



Vy över området.

Detaljplan för

**DEL AV MÖRMON 5:33 M.FL, LILLÄNGSHAMNEN,
HAMMARÖ KOMMUN**

PBL 2010

**ANTAGANDEHANDLING
2016-03-16**

Laga kraft 2016-12-20, antogs av kommunfullmäktige 2016-04-18

SAMMANFATTNING

Planområdet är beläget i centrala Skoghalls södra delar i Lillängsviken. Området nås från Skoghalls centrum via Lillängsvägen. Syftet med planen är att skapa en ny entré till Lillängshamnen och en mötesplats i området. Syftet är vidare att pröva området för bostad och centrumbebyggelse. Genom att göra en flexibel plan som innefattar flera olika markanvändningar finns det möjligheter att kombinera bostäder med exempelvis handel i bottenvåningen.

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 redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** upprättas av Lantmäteriet som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

- Idéskiss & möjlig disposition av tomten för f.d. trofédepån Lillängshamnen, Skoghall, SWECO, 2014
- Geoteknisk undersökning, ny bostadsbebyggelse vid Lillängshamnen, WSP, 2005
- Detaljplan för del av Mörmön 5:33 och 1:17 m.fl område norr om Lillängsberget (antagen 2007-02-06.)
- Detaljplan för Lillängshamnen restaurang Näckrosen (antagen 1998-05-25)
- Detaljplan för del av Mörmön 5:33 (gamla vattenverket) (antagen 1996-03-26)
- Detaljplan för Lillängshamnen (antagen 1998-10-17)
- Stadsplan för Lillängshamnen (antagen 1985-07-26)
- Översiktsplan för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)
- Grönstrukturplan för Hammarö kommun (antagen 2010-12-06)

PLANFÖRFATTARE

Planförslaget har tagits fram av planarkitekt Anna Lindstedt tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett **normalt planförfarande** med granskning enligt PBL 2010, kapitel 5.



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 beslutet tagits.

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

TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	jan-feb 2015
Samrådsskede	feb-mars 2015
Samrådsmöte	feb 2015
Samrådsredogörelse	april 2015
Beslut om granskning KS-AU	okt 2015
Granskning	okt-nov 2015
Utlåtande och godkännande i KS	dec 2015
Antagande KF	jan 2016
Laga kraft	feb 2016

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Syftet är att skapa en ny entré till Lillängshamnen och en mötesplats i området. Syftet är vidare att pröva området för bostad och centrumbebyggelse. Genom att göra en flexibel plan som innefattar flera olika markanvändningar finns det möjligheter att kombinera bostäder med exempelvis handel i bottenvåningen. Detta i kombination med en ny entré och mötesplats i början av området kan skapa ett nytt besöksmål inom Hammarö kommun. Större delar av planområdet kommer att lämnas som det är idag men då dessa områden ligger inom äldre

planer väljer vi att ersätta dessa med denna plan. Inom en del av planområdet skapas ett område för tillfällig användning för uppställningsplats för husbil som senare kan komma att nyttjas för uppförande av en restaurang inom området.

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i centrala Skoghalls södra delar i Lillängsviken. Området nås från Skoghalls centrum via Lillängsvägen. Planområdet omfattar fastigheterna Mörmon 5:33, Lunden 1:13 och Mörmon 5:67



Areal

Planområdet är ca 43 hektar och omfattar både allmän plats mark, kvartersmark och vattenområden.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Hammarö Mörmon 5:33, Hammarö Lunden 1:13 och Hammarö Mörmon 5:67 ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A1-format. En fastighetsförteckning är upprättad 2015-10-12.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

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

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet. Området är i dagsläget delvis ett allmänt utnyttjat rekreationsområde. Planens syfte är att skapa en bättre entré till området men också att skapa en bättre mötesplats. Förhoppningen är att området kommer nyttjas än mer för rekreation. Området anses vidare lämpligt för utveckling då det ligger inom Hammarö kommuns centrala delar och innebär en förtätning av området. Service i form av vårdcentral, tandläkare, apotek och mataffärer finns inom 700 meter från planområdet. Detaljplanen bedöms inte strida mot 3kap MB.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

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

I och med områdets centrala placering bedöms den aktuella planläggningen inte inkräkta på riksintresset. Det anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kapitel om allmänna hänsynsregler.

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)

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan dock kommer den att innebära en förändrad landskapsbild och till viss del förändrad markanvändning.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

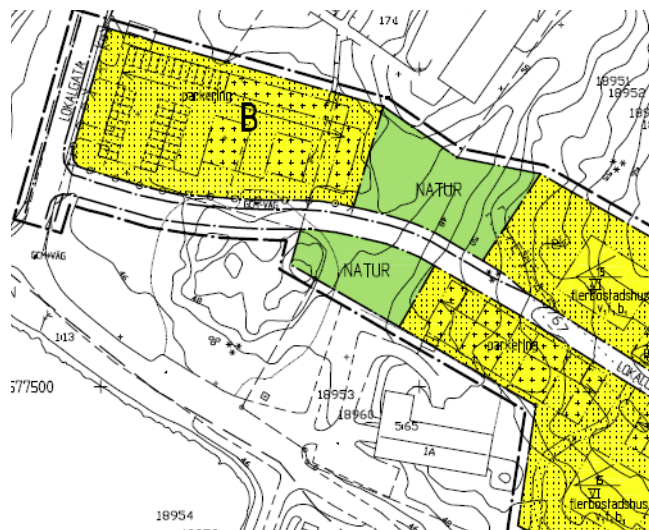
Översiktliga planer

Planområdet finns med som ett utredningsområde i Hammarö kommuns översiktsplan. I översiktsplanen tog man ställning till att Lillängshamnen är ett enastående område för bostäder med sjöutsikt och att hamnens omgivningar bör lyftas med kommersiella verksamheter för att göra området mer attraktivt.

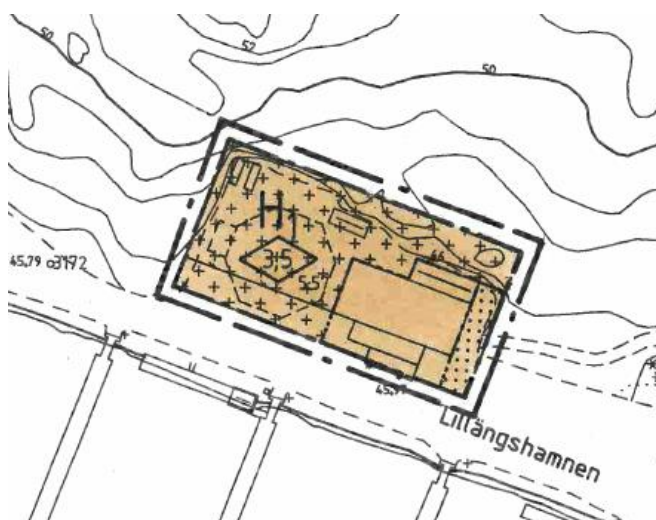
Detaljplaner och områdesbestämmelser

Området berörs idag av fyra detaljplaner. Två av dessa planer kommer i och med antagandet av denna plan att försvinna.

Norra delen av planområdet berörs av detaljplan för del av **Mörmon 5:33 och 17:1 m.fl område norr om Lillängsberget**, fastställt 2007-02-06. För det berörda området anger den naturmark och parkering. Planen har en genomförandetid på 10 år.



Inom planområdet finns det en detaljplan för **Lillängshamnen restaurang Näckrosen**, fastställd 1998-05-25. Planen anger idag restaurang och kommer även fortsättningsvis att vara tillgänglig för restaurangverksamhet. Genomförande tiden är utgången.



Inom planområdet finns det en detaljplan för del av **Mörmon 5:33 (gamla vattenverket)**, fastställd 1996-03-26. För det berörda området anger planen naturmark och museiverksamhet. Genomförandetiden är utgången.



Sydöstra delen av området berörs av detaljplan för **Lillängshamnen**, fastställd 1998-10-17. För det berörda området anger planen hamnområde som inte får bebyggas. Genomförande tiden är utgången.



Sydvästra delen av området berörs idag av stadsplan för **Lillängshamnen**, fastställd 1985-07-26. För det berörda området anger planen park eller vattenområde. Befintlig plan kommer att upphävas i och med antagandet av denna plan. Utformningen av området kommer i stort sett vara densamma.



Förordnanden

Det finns inga kända kulturminnen eller fornlämningar inom planområdet. Planområdet berörs av strandskyddet. Det är framförallt en befintlig tomt som byggs om men även delar av ett grönområde. Framför bebyggelsen planeras det för ett parkområde och i anslutning till stranden ska solbryggor och strandpromenad anordnas. Tillgången till stranden kommer därför inte påverkas negativt.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2014-09-26, 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.

Planen bedöms inte innebära konsekvenser som medför en betydande miljöpåverkan dock kommer den att innebära en förändrad landskapsbild och för viss del förändrad markanvändning.

Rekommendationer för fortsatt arbete:

- I planarbetet är det viktigt att möjliggöra att området kan utvecklas på ett sätt som gör området mer tillgängligt. Det är viktigt med tydliga kopplingar mot vattnet, detta dels för att bygga vidare på det stråk som planeras från centrum till Lillängshamnen men också för att skapa en mötesplats för medborgare och besökare.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2013-10-29 § 225 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Mörmon 5:33 och Lunden 1:13.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2015-02-17 § 23 beslutat om att planen ska samrådask.

Kommunstyrelsen arbetsutskott har 2015-10-06 §181 beslutat att planen ska granskas.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom planområdet finns det en ledningsrätt för kommunala vatten och avloppsledningar.

Platsens befintliga förhållanden

Största förändringarna kommer att ske inom området för **BC** där delar av naturmarken kommer att tas i anspråk för byggnation av bostäder med möjlighet till handel i bottenvåningen. Största delarna inom området kommer att se ut som det gör idag. Naturmarken inom de västra delarna kommer att vara oförändrade.

Centralt i planområdet sparas ett område för **NATUR** som utgör ett naturligt inslag i landskapet med sina för Hammarö karakteristiska tallbestånd, att spara naturområdet gör också att det blir lättare att röra sig mellan de kommande husen norr om planområdet till hamnområdet i söder.

Längs viken kommer solbryggor att anläggas **W**₁ som även ligger i linje med kommunens gestaltningsprogram för centrum. Längs med strandkanten ska ett promenadstråk anordnas för att knyta samman området med centrum och i förlängningen Lunnaparken.



Geotekniska förhållanden

Det finns geoteknisk undersökning gjord för området direkt norr och öster om området, *geoteknisk undersökning för ny bebyggelse vid Lillängshamnen från 2005*. I denna undersökning konstateras att marken är fast och stabil. Marken består av ett tunt vegetationstäckes som direkt eller via ett tunn sand och moränskikt vilar på berg. Kommunen gör bedömningen utifrån denna undersökning att tomtens har goda geotekniska förhållanden.

Förändringar

Planerade byggnader kan planeras direkt på berg eller plansprängd bergyta med kantförstyvad bottenplatta. För de västra delarna ska grundläggning ske med spetsbärande pålar som installeras till fast botten eller berg om inte kompletterande geoteknisk utredning visar på annan grundläggning.

Kompletterande geoteknisk undersökning ska ske för grundläggning av byggnader när exakt placering och utformning fastställts.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att det tidigare skulle funnits verksamheter inom området med som kunnat medföra markföroreningar.

Förändringar

Om markföroreningar påträffas under mark,-spräng,-schakt,- eller fyllnadsarbete ska tillsynsmyndighet kontaktas enligt miljöbalken 10 kap11§.

Radon

Genomförd markradonundersökning från 2005 visar att radiuminnehållet är normalt till förhöjt. Med hänsyn till detta klassificeras marken som högradonmark.

Förändringar

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

Risk för skred och höga vattenstånd

Marknivån inom planområdet varierar mellan 45,5-52,5 över havet medan den exploateringsbara ytan ligger på 46,5-52,5 meter över havet. Det föreligger en viss risk för översvämning av de västra delarna av den exploateringsbara ytan. Bottenplan på byggnader i översvämningsskänsligt läge ska inte bebyggas med bostäder. Vid nybyggnation ska lägsta golvnivån placeras lägst på nivå + 47 m ö h (RH2000).

Marken bedöms som fast och stabil.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Sydväst om planområdet finns en fornlämning i form av en stensättning som inte bedöms påverkas av planen. Planområdet angränsar även till ett område som är utpekad i länsstyrelsen kulturmiljöprogram. Området innefattar en bebyggelsemiljö från början av 1900-talet som uppkom i samband med att Uddeholmsbolaget flyttade sina sågverk, sulfit- och sulfatfabriker till Skoghall. Inte heller detta område bedöms påverkas av planen.

Förändringar

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsyns-myndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Inom planområdet finns en souterrängbyggnad i två plan som byggdes som lokal för Hammarö Vattenverk innan den togs över av en privatperson som gjorde om den till Trofédepå. Byggnaden har stått öde ett tiotal år sedan ägaren flyttade verksamheten och idag har anläggningen förfallit. Läget på byggnaden, precis vid infarten till hamnen, gör den till en port till området, vilket understryker att åtgärder behöver vidtas för att skapa en attraktiv hamnmiljö.



Bild över aktuell tomt

Kringliggande bebyggelse består främst av flerbostadshus. Västra sidan av Lillängsvägen kantas av radhus i två plan från 70-talet. På östra sidan av Lillängsvägen ligger ett antal lamellhus från 50-talet i tegel. I områdets nordöstra kant kompletterades två punkthus från 50-talet med flera större bostadshus under 00-talet. Flera punkthus av liknande typ är under uppförande. Byggnadshöjd och läge gör dem väl synliga från hela hamnen. Söderut, på den

närmaste ön, ligger flera fritidshus, men dessa är nästan helt dolda av tät vegetation.



Kringliggande bebyggelse och hamnområde

Verksamheten med småbåtshamnen och fiskrökeriet har en småskalig bebyggelse av skärgårdskaraktär med bodliknande, täta strukturer närmast vattnet. Småbåtshamnens östra del består av tre anonyma hamnmagasin. De skapar en tydlig gräns för området i östlig riktning.

Förändringar

Inom planområdet planeras det för ny bebyggelse. Dels för **(BC)** bostäder och centrum och ett område för **(C)** centrumbebyggelse. Planen är flexibel för att möjliggöra en varierad utformning av området. I området med markanvändning **(BC)** bostäder och centrumbebyggelse kan bebyggelsen i den västra delen uppgå till **(III)** tre våningar och i den östra delen av området kan bebyggelsen uppgå till **(V)** fem våningar. Tanken är att bebyggelsen ska placeras i terrängen, plansprängning av området ska minimeras.

Kommunen har tillsammans med Sweco tagit fram en idéskiss för tomten där gamla vattenverket och trofédepån legat. Nedan visas dessa två olika idéskisser ”gytter” och ”längor” med tillhörande beskrivning. Båda förslagen är möjliga att genomföra inom området som har markanvändning **BC** på plankartan.



Idéskiss "gytter"

Bild: Sweco

En serie punkthus av varierande storlek placeras fritt i terrängen. Mot vattnet är bebyggelsen låg, för att sedan trappas upp mot vattentornet. På så vis varieras skalan och möjlighet till utblickar mot Vänern säkerställs. Mellan de större punkthusen ligger mindre verksamhetsbodar. Offentliga lokaler ordnas också i de bottenvåningar som vetter mot hamnen, aktivitetsytan (A) samt platsbildningen (B). Parkeringar ordnas dels i anslutning till planerad yta i norr och dels längs båda sidor av den nordsydliga axeln (C) som blir en enkelriktad gata. Topografi och växtlighet bevaras i möjligaste mån.



Idéskiss "längor"

Bild: Sweco

Tre större lamellhus upptar större delen av tomten och orienteras nord-sydligt för att bevara och förstärka stråken mot vattnet. Terräng och träd skall bevaras där så är möjligt- speciellt vid dungen (D). Fyra parhus ligger vid foten av dungen och tydliggör i sin orientering aktivitetsyta och en torgbildning mot vattnet (A+B). Lokaler och verksamheter föreslås i bottenplan. Parkeringar anläggs direkt vid parhusen, samt norr om lamellhusen. Ett GC-stråk anläggs i den nord-sydliga axeln (C).

Offentlig service

Närmaste låg- och mellanstadieskola är Lillängsskolan ca 400 meter norr om planområdet. Högstadium finns på Mörmoskolan ca 1600 meter nordöster ut. Förskolor finns på ett flertal ställen inom närområdet, bl.a. vid Lillängsskolan. För gymnasieutbildningar är det framförallt Karlstad som gäller, avståndet dit är ca 10 kilometer.

Vårdcentral och annan offentlig service finns i Skoghalls centrum ca 700 meter från planområdet. Avståndet till Centralsjukhuset i Karlstad är ca 7,5 kilometer.

Kommersiell service och arbetsplatser

Kommersiell service finns i Skoghall centrum ca 700 meter från planområdet. Vid hamnen fanns tidigare en restaurangbyggnad som revs för några år sedan. Platsen där den har stått är idag parkering.

Förändringar

Inom planområdet möjliggörs det för bebyggelse med centrumändamål (C). Inom C är nockhöjden satt till 6 meter detta för att inte störa bakomliggande bebyggelse. I de västra delarna kan bostadsbebyggelsen kompletteras med offentliga lokaler i bottenplan (BC). Dessa skulle kunna inrymma restaurang, hotell, butiker och gym. Försättningen in i hamnområdet kan kantas av mindre butikslokaler (C) som utseendemässigt bör anpassas till hamnmiljön. Den större centrumytan (C) i öster ersätter framförallt den nuvarande bestämmelsen om restaurang. Även i försättningen lämpar sig området för etablering av restaurangverksamhet. Fram till dess att det finns intressenter för att utveckla området går det att använda området som uppställningsplats för husbilar under sommar. Det är en tillfällig användning [N₁] vilket innebär att marken får nyttjas för det ändamålet under maj-september under fem år från antagande och kan förlängas med fem år i sänder dock max i 10 år.

Tillgänglighet

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

FRIYTOR

Rekreation och lek

Planområdet används idag som rekreationsområde. I planområdets västra del börjar en strandpromenad som går runt grytudden. Nord öst om planområdet finns ett utegym. Närmaste lekplats finns i Edsviken ca 400 meter från planområdet.

Förändringar

Genom anläggandet av en strandpromenad kommer man knyta samman området på ett bättre sätt, och den befintliga strandpromenaden kommer att få en fortsättning utmed Lillängsviken och hamnområdet. En aktivitetsyta skapar

en ny entré till området. Denna yta är en strategisk nodpunkt där Lillängsvägen och i förlängningen Skoghalls centrum möter viken och rekreationsstråket mot Grytudden, en plats som idag är outnyttjad.

Utifrån läge och omgivning är entrén att betrakta som aktivitetsyta, snarare än tomtmark för byggrätter. Dess exponerade läge, mellan två gator och mitt i Lillängsvägens siktlinje talar för en öppenhet. Ytan skall i sin karaktär vara allas vardagsrum, men skulle kunna ha någon specifik attraktion; exempelvis en beachvolleyplan, ett utomhusgym eller en skatepark.



Inspirationsbilder till området



Bild: Sweco

SKYDDSRUM

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

VATTENOMRÅDEN

Öppet vattenområde tillgängligt för solbryggor W₁

Vattenområdet inom planen får anläggas med solbryggor.

Strandskydd

För den berörda delen av Vänern gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Större delen av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för de berörda kvartersmarkerna. 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.

För område **W₁** öppet vattenområde tillgängligt för solbryggor gäller som särskilt skäl att solbryggan för sin funktion måste ligga i vatten och att då soldäcket kommer ägas och förvaltas av kommunen kommer området bli mer tillgängligt för allmänheten i och med anläggandet av solbrygga, strandpromenad och park.

För område **V** inom planområdet gäller som särskilt skäl enligt punkterna 1 och 3 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga, dvs. att en hamn för sin funktion måste vara belägen vid vattnet samt att marken redan är ianspråktagen som hamn. Inom områden **C** och den östra delen av **BC** anges som särskilt skäl enligt punkten 1 i 7 kap. 18 c § miljöbalken, dvs. att marken redan är ianspråktagen varpå strandskyddet inte längre verkar. Områden **C** och den östra delen av **BC** är också avgränsat hamnområdet **V**. I den västra delen av **BC** anses skäl enligt punkten 5 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga, dvs. området behöver tas i

anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är, enligt 2 kap. 3 § PBL, ett allmänt intresse. I Hammarö kommun, liksom i många andra kommuner i landet, råder det bostadsbrist. Kommunen anser att det är angeläget att tillskapa mer byggbar mark för bostäder inom tätorten.

Den planerade åtgärden, att möjliggöra byggandet av fler bostäder inom tätorten, bedöms vara ett angeläget allmänt intresse som långsiktigt kommer att ge fördelar för samhället. I det aktuella fallet handlar det om att tillgodose kommunens behov av tätortsutveckling.

Kommunen har ett stort behov av att utveckla tätorten, speciellt för bostäder, och då tätorten ligger på en ö omfattas av naturliga skäl delar av tätorten av strandskydd. Då det i dagsläget finns få lediga områden inom tätorten som är möjliga att bebygga med bostäder finns det begränsade möjligheter att förtäta inom den. Det aktuella planområdet utgör dock ett ledigt område som bedöms vara möjligt att bebygga med bostäder.

En exploatering inom planområdet kommer att leda till en förtätning och utveckling av tätorten. Då planområdet ligger i närheten av befintlig offentlig och kommersiell service samt kollektivtrafik, skulle nya bostäder skapa ett ökat underlag för både service och kollektivtrafik.

Vidare ligger planområdet i närheten av befintlig kommunal infrastruktur såsom vatten och avlopp samt vägar, vilka är möjliga att nyttja vid en exploatering. Att använda området för bostäder bedöms därför medföra en från allmän synpunkt god hushållning.

Vidare bedöms en exploatering inom planområdet vara en naturlig förtätning av den befintliga tätortsstrukturen.

Utifrån ovanstående bedöms en annan lokalisering omöjlig eller i vart fall orimlig för att tillgodose det angelägna allmänna intresset.

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 försämras inte. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

Delarna som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en administrativ bestämmelse **a1**.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området nås idag via Lillängsvägen från Skoghall centrum.

Förändringar

Området kommer nås via Lillängsvägen och Hamngatan som ligger norr om planområdet. Inom området **BC** på plankartan finns det ett **u**-område, område tillgängligt för underjordiska ledningar. Tanken är att **u**-området ska användas som enkelriktad gata med infart från Hamngatan. Området ska även kunna användas som gång och cykelväg.

Parkering, utfarter, varumottagning

Inom planområdet finns ett antal parkeringsplatser. I övrigt finns det ingen ordnad parkering för området. Under sommarmånaderna skulle en större samordning kring parkeringsplatserna vara önskvärt då många båtägare parkerar utmed hamnområdet. Diskussioner förs om att anordna parkeringsplatser för båtägarna öster om hamnmagasinen. Området används vintertid som båtförvaring och skulle då sommartid kunna fungera som parkeringsplatser.

Förändringar

Uppförandet av nya parkeringsplatser för bostäder får ske inom kvartersmarken (**BC**) och ska anpassas till antal lägenheter. En p-plats per lägenhet bör vara utgångspunkten vid bedömning av behovet med hänsyn till det centrala läget med bra gång- och cykelvägar och bra kollektivtrafik. Inom de handels- eller kontorsverksamheter som kan bli aktuella inom planområdet bör i första hand arbetstagarnas egna parkeringsbehov lösas medan centrumområdets allmänna parkeringsytor får ses som en tillgänglig resurs för besökande.

Gång och cykel trafik

Idag finns det separat gång- och cykelväg som når områdets östra delar, under 2015 har gångvägen utmed Lillängsvägen breddats för att möjliggöra även för cykel. Inom planområdet finns det i dagsläget ingen separat gång- och cykelväg.

Förändringar

I och med utvecklingen av Lillängshamnen ska en separat strandpromenad byggas utmed hamnområdet som kommer knyta an till den övriga gång- och cykelnätet. Strandpromenaden kommer innebära att området blir mer tillgängligt och mer attraktivt för besökare.

Kollektivtrafik

Närmaste kollektivtrafik finns i Skoghall centrum, 600 meter från planområdet.

STÖRNINGAR

Buller

Planens genomförande kan ge upphov till en lokal trafikökning, med tanke på fler boende i området. På ett lokalt plan kan detta innebära effekter på miljön genom föroreningar och störningar. Dock bedöms störningarna inte vara av sådan art att gällande riktvärden för trafikbuller överskrids.

Lillängsvägen ska även få en ny utformning med en bredare trottoar för cykel och gångtrafik samt fardämpande åtgärder vilket kan förebygga olycksrisker.

En annan möjlig bullerkälla är småbåtshamnen inom området. Då vi framförallt lägger fast befintlig markanvändning sker ingen ökning i båttrafiken. Det har inte heller inkommit några klagomål om buller från det nybyggda trygghetsboendet som ligger i ett än mer utsatt läge varav båtbuller inte bedöms som ett problem i området.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns vatten och avloppsledningar framdraget.

Förändringar

Inom **BC** området finns det en vatten- och avloppsledning som behöver flyttas till **u** området. Kapaciteten i befintligt ledningsnät är antagligen inte tillräcklig varpå nya ledningar kommer behöva anläggas till området.

Dagvatten

Dagvattnet från området leds i ut i Lillängsviken.

Förändringar

Området ska anslutning till den kommunala dagvattenledningen. Parkeringsplatser inom planområdet kommer medföra en ökad hårdgjord yta vilket kan komma att påverka avrinningen. Beroende på omfattning av parkeringsplatsernas yta kan reningslösningar eller fördröjningsmagasin för dagvattnet komma att krävas innan det kan kopplas till det kommunala dagvattensystemet.

Värme

Verksamhetens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Inom **BC** området finns en nätstation som vid en exploatering bör flyttas till

avsatt **E** område för teknisk anläggning. Flytten av nätstationen står exploatören för.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Närmaste återvinningsstation finns i anknytning till Skoghall centrum ca 1 km meter från planområdet. Återvinningscentralen återfinns på Hantverkarsvägen i Skoghall.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförande tid är 10 år från det att planen har 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

Planavgift ska tas ut i samband med bygglov.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Godkännande för samråd KS-AU	jan-feb 2015
Samrådsskede	feb-mars 2015
Samrådsmöte	feb 2015
Samrådsredogörelse	april 2015
Beslut om granskning KS-AU	okt 2015
Granskning	okt-nov 2015
Utlåtande och godkännande i KS	dec 2015
Antagande KF	april 2016
Laga kraft	maj 2016

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator- park och naturområden.

Ansvarsfördelning

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

Avtal

I dagsläget finns ingen exploatör för plasten. Beroende på fastighetsägarsituationen i framtiden kan avtal komma att krävas i samband med en exploatering.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Kvartersmarken inom planområdet kan komma att delas in i en eller flera fastigheter.

Servitut, gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och ledningsrätter

Möjliga nya rättigheter inom kvartersmarken får respektive fastighetsägare ansöka om. Inom u-område ska ledningsrätt sökas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Åtgärder inom kvartersmarken står kommande exploatören/erna för. Den allmänna platsmarken ansvarar kommunen för.

Kostnader för eventuell flytt av ledningar och nätstation bekostas av exploatören/erna.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

- Geoteknisk undersökning, ny bostadsbebyggelse vid Lillängshamnen, WSP, 2005 (inkluderar även radon utredning)

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanen gör det möjligt att skapa en ny entré och mötesplats till Lillängsviken. Detaljplanen gör det också möjligt att tillskapa ett 70 tal nya lägenheter på platsen där det i dagsläget står en fallfärdig byggnad som tidigare varit vattenverk och därefter en Trofédepå. Detaljplanen gör det också möjligt att tillskapa mer kommersiell service i hamnområdet, ett område som idag till största delen består av en grusad yta som framförallt används som parkering av båtägare. Parkeringsplatserna som försvinner måste då anordnas på ny plats, förslagsvis öster om befintliga hamnmagasin som idag enbart används vintertid som båtförvaringsplats.

Den föreslagna utbyggnaden kommer att innebära en fysisk och visuell förändring av området. Utbyggnaden är att se som en förtätning av stadsstrukturen. Planen är flexibelt utformad vilket innebär att den slutliga utformningen av området är svår att säga något om.

Planen möjliggör både bostäder och centrumbebyggelse. Befintliga planer för området möjliggör för museiverksamhet, restaurang, hamn och naturmark.

En förtätning av de centrala delarna ses som positiv när det gäller hushållning med mark och utnyttjande av befintlig infrastruktur. Närheten till offentlig service gör att området lämpar sig väl till förtätning. Ett ökat befolkningsunderlag som en exploatering av området skulle innebära skulle också gynna handeln och servicen i Skoghall centrum.

Området är beläget i de södra delarna av Skoghall och nås från Skoghall centrum via Lillängsvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingarna har upprättats av planarkitekt Anna Lindstedt tillsammans med tjänstemän från övriga förvaltningar.