligger i närheten av Vänern inom Göta älvs huvudavrinningsområde och avvattnas via Vänern - Hammarsjön. Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas.

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

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet och dagvattnet kommer att omhändertas lokalt. Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon ökad risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, så som de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning bedöms dock under alla omständigheter inte märkbart komma att försämra bullersituationen i området.

vattenförvaltning

Inom ramen för det s.k. vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

Vänern - Hammarsjön uppnår i dag s.k. god ekologisk status. Däremot uppnås inte s.k. god kemisk status bl.a. på grund av för höga halter av kvickersilver och kvicksilverföreningar. Beslutat kvalitetskrav är att god kemisk ytvattenstatus ska nås till år 2015. Det finns dock, enligt Vatteninformationssystem Sveriges (VISS) riskbedömning, en risk att god ekologisk och kemisk status inte uppnås till år 2015.

Bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet och dagvattnet kommer att omhändertas lokalt samt renas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. På plankartan säkerställs detta bl.a. med bestämmelser om att markytan ska möjliggöra för infiltration av dagvatten, att högst 30 procent av fastighetsarean får hårdgöras samt att mark reserveras för diken för avledning av dagvatten. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i vattnet.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger inom Västra Tye, på Tyehalvön, ca nio kilometer

nordost om centralorten Skoghall.

Området avgränsas i väster av Tynäsvägen, i norr av skog och ett bostadshus, i öster av skog och i söder av åkermark.

Areal

Planområdets areal är ca 3,5 hektar.

Markägförhållanden

Marken inom det berörda området är privatägd.

Det är de berörda markägarna som har initierat planläggningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2004*, antogs av kommunfullmäktige den 4 oktober 2005.

I översiktsplanen är Tyehalvön utpekad som ett utredningsområde. Utredningsområdet ligger i direkt anslutning till tätorten och utgör ett av de områden där tätorten möter landsbygden. Enligt översiktsplanen ska fördjupningar av översiktsplanen komma till och klargöra hur tätorten avslutas och landsbygden tar vid.

För Tyehalvön finns en fördjupning av översiktsplanen, *Fördjupning för delen Tyehalvön*, vilken antogs av kommunfullmäktige den 24 oktober 2011.

Enligt fördjupningen av översiktsplanen ska Tyehalvön och området runt om och öster om Gråberg även i fortsättningen behålla sin landsbygds-karaktär där bebyggelsen klart underordnar sig landskapets förutsättningar. Bebyggelsen ska vara småskalig och placeras på traditionellt naturliga boplatser, som skogsbyn och höglänta markområden. Det öppna landskapet ska bevaras och inte bebyggas. Tomternas storlek bör vara väl tilltagen.

Det aktuella planområdet utgör en del av ett kompletteringsområde, K1.1, för bostadsbebyggelse med större inslag av nya friliggande enbostadshus. Kompletteringsområdet utgör ett glest bebyggt skogsområde där möjligheter finns att komplettera med ca 20 individuellt utformade bostadshus. En tomtstorlek som ansluter till Tyes grundkaraktär, minst 2500 kvadratmeter, förespråkas. I den nordvästra delen av det aktuella planområdet finns en liten bäck/dike som bör behållas och ses som en resurs, inte kulverteras.

Kompletteringsområdet är, enligt den översiktliga biotopkarteringen och naturvärdesbedömningen tillhörande fördjupningen av översiktsplanen, ett område med låga naturvärden.

Byggnaderna på Västra Tye ska enligt fördjupningen av översiktsplanen tillåtas ge uttryck för byggherrens individuella ambitioner, vilket kan resultera i såväl gedigna stenhus som timrade trähus med romantiska inslag.

Vidare anges att en förutsättning för att kunna genomföra föreslagen utbyggnad på Tyehalvön är att vatten- och avloppsförsörjningen får en lösning. Innan dess kan inga nya etableringar av bostäder tillåtas.

En översiktsplan, liksom en fördjupning av en översiktsplan, är enligt plan- och bygglagen inte juridiskt bindande utan endast vägledande för bl.a. beslut om hur mark- och vattenområden ska användas.

Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan och i fördjupningen av översiktsplanen avseende markanvändningen. Detaljplanen medger dock en högre exploatering än vad som anges i fördjupningen av översiktsplanen.

Kommunen bedömer att en högre exploatering är lämplig inom planområdet. Detta bl.a. med hänsyn till bebyggelsestrukturen inom området och omkringliggande fastigheters storlekar som är omkring 1200 kvadratmeter och större. Vidare råder det bostadsbrist i kommunen. Det kommunala ledningsnätet för dricks- och spillvatten är dessutom föremål för utbyggnad i området. Utbyggnaden har tagit höjd för fler bostäder i området och en ökad kapacitet, vilket medför att det är möjligt att tillåta en högre exploatering än vad som anges i fördjupningen av översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

detaljplaner

Det aktuella området är i dag inte detaljplanlagt.

strandskydd

För den berörda delen av Vänern gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Den nordvästra delen av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Behovsbedömning

I samband med den nu aktuella planläggningen har en behovsbedömning gjorts. Detaljplanen bedöms inte kunna medföra någon sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning/MKB.

Det bedöms inte heller föreligga behov av några andra särskilda undersökningar eller utredningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdet är i stort sett plant med marknivåer mellan +47.5 och +50.5 meter (RH 2000). Inom den nordvästra delen av planområdet finns berg i dagen.

Inga större förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande, bortsett från smärre justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och gata för att bl.a. klara tillgängligheten.

vegetation

Vegetationen invid det befintliga enbostadshuset utgörs av typisk trädgårdsvegetation. Övrig vegetation inom planområdet inskränker sig till igenvuxen åkermark med inslag av små skogspartier med tall- och blandskog. Vidare finns en liten torrlagd bäck inom den nordvästra delen av planområdet.



Den i dag befintliga vegetationen kommer vid ett plangenomförande att ersättas av trädgårdsvegetation. Ambitionen bör dock vara att om möjligt spara naturlig trädvegetation i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.



För ett bättre utnyttjande av marken föreslås att den torrlagda bäcken inom planområdet kulverteras alternativt fylls igen. Att kulvertera eller fylla igen bäcken utgör s.k. vattenverksamhet som omfattas av särskild anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Sådan anmälan ska inhämtas innan genomförandet av planen påbörjas.

geotekniska
förhållanden

Det har inte gjorts specifika geotekniska undersökningar inom det nu aktuella området.

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs jorden i området av lera, silt, berg och morän.

Kunskaperna från de översiktliga jordartskartorna bedöms tillräckliga för planskedet. Normala grundläggningsmetoder bedöms kunna tillämpas.

I samband med bygglovsansökningar när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända kan krav komma att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.

markradon	Det har inte gjorts någon specifik markradonundersökning inom planområdet. Om området utgörs av ett högriskområde eller normalriskområde för markradon ska bebyggelsen normalt uppföras i radonsäkert respektive radonskyddande utförande. Om planområdet utgörs av ett lågriskområde för markradon kan bebyggelsen normalt uppföras utan några radonskyddande åtgärder. Rekommenderat radonskydd för nybyggnad finns formulerat i Statens planverks <i>rapport 59:1982</i>.
stabilitet	Planområdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande. Inga särskilda åtgärder bedöms behöva vidtas med hänsyn till stabiliteten inom området.
förorenad mark	Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Området har historiskt sett utgjorts av skogs-, åker- och betesmark. Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.
höga vattenstånd	Planområdet ligger utanför riskområde för höga vattenstånd enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) nya översvämningskartering från 2013. En mindre del av Vänern, ca 500 meter söder om planområdet, omfattas dock inte av den nya översvämningskarteringen från 2013. Denna del av Vänern omfattas av Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översiktliga översvämningskartering från 2010. Enligt karteringen omfattas en mindre del av Tynäsvägen, som utgör tillfartsväg till planområdet, av risken för höga vattenstånd. Enligt karteringen ligger höjdnivåerna för Vänern vid höga vattenstånd på +45.8-46.2 (RH 70). Höjdnivåerna ligger ca 0,108 meter lägre i RH 70 än RH 2000 vilket innebär att höjdnivåerna vid höga vattenstånd ligger på ca +45.9-46.3 (RH 2000). Vidare omfattas denna del av Vänern av risk för höga vattenstånd enligt rapporten <i>Kartering av översvämningsrisker vid Vänern</i> från 2013, vilken är framtagen av Centrum för klimat och säkerhet vid Karlstads Universitet. Karteringen utgår från fyra extrema vattennivåer i Vänern, vilket har genererat fyra olika översvämningsnivåer. Enligt karteringen ligger höjdnivåerna för Vänern vid höga vattenstånd på +45.53-46.87 (RH 00). Höjdnivåerna ligger ca 0,308 meter lägre i RH 00 än RH 2000, vilket innebär att höjdnivåerna vid höga vattenstånd ligger på ca +45.8-47.2 (RH 2000). Den lägsta höjdnivån motsvarar ett 100-årsflöde, medan den högsta motsvarar ett dimensionerande flöde (beräknat högsta flöde) med vindpåslag.

Sannolikheten för att ett 100-årsflöde ska inträffa under 100 år är 63 procent, medan det är 63 procents sannolikhet att ett 200-årsflöde ska inträffa under 200 år och 9,5 procent att ett beräknat högsta flöde (10 000-årsflöde) ska inträffa under 1000 år.

Denna del av Vänern, ca 500 meter söder om planområdet, omfattas enligt karteringen av höjdnivåer omkring +45.8-47.2 (RH 2000) vid höga vattenstånd i Vänern. Detta motsvarar översvämningsnivåer för ett 100-årsflöde, ett 100-årsflöde med vindpåslag, ett beräknat högsta flöde respektive ett beräknat högsta flöde med vindpåslag.

I rapporten *Översvämningsrisker i fysisk planering, rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse*, framtagna av länsstyrelserna i Mellansverige, anges rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse. Rekommendationerna utgår från ett 100-årsflöde och ett beräknat högsta flöde.

I områden som hotas av ett 100-årsflöde bör det, enligt rekommendationerna, inte tillkomma någon bebyggelse alls, med undantag för enkla byggnader som garage och uthus.

I områden som hotas av ett beräknat högsta flöde kan, enligt rekommendationerna, samhällsfunktioner av mindre vikt lokaliseras. Exempel på detta är byggnader av lägre värde, byggnader av mer robust konstruktion, vägar med förbifartsmöjligheter, enstaka villor, fritidshus samt mindre industrier med obetydlig eller liten miljöpåverkan.

Enligt rekommendationerna bör riskobjekt och samhällsfunktioner av betydande vikt endast lokaliseras i områden som inte hotas av ett 100-årsflöde eller beräknat högsta flöde. Detta kan vara offentliga byggnader, t.ex. sjukhus, vårdhem, skolor, infrastruktur av stor betydelse såsom riksvägar och andra vägar utan reella förbifartsmöjligheter, järnväg, VA-/avfallsanläggningar, el- och teleanläggningar samt industrier med stor miljöpåverkan eller andra industriområden. Även sammanhållen bostadsbebyggelse bör placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde.

Vid avsteg från rekommendationerna bör en riskanalys genomföras och åtgärder vidtas så att konsekvenserna vid höga flöden kan begränsas.

I rapporten *Stigande vatten, en handbok för fysisk planering i översvämningshotade områden*, framtagna av länsstyrelserna i Värmlands och Västra Götalands län, anges rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse.

I ett markanvändningsdiagram, som utgår från fyra översvämningszoner, anges vilka markanvändningar som är lämpliga att lokalisera i vilka översvämningszoner samt om det krävs åtgärder inom en zon där översvämning kan inträffa.

Zon 1 omfattas av ingen risk för översvämning och ligger över beräknat högsta flöde. Zon 2 ligger inom beräknat högsta flöde, medan zon 3 ligger inom 200-årsflöde och zon 4 inom 100-årsflöde.

I diagrammet anges bl.a. att markanvändning för vägar utan alternativa förbifartsmöjligheter kan lokaliseras i zon 1, men bör helt undvikas i zon 2-4. Utöver diagrammet kan lokala förutsättningar behöva analyseras ytterligare och komplettera riskbedömningen för att man ska få en mer detaljerad bild av ett specifikt planområde och vad som är lämplig markanvändning.

Enligt länsstyrelsens faktablad tillhörande rapporten utgörs zonerna av följande höjdnivåer:

zon 1 +47.32 (RH 2000),
 zon 2 +46.87-47.32 (RH 2000),
 zon 3 +46.54-46.87 (RH 2000), och
 zon 4 +46.54 (RH 2000).

Zon 1 utgörs av all mark över ett beräknat högsta flöde, zon 2 utgörs av intervallet mellan ett 200-årsflöde och ett beräknat högsta flöde, zon 3 utgörs av intervallet mellan ett 100-årsflöde och ett 200-årsflöde. Zon 4 utgörs av intervallet mellan medelvattennivån och ett 100-årsflöde.

I och med att karteringen av Karlstads Universitet är nyare än Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översiktliga översvämningskartering och länsstyrelsernas rapporter, bedöms höjdnivåerna i karteringen vara mer rättvisande och därför mer lämpliga att utgå från i den nu aktuella planen.

I gällande översiktsplan har kommunen tagit ställning till att lägsta golvnivå vid nybyggnad bör vara +46.5 (RH 00), dvs. +46.8 (RH 2000). Mot bakgrund av detta har det i planen införts en bestämmelse om att lägsta nivå på färdigt golv ska vara +48.0 (RH 2000).

I och med att planen inte omfattar denna del av Tynäsvägen bedöms det inte vara samhällsekonomiskt rimligt att höja marknivån för den mindre delen som omfattas av risken för höga vattenstånd. Därtill har kommunen tidigare, år 2000, höjt Tynäsvägen så att den lägsta delen av vägen ligger på ca +45.99 (RH 2000). Med hänsyn till översvämningsrisken anser kommunen även att det kan bli aktuellt att höja vägen ytterligare, för att med god marginal inte påverkas av höga vattenstånd i Vätern.

Dessutom föreslås Tynäsvägen, enligt fördjupning av översiktsplanen, få en ny sträckning. Enligt en förprojektering av den nya sträckningen av Tynäsvägen kommer vägen att ligga på höjdnivåer mellan +46.1-59.6 (RH 2000), dvs. som minst över ett 100-årsflöde med vindpåslag enligt karteringen av Karlstads Universitet. Med hänsyn till översvämningsrisken kan dock den nya sträckningen av Tynäsvägen, enligt kommunen, komma att höjas ytterligare för att med god marginal inte påverkas av höga vattenstånd i Vätern.

Vidare finns redan i dag en traktorväg öster om den nya sträckningen av Tynäsvägen. Traktorvägen ligger på höjdnivåer över +47.0 (RH 2000), förutom en mindre del av vägen som ligger på höjdnivåer omkring +46.5 (RH 2000). Kommunen bedömer att traktorvägen kan fungera som en alternativ förbifartsmöjlighet till planområdet vid höga vattenstånd i Vätern, fram tills dess att Tynäsvägen höjs eller den nya sträckningen av Tynäsvägen anläggs.

Mot bakgrund av detta och omständigheterna i övrigt görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna kring höga vattenstånd.

fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Inom planområdet finns i dag ett enbostadshus med tillhörande uthus.

Planområdet är avsett för bostadsändamål.

Med bostadsändamål menas att boendet ska 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 gruppboendestäder, 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 ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

I planområdet har kvartersmark för en ny elnätstation reserverats.

utom planområdet

Väster om planområdet, mellan strandlinjen och Tynäsvägen, finns bostadsbebyggelse i form av friliggande villor.

Marken norr om planområdet utgörs av skogsmark med inslag av enstaka friliggande bostäder medan marken öster om planområdet utgörs av enbart skogsmark.

Marken söder om planområdet utgörs av åkermark. Sydost om planområdet ligger en mindre hästgård.



Bebyggelse

inom planområdet

Det finns ett enbostadshus med tillhörande uthus inom planområdet. I övrigt finns i dag ingen bebyggelse inom det nu aktuella planområdet.

Inom området finns i dag fem byggnader. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar med fasader klädd med grå eternitplattor och tegeltak. Uthusbyggnaderna är uppförda i en våning med faluröda träfasader och

tegeltak. Samtliga befintliga byggnader inom planområdet kommer vid ett plangenomförande att ersättas av den nya bostadsbebyggelsen.



Planen har getts en enkel struktur. För bostadsbebyggelse gäller högsta tillåten byggnadshöjd på 5,0 meter samt att det endast ska vara friliggande enbostadshus.

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

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåtennockhöjd på 4,5 meter. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in.

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 20 procent av fastighetsarean får bebyggas. Det finns även en bestämmelse om att fastighetsstorleken inte får underskrida 1400 kvadratmeter inom den nordvästra delen av planområdet, 1300 kvadratmeter inom den nordöstra delen av planområdet, 1500 kvadratmeter inom den sydvästra delen av planområdet respektive 1200 kvadratmeter inom den sydöstra delen av planområdet.

Ut mot omgivande gator finns en zon om sex meter där marken inte får förses med byggnader. Det ger möjlighet att parkera bilen framför garaget på egen fastighet och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart.

I den östra delen av planområdet finns en zon om ca fyra meter, runt det område som redovisar plats för en ny elnätstation, som endast får bebyggas med uthus och garage. Denna zon är till för att fungera som skyddsavstånd från elnätstationen. Se vidare under rubriken **Störningar/elektromagnetiska fält**.

Generellt finns också en bestämmelse om att friliggande enbostadshus ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns samt att komplementbyggnader ska placeras minst 2,0 meter från tomtgräns.

För den nya elnätstationen gäller en högsta tillåtennockhöjd på 3,0 meter.

utom planområ-
det

Bostadsbebyggelsen närmast utanför planområdet består av friliggande villor uppförda i en till två våningar med främst vita, faluröda och gula träfasader samt tegeltak.



Hästgården sydost om planområdet är uppförd i en våning med röda respektive vita träfasader och tegeltak. Gårdens uthusbyggnader är uppförda i en våning med faluröda träfasader.

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det 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

Närmaste förskola är Kantarellens förskola, ca tre kilometer söder om planområdet. Närmaste skola är Bärstasskolan, ca tre kilometer söder om planområdet, med verksamheter för år F-6. År 7-9 finns på Hammarlundens skola i Skoghalls centrum, ca fem kilometer sydväst om planområdet.

Vårdcentral finns på Lövnäs och närmaste sjukhus finns i Karlstad.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhälls-service.

kommersiell

Närmaste livsmedelsbutik finns på Lövnäs. En stor del av Hammarös kommersiella service finns annars i anslutning till Skoghalls centrum.

Ett plangenomförande påverkar inte i nämnvärd grad förutsättningarna för den kommersiella servicen. Ett utökat antal bostäder kan dock innebära att underlaget för redan befintliga verksamheter förbättras något.

Friytor

rekreation

Den västra delen av planområdet är i dag exploaterad och ianspråktagen för bostadsändamål.



Öster om det befintliga enbostadshuset finns åkermark med inslag av små skogspartier med tall- och blandskog. Denna mark utnyttjas i dag inte som ett rekreationsområde och bedöms inte ha något värde som rekreationsyta.



Kommunens största friluftsanläggning med bl.a. iordningsställda spår, eldplatser och vindskydd finns i anslutning till Kilnegården, ca sex kilometer söder om planområdet. Vidare finns en pilgrimsled på Hammars udde, väster om planområdet.

Detaljplanen möjliggör att ytterligare ca ett tjugotal bostäder uppförs inom området. Det innebär att friytan inom planområdet ersätts av kvartersmark och en ny gata. Den friyta som tas i anspråk bedöms dock ha ringa värde ur rekreationssynpunkt.

De strategiska ställningstagandena när det gäller markanvändning och områdets utveckling i stort togs i samband med fördjupningen av översiktsplanen för delen Tyehalvön. Vidare är tillgången till rekreationsområden mycket god inom närområdet.

lek

Det finns ingen allmän lekplats i närområdet. Däremot finns det god tillgång till grönområden som inbjuder till spontanlek.

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

naturmiljö	Den västra delen av planområdet, närmast Tynäsvägen, och två remsor i mitten av planområdet är avsedda för naturmark. Med naturmark menas områden som i mindre omfattning kan inrymma parkanläggningar av olika slag, motionsslingor etc. men förutsätter inte detta och inte heller annan skötsel än viss städning. Gång- och cykelvägar får anordnas dock inryms bil- och busstrafik endast i den utsträckning som behövs för att nå en viss anläggning inom området. Ett plangenomförande innebär att en ca tio meter bred remsa närmast Tynäsvägen samt två ca fyra meter breda remsor i mitten av planområdet utgörs av naturområden. Remsorna i mitten av planområdet är tänkta att fungera som gröna passager till skogs- och åkermarken utanför planområdet.
strandskydd	För den berörda delen av Vänern gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Den nordvästra delen av planområdet ligger inom strandskyddat område. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänsrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för den berörda kvartermarken. Strandskyddet för allmän platsmark föreslås kvarstå i full utsträckning. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan: 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området, 4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området, 5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, 6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller 7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset. I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkten 2 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga.

För den tillkommande bostadsbebyggelsen hänvisas till punkt 2, dvs. området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.



Väster om planområdet, mellan Vänern och Tynäsvägen, finns sammanhängande bostadsbebyggelse närmast strandlinjen. Bostadsbebyggelsen och till viss del även Tynäsvägen bedöms ha en avskiljande effekt som tydligt hindrar allmänheten från att röra sig ner till strandlinjen. Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka den fysiska tillgången till strandområdet eller allmänhetens uppfattning av möjligheterna att vistas i strandområdet. Det finns heller inga dokumenterade höga biologiska värden, värdefulla naturtyper, hotade eller särskilt skyddsvärda arter eller livsmiljöer för sådana arter.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet inte påverka strandskyddets syften, dvs. djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämrars inte. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

Den del som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en administrativ bestämmelse och förtydligats med en kartillustration.

Trafik

biltrafik

Planområdet nås via Tynäsvägen som har anslutning till Lövnäsleden och väg 236 (Hammaröleden).

Skyltad hastighet på Tynäsvägen är 50 km/tim medan den är 70 km/tim på Lövnäsleden och 90 km/tim på Hammaröleden.

Kommunen är väghållare för Tynäsvägen och den aktuella delen av Lövnäsleden medan Trafikverket är väghållare för Hammaröleden.

Vid ett plangenomförande kommer en ny gata med anslutning till Tynäsvägen att anläggas. Med gata menas område för trafik inom en tätort eller för trafik som har nått sitt mål vid gatan. Den nya gatan sträcker sig i väst-östlig riktning genom planområdet och avslutas i den östra delen av planområdet med en vändplats.



Gatan är sju meter bred och redovisas i planen som gata. Bredden möjliggör anläggandet av ett ca en meter brett dike på respektive sida om gatan, för avledning av dagvatten. I mitten av planområdet utmynnar gatumarken i en öppen yta, en platsbildning. Ytan är tänkt att fungera som en torgyta för exempelvis plantering, aktiviteter eller dagvattenhantering.

Vändplatsen har getts diametern 18 meter så att renhållningsfordon kan köra runt utan backningsrörelser.

För ett effektivt utnyttjande av kvartersmarken måste stickgator från gatan anordnas för att nå de inre delarna av kvartersmarken. Dessa redovisas i planen med illustrationslinjer.

I fördjupningen av översiktplanen för delen Tyehalvön föreslås den södra delen av Tynäsvägen få en ny sträckning. Vidare föreslås en ny anslutning mellan Tynäsvägen och Östra Tyevägen.

parkering

Parkeringsbehovet för den befintliga bostaden inom planområdet löses i dag på den enskilda fastigheten.

Parkeringsbehovet kommer att lösas på samma sätt för de tillkommande bostäderna.

kollektivtrafik

Längs Tynäsvägen, ca 200 meter söder om planområdet, finns en busshållplats. I dagsläget trafikeras busshållplatsen av två turer i vardera riktningen på vardagar mot Rud respektive Jonsbol.

Värmlandstrafik svarar för busstrafiken.



Med dagens turtäthet är det inte rimligt att tro att kollektivtrafiken kommer att vara ett konkurrenskraftigt alternativ till bil. På sikt, allt eftersom området byggs ut, skapas dock nya förutsättningar för kollektivtrafiken.

gång- och cykeltrafik

Det finns inget separat gång- och cykelvägnät inom eller till området i dag. Gång- och cykeltrafik inom området sker i form av s.k. blandtrafik, dvs. ute i gatumiljön.

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande. Det föreslås dock, enligt fördjupningen av översiktsplanen, att en ny gång- och cykelväg ska anläggas längs med Tynäsvägen. En ny gång- och cykelväg kan vid behov anläggas på naturmarken närmast Tynäsvägen.

Störningar

buller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. En del av miljö kvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.

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

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

Inomhusvärdena för bostäder regleras i *Boverkets byggregler* (BBR).

Enligt Trafikverkets nationella vägdatas (NVDB) uppgår årsdygnstrafiken på Tynäsvägen, sträckan norr om Östra Tyevägen, till 123 fordon varav ca sju procent tung trafik. Skyltad hastighet är 50 km/tim på Tynäsvägen.

En exploatering av planområdet i enlighet med planen bedöms generera ca 120 fordonsrörelser per årsmedeldygn.

Norr om det nu aktuella planområdet föreslås i fördjupningen av översiktsplanen ca ett fyrtiotal nya bostäder. Därtill finns det en gällande detaljplan som medger ett hotell/en restaurang på Tynäsudden. Tillskottet med ytterligare ca ett fyrtiotal nya bostäder samt ett hotell/en restaurang norr om planområdet bedöms generera ca 300 fordonsrörelser per årsmedeldygn.

Mot bakgrund av detta har trafikmängden på Tynäsvägen räknats upp. Trafikmängden på Tynäsvägen har uppskattats till ca 550 fordon per årsmedeldygn, varav fem procent tung trafik.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus har det gjorts en bullerberäkning med applikationen Nordic Road Noise. Applikationen är baserad på den nordiska beräkningsmodellen för vägtrafikbuller utifrån Naturvårdsverkets rapport *Vägtrafikbuller* och har utvecklats på akustikavdelningen på Tyréns i Stockholm. I applikationen lägger man in trafikflöde och hastighet samt på vilket avstånd från vägen man vill få en bullerindikation.

Enligt bullerberäkningen uppgår den ekvivalenta ljudnivån till 53 dBA och den maximala ljudnivån till 82 dBA tio meter från Tynäsvägen. Riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad klaras, enligt bullerberäkningen, 30 meter från Tynäsvägen.

Bullerberäkningen indikerar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för bostadsbebyggelse klaras för all kvartersmark inom planområdet, medan riktvärdet för maximal ljudnivå utomhus vid uteplats i anslutning till bostad inte klaras för kvartersmarken närmast Tynäsvägen.

Mot bakgrund av detta har i planen införts en bestämmelse för kvartersmarken närmast Tynäsvägen om att varje bostad ska ha tillgång till minst en uteplats, gemensam eller privat, i anslutning till bostaden där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dBA. Bedömningen görs att det finns förutsättningar för att klara detta inom planområdet.

En lämplig placering av en gemensam eller privat uteplats är minst 30 meter från Tynäsvägen. Samtidigt är det möjligt, med olika typer av åtgärder, att åstadkomma en uteplats som klarar riktvärdet inom all kvartersmark för bostadsändamål.

För att uppfylla riktvärdet kommer det att krävas särskild hänsyn när det gäller bostädernas lokalisering inom kvartersmarken och uteplatsernas/balkongernas placering. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovshanteringen.

Mot bakgrund av att detta och omständigheterna i övrigt görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna för störningar från vägtrafiken.

elektromagnetiska fält

I den nordvästra delen av planområdet finns en kraftledning på 0,4 kV i form av en luftledning. Kring kraftledningar alstras elektriska och magnetiska fält i någon omfattning. Diskussioner om hälsoeffekter gäller främst magnetfälten som är svårast att avskärma. Magnetfältets styrka minskar med avståndet.

Den magnetfältsnivå som inte bör överskridas för miljöer där människor stadigvarande vistas kan sättas till 0,4 µT utifrån den vägledning som utarbetats av Socialstyrelsen i samråd med Boverket, Elsäkerhetsverket och Statens strålskyddsinstitut.

Från en luftledning med spänning på 0,4 kV krävs ett skyddsavstånd på någon enstaka meter. Då luftledningen ligger inom den kvartersmark som är avsedd för bostadsändamål behöver ledningen vid ett plangeförande markförläggas eller flyttas.

Planen redovisar även plats för en ny elnätstation. Även kring sådana anläggningar alstras elektriska och magnetiska fält i någon omfattning. Elnätstationer är dock väl avskärmade och erfarenheter visar att magnetfältsnivån 0,4 µT klaras redan på någon enstaka meters avstånd från en sådan anläggning.

Minsta avstånd från kvartersmark som får bebyggas med bostäder till den nya elnätstationen är i planen fyra meter. Bedömningen görs att man härigenom med marginal tagit hänsyn till riskerna kring s.k. elektromagnetiska fält.

djurhållning

Sydost om planområdet finns en mindre hästgård. Verksamheten omfattar ca 2-5 hästar. Stall och gödselhantering finns ca 55 meter söder om planområdet. Beteshagar finns i dag direkt söder om planområdet.

De störningar som kan uppstå i samband med djurhållning är framförallt lukt, flugor, damning, buller från bl.a. fläktar och risken för spridning av allergener.

I skriften *Hästar och bebyggelse, underlag för den fysiska planeringen*, utgiven av länsstyrelsen i Skåne län, anges att en indelning av hästanläggningar bör användas. Med större anläggningar avses 30-100 hästar, medelstora anläggningar omfattar 10-30 hästar och mindre anläggningar omfattar upp till 10 hästar. För en mindre anläggning anges att ett skyddsavstånd på minst 100 meter bör användas från stall och gödselhantering samt att ett skyddsavstånd på minst 50 meter bör användas från områden där hästar vistas.

I Boverkets *Vägledning för planering för och invid djurhållning*, som har ersatt avsnittet om djurhållning i *Boverkets allmänna råd 1995:5* (Bättre plats för arbete), anges att efter 50-100 meter från källan är värdena för hästallergener låga eller under detektionsgränsen. Dock är spridningen av allergener beroende av de lokala förutsättningarna på platsen såsom antalet hästar, avstånd, förhärskande vindriktning, topografi och vegetation. I öppna landskap och i den förhärskande vindriktningen kan därför fortsatt och succesivt avklingande nivåer av allergener uppmätas på längre avstånd från hästgårdar än 50-100 meter.

Djurhållningen sydost om planområdet är till sin karaktär en mindre anläggning. Då stallet och gödselhanteringen ligger ca 55 meter från planområdet och beteshagarna kommer att flyttas vid ett plangeförande bedöms avståndet på ca 55 meter som ett tillräckligt skyddsavstånd till planområdet.

Vidare är den förhärskande vindriktningen sydvästlig vilket innebär att vinden större delen av året endast blåser mot en mindre del av planområdet.

Mot bakgrund av detta och omständigheterna i övrigt görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna kring närheten till djurhållningen.

farligt gods

Det finns, enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB), ingen väg inom 200 meter från planområdet som är rekommenderad primär eller

sekundär transportväg för farligt gods.

Teknisk försörjning

dricks- och spillvatten

Det befintliga bostadshuset inom planområdet har i dag enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Det kommunala ledningsnätet i området är dock föremål för utbyggnad och den nya bebyggelsen kommer att anslutas till detta. Det bedöms dock inte finnas något behov av att reservera mark för en pumpstation eller liknande inom planområdet. Det kommunala ledningsnätet väntas vara utdraget under år 2016.

dagvatten

Dagvattnet inom planområdet omhändertas i dag lokalt genom markinfiltration.

Det har gjorts en *Dagvattenutredning* i samband med den nu aktuella detaljplanen av EQC group, daterad 2015-08-11.

För att minimera dagvattenavledningen och även få en rening av dagvattnet föreslås i utredningen att dagvatten främst bör omhändertas lokalt genom infiltration samt perkolation. Vidare föreslås att dagvattenavledning bör utföras med diken, där så är möjligt. Bland annat föreslås ett öppet dike längs planområdets norra gräns med utlopp i Vänern, vilket är tänkt att delvis gå över angränsande fastighet, samt ett grunt dike i planområdet södra gräns.

Längs den nya gatan inom planområdet föreslås i utredningen ett makadamfyllt dräneringsdike med dräneringsledning. För huvuddelen av de nya fastigheterna föreslås att avledning av dräneringsdagvatten ska ske till ledningen i den nya gatan. Vidare krävs ytterligare dagvattenledningar, för att kunna sammanbinda ledningen i den nya gatan med diken inom planområdet.

Även om planen medger uppförandet av ca ett tjugotal nya friliggande enbostadshus medför det inte att planområdet kommer att bebyggas i enlighet med illustrationen. Det bedöms därför olämpligt att i planen säkerställa dagvattenledningarnas och dagvattendikenas exakta lägen inom kvartersmarken för bostadsändamål. Detta kommer istället att säkerställas i samband med ett plangenomförande, troligen tillsammans med omkringliggande fastigheter.

Avståndet till recipienten och få hårdgjorda ytor medför att dagvattnet även fortsättningsvis bedöms kunna omhändertas lokalt, dvs. genom naturlig avrinning och infiltration.

På plankartan säkerställs detta med bestämmelser om att markytan ska möjliggöra för infiltration av dagvatten, att högst 30 procent av fastighetsarean får hårdgöras samt att mark reserveras för diken för avledning av dagvatten. Därtill möjliggörs lokalt omhändertagande av dagvatten på den egna fastigheten genom att högst 20 procent fastighetsarean får bebyggas.

Vidare kan den öppna ytan i mitten av planområdet exempelvis fungera som en yta för dagvattenhantering.

värme

Uppvärmning av fastigheten sker i dag genom en individuell lösning.

Det kommunala fjärrvärmenätet är inte utbyggt inom området och kommer heller inte att dras fram till planområdet. Vid ett plangenomförande kommer därför uppvärmningen även fortsättningsvis att ske genom indi-

viduella lösningar.

Fördjupningen av översiktsplanen har en uttalad miljöambition med inriktning på förnyelsebara energikällor såsom exempelvis solvärme och biobränsle.

el

Strömförsörjning finns inom området. Vidare finns en kraftledning på 0,4 kV inom den nordvästra delen av planområdet, i form av en luftledning. Fortum är nätägare.

Vid ett plangenomförande kommer anslutning att ske till befintligt ledningsnät som kommer att byggas ut inom området. Då den befintliga luftledningen ligger inom den kvartersmark som är avsedd för bostadsändamål behöver ledningen vid ett plangenomförande markförläggas eller flyttas.

Mark för en ny elnätstation har reserverats inom planområdet. Ledningar kommer att dras i gatunätet.

tele, data

Telenät finns inom planområdet. Skanova Access är nätägare.

Ny bebyggelse kommer att anslutas till befintligt ledningsnät som kommer att byggas ut inom området.

avfall

Avfallshantering kommer att ske i enlighet med kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Kommunens återvinningscentral finns norr om centrala Skoghall, ca åtta kilometer från planområdet.

Närmaste återvinningsstation ligger på Lövnäs, ca fyra kilometer från planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

En exploatering enligt planen innebär att en ca 3,5 hektar stor igenvuxen åkermark med inslag av små skogspartier tas i anspråk för ny bebyggelse i form av ca ett tjugotal nya bostäder. Det innebär visuella förändringar både för boende i närområdet och förbipasserande.

Ett plangenomförande innebär också att belastningen på området kommer att öka något både vad det gäller mängden trafik och antalet människor.

I fördjupning av översiktsplanen för delen Tyehalvön finns bl.a. målsättningar om att skapa attraktiva bostadslägen med närhet till tätortens service men med landsbygdens kvaliteter, stimulera hållbara lösningar vad avser energiförsörjning, va-system, avfallshantering och transporter samt att förändringar ska anpassas till områdets förutsättningar och stor hänsyn ska tas till befintliga kvaliteter.

Den aktuella planeringen är ytterligare ett steg i genomförandet av målsättningarna i fördjupningen av översiktsplanen.

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 infrastrukturrella kostnader. Behovet av en utbyggnad av vatten- och avloppsnätet inom Tyehalvön föreligger redan och väcks inte specifikt av den nu aktu-

ella planeringen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900, i dess lydelse före 1 januari 2015.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	MBN december -14
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	januari -15
	Beslut om granskning	KSAU januari -16
	Granskning	februari -16
	Godkännande för antagande	KS september -16
	Antagande	KF september -16
	Laga kraft	oktober -16
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, behov föreligger och när exploatören/planintressenten finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.	
bebyggelse	Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när exploatören/planintressenten finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.	
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap	Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats delat. För den del som ligger inom naturmarken närmast Tynäsvägen samt för en liten del av gatan inom samma område kommer kommunen att vara huvudman. För resten av den allmänna platsmarken kommer huvudmannaskapet att vara enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet kommer att organiseras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning där samtliga fastigheter deltar. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna såsom gatan och naturmarken inom planområdet. Motivet till enskilt huvudmannaskap inom stora delar är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken inom området i allt väsentligt kommer att alstras av de boende i området. Vidare är samtliga vägar på Tyehalvön, bortsett från Tynäsvägen, redan i dag enskilda.	

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planprövning,
- förbindelsepunkter för VS-ledningar, och
- bygglovsprövning.

Exploatören/planintressenten ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- behovsbedömning,
- planarbete (planavtal),
- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,
- fastighetsbildning (lantmäteriet),
- nybyggnadskarta,
- utsättning,
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät,
- uppförande av bebyggelsen, och
- iordningsställande av allmän platsmark samt tomtmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören/planintressenten och kommunen.

Exploateringsavtal eller liknande, som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering, kommer att upprättas mellan kommunen och exploatören/planintressenten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Nya fastigheter bildas genom avstyckning från fastigheterna Västra Tye 1:146 och Västra Tye 1:147.

Ny elnätstation ska tryggas genom servitut.

Ny fastighet ska bildas genom avstyckningen för den mark som kommunen ska vara huvudman för.

Exploatören/planintressenten initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning för allmänna platser ska inrättas där alla fastigheter inom planområdet deltar. Anläggningen ska innefatta den del av gatan och naturmarken som kommunen inte ska vara huvudman för.

Gatan och naturmarken är gemensamma anläggningar som kommer att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse och vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter som kommer att finnas inom planområdet.

Anläggningen ska trygga fastigheternas möjlighet att nyttja gatan samt naturmarken inom planområdet.

Inrättande av gemensamhetsanläggningen har stöd i planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen får direkta kostnader för utbyggnad av det kommunala ledningsnätet och för förvärv av marken närmast Tynäsvägen. I övrigt kommer inte kommunen att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och exploatören/planintressenten kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal eller motsvarande.

Markförläggning eller flytt av luftledningen inom planområdet bekostas av exploatören/planintressenten.

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Mot bakgrund av att det inte har gjorts någon specifik markradonundersökning inom planområdet kan bebyggelsen komma att behöva uppföras i radonsäkert eller radonskyddande utförande.

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

I samband med bygglovsansökningar när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända kan krav komma att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekt Anna Lindstedt och VA-ingenjör William Healy Strömgren på Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även arkitekt Jan Erik Engström medverkat.

2016-07-28

Kristina Grape
planeringsarkitekt FPR/MSA