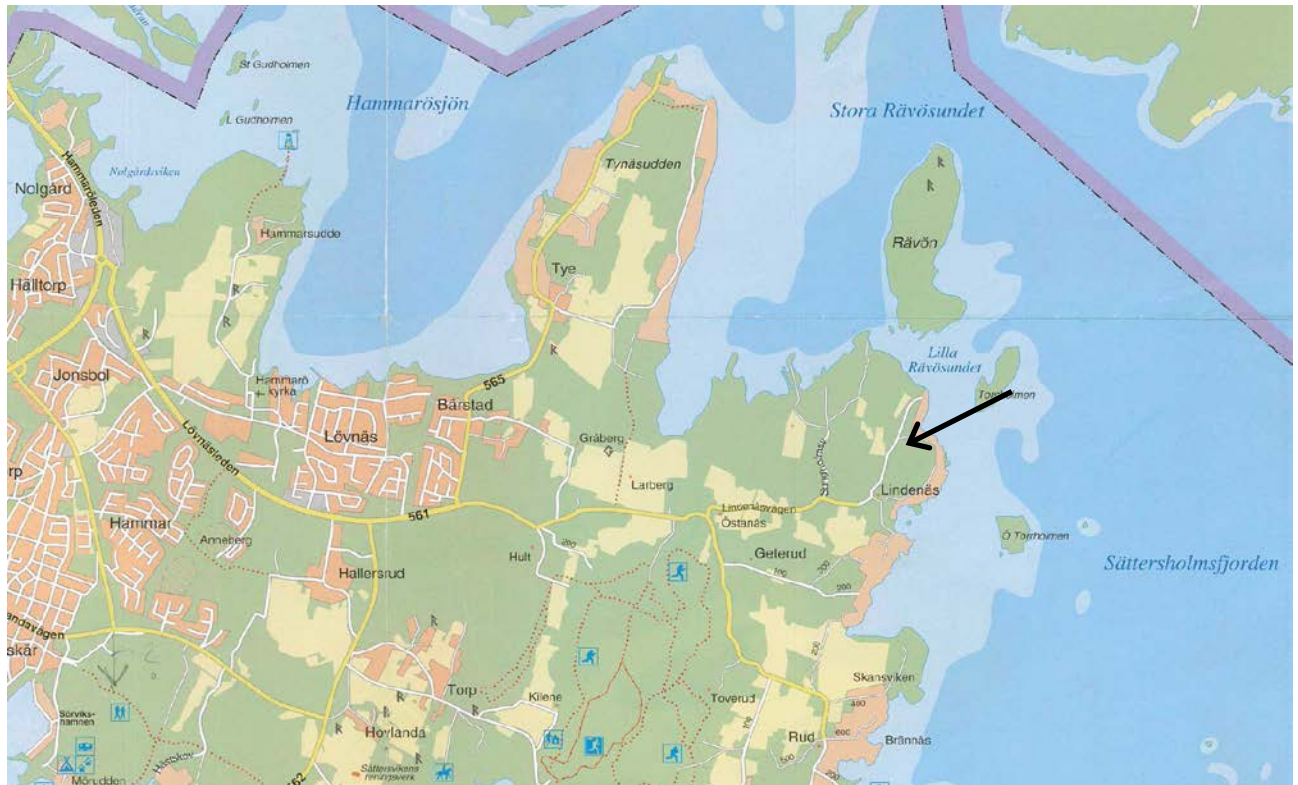


ändring av detaljplan för LINDENÄS SOMMARSTUGEOMRÅDE



LINDENÄS 1:2 – 1:33

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

tillägg till planbeskrivning
utlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

KLARA arkitektbyrå ab

beslutsdatum	sign.
ANTAGEN KS 2013-10-08	
LAGA KRAFT 2013-11-14	

Ändring av detaljplan för LINDENÄS SOMMARSTUGEOMRÅDE
(Lindenäs 1:2 – 1:33)

Tillägg till

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Fastighetsförteckning
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- **Tillägg till planbeskrivning**
- Samrådsredogörelse
- Utlåtande

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Syftet med tillägget är att medge en ökad byggrätt för bostäder på Lindenäs (Torrholmen och Torsholmen är exkluderade).

Bakgrunden till ytbegränsningarna i gällande detaljplan var en vilja att behålla området som fritidshusområde. Motivet till detta var framförallt att vägar och VA bedömdes ha för dålig standard för att medge åretruntboende.

Sedan detaljplanen vann laga kraft år 2002 har strategin för utbyggnad av VA ändrat inriktning och Lindenäs är ett av de områden som kommunen framöver avser ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Samtidigt har även en inriktningsförändring gällande vägnätet skett. Hammarö kommun och Trafikverket har påbörjat ett arbete med att se över förbättringsbehovet av väg 561 och 566 mot Rud respektive Lindenäs.

Dessa båda faktorer öppnar för en gradvis omvandling av Lindenäs sommarstugeområde till fritidsboende året runt alternativt permanentboende.

Tillägget görs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. Idag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för ytvatten, grundvattenförekomster samt för omgivningsbuller.

Inget tyder på att MKN för utomhusluft är på väg att överskridas, inom området finns endast ett fåtal enskilda grundvattentäkter och MKN för omgivningsbuller, så som de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. Inom ramen för detta planarbete fokuseras därför på miljö kvalitetsnormen för ytvatten.

ytvatten

Miljökvalitetsnormen för Sätterholmsfjärden utanför Lindenäs är god ekologisk status senast år 2015. Vattnets ekologiska status är i dag klassat som god vilket kan sammanfattas i att livsbetingelserna för fisk, bottenfauna, vattenväxter och plankton är tillfredsställande. Dock gör länsstyrelsen bedömningen att det finns risk att inte uppnå god ekologisk status år 2015 p.g.a. för höga fosforhalter vid vissa tidpunkter och platser.

Utsläpp av spillvatten och dagvatten kan bidra till övergödning som i sin tur kan försämra den ekologiska statusen. Just utsläpp av fosfor via spillvatten från bostäder har dock minskat på senare tid, mycket tack vare fosforfria disk- och tvättmedel. Det går dock att ställa krav på redovisning av spillvattenhantering i samband med utbyggnad innan området har anslutits till det kommunala avloppsnätet så att utsläpp av t.ex. fosfor inte bidrar till att försämra den ekologiska statusen.

De naturliga förutsättningarna för dagvattenavrinning, marken sluttar ner mot vattnet och består av ett tunt moränskikt på berg, gör att dagvattnet förhållandevis snabbt når Vänern. Utökade taktytor kan snabba på dagvattenavrinningen men det finns en remsa mark närmast vattnet som delvis är bevuxen och inte får bebyggas som kan fungera som näringsupptagningszon. Bostadsanvändning som sådan är generellt sett inte den användning som bidrar mest till övergödning via dagvattnet och ändringen av detaljplanen bedöms därför inte hota Sätterholmsfjärdens ekologiska status.

Miljökvalitetsnormen för Sätterholmsfjärden avseende kemisk status är att god status ska uppnås senast år 2015. Vattnet har i dag inte god kemisk status på grund av att cadmiumhalten är för hög. Traditionellt förknippas förekomster av ämnet med exempelvis skogsindustri och depotier, bostäder bidrar inte med några stora mängder. Mot bakgrund av det bedöms inte ändringen av planen påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormen för kemisk status.

Behovsbedömning

Slutsatsen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

PLANDATA**Läge**

Planområdet ligger intill Vänern på Hammarös nordöstra del.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

Omvandlingen av Lindenäs från sommarstugeområde till fritidsboende året runt alternativt permanentboende kan inte sägas ha stöd i översiktsplanen vilken antogs av kommunfullmäktige 2005. Där anas inriktningen att de områden som hade begränsad bygg rätt på 60+20 m² inte ska få utökad bygg rätt och att arbetet med upprättande av begränsande områ-

desbestämmelser för att motverka olämplig konvertering av fritidshus ska fortsätta.

Detaljplan

För området gäller **Detaljplan för Lindenäs sommarstugeområde med Torsholmen och Torrholmen**, antagen 2000-10-31. Planen anger bostadsanvändning för bebyggelsen och en största tillåtna bruksarea för huvudbyggnaden på 60 m² och för gårdsbyggnaden på 20 m².

Natur

höga vatten-
stånd

Observera att Hammarö bytte höjdsystem 2012 från RH 00 till RH 2000. Gällande detaljplan hänvisar till tidigare höjdsystem RH 00.

Enligt översiktsplanen ska golvnivån vid nybyggnad placeras lägst på nivån +46,50 RH 00 vilket motsvaras av + 47,00 i RH 2000. En bestämmelse om lägsta golvhöjd har införts i planen eftersom ett plangenomförande kan medverka till permanentning av bostäder. Konsekvenserna av en översvämning får betraktas som allvarligare om det gäller permanent bostad än om det gäller ett fritidshus.

Delar av de byggrätter som finns i gällande detaljplan ligger under den rekommenderade skyddsnivån för översvämning. Där bör situationen kunna lösas genom att antingen placera tillbyggnader och nya byggnader på högre belägen mark eller placera golvnivån på lägst + 47,00 RH 2000 (motsvarar +46,50 RH 00).

Tillfartsvägarna ligger till större delen högre än översvämningsnivån och tillgängligheten är därför säkrad till merparten av tomterna. Den nordligaste delen av lokalgatan ligger dock lägre än skyddsnivån för översvämning och 50-60 m av vägen bedöms behöva höjas upp till 50 cm för att tillfart till de tre nordligast belägna tomterna ska vara säkrad.

Översvämningsnivån är säkrad genom bestämmelse att lägsta nivå på färdigt golv och lokalgatan ska vara + 47,00 RH 2000.



Vägavsnitt i norra delen av området som behöver höjas

Bebyggelse

Förslaget till ökning av byggnadsytorna berör totalt 32 fritidshus på Lindnäs. Sommarstugorna är i huvudsak uppförda under 1930- och 1940-talen.

förutsättningar

Området är ett av de många kustnära områden med sommarhus som finns på Hammarö. Karaktäristiskt är det strandnära byggandet, där bebyggelsen ligger i en enkel rad mellan vägen och stranden.

Vägen är av enkelt slag, en smal grusväg som anpassats till den kupeade och steniga marken.



Området karaktäriseras av smala grusvägar

Fastigheterna har en yta på mellan 1500 och 4000 m² och de flesta består till stor del av naturmark. De sträcker sig mellan vägen och stranden med ett djup av ca 80 – 100 meter.

Mellan vägen och byggnaderna har växtligheten en skyddande effekt, och utgörs oftast av blandskog med stort inslag av lövträd. I området närmast stranden är växtligheten glesare och kan bestå av enstaka tallar, eller trädridåer mellan byggnaderna.

Tomterna är i huvudsak av två slag. Dels de äldre traditionella sommarhustomterna som har en grusad infart, tomtplats med naturmark och mindre rabatter för odling, stenhällar och enklare bryggor på sjösidan. Den andra varianten är mera att likna vid villatomter, med stenlagda infarter och garageplaner, uppfyllda terrasser med gräsmattor, ibland ner till stranden, större trädäck med plats för måltider och umgänge och bryggor med sittplatser och räcken.



Förändring av byggnaderna resulterar ofta i förändringar av mark och växtlighet

Byggnaderna ligger oftast mitt på tomterna, mellan vägen och stranden. Även byggnaderna har i huvudsak två karaktärer. De äldsta byggnaderna är sommarhus av enkelt slag med sadeltak och låga taklutningar, träpanel, vanligen faluröd, och ibland en glasveranda mot sjösidan. Mindre uthus förekommer.



Exempel på fritidshus

Den andra gruppen är byggnader med karaktär av villa och permanenthus, dels hus där man genomfört större ombyggnader, dels helt nya hus. Byggnaderna har som regel sadeltak och träpanel som är avfärgad i olika ljusare kulörer. Garage och förrådsbyggnader förekommer. Vindar är inredda i viss omfattning.



Exempel på hus med karaktär av permanentboende

På grund av de förändringar som genomförts inom området kan man idag inte identifiera vare sig enskilda byggnader eller miljöer som kan anses vara kulturhistoriskt särskilt värdefulla. Detta har inte heller dokumenterats i vare sig kommunens översiktsplan eller i kommunens kulturmiljöprogram.

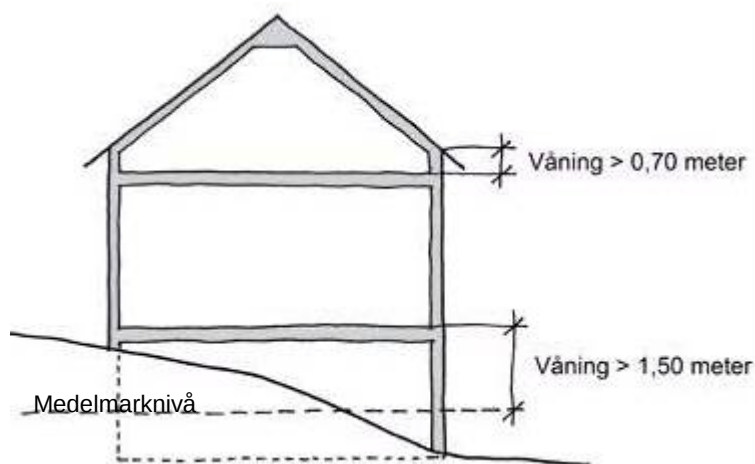
Området förväntas komma att ändra karaktär i takt med att byggnadsytorna ökar. Detta kan ses som en naturlig fortsättning på den utveckling som skett i Lindenäs sedan 1930-talet.

förändringar

På Lindenäs ersätts bestämmelserna som begränsar bruksarean till högst 60 m² huvudbyggnad och 20 m² gårdsbyggnad med en bestämmelse om att byggnadsarean får uppgå till högst 250 m² per tomt. Med byggnadsarea menas den yta byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, dvs. även bostadskomplement av olika slag såsom förråd, garage och liknande.

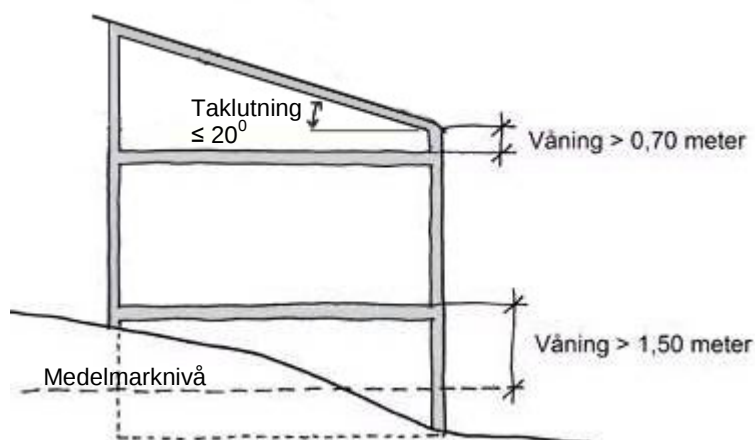
Vidare har i planen även den tidigare bestämmelsen om att endast en komplementbyggnad får uppföras tagits bort. Att endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet ska tolkas som att antalet komplementbyggnader inte är begränsat.

De tidigare bestämmelserna om högsta tillåtna byggnadshöjd och taklutning ersätts med bestämmelse om att byggnader får ha en våning. Vind där rum kan inredas räknas som våning om byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida. Källare räknas som våning om golvet översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.



Bilden illustrerar begreppet våning

För byggnad med pulpettak bedöms våningsantalet utifrån den beräknade byggnadshöjden på den låga sidan under förutsättning att taklutningen är högst 20 grader.



Bilden illustrerar begreppet våning i kombination med pulpettak

Den fastighet som ligger längst västerut i planområdet skiljer sig från de andra genom att den inte ligger vid vattnet och från början inte var ett fritidshus utan en samlingslokal. Därför tillåts på den tomten två våningar.

Trafik och vägar

Tillfart till Lindenäs sker via väg 566, som ansluter till väg 561, för vilka Trafikverket är vägghållare. Båda vägarna har låg standard men i denna planändring ligger fokus på väg 566 som utgör den sista kilometern tillfart till området. Vägarna inom detaljplaneområdet sköts som en gemensamhetsanläggning vilket kommer att gälla även i fortsättningen.



En av vägarna som ingår i gemensamhetsanläggningen

Trafikverket har gjort en så kallad fyrstegsanalys¹ på väg 561 och 566 med tanke på vägarnas låga standard och den utveckling och utbyggnad som sker i Hammarös östra delar. I analysen ges förslag till förbättringsåtgärder för vägarna. Under våren 2013 har ett arbete med en åtgärdsvalsstudie (ÅVS) genomförts. ÅVS utreder hur vägarna på östra Hammarö kan bli mer trafiksäkra genom att arbeta med fyrstegsprincipen.

Väg 566 är endast 4,5 meter bred samtidigt som den har skyltad hastighet 70 km/tim. Enligt fyrstegsanalysen var trafikflödet år 2010 ca 250 fordon per årsmedeldygn (ÅDT).

I utredningen räknas med fyra extra bilresor per dygn för fritidshus som bebos mer permanent. Ändringen av detaljplanen som på sikt kan innebära en permanentning av 32 fritidshus beräknas med det som bakgrund kunna ge en ökning från 250 till 380 ÅDT.

¹ Fyrstegsanalys Väg 561 och 566 till Rud Hammarö kommun, Värmlands län, 2010-06-21, beställare Trafikverket, konsult WSP Samhällsbyggnad.



Väg 566

Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är låg eftersom vägen är så smal och det inte finns någon separat gång- och cykelbana.

Närmaste busshållplats ligger en kilometer väster om Lindenäs, där väg 566 ansluter till väg 561. Turtätheten är låg, två turer från Rud på förmiddagen och två turer till Rud på eftermiddagen, och avstigning sker i princip direkt ner i diket.



Busshållplats

Fyrstegsanalysen presenterar ett paket med åtgärder som bör genomföras så snart som möjligt eftersom säkerheten redan i dagsläget är dålig:

- ny gång och cykelväg (både längs väg 561 och 566),
- förbättrade busshållplatser (vilket för Östanås hållplats innebär markerad gång- och cykelpassage, ett väderskydd, cykelställ, avstigningsytor och belysning),
- sänkt hastighet (från 70 till 40 km/tim på väg 566),
- mobility management-åtgärder (riktad information, kampanjer och trafikantundersökningar för att locka folk att cykla och åka buss istället för att ta bilen), och
- utökad kollektivtrafik (förslaget är sex extra anropsstyrda dubbel-turer per vardag).

Efter att ovanstående åtgärder har genomförts föreslås i analysen ett andra block som bör genomföras innan bebyggelseutvecklingen tar ordentlig fart. Med hänsyn till den ringa trafikökning som möjligheten till ett ökat utnyttjande av fritidshusen på Lindenäs bedöms generera och att en omvandling kommer att pågå under en lång tidsperiod (det bedöms kunna ta omkring 25-50 år innan alla husen eventuellt är permanent bebodda) så bedöms möjligheten till att även block två är genomfört innan området är fullt omvandlat som goda. Åtgärderna i block 2 består av:

- siktröjning (där väg 566 ansluter till 561),
- korsningsåtgärder väg 561/566 (väg 566 får väjningsplikt och breddning sker för att få en jämn kurva), och
- mötesplatser (gör att möte med tunga fordon blir möjlig på åtminstone 3-4 ställen längs väg 566).

Under hösten 2013 ska dialogen fortsätta kring finansiering och tidsplan för genomförande för att resultera i ett tydligare avtal och en utökning av byggrätten på Lindenäs är möjlig att genomföra med följande i åtanke:

- processen med att förbättra vägarna pågår,
- en eventuell permanentning av fritidshusen kommer att ske gradvis under 25-50 år, och
- trafikökningen som en eventuell permanentning i slutänden ger, omkring 130 fordon/årsmedeldygn (ÅDT), bedöms inte i hög grad påverka behovet av åtgärder.

Teknisk försörjning

vatten och avlopp

I dag finns ingen samordnad vattenförsörjning i området. 1995 gjordes en inventering av vatten- och avloppsanläggningar på uppdrag av Hammarö kommun. Under senare tid har en enkät sammanställts på uppdrag av stugföreningen som bl.a. innehöll frågor om hur fastigheterna ordnade dricksvatten och toalett. Utredningarna är svåra att jämföra med varandra eftersom frågorna är olika ställda och 7 av de 38 svaren i den senare undersökningen kommer från Torsholmen.

Ett tiotal brunnar verkar i alla fall ha tillkommit sedan 1995 då det bara fanns två stycken. Samtidigt anges i 23 av svaren att de fortfarande tar med dricksvatten utifrån.

1995 fanns två fastigheter på Lindenäs som hade annat system än torr-klosett. I senaste undersökningen angavs i hälften av svaren från Lindenäs och Torsholmen att de har WC kopplade till reningsanläggning eller slutna tankar.

Kommunen avser att dra fram vatten och avlopp till Lindenäs inom en 5-10-årsperiod. Fram till detta är gjort kommer frågan att behöva lösas separat vid utbyggnad. I samband med att bygglov ges för förändringar som väsentligt förlänger byggnadens livstid ska krav på hög skyddsnivå ställas.

Konsekvenser av ändringen av detaljplanen

Konsekvenserna diskuteras utifrån en jämförelse mellan rådande omständigheter i kombination med gällande detaljplan och de möjligheter som detaljplaneförslaget ger.

Planen ger fritidshusägarna inom området möjlighet att utveckla sina fastigheter genom utökade byggrätter. Därmed ökar förutsättningarna för att kunna utnyttja byggnaderna under längre tid av året och de som vill kan välja att bosätta sig mer permanent i området. Det kan betyda nya kommuninvånare och ökade skatteintäkter för kommunen.

Visuellt kan området förväntas ändra karaktär i takt med att bostäderna byggs ut och eventuellt i en framtid permanentas. Byggnaderna blir större, antalet garage och carportar kan förväntas öka och likaså mängden hårdgjorda ytor. Under en övergångstid kommer det att finnas en blandning av äldre enklare fritidshus som behållit sitt ursprungsutseende och nybyggen eller tillbyggnader där byggrätten utnyttjats fullt ut. På sikt kommer dessa olikheter att suddas ut.

De höga krav som ställs på enskilda avloppsanläggningar kommer att innebära en ökad kostnad för de som väljer att utföra större förändringar av sina hus innan området har anslutits till det kommunala nätet. Även kommunen kommer att få ökade kostnader p.g.a. inlösen av fler enskilda anläggningar jämfört med en utveckling enligt den nu gällande planen.

Den föreslagna planläggningen ger en sammanlagd högre standard på avloppssituationen jämfört med rådande omständigheter. Den gradvisa omvandlingen resulterar i bättre reningsanläggningar fram till dess att det kommunala nätet är framdraget.

Med ett ökat utnyttjande av fritidshusen följer också att belastningen på området kan komma att öka något. Antalet människor som bor och rör sig i området kan förväntas öka såväl sommar- som vintertid. Det kan dock även ha positiva konsekvenser som en social vitalisering och att tryggheten i området ökar.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Tillägget till detaljplanen upprättas med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900.	
Tidsplan		
planprocessen	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juli -12
	Granskning	juli-aug -13
	Antagande	okt -13
	Laga kraft	nov -13
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga beslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.	
bebyggelse	Bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits. Lägsta nivå för LOKALVÄG ska vara uppnådd innan slutbevis enligt PBL 2010 kan ges för byggnation inom någon av de tre berörda fastigheterna.	
Genomförandetid	Genomförandetiden för de områden som är berörda av ändringen (d.v.s. kvartersmark på Lindenäs med användningen bostad) är 10 (tio) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Avtal	Planavtal har tecknats mellan byggherren och kommunen.	

EKONOMISKA FRÅGOR

Intäkter och kostnader	Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter. Kommunen kommer att få kostnader för inlösen av enskilda anläggningar när området ska anslutas till kommunalt VA. Kostnader i samband med höjning av LOKALVÄG i den norra delen av planområdet kommer att betalas av vägföreningen som sedan gör en uttaxering av medlemmarna.	
Avgifter	Planavgift kommer inte att tas ut i samband med exploatering då detta reglerats genom planavtal. Avgift för bygglov tas ut i enlighet med vid tidpunkten gällande taxa. Avgift för VA tas ut i enlighet med vid tidpunkten gällande taxa.	

TEKNISKA FRÅGOR

För avloppsanläggning och BDT-avlopp krävs miljö- och byggnadsnämndens tillstånd. I samband med bygglov som väsentligt ökar byggnadens livslängd kommer höga säkerhetskrav att ställas på enskilda anläggningar. Vid anläggandet av en ny, enskild anläggning som ges inom kort tid från det att kommunalt VA kommer att byggas ut avser kommunen att ställa krav på tank för avloppet.

När kommunalt VA dras fram till området kommer anläggningarna att lösas in. Vid inlösen sker en avskrivning av anläggningens värde beroende på dess ålder.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har kommunarkitekt Karin Manner medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitektbyrå ab har även planeringsarkitekt Maria Örenfors medverkat.

2013-09-16



Jan Erik Engström
arkitekt SAR/MSA