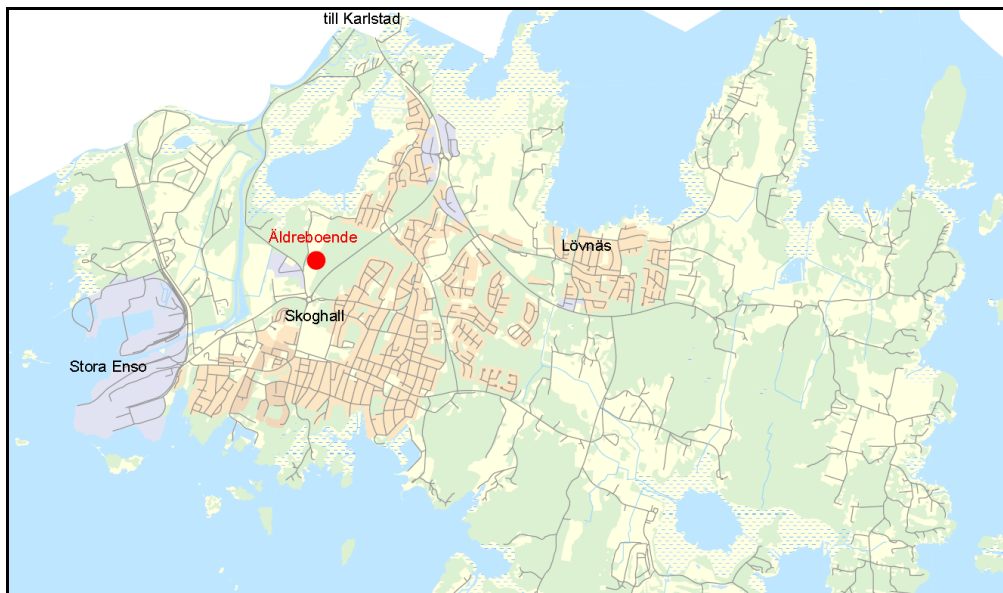




Röd markering visar planområdet

Detaljplan för

DEL AV MÖRMON 5:33, DJUPÄNGEN, HAMMARÖ KOMMUN

PBL 2014:900

LAGA KRAFT HANDLING - UTÖKAT FÖRFARANDE

2016-11-02

SAMMANFATTNING

Hammarö kommun har brist på platser i särskilt boende. Det nya boendet ska ersätta Gunnarsskärsgården och omfatta 100 platser samt kontor. Planområdet ligger norr om Hammarö arena, vid Djupsundet, i anslutning till Mörmoskolan och Hammarö utbildningscenter ca 1 km från Skoghall centrum.

Fastigheten Mörmön 5:33, Djupängen, bedöms vara ett strategiskt läge för ett nytt särskilt boende baserat på den lokaliseringsutredning som kommunen genomförde 2014. En projektgrupp genomförde medarbetar- och medborgardialoger om lämplig lokalisering av ett nytt särskilt boende, då framkom det att Djupängen var det bästa läget med tanke på de boendes behov. Här finns närhet till service och kommunikation, det är liv och rörelse i området i och med arenan och hundklubben vilket ger ett positivt tillskott.

Syftet med planen är att möjliggöra för ett nytt särskilt boende i området med 100 platser samt kontor och ev. ett café eller en restaurang.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planförslaget består av en **grundkarta** och en **plankarta med bestämmelser** som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas en **planbeskrivning** som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser.

Efter samrådet upprättas en **samrådsredogörelse** som redovisar inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** upprättas av Mark- och planavdelningen som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

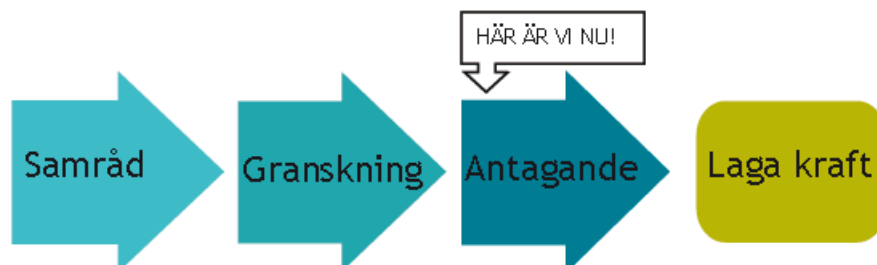
- Översiktsplan för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)
- Grönstrukturplan för Hammarö kommun (antagen 2010-12-06)
- Detaljplan för området öster om Rikssågverksskolan (antagen 1997-09-23)
- Lokalisering av nytt särskilt boende, Hammarö kommun, 2014
- Översiktlig geoteknisk utredning för nytt äldreboende, EQC Group, 2015
- Naturvärdesinventering, konsult Henric Ernstson, 2016
- Kulturvärdesbedömning, Kulturlandskapet, 2016
- PM Översiktlig Dagvattenutredning Djupängen, WSP, 2016

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekterna Anna Åhs och Wenxuan Zhang, Kommunstyrelsens förvaltning.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **utökat förfarande** med granskning enligt PBL 2010:900 (2014:900), kapitel 5. Planen är förenlig med gällande översiktsplan, dock görs bedömningen att planen kan vara av betydande intresse för allmänheten.



Program: Upprättas vid behov där inriktning och omfattning bestäms.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från att beslutet tagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.

TIDSPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	juni 2016
Samrådsskede	juni/juli 2016
Samrådsmöte	juni 2016
Samrådsredogörelse	aug 2016
Beslut om granskning KS-AU	aug 2016
Granskning	sep 2016
Granskningsutlåtande och godkännande i KS	okt/nov 2016
Antagande KF	dec 2016
Laga kraft	jan 2017

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Hammarö kommun har fattat ett inriktningsbeslut om ett nytt särskilt boende på Hammarö. Boendet ska ev. ersätta Gunnarskärsgården och omfatta 100 platser.

Fastigheten Mörmon 5:33, Djupängen, bedöms vara ett strategiskt läge för ett nytt särskilt boende baserat på den lokaliseringstudie som kommunen genomförde 2014. En projektgrupp genomförde medarbetar- och medborgardialoger om lämplig lokalisering av ett nytt särskilt boende, då framkom det att Djupängen var det bästa läget med tanke på de boendes behov. Här finns närhet till service och kommunikation, det är liv och rörelse i området i och med arenan och hundklubben vilket ger ett positivt tillskott.

En detaljplan ska tas upp under 2016 för att möjliggöra etablering av det nya särskilda boendet på Djupängen. Parallellt med planarbetet pågår arbetet med att ta fram ett förslag till det nya särskilda boendet som underlag för bygglov och upphandling av entreprenad. Hammarö kommuns ambition är att ett nytt särskilt boende ska stå klar under 2019.

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra för ett nytt särskilt boende i området med 100 platser samt kontor och ev. ett café eller en restaurang.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Hammarö arena, vid Djupsundet, i anslutning till Mörmoskolan och Hammarö utbildningscenter ca 1 km från Skoghall centrum.



Ovan, flygfoto som visar det aktuella planområdets läge

Areal

Planområdet är ca 94 384 m² och omfattar både allmän platsmark och kvartersmark. Varav naturmark är 52 078 m², samt gata 4 277 m². Andelen kvartersmark (bostäder, vård, café / restaurang ändamål) är 37 993 m² samt mark för teknisk anläggning är 36 m².

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av del av Mörmön 5:33. Fastigheten ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1 000 i A1-format. En fastighetsförteckning är upprättad 2016-08-03.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4, 5 OCH 7 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden ska användas till det de lämpar sig bäst för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Planområdet berörs av följande riksintressen enligt 3 kap: Det aktuella planområdet berör en mindre del av Klarälvens nedre lopp som är av riksintressen för naturvård och friluftsliv. Vidare berör planområdet två jordbruksblock som är i träda. Brukningsvärd jordbruksmark får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen enligt 3 kap 4 § MB.

Bedömningen görs att den föreslagna planläggningen inte påtagligt kommer att försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av riksintresset. Vidare bedöms att äldreboende i form av flerbostadshus kan vara ett väsentligt samhällsintresse som gör att jordbruksmark kan tas i anspråk för bebyggelse.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap då kommunen tillhör riksintresset Vänern med öar och strandområden. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Ett genomförande av planen innebär ett intrång i ett ängs- och skogsområde. Den tillåtna exploateringen berör dock en begränsad del och den resterande delen sparas för rekreation som naturmark. Planen bedöms ej påverka möjligheterna att bedriva friluftsliv i närområdet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

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

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)

- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Planens genomförande kan komma att innebära ökade föroreningar i utomhusluften. Det kommer inte innebära några förändringar som har betydande påverkan på luftkvaliteten.

Bebyggelse inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala ledningsnätet. Dagvattnet kommer att omhändertas lokalt och vid behov renas innan det når recipient. Bedömningen görs att risken för negativ påverkan på grund- och ytvatten är mycket liten. Vidare bedöms ett plangenomförande inte medföra någon ökad risk för att gällande MKN för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

För att uppnå god kvalitet i Hammarö kommuns boendemiljöer tas hänsyn till buller i planprocessen. Bulleraspekter bedöms utifrån förutsättningarna.

Strandskydd, 7 kap MB

Planområdet berörs ej av några skydd enligt 7 kap MB och inga tillstånd behöver sökas för ett genomförande av planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Enligt gällande översiktsplan (antogs 2005-11-22) för Hammarö kommun ligger planområdet inom ett utredningsområde.

Utredningsområdena ligger i direkt anslutning till tätorten och utgör de områden där tätorten möter landsbygden. Fördjupningar av översiktsplanen skall komma till och klargöra hur tätorten avslutas och landsbygden tar vid. Utredningarna skall innehålla ställningstaganden för både exploatering och bevarande.

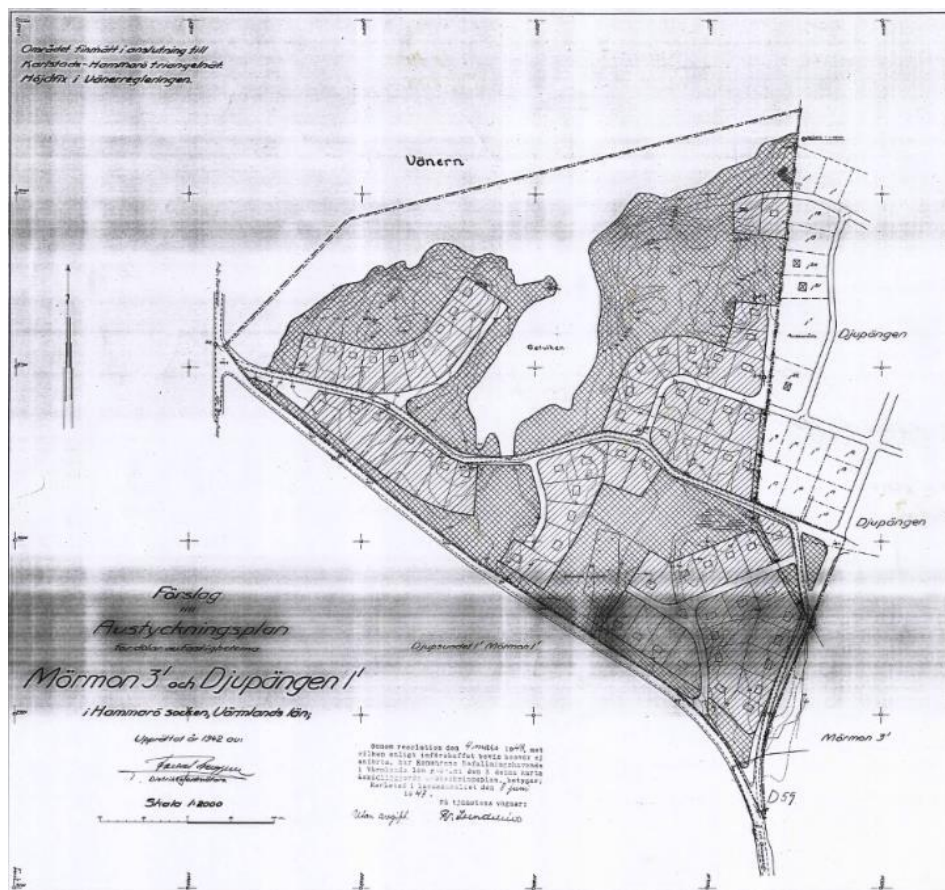
Den östra delen av planområdet är utpekad i kommunens Grönstrukturplan som en del i ett närnaturområde.

En fördjupning till det berörda utredningsområdet som föreslogs i översiktsplanen saknas. Dock är översiktsplanen inaktuell och revidering pågår. Det aktuella planområdet bedöms ha ett strategiskt läge för ett nytt särskilt boende baserat på den lokaliseringstudie som kommunen genomförde 2014.

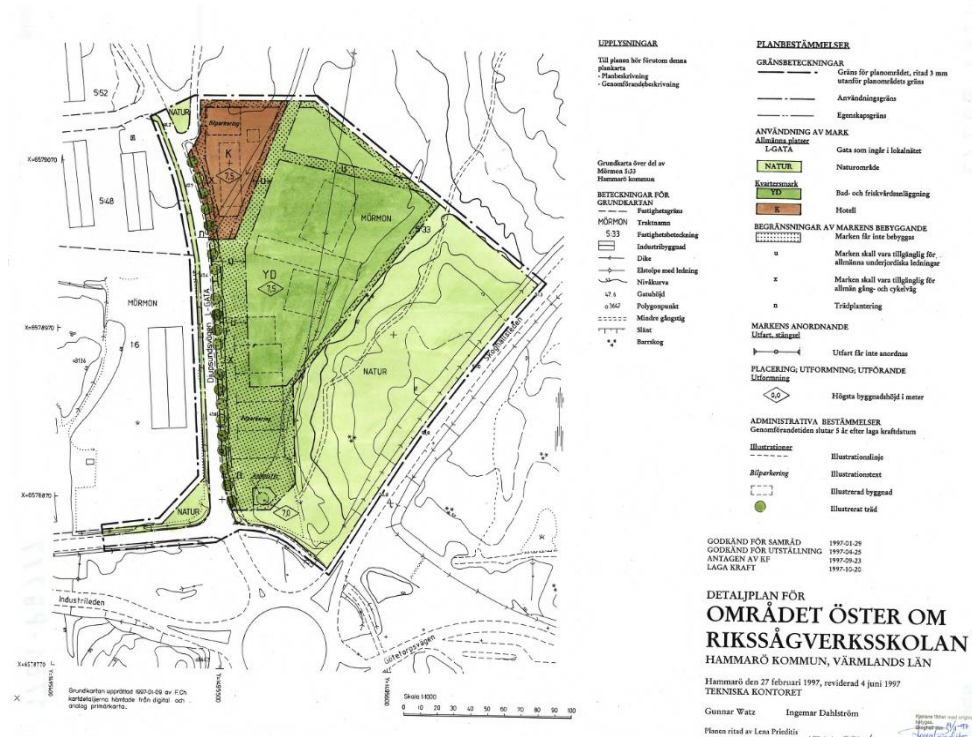
Den aktuella planeringen bedöms vara förenlig med gällande översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Ca hälften av planområdet ligger utanför detaljplanelagt område. En äldre avstyckningsplan och en detaljplan påverkas något av planen.



Avstyckningsplan för delar av fastigheterna Mörmön 3:1 (1942)



Detaljplan för området öster om Rikssågverksskolan (1997)

Avstyckningsplan för delar av fastigheterna Mörmon 3:1 (1942) blev inte genomförd. Del av de tidigare planerade villatomterna regleras nu till kvartersmark för bostäder, vård, café- / restaurangändamål.

Mark avsedd till hotell i *Detaljplan för området öster om Rikssågverksskolan (1997)* är inte bebyggd och är idag parkeringsplats tillhörande Hammarö Arena.

Markanvändningen för hotell ändras i nya planen till prickad kvartersmark där äldreboendet och Hammarö Arena kan samordna delade parkeringsplatser.

Förordnanden

I planområdet finns ett öppet dike i åkermarken som omfattas av det generella biotopskyddet. Planområdet gränsar också i öst till Natura 2000-området Klarälvsdeltat.

Inga förordnanden kommer att påverkas av planen då dessa ligger inom delar av planområdet undantagna från exploatering.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2016-06-01, bedöms inte markanvändning och genomförandet av detaljplanen medföra sådan betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser att det finns krav på att göra en miljöbedömning enligt PBL eller MB av planen. Nedan följer motivering och slutsatser.

Text hämtas från behovsbedömningens slutsats.

Följande frågor bör utredas ytterligare:

- Naturvärde
- Kulturmiljövärde
- Dagvattenutredning
- Markförlagd kabel 10 kV (för att undvika placering under tilltänkt byggnad)
- Hur planen kommer påverka motorfordonstransporter, gång- och cykeltrafik genom området, samt genom Hälltorp.

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- Byggnadernas utformning kan med fördel ta inspiration från omgivande naturmiljö avseende färg och materialval.
- Planen bör formas så att trygga, tillgängliga och vackra utemiljöer i samspel med naturen, tillskapas identitet och historia för området tas tillvara.
- Nyttja och uppmuntra till användandet av hållbara färdssätt för att minska antalet bilar.
- Om möjligt nyttja det befintliga diket i ängsmarken som en del i dagvattensystemet och utemiljön.

- Skapa förutsättning för god tillgång till närnaturen, friluftsliv, motionsspår och idrottsanläggningar i området.
- Planområdet ligger i närheten till Hammarö Arena och Hammarö utbildningscenter och Mörmoskolan. Försöka göra barn delaktiga i antagandet av planförslaget.
- Presentera material med barnperspektiv, dvs. så att barn kan förstå innehållet.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2016-01-19 § 9 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Mörmon 5:33, Djupängen.

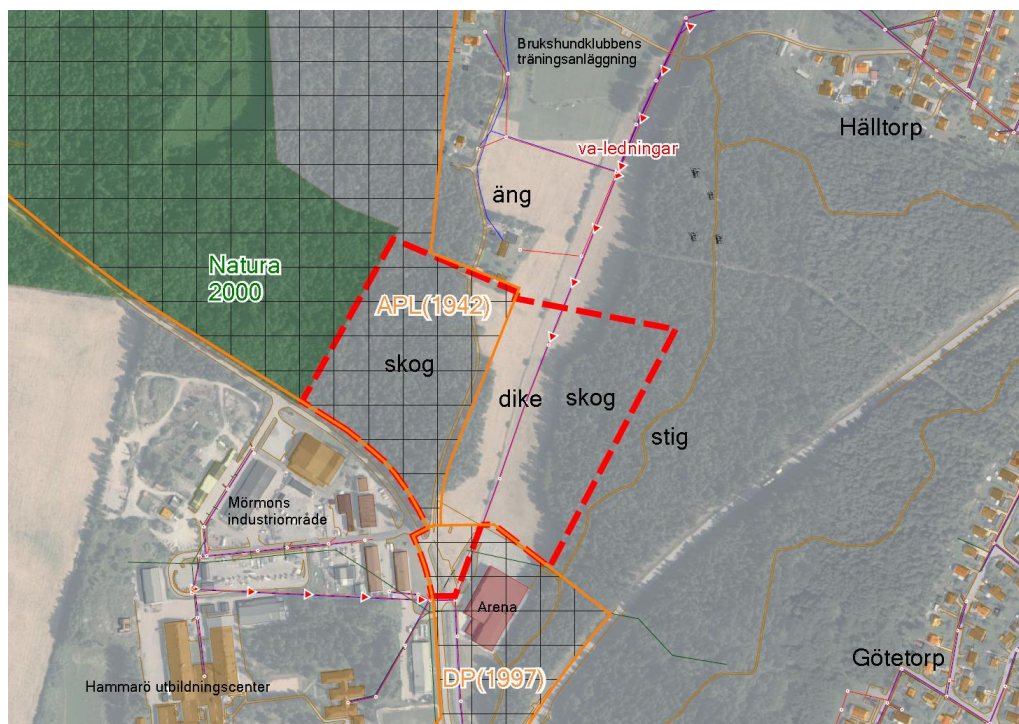
Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom planområdet finns inga mark- eller anläggningssamfälligheter.

Ett officialservitut (akt 17-HAÖ-513) för utfartsvägsändamål finns vid norra gränsen av planområdet. Servitutsägare är fastigheter Mörmon 46:14 och Mörmon 46:25. Marken används inte som det var tänkt i akten från 1936 utan de fastigheter som bildades kör ut på Djupsundsvägen.

Rakt genom Djupängen finns en ledningsrätt (17-Å-5767.1) för en nedgrävd kraftledning. Servitut för kraftledningen finns inom området. Kraftledningen belastar fastigheter Djupsudet 1:4, Hälltorp 1:48 och Mörmon 5:33.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Bilden ovan visar en sammanställning av områdets förutsättningar. Röd streckad linje visar aktuellt planområde. Grön yta visar Natura 2000-område. Orange linjer visar berörda planer. Va-ledningar och ett dike finns mitt i ängen

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

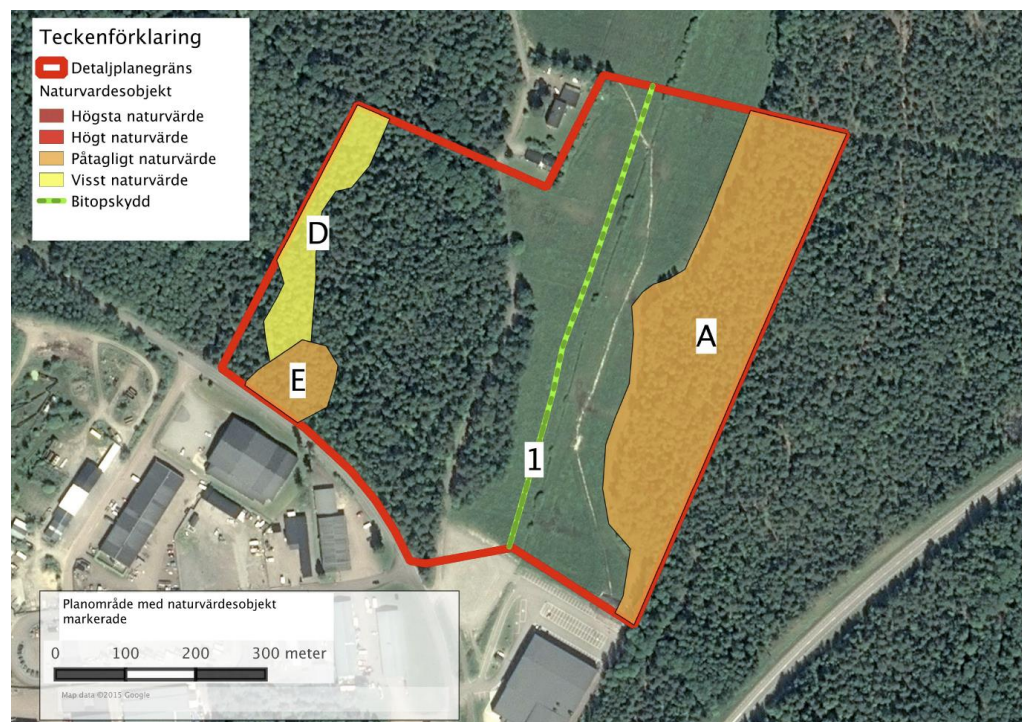


Området sett från parkeringsytan vid arenan

Djupängen utgör en flack ängsmark mellan två skogsområden som båda används för rekreation. I mitten av ängsmarken går ett större dike i nord-sydlig riktning. Marken stiger från Djupängen åt skogsområdena.

Skogsområdena är talldominerade med inslag av lövträd och ett bottenskiikt av ris och mossor. Skogsområdena i väster och i norr är inkluderade i blivande naturreservatet, gällande Natura2000 samt i riksintresset för naturvård. Små stigar finns i östra skogen.

En naturvärdesinventering är genomförd inom området som sammanfattningsvis visar på att vissa naturvärden finns i området och då främst knutna till skogspartiet mellan åker och motionsspår.



Resultat av naturvärdesinventering inom planområde (observera att plangränsen justerats)

I delområde A, beläget i östra delen av planområdet, finns ett *påtagligt naturvärde* motiverat av olikartad skog med element och strukturer som är värdefulla, stående och liggande död ved, olik åldrighet, luckighet, stigar, öppna solbelysta ytor samt stort lövinslag m.m.

I delområde D, beläget i västra delen av planområdet finns ett *visst naturvärde* med motivering äldre produktionsskog med lågor och död ved, i området finns även inslag av fuktigare sänkor och bäckar.

I delområde E, beläget i sydvästra delen av planområdet, finns ett *påtagligt naturvärde* med motivering lövbevuxen sumpmark med rikligt insektsliv samt död ved.

Landskapsobjekt 1 är ett öppet dike som löper genom åkermarken och som omfattas av det generella biotopsskyddet.

Förändringar

Anspråkstagandet av delar av åkermarken och skogen som föreslås i planen kommer att påverka landskapsbilden till viss del. Träd och markvegetation skall dock behållas i möjligaste mån under exploateringen. Högsta möjliga

exploateringsgrad har dessutom begränsats till 18 000 kvadratmeter byggnadsarea.

Planen anger allmän platsmark NATUR för naturområdet mellan rekreationsområdet och planerad kvartersmark (BC₁D). Detta är för att bevara funktionen som rekreationsområde och de omgivande värdefulla kultur- och naturmiljöerna, samt för att säkra att äldreboendet fortsatt ska kunna nyttja skogsmarken för återhämtning och rekreation.

Diket som kommer vara en del i dagvattensystemet behöver en dispens från biotopskyddet. Dispensen ska sökas innan byggets början. Se vidare under rubriken *Teknisk Försörjning/Dagvatten*.

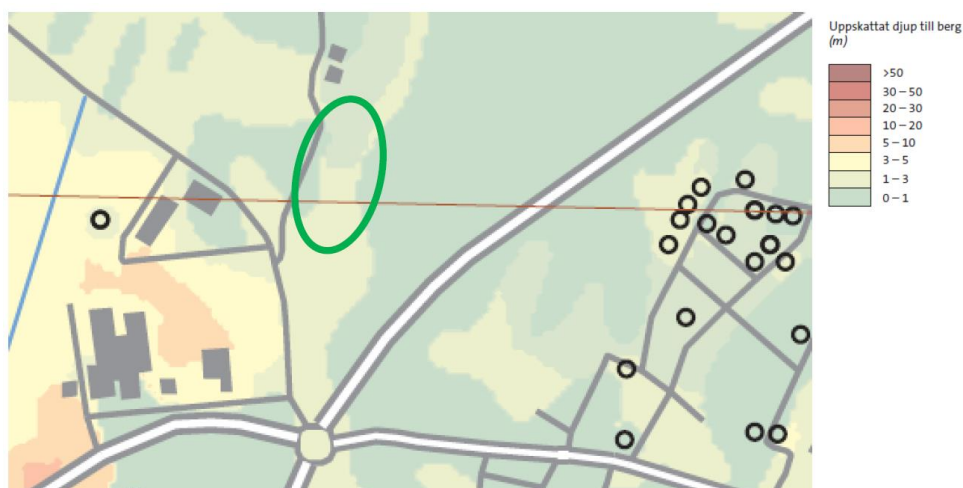
Geotekniska förhållanden

EQC Group gjorde en översiktlig geoteknisk utredning inom det aktuella planområdet i december 2015. Utredningen omfattade två lägen på grönområdet vid Djupängen strax norr om Hammarö Arena.

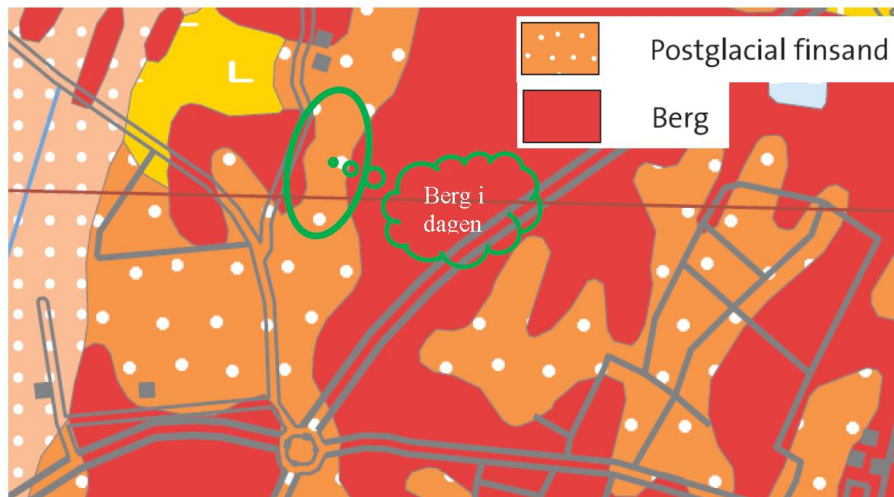
Som underlag har använts SGU:s jordartskarta och jorrdjupskarta samt gjorts platsbesök den 2015-11-17. Äldre geotekniska undersökningar i närområdena har även studerats som komplement.

Enligt jordartskartan består den centrala delen av planområdet av finsand och omgivningarna till övervägande del av berg. Den geotekniska undersökningen som utförts tidigare strax söder om det aktuella området visar (under mulljorden) på ett övre jordlager av siltig lera av torrskorpekaraktär, följt av siltig lera. Ett fastare jordskikt finns i botten, bedömt som siltig, sandig morän. Djupet till fast botten uppgår till som mest ca 8 meter och i delen som angränsar till det aktuella området ca 4 meter. Den lösa lerans mäktighet i de närmaste borrhålen är som mest ca 1 meter.

Enligt SGU:s jorrdjupskarta är det uppskattade jorrdjupet i området ca 0-4 meter.



SGU:s jorrdjupskarta, Djupängen



SGU:s jordartskarta, Djupängen

Vid platsbesöket noterades ett område med berg i dagen centralt i området, se jordartskartan.

Den lösa leran har enligt kolvprovtagning en vattenkvot som varierar mellan 33-52%, konflytgränsen varierar mellan 26-40% och sensitiviteten är mellan 52-67, vilket tyder på att det är kvicklera (störningskänslig lera) i området. Leran är sättningsbenägen.

Jorden bedöms övervägande vara av materialtyp 5A med tjälfarlighetsklass 4, dvs. mycket tjällyftande.

Förändringar

Bedömningen görs att djupet till fast botten är ca 0-3 meter inom området och att grundläggning på plintar kan utföras. Leran bör schaktas bort vid läget för plintarna. Schaktdjupet bedöms som mest bli ca 2-3 meter.

Där det är ytnära berg kan sprängning komma att erfordras beroende på vald höjdsättning. Detta är viktigt att beakta om byggnaden ska ha en källarkonstruktion.

Siltan och leran tillhör tjälfarlighetsklass 4 och vid dimensionering av grundläggning ska jordarternas tjälfarlighetsklassificering beaktas. Stor vikt bör läggas vid att dränera vid byggnader för att undvika problem med grund- och ytvatten.

Området bedöms vara lämpligt för ändamålet. Beroende på hur byggnaden placeras inom respektive område kan rekommenderad grundläggning variera. En ytterligare geoteknisk undersökning när byggnadens läge är bestämt bör göras i samband med projekteringen.

Förorenad mark

En bilverkstad inom Mörmöns industriområde är registrerad i länsstyrelsens system EBH-stödet som ett potentiellt förorenat område. Bilverkstaden är inte riskklassad. Möjlig påverkan på det aktuella planområdet bedöms som liten.

Förändringar

Om markföroreningar påträffas vid spräng, schakt, eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap 11 §.

Radon

Det finns ingen markradonkarta över Hammarö. Markradon har inte mätts i samband med planarbetet.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Det ska beaktas att vid schaktning i område med siltig jord, när jorden är vattenmättad (högt grundvatten eller riklig nederbörd), kan jorden uppträda som flytjord. Vid schakter djupare än 2 meter i lera bör geotekniker kontaktas för kontroll av stabiliteten.

Det bör beaktas att det finns risk för bottenuppträckning vid schakt djupare än grundvattenytan. Temporär grundvattensänkning kan komma att erfordras.

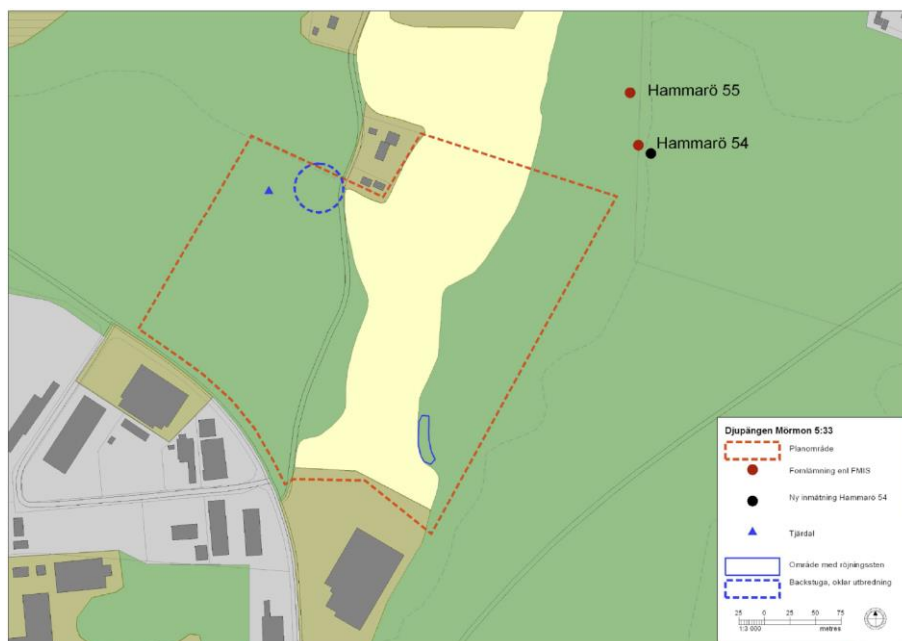
Vid Djupängen är leran kvick vilket innebär att den är känslig för störning. Schakter bör därför utföras i samarbete med geotekniker.

Planområdet ligger utanför riskområde för höga vattenstånd enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) nya översvämningskartering från 2013. Vid nybyggnation ska lägsta golvnivå vara + 48 m ö h (RH2000).

Fornlämningar och kulturminnen

Då det finns två registrerade fasta fornlämningar (RAÅ Hammarö 54 och 55) utanför planområdet har en utredning avseende kulturmiljön beställts. Utredningen syftar till att dels göra en bedömning om de befintliga fornlämningarna utanför planområdet riskerar att påverkas av planen, dels om det kan finnas fler fasta fornlämningar inom planområdet. Enligt utredningen har planområdet troligtvis inte varit tillgängligt förrän sedan äldre järnålder då planområdets ligger lågt på Hammarö och inte blivit torrlagt förrän någon gång mellan 1100 fKr och tiden för vår tideräknings början. Detta innebär att lämningar från stenålder och bronsålder kan uteslutas. Det är heller inte troligt att några boplatslämningar från järnåldern finns inom planområdet då inga lämpliga ytor kunde iakttas.

I planområdets södra, på östra sidan om odlingsmarken, iakttogs flera röjningsrösen (högar med odlingssten). Det kan inte uteslutas att dessa i grunden är förhistoriska. Röjningsstenen bedöms som övriga kulturhistoriska lämningar oavsett ålder då den intilliggande åkermarken ännu är brukad.



Resultat av bedömning av kulturmiljö inom planområde (observera att plangränsen justerats)

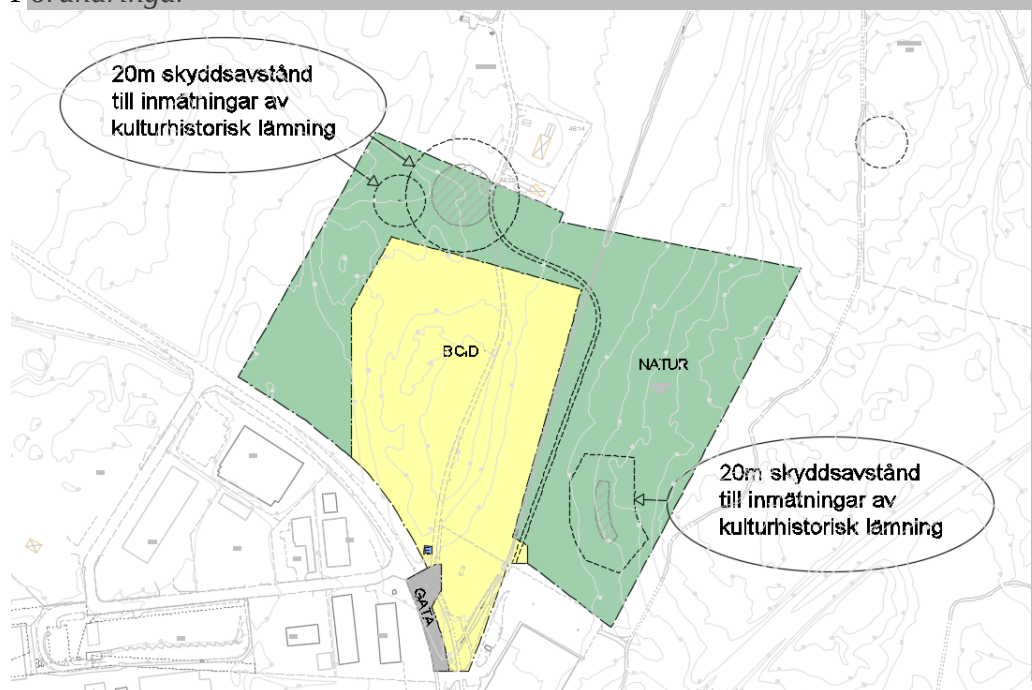
Inom planområdets nordvästra del hittades en tjärframställningsplats i form av en tjårdal. Anläggningen består av en grop med vall samt ett dike. Vallen är 7 x 6 meter stor och intill 0,8 meter hög. Gropen är 1,6 x 1,6 meter stor och 0,75 meter djup. Runt hela vallen löper ett dike som är 0,3 meter djupt. Rekommendation från RAÄ är övrig kulturhistorisk lämning a för denna typ. Tjärframställningsplatser kan bedömas som fornlämning om de kan antas ha tillkommit före 1850 (Riksantikvarieämbetet 2014).

I norr gränsar planområdet till en mindre bebyggd fastighet. Från denna och västerut löper en äldre vägsträckning längs med planområdet. Detta är den ursprungliga vägsträckningen mot Tassbroa och fastlandet i väster. Enligt häradsekonomska kartan från 1883-1895 låg här inom planområdet, en backstuga (akt Vidö J112-71-22 och Hammarö J112-71-23). En enklare sökning i historiska kartor har gjorts och i en karta från 1819 kan man inte se den ovan nämnda backstuga. Lämningar efter backstugan kan bedömas som fornlämning om bebyggelsen inte kan antas ha tillkommit efter 1850 (Riksantikvarieämbetet 2014).

De två fasta fornlämningar (RAÄ Hammarö 54 och 55) utanför planområdet bedöms inte påverkas av planens genomförande. Tjårdalen och backstugan som ligger inom planområdet och hur dessa påverkas beror på planens utformning.

Kulturmiljöutredningen visar att en arkeologisk utredning inom planområdet inte är nödvändig.

Förändringar



Skyddsavstånd till kulturhistoriska lämningar i detaljplanen

Planens genomförande bedöms inte påverka de kända fasta fornlämningarna vare sig fysiskt eller visuellt, däremot rekommenderas det att de märks ut då de ligger i nära anslutning till motionsspåret och är utsatt för hårt slitage.

Då backstugan och tjärdalen ligger inom naturmark bedöms inte heller dessa påverkas av planen. Lämpligt skyddsavstånd till en kulturhistorisk lämning är generellt 10 meter från inmätningpunkten, däremot infördes i planen ett skyddsavstånd på 20 meter då inmätningen och omfattningen av lämningarna inte är riktigt fastställda.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet är obebyggt och utgörs av ängs- och skogsmark. Vid Djupängen finns Hammarö Arena strax söder om det aktuella planområdet och ett fåtal bostäder, Brukshundklubben och deras träningsanläggning finns belägen norr om planområdet. Väster om Karlstadsvägen, som gränsar till området, ligger Mörmöns industriområde.



Hus norr om planområdet



Hammarö Arena



Industribebyggelse på andra sidan av Karlstadsvägen

Fastigheten Mörmon 46:25 norr om planområdet består av ett litet 1,5-planshus i trä från 90-talet och ett garage. Byggnadens träpanel har målats i rött med vita omfattningar. Byggnader på grannfastigheten Mörmon 46:14 är från 1940- och 1970-talet.

Arenan invigdes i september 2012. Arenan består av två fullstora planer för innebandy, handboll och volleyboll, varav den ena har en stor publikkapacitet. I arenan finns även en cafeteria, teorisal, gymlokal samt kontorslokaler och lärarum. Arenan används under dagtid på vardagar av Mörmoskolan för idrottsundervisning. På kvällstid samt helger används arenan främst av den lokala innebandyförbundet Skoghalls IBK.

Förändringar

Planen möjliggör uppförande av ett nytt särskilt boende (BD) med 100 platser samt kontor och ev. ett café eller en restaurang (C₁). Planen är flexibel för att möjliggöra en varierad utformning av området. Bebyggelsen får uppföras i tre våningar – gemensamlokaler och lägenheter på första två våningar och kontor på tredje våningen. Nockhöjden är satt till 15 meter för att inte begränsa utformning av tak.

Enligt lokaliseringsutredningen planeras en byggnad om ca 11000 m². Planen medger en byggrätt upp till 18000 m² byggnadsarea (e₁).

Offentlig service och kommersiell service och arbetsplatser

I direkt anslutning till planområdet ligger Hammarö Arena vilket utgör både arbetsplats och service.

Söder om planområdet ligger Mörmoskolan och Hammarö utbildningscenter samt ett industriområde med bland annat återvinningscentral och bilverkstad. Norr om planområdet finns en brukshundklubb och kolonilotter.

Förändringar

Planen innebär att området försörjs med fler arbetsplatser och ett särskilt boenden.

Tillgänglighet

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

FRIYTOR

Rekreation

Planområdet utgör en kil mellan två skogsområden, båda områden används som rekreationsområden. I skogsområdet i öster finns ett elljusspår. I norr finns brukshundklubben och deras träningsanläggning samt en koloniförening. I söder gränsar området till Hammarö arena. Omgivningen uppfattas som lugn trots arenan i söder.

Förändringar

Planområdet kommer att få behålla stor del av sina rekreationsytor då stor del av planområdet är avsatt som naturområde.

Detaljplanen innebär att viss del av skogsområdet i väster och åkermarken kommer att tas i anspråk som kvartersmark och bebyggas, men kvartersmarken ska också innehålla en gård för de boende.

Träden ska i möjligaste mån sparas.

SKYDDSRUM

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

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet ligger i nära anslutning till Mörmorondellen vilken ansluter till väg 236 (Skoghallsleden), väg 557 (Industrileden), Mörmovägen, Karlstadsvägen och Götetorpsvägen. Väg 236 och 557 är statlig infrastruktur för vilka Trafikverket är väghållare. Hammarö kommun är väghållare till alla andra vägar i området.

De närmaste vägarna är: väg 236, som ligger ca 200 meter öster om planområdet, Karlstadsvägen, som gränsar till planområdet åt väster, och Djupsundsvägen, som går genom planområdet. Skyltad hastighet på väg 236 är 90 km/tim medan den är 60 km/tim på Karlstadsvägen och 30 km/tim på Djupsundsvägen.

Djupsundsvägen ansluter i söder till Karlstadsvägen och nyttjas av fastighetsägare, ägare till kolonilotter samt Brukshundklubben. I norr ansluter Djupsundsvägen till Astervägen/ Blommersudsvägen/ Slängomvägen för att sedan ta sig ut på Skoghallsleden. I norr är en del av Djupsundsvägen enbart gång- och cykelväg.

Förändringar

Planområdet kommer att anslutas till Karlstadsvägen via en befintlig anslutning till Djupsundsvägen. En del av Djupsundsvägen kommer ledas om inom planområdet. Detta innebär dock inga stora ändringar för vare sig boende i området eller ägare till kolonilotter, samt besökande till Brukshundklubben.

Parkering, varumottagning

Parkering kommer att behövas för personal och besökande. Parkering kommer samordnas med parkering till Hammarö Arena, delvis inom den egna fastigheten. Det särskilda boendet kommer att ha tillagningskök vilket innebär att varubilar och sopbilar måste kunna angöra det särskilda boendet.

I dagsläget finns två parkeringar till Hammarö Arena.

Förändringar

Parkeringsplatser för personal och besökande föreslås samordnas med de befintliga parkeringar för Hammarö Arena, varav den ena parkeringen omfattas av planområdet och kommer att utökas. Handikapplatser och angöring för funktionshindrade ska möjliggöras inte längre än 20 meter från närmaste entré.

Utöver bilparkering ska parkeringsplatser för cyklar anordnas, dessa bör ligga i anslutning till entrén samt vara väderskyddade för att uppmuntra till cykel som transportmedel.

Angörandet av varutransportbilar och sopbilar till det särskilda boendet bör separeras från andra trafikslag genom att dessa transporters målpunkter är placerade inom annan del av området än entréerna.

Utrymmet för den angörande varutransporten ska dimensioneras utifrån en 12 meter lång transport och utrymmet för en eventuell angörande buss/ annan längre transport har en dimensionerande längd på 15 meter.

6 meter prickmark som inte får försväras med byggnad läggs närmast gatan med tanke på bl.a. trafiksäkerhet (sikt), snöröjning m.m.

Gång- och cykeltrafik

Idag finns ingen separat gång- och cykelväg genom planområdet utan gång- och cykeltrafiken sker på Djupsundsvägen. En sträcka av Djupsundsvägen, norr om planområdet, är endast tillåten för gång- och cykeltrafik.

Förändringar

För att förbättra möjligheterna föreslås att väl upplysta och gena gångvägar uppförs för att förenkla för personal och besökande till det särskilda boendet men också för allmänheten som passerar området. I planen föreslås en separat gång- och cykelväg att anläggas inom allmän platsmark, öster om kvartersmarken. Hänsyn till närliggande fornlämningar ska tas i projektering och anläggning av gång- och cykelvägen. Tanken är att den här gång- och cykelvägen ska sträcka sig utanför planområdet och förhoppningsvis bilda en säker anslutning mellan Hälltorp och Nolgård områden.

För att nå det särskilda boendet föreslås att en gång- och cykelväg, separerad från andra trafikslag, uppförs inom kvartersmarken. Detta för att förbättra möjligheten för personal och besökare att säkert nå det särskilda boendet.

Generellt bör gång- och cykelvägarna uppföras med en bredd på minst 3 meter.

En cykelparkering, enkel att nå från gång- och cykelvägen, föreslås uppföras i anslutning till det särskilda boendet, nära entréer och väl upplyst.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik med hållplatser finns längs Skoghallsleden. En hållplats finns strax öster om Hammarö Arena.

Förändringar

För att minska behovet att ta bilen till det särskilda boendet för att dels jobba och dels besöka anhöriga är det viktigt att kollektivtrafiken anpassas till de tider då behovet är som störst.

STÖRNINGAR

Industriverksamhet

I Boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete* anges olika avstånd som riktvärde för skyddsavstånd till bostäder. Verksamheter som finns inom Mörmöns industriområde utreddes under planprocessen med hänsyn till miljö, hälsa och säkerhet.

De flesta av verksamheterna är verkstadsindustri i mindre skala som ger begränsat utsläpp och buller. Bedömning görs att verksamheter i området inte är av typen att de enligt Boverket bör ha över 50 meters skyddsavstånd till bostäder.

I västra delen av industriområdet finns en lagerlokal tillhörande Hammarö Återvinningscentral (ÅVC) där man lagrar elavfall och annat farligt avfall. Kapaciteten på lagringen av farligt avfall är 1 ton/dag. Lokalen som ett mellanlager för miljöfarligt avfall bör enligt Boverket ligga minst 200 m från bostäder.

För industribuller vid bostadsbyggnader finns en vägledande rapport från Boverket (2015:21) *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder*. Denna anger tre olika zoner som användas för bostadsbebyggelse i områden som är utsatta för industri- eller annat verksamhetsbuller.

En bullermätning har gjorts för ÅVC i maj 2016. Denna visar att under öppetid av ÅVC (ca kl 09-17) så är bullernivån 45-60 dBA Leq (till frifältsvärde korregerat värde) vid mätpunkten. På mätpunkten (MP 01) så monterades mikrofonen ca 1,5 m upp på en stolpe som är ca två meter från fasaden utanför kontoret på ÅVC.

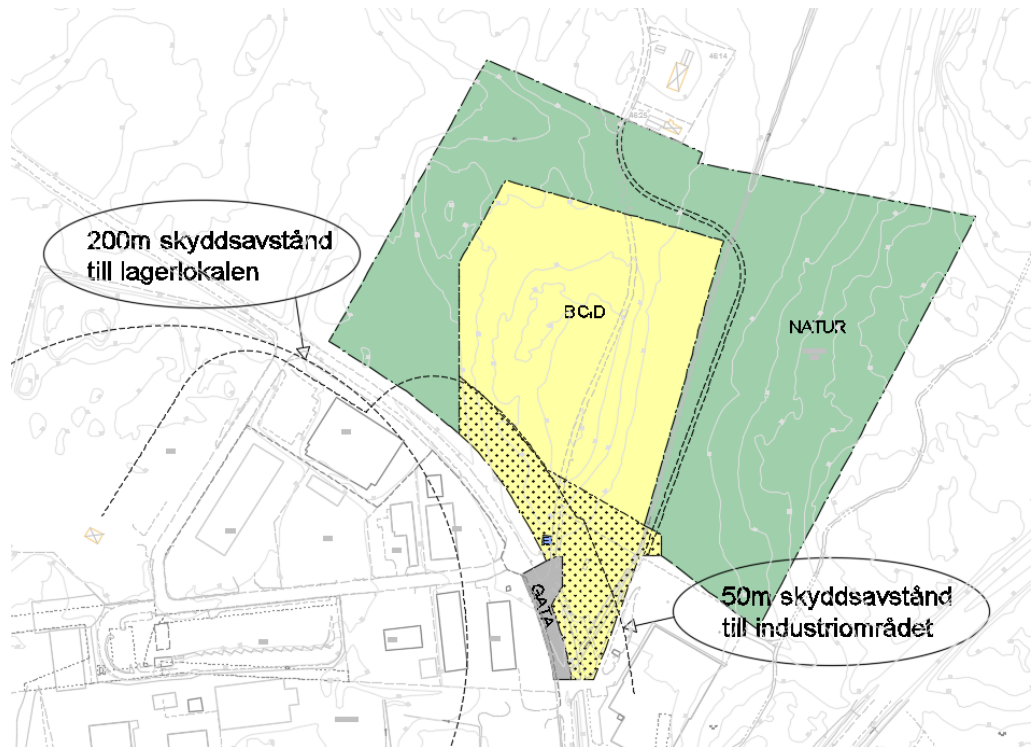
Förändringar

Planområdet som ligger över 200 m från ÅVC och bedöms som kunna klara riktvärdena från Boverket för industribuller i zon A vilka är:

- Leq dag (06–18): 50 dBA
- Leq kväll (18–22) (lördagar, söndagar och helgdagar Leq dag + kväll (06–22)): 45 dBA
- Leq natt (22–06): 45 dBA

D.v.s. nya bostäder i planområdet kan accepteras utan särskild buller-anpassning.

Risken för störningar från industriområdet på det aktuella planområdet bedöms som liten. 30 meters korsmark (får endast komplementbyggnader uppföras) läggs inom planerad kvartersmark längs Karlstadsvägen för att klara rekommenderade skyddsavståndet.



Skyddsavstånd till industriområdet i detaljplanen

Trafikbuller

Planområdet ligger i anslutning till Karlstadsvägen. Vägtrafiken är idag inte tung. Hastighetsgränsen på vägen är 60 km/tim. Utifrån detta bedöms risken för trafikbullerstörningar som mycket liten.

För trafikbuller vid bostadsbyggnader finns en gällande förordning (2015:216). Denna anger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överstiga 55dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Om en uteplats ska anordnas i anslutning till byggnaden bör ljudnivån på uteplatsen inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

Enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB) uppgår årsdygnstrafiken på väg 236 (Skoghallsleden), sträckan i anslutning till Mörmorondellen, till 7450 fordon varav ca 7,5 procent tung trafik. Beräkning av trafikbuller från väg 236 (Skoghallsleden) med hjälp av diagram från Boverket och SKL visar att ekvivalentnivån inte överskrider 55 dB(A) inom kvartersmarken. Ingen speciell hänsyn behöver tas till trafikbullret vid planeringen.

Förändringar

Planen bedöms, efter enkla beräkningar, möjligt att aktuella riktvärden för trafikbuller kan innehållas vid de byggnader som möjliggörs inom planområdet.

Då planområdet inte bedöms utsatt för bullerstörningar bedöms inga särskilda åtgärder behöva vidtas för att säkra en god ljudnivå inom området. Dock har det trots detta markerats korsmark (får endast komplementbyggnader uppföras) 30 meter in i planområdet längs med Karlstadsvägen.

Elektromagnetisk strålning

Mitt i området finns en nedgrävd nord-sydlig kraftledning på 10 kV. Kring sådana anläggningar bildas elektromagnetisk strålning i någon omfattning. Kraftledningen kommer inte att påverka planen då den ligger i område utpekade som naturområde.

Ca 250 meter nordöst om planområdet står idag två 3G master. Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten så ligger generellt strålningen, i form av radiovågor, från mobilmasters sändare som allmänheten exponeras för, på mycket låga nivåer, oftast lägre än en tusendel av Strålsäkerhetsmyndighetens referensvärde. Den som befinner sig inom ett par meter från en sändare kan exponeras för strålning som ligger över myndighetens referensvärde. Men eftersom antennerna är placerade på exempelvis höga master eller husfasader så är det i praktiken omöjligt att långvarigt vistas i närheten av dessa.

Förändringar

I och med att kraftledningen är markförlagd samt att strålningen från 3G masterna ligger på låga nivåer, bedöms varken kraftledningen eller 3G masterna orsaka risker för människors hälsa.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt i Djupängen. Kapacitet bedöms finnas för att det särskilda boendet ska kunna kopplas på befintliga dricksvatten- och avloppsledningar.

Förändringar

Det särskilda boendet kopplas på de kommunala vatten- och avloppsledningarna som finns i Djupängen.

Dagvatten

Då området främst består av naturmark sker avvattning framförallt genom den naturliga hydrologiska processen med infiltration/perkolation till grundvattnet samt ytaavrinning till ett dike som korsar planområdet i nord-sydlig riktning. I diket som löper genom huvuddelen av planområdet finns en vattendelare (okänt läge) som gör att det mynnar ut i två olika recipienter; dels Djupängsviken i norr, som är en vik i Hammarösjön, och dels Skoghallsådran i söder via ett dikessystem. Förutom de uppräknade recipienterna avvattnas planområdet också västerut och når därmed avvattningsföretaget "Mörmons invallningsföretag av år 1944", och i förlängningen Skoghallsådran.

Den ordnade avvattningen för befintliga hårdgjorda ytor inom planområdet sker till den korsande bäcken samt till diken längs vägar och parkeringsytor.

Förändringar

På uppdrag av Hammarö kommun genomförde WSP en dagvattenutredning på området – *PM Översiktlig Dagvattenutredning Djupängen* (2016-07-14). Exploateringen innebär enligt planförslaget som mest 18 000 m² byggnader.

Dagvattenutredningen har gjort ett antagande om att totalt 5000 m² asfaltytor och 3000 m² grusade ytor anläggs inom området utifrån förutsättningarna, vilket innebär ca hälften av den obebyggda kvartersmarken.

Genom den nya planen hårdgörs områden som idag är naturmark, vilket resulterar i att området genererar större flöde och föroreningsbelastning på recipienterna än tidigare. Det innebär också minskade ytor för infiltration till grundvattnet.

Andelen hårdgjorda ytor inom planområdet bör minimeras, exempelvis genom att använda genomsläppliga material för parkeringsytor. Under grusade parkeringsytor kan dränering och materialskiljande lager vara nödvändigt för att förhindra att utsläpp sprids okontrollerat och riskerar att nå grundvattnet.

På plankartan säkerställs detta med en bestämmelse (n₂) om att högst 70 procent av kvartersmarksarean, motsvarande ca 26 500 m², får hårdgöras.

Generellt förespråkas trög avledning med öppna dagvattenlösningar. Dagvattnet bör i största möjliga mån omhändertas lokalt (LOD) inom kvartersmark. Möjlighet till LOD utreds vid detaljprojektering. Den mängd vatten som inte kan infiltrera marken avleds från platsen mot recipient. En fördel med öppen dagvattenhantering är att den ofta går att kombinera med andra funktioner, i t.ex. park- och rekreationsanläggningar.

Efter exploatering bör diket i nord-sydlig riktning fortfarande användas huvudsakligt som avvattningsstråk för områdets dagvatten. Söderut finns flera trummor på väg mot recipienten och kapaciteten för dikessystemet är okänd. Med avseende på detta bör så mycket dagvatten som möjligt ledas norrut, vilket kan tillgodoses vid höjdsättning av kvartersmarken. Vid detaljprojektering bör vattendelaren lokaliseras.

En administrativ bestämmelse (u) reserverar ett område vilket ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar bl.a. diket för avledning av dagvatten.

Med anledning av dikets biotopskydd kan avledning av dagvatten till diket behöva fördröjas och renas. Ett eventuellt ökat dagvattenflöde får inte leda till erosion (som kan innebära grumling och förändring av själva dikets struktur) eller försämrad vattenkvalitet.

För det dagvatten som också fortsättningsvis leds söder- respektive västerut bör principen vara att recipienten inte ska tillföras ökade flöden jämfört med befintlig situation.

Som fördröjning kan öppna diken alternativt dagvattenmagasin, öppna eller underjordiska, anläggas.

Exploateringen medför en viss höjning av föroreningstransporter och det är viktigt att dagvattenanläggningar utformas så att effektiv rening uppstår där så behövs.

För att förhindra att föroreningar sprids via dagvattnet bör man beakta materialvalet och välja material som är fria från miljöskadliga ämnen. Material kända för att avge föroreningar är till exempel koppark, takavvattningssystem, belysningsstolpar och räcken som har behandlats med

zink eller i övrigt innehåller zink. Även plastbelagda plåttak kan avge organiska föroreningar.

Dagvatten som genereras på ytor som riskerar att förorenas, såsom gator och parkeringar, bör både fördröjas och renas innan det släpps ut. Detta kan åstadkommas med hjälp av diken. Dikena kan konstrueras med dämningar, trånga sektioner och växtlighet så att dagvattnet får en långsam avrinning samtidigt som det renas.

För ytor där risken för förorening är stor kan oljeavskiljare eller motsvarande komma att behöva installeras.

Beräkningar av avrinningskoefficienter, dimensionerande flöden och föroreningsbelastning samt förslag till principiell utformning finns att läsa i dagvattenutredningen.

Dagvattenutredningen bedömer att med genomtänkt höjdsättning, trög avledning av dagvattnet, eventuellt ytterligare fördröjning av flödet samt rening så kommer inte recipienter eller områdets naturvärden påverkas negativt. Inte heller bedöms planläggningen påverka möjligheterna att uppnå MKN för recipienterna Skoghallsådran och Hammarösjön. Noggrannare val av lösning rekommenderas att väljas i ett senare skede i samband med fastslagning av områdets utformning.

Värme

Fjärrvärmenätet finns utbyggt till Hammarö Arena.

Förändringar

Det nya särskilda boendet bedöms kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Ellevios distributionsnät. Fiber finns utbyggt i Djupängen.

Förändringar

Den nya bebyggelsen ska anslutas till befintligt el-, tele- och fibernät. Om möjligt bör ledningarna samförläggas med varandra och/eller vatten- och avloppsledningarna.

En befintlig elnätstation som ligger på Hantverkarsvägen 1 räcker troligtvis inte till den framtida byggnationen. En ny elnätstation bör byggas vid exploateringen i E-området som avsatts för teknisk anläggning.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens regler kring avfall.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgiften regleras i samband med framtagandet av detaljplanen och planavgift ska därmed inte tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planarbetet pågår under 2016. Planen bedöms kunna vinna laga kraft januari 2017. Efter detta kan bygglov medges.

Parallellt med planarbetet pågår arbetet med att ta fram ritningsunderlag som ska användas för bygglov och upphandling av entreprenör. Hammarö kommuns ambition är att ett nytt särskilt boende ska vara klart 2019.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Nedan anges vem som är ansvarig för de åtgärder som krävs för ett genomförande av planen. Exploatören i detta fall är kommunen:

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan
	Grundkarta
	Nybyggnadskarta
	Ansökan om fastighetsreglering
	Upprätta avtal med Trafikverket
Servicenämnden/Serviceförvaltningen	Utbyggnad av vatten och avlopp
Miljö- och byggnadsnämnden	Bygglov
Miljö- och byggförvaltningen	Bygganmälan

Lantmäteriet	Fastighetsreglering
Exploatör (Hammarö kommun)	Genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Ansökan om dispens från biotopskyddet för diket
Ellevio	Utbyggnad av elnätet på initiativ exploatören.
Skanova	Utbyggnad på telenätet på initiativ exploatören.
Hammarö stadsnät	Utbyggnad av fibernätet på initiativ av exploatören.

Avtal

Det bedöms inte krävas något exploateringsavtal då det är kommunen som är ansvarig för genomförandet av planen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ny fastighet för det särskilda boendet bildas genom avstyckning från fastighet Mörmon 5:33.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Ny elnätstation ska byggas genom servitut. Rätten till gemensamhetsanläggningar ska tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommunen kommer att ta samtliga kostnader för genomförandet av planen.

Följande kostnader bedöms uppkomma vid ett genomförande:

Planläggning	300 tkr
Bygglov	350 tkr
Utbyggnad väganslutning	ej fastställt
Byggnation av särskilt boende inkl. gård	ej fastställt
Anslutning el, tele, fiber och VA	enligt gällande taxor

Inlösen, ersättning

Ingen inlösen eller annan ersättning bedöms krävas för ett genomförande av planen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Översiktlig geoteknisk utredning för nytt äldreboende, EQC
- PM översiktlig naturvärdesinventering för Mörmon 5:33, Djupängen, Henric Ernstson Konsult
- Bedömning av kulturmiljö Mörmon 5:33, Kulturlandskapet
- PM Översiktlig dagvattenutredning Djupängen, WSP

Följande utredningar behöver tas fram under projektering och inför bygglov:

- Geoteknisk utredning med borrhöjningar i det läge som byggnaderna avses placeras för att säkra rätt grundläggning.
- Dagvattenutredning som klargör behov samt lösning av fördröjning inom området.
- Om exploatören ej önskar att bygga radonfritt ska en radonmätning utföras.

TILLSTÅND

Inga ytterligare tillstånd för planens genomförande utöver vad som krävs enligt PBL bedöms behövas.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planens genomförande innebär att skogsmark och åkermark omvandlas till kvartersmark och väg, vilket innebär att delar av området blir bebyggt samt hårdgjort. Dock kommer stora delar av planområdet att utgöra naturmark samt gårdssyta för de boende och därmed behållas som grönt. Inom planområdet finns tre kulturlämningar i form av röjningssten, en tjärdal samt troligen platsen för en backstuga. Dessa tre kulturlämningar bedöms inte beröras av exploateringen då de ligger inom områden utpekade i planen som natur. I anslutning till planområdet finns två fornlämningar, som inte heller bedöms påverkas av exploateringen.

Ett nytt särskilt boende i området kommer att innebära fler trafikrörelser till området och det är viktigt att trafiklösningen görs säker både för oskyddade trafikanter och biltrafiken. För att inte skapa onödig biltrafik till området är det viktigt att det är lätt att ta sig till och från med kollektivtrafik och cykel.

I och med att området bebyggs snabbas flödet av dagvatten på från planområdet till omgivningen. Genom att fördröja dagvattnet inom planområdet orsakas inga störningar för omgivande fastigheter utan dagens nivåer kan bibehållas.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekterna Anna Åhs och Wenxuan Zhang, Mark- och planavdelningen, Kommunstyrelsens förvaltning samt tjänstemän från service- och socialförvaltningen.