

Detaljplan för **SKÄRET**



Del av VÄSTRA TYE 1:112

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget efter inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 (SFS 2014:900).

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Plankarta med bestämmelser
- Granskningsutlåtande

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av högst sju enbostadshus. Detta uppnås genom att planlägga huvuddelen av området för bostadsändamål.

Planen upprättas med ett utökat förfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget på västra sidan av Tyehalvön mellan Tynäsvägen och Vätern. Området avgränsas i öster av Tynäsvägen, i söder och väster av befintlig bebyggelse samt i norr av ett vass- och skogsområde.
Areal	Planområdets areal är ca 1,8 hektar.
Ingående fastigheter	Del av Västra Tye 1:112.
Markägoförhållanden	Marken inom det berörda området ägs av en privat fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Gällande översiktsplan, <i>Översiktsplan 2018</i>, antogs av kommunfullmäktige 2018-06-25. Här hänvisas till den fördjupning av översiktsplanen (FÖP) för Tyehalvön som antogs av Hammarö kommun 2011-10-24. I FÖP:en föreslås området söder om vägen ut till Skäret för bostadsbebyggelse. Området beskrivs kort som: <i>"Litet markområde mellan vägen och den strandnära bebyggelsen i väster, som kan bebyggas med en grupp om 5 individuellt utformade bostadshus, tomtstorlek minst 2000 m²."</i> Planläggningen i södra delen av planområdet bedöms överensstämma med översiktsplanen men med något mindre minsta tomtstorlek än som föreslås i FÖP:en, 1800 m² istället för föreslagna 2000 m². Området norr om vägen till Skäret är inte utpekad för bostäder i översiktsplanen. Men, då delar av området redan är utfyllt med överskottsmassor har bedöm-
----------------------------	---

ningen gjorts att även pröva den utfyllda delen av områdets lämplighet för två tomter.

Med anledning av att området norr om vägen till Skäret inte är utpekad i översiktsplanen upprättas detaljplanen med ett utökat förfarande.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden m.m.

Det aktuella området är inte detaljplanlagt, omfattas inte heller av några områdesbestämmelser och ingår inte i något kulturmiljöprogram, varken kommunalt eller regionalt.

Program för planområdet

Då huvuddelen av området är utpekad i fördjupningen av översiktsplanen för Tyehalvön har bedömningen gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

Detaljplaner

Området är tidigare inte detaljplanlagt. Positivt planbesked beviljades 2019-09-16.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

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

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

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

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

Delar av planområdet består av före detta jordbruksmark. Den jordbruksmark som tas i anspråk i denna planläggning har inte brukats de senaste tio åren mer än att gräset slagits regelbundet för att hålla området öppet. Då norra delen av jordbruksmarken är förhållandevis låglänt lämpar sig området dåligt för odling. Med tanke på den begränsade ytan (cirka 9500 kvadratmeter) och det förhållandevis isolerade läget är det inte heller särskilt lämpligt för bete i större omfattning.

Bostadsbyggande är ett väsentligt samhällsintresse på Hammarö då det är stor efterfrågan på bostäder och byggbar mark. Ett övergripande syfte med att ta fram fördjupningen av översiktsplanen för Tyehalvön var därför att peka ut lämpliga områden för ny bostadsbebyggelse. I den urvalsprocess som gjordes under arbetet med fördjupningen har aktuellt område pekats ut som lämpligt för bostadsbebyggelse. I gällande översiktsplan för Hammarö (aktualitetsprövad 2020-01-27) nämns att fördjup-

ningen bedöms vara aktuell, gäller tills vidare och ska vara vägledande i beslut kring exploatering i de utpekade områdena. I översiktsplanen har även områden med brukad mark som bör bevaras pekats ut och aktuellt område är inte utpekade som brukad mark som bör bevaras.

Av ovanstående anledningar har bedömningen gjorts att området söder om Skäretvägen kan tas i anspråk för bostäder och att någon ytterligare lokaliseringsstudie för att hitta alternativa platser inte är nödvändig.

Vänern, strax väster om planområdet, är av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 § miljöbalken. Bedömningen görs att ett plangenomförande inte påverkar riskintresset för yrkesfisket.

Förutom ovanstående bedöms inte föreslagen planering ta i anspråk eller påverka något annat sådant område som avses i 3 kap. 2-6 §§ miljöbalken.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Hela Hammarö kommun ligger inom riksintresseområde med geografiska bestämmelser enligt 4 kap. miljöbalken, *Vänern med öar och strandområden*.

Vänern i anslutning till planområdet ingår i riksintresset för friluftsliv enligt 4 kap. 1 §, *Vänern – Norra skärgården*. Friluftslivet i anslutning till Vänern har tyngdpunkt i bad, utflykter med båt och fritidsfiske. En exploatering av planområdet bedöms inte påverka möjligheten att utöva friluftsliv på eller vid Vänern.

Vidare är Vänern av riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap. 5 §.

Planområdet ligger även inom ett av Försvarmakten utpekade område med särskilt behov av hinderfrihet, s.k. lågflygningsområde. Detta omfattar ett stråk från Vänern upp till Älvdalen. Påverkan på lågflygningsområdet inskränker Försvarmaktens möjlighet att utnyttja kringliggande flyg- och helikopterflottilljer som är utpekade som områden av riksintresse för Försvarmakten. Med tanke på att höjden på de byggnader som tillåts inom området är begränsad bedöms inte planläggningen påverka möjligheten att använda lågflygningsområdet.

Inget av ovanstående riksintressen bedöms komma att påverkas negativt av ett plangenomförande.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Planläggningen innebär en viss ökning av trafiken i området, dock föreligger inga risker för att MKN för utomhusluft ska överskridas av denna orsak.

	Plangenomförandet bedöms inte heller innebära några andra förändringar som medför ökade utsläpp till luften.
fisk- och musselvatten	Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas. Sjön klassas som laxfiskvatten och då avser miljökvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljeberade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar. Ett plangenomförande kommer inte att medföra någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas. Bebyggelsen kommer att anslutas till det kommunala spillvatten nätet och dagvattnet att avledas i en kombination av ledningar och öppna diken innan det når Vänern.
omgivningsbuller	Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare. En ökning av trafiken till området innebär ökat omgivningsbuller men MKN för omgivningsbuller kommer under alla omständigheter inte att överskridas.
vattenförvaltning	Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljökvalitetsnormer tas fram och beslutas. Vid den senaste bedömningen (registerutdrag VISS, 2019-04-02) var normen för Hammarösjön (Vänern i anslutning till planområdet) att uppnå god ekologisk status till år 2027 och god kemisk ytvattenstatus (med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter). Vid tidpunkten för registerutdraget hade Hammarösjön måttlig ekologisk status och god kemisk status med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Spillvatten kommer att anslutnas till det kommunala ledningsnätet och omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvattnet kommer till största delen att ytavledas till de sankpartierna nordväst om planområdet där det fördröjs något innan det når Vänern. Vid stora nederbörds mängder kommer en mindre parkyta att fungera som utjämningsmagasin och minska flödet av dagvatten ut mot Vänern. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för Hammarösjön.
Undersökning om betydande miljöpåverkan	Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att det kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen och att någon strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver tas fram i samband med planarbetet.

Som skäl för att inte genomföra en strategisk miljöbedömning anges att det handlar om en mindre komplettering inom redan befintlig bebyggelsestruktur. På en övergripande nivå är frågan om betydande miljöpåverkan redan prövad i den MKB som togs fram som en del av arbetet med fördjupningen av översiktsplanen för Tyehalvön.

Undersökningen är avstämd med Länsstyrelsen vid samråd 2019-04-17.

I samband med undersökningen om betydande miljöpåverkan gjordes dock bedömningen att följande undersökningar och utredningar behövde tas fram som en del av planarbetet:

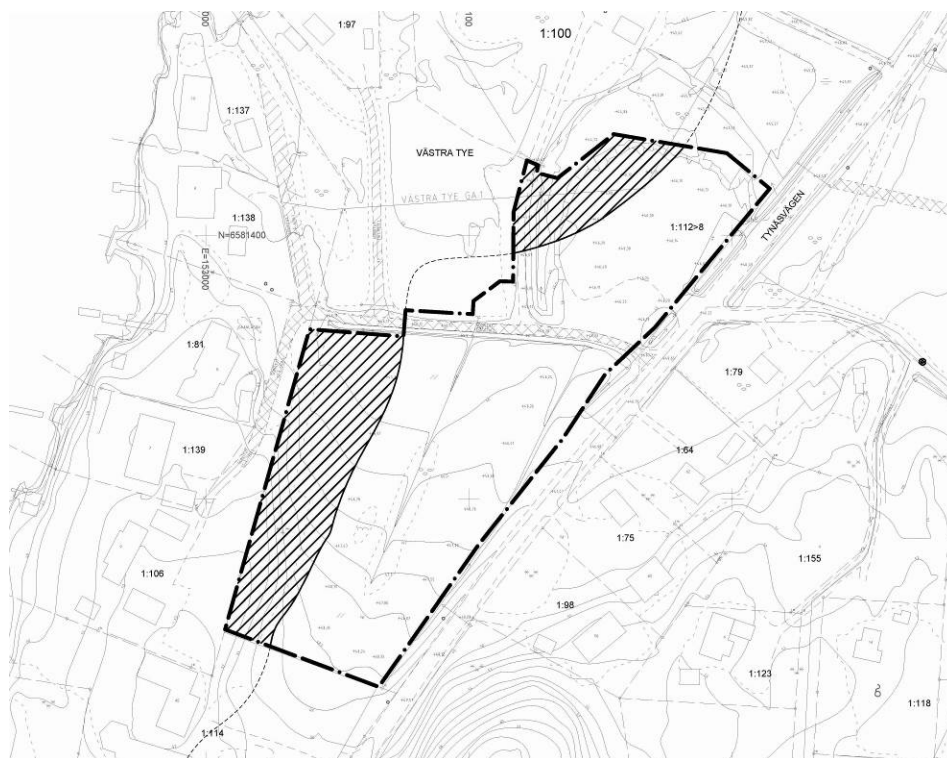
- geoteknisk undersökning,
- markmiljöundersökning, samt
- naturvärdesinventering.

Kunskaperna från gjorda undersökningar/utredningar har inarbetats i planförslaget.

Strandskydd

Enligt 7 kap. 13-18 §§ och 4 kap. miljöbalken gäller strandskydd vid havet och vid sjöar och vattendrag.

Ett plangenomförande kräver att strandskyddet upphävs inom två delområden, ett söder om vägen ut till Skäret och ett som i huvudsak berör befintlig utfyllnad och infartsväg norr om samma väg, se nedanstående karta.



Karta: områden inom planområdet där strandskyddet upphävs (snedstreckat)

Som skäl för upphävandet anges för det första att berörda delar saknar betydelse för strandskyddets syfte då den allemansrättsliga tillgången till den tillgängliga delen av Vänerstranden i huvudsak tryggas genom befintlig väg ut till Skäret. Detta då övrig mark norr om vägen ut till Skäret, på grund av blötan, inte lämpar sig för passage. I söder omöjliggörs passage av att hela strandlinjen är privatiserad.



För allmänheten tillgänglig del av Vänerstranden mellan Västra Tye 1:97 och 1:137 väster om planområdet. Se även flygfoto nedan

Av den yta i norr där strandskyddet upphävs bedöms ca 400 m² i direkt anslutning till utfyllnaden fortfarande kunna räknas som våtmark. I förhållande till hur mycket våtmark med liknande förutsättningar för djur och växtliv det finns omedelbart norr och nordväst om planområdet bedöms de 400 m² som kommer att tas i anspråk utgöra en försumbar del av den totala ytan våtmark i närområdet. Genom att planläggningen i norr i stort sett begränsas till befintlig utfyllnad sparas befintlig bäck/dike med fri passage för vattenlevande djur förbi planområdet mot våtmarken i norr och öster ut mot Tynäsvägen. Mot befintlig bäck/dike läggs också en zon med prickmark vilket gör att bebyggelsen förskjuts något bort från den fria passagen.

Det särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet inom planområdet är att området eller delar av området:

- genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

För området söder om vägen ut till Skäret bedöms hela området vara väl avskilt från stranden av befintlig bebyggelse väster om planområdet.

För norra delen av planområdet hävdas att även detta område är väl avskilt från stranden, främst genom bebyggelsen på Västra Tye 1:100 med tillhörande tomtmark/hemfridszon men även av den mindre tillfartsvägen ut till Västra Tye 1:100 i kombination med naturförutsättningarna (den otillgängliga våtmarken mellan tillfartsvägarna). I och med att tillfartsvägen blir allmän platsmark i planen garanteras också allmänhetens tillgång till våtmarken samtidigt som bostadsmarken blir tydligt avgränsad. Detta gör att det inte finns någon risk för att området mellan tillfartsvägarna privatiseras eller på annat sätt tas i anspråk på grund av att de boende vill komma närmare vattnet. Därmed finns det inte heller någon risk för att allmänhetens tillgång till området eller att djur- och växtlivet påverkas. Situationen förklaras även i nedanstående illustrationer.



Illustration: flygfoto visande avskiljande bebyggelse inklusive hemfridszoner (snedstreckat rött), befintlig möjlighet för allmänheten att nå Värstranden torrskodd (grönt stråk) samt befintlig våt spridningskorridor (blått stråk) längs bäcken/diket som avvattnar Tynäsvägen och jordbruksmarken i öster. I bilden syns också den befintliga infartsvägen mot Västra Tye 1:100 som i och med planläggningen kommer att bli allmän platsmark och garantera tillgängligheten till de strandskyddade områdena i väster.



Illustration: utfyllnaden från nordöst med den bebyggda åsryggen i fonden



Illustration: vy över utfyllnadsområdet mot Västra Tye 1:100 med avskiljande bebyggelse och tomt mellan utfyllnadsområdet och Vänern



Illustration: västra delen av utfyllnaden och den våta spridningskorridoren mellan utfyllnaden och Västra Tye 1:100.

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Marknivåer inom planområdet varierar mellan cirka ca + 45,0 meter och + 52.5 meter (RH 2000).

De lägsta nivåerna återfinns vid i de blöta partierna vid utfyllnaden i norr och de högsta vid den skogsklädda åsryggen i sydväst.

Ett plangenomförande innebär en viss justering av marknivåerna inom planområdet, detta i huvudsak för att anpassa bebyggelse och tomter så att de klarar ett 200-årsflöde i Vänern. All uppfyllnad av tomter ska ske inom de egna fastigheterna.

vegetation

Planområdet består till största delen av öppen mark. Söder om vägen ut till Skäret finns dels gräsbevuxen före detta åkermark med inslag av buskar och sly och dels en skogsidå på åsen i väster. I den naturvärdesinventering som utfördes i samband med att FÖP:en togs fram, *Översiktlig biotopkartering och naturvärdesbedömning*, Naturcentrum AB 2008-12-30, karaktäriseras området som "öppen fuktig mark som tidigare brukats som åker" och bedömdes som ett område med låga naturvärden.



Norr om vägen är området ursprungligen sankt men domineras nu av större utfyllnad med massor, bl.a. från VA-utbyggnaden på Tynäshalvön.



I som en del av planläggningen har ytterligare en naturvärdesinventering tagits fram, *Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan del av Västra Tye 1:112*, Hammarö, Henric Ernstson konsult, 2019-06-19. Enligt naturvärdesinventeringen finns det inga områden inom planområdet som bedöms hysa värden som medför att de når naturvärdesklass.

landskapsbild

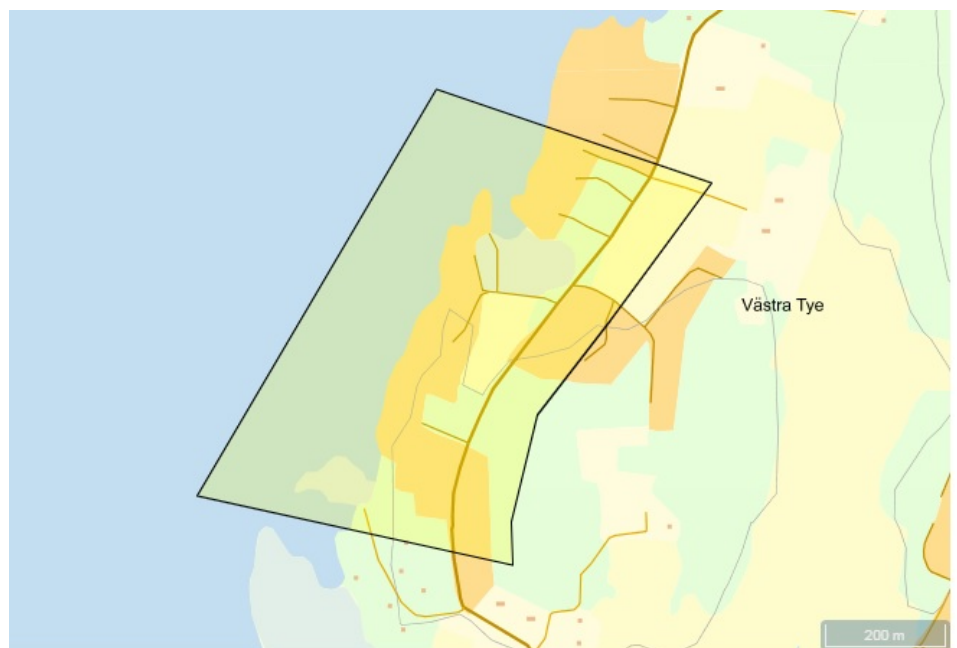
Landskapet utgörs av ett småkuperat för detta jordbrukslandskap där mindre höjdparter och strandremsan tagits i anspråk för bostadsbebyggelse. Bebyggelsen är tydligt orienterad mot Vänern. Mellan Tynäsvägen och den Vänernära bebyggelsen finns inslag av naturmark som delvis skärmar av bebyggelsen från vägen.

biotop- och artskydd

Genom den tidigare jordbruksmarken löper ett dike. Detta planeras att fyllas igen då dagvattenhanteringen anpassas till bostadsändamålet. Då diket omfattas av det generella biotopskyddet krävs dispens från länsstyrelsen. Dispens med villkor för igenfyllnaden beviljades av Länsstyrelsen 2019-10-14.

Som kompensation för det igenfyllda diket införs i dagvattenlösningen ett nytt avskärande dike i södra delen av planområdet samt krav på ett öppet dike längs delar av bostadsmarken norr om vägen ut till Skäret.

En sökning har gjorts i artportalen för att undersöka om det registrats några fynd av rödlistade arter inom planområdet eller dess närområde från år 2000 fram till 2019-04-02. Inga fynd av rödlistade arter hade gjorts under perioden.



Karta: söksområde för rödlistade arter i artportalen

geotekniska
förhållanden
och stabilitet

Sweco har utfört en geoteknisk undersökning, *Hammarö, Västra Tye 1:112, Geoteknisk undersökning avseende detaljplan*, 2019-06-24. Nedanstående text är i huvudsak hämtad från rapporten.

Utförda undersökningar visar att inom norra delen återfinns överst, under några decimeter organisk jord, gyttja och torv, en lös lera med upp till ca 8 meter mäktighet. Leran är delvis siltig.

Leran underlagras av fast till mycket fast friktionsjord, troligen morän, på berg.

Inom del av norra området överlagras leran av fyllning. Enligt nu utförd undersökning utgörs fyllningen av i huvudsak blandad jord av silt, sand och grus med innehåll av sten och block. I fyllningen har påträffats organiskt innehåll. Fyllningens mäktighet bedöms kunna uppgå till ca 1,5 meter. Fyllningen ska förutsättas vara något nedpressad och uppblandad av yttlig naturligt lagrad jord.

Sonderingar med tryck- och CPT-sond har stoppat i den fasta friktionsjorden mot sten, block eller förmodat berg på djup mellan ca 3,2 till 10 meter djup under markytan.

Fri vattenyta i provtagningshål har noterats vid undersökningstillfället (maj 2019) på mellan ca 0,1 till 1,5 meter under markytan.

I den södra delen av aktuellt område återfinns under ca 0,1 till 0,2 meter vegetationsskikt överst ca 0,5 till 1 meter siltig torrskorpelera följt av upp till ca 8 till 9 meter lös lera. Lerans mäktighet varierar och är i randzonen mot väster och öster samt centralt i området noll, här återfinns berg i dagen.

Sonderingar har stoppat i den fasta friktionsjorden mot sten, block eller mot förmodat berg på djup mellan ca 3 till 10 meter djup under markytan.

Fri vattenyta i provtagningshål har här noterats vid undersökningstillfället (maj 2019) på mellan ca 0,9 till 1,5 meter under markytan.

Med nuvarande underlag bedöms att inga hinder eller allvarliga restriktioner med avseende på de geotekniska förutsättningarna finns för detaljplanens genomförande.

För att klargöra stabilitetsförhållandena för den planerade bebyggelsen och de uppfyllnader som krävs för att säkra bebyggelsen mot höga flöden i Vätern har även en detaljerad stabilitetsutredning tagits fram, *PM Stabilitet*, Sweco, 2020-04-27.

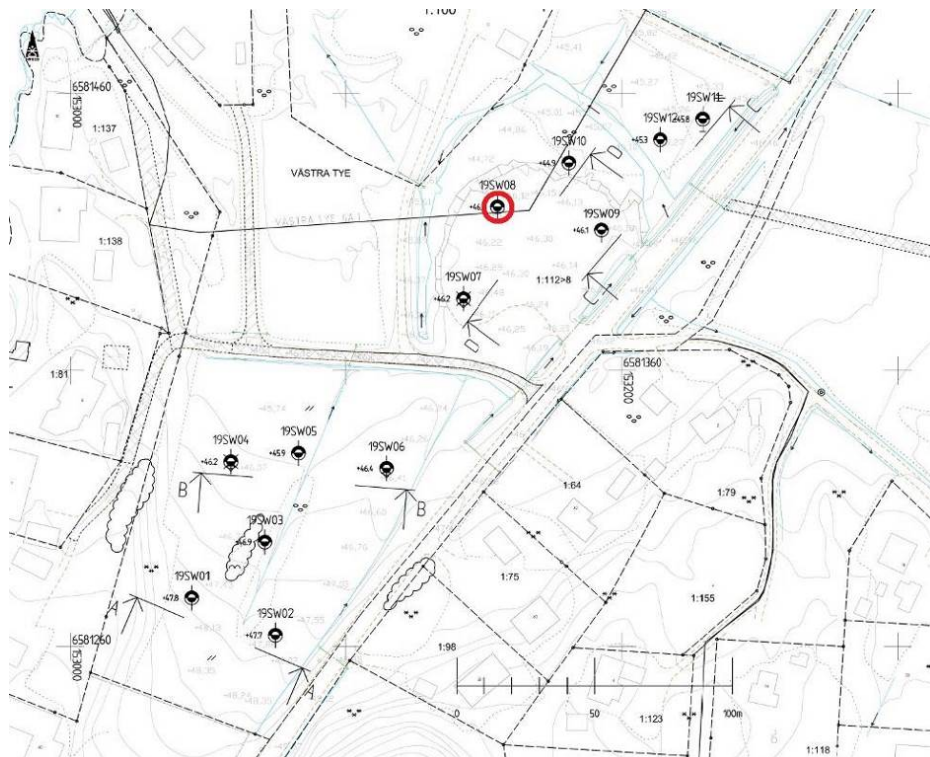
Beräkningarna har utförts i totalsäkerhetsanalys för planläggning med utredningsnivå för planläggning. Utgångspunkten är att färdigt golv ska ligga på en nivå + 47,00 meter (RH 2000) och att marknivåerna inom fastigheterna därför kan antas komma att fyllas upp till nivå minst + 46,8 meter. Slutsatsen är att beräknade sektioner uppfyller erforderliga säkerhetsfaktorer enligt IEG rapport 4:2010 för kritiska glidytor under förutsättning att ny fyllning utgörs av packningsbar sand eller grus med densitet ca 18-19 kN/m³ och med en lutning på 1:2 eller flackare. Bestämmelse om material, densitet och lutning införs i plankartan.

I PM:et konstateras också att sättningar i marken kommer att ske vid uppfyllnader. Sättningarnas storlek beror på lerdjupet och hur höga utfyllnader som krävs. Byggnader ges pågrundläggning men sättningarnas påverkan på marknivåer, tekniska anslutningar med mera måste undersökas och värderas mer noggrant.

	I samband med projekteringsskedet, då uppgifter om byggnadernas läge, utbredning av laster i plan samt nivå på färdigt golv och omgivande mark föreligger, erfordras därför kompletterande geoteknisk undersökning, för att i detalj bestämma grundläggningsförutsättningarna. Detta ska ske i samråd mellan bland annat ansvarig geotekniker, markprojektor och konstruktör.
grundläggning och markarbeten	Byggnader ska inom mark med förekomst av lös lera ges djupgrundläggning med pålar. Golv ska utföras fribärande. Inom område där fyllning återfinns samt inom område med organisk jord förordas utskiftning innan grundläggningsarbeten påbörjas. Byggnader ska ges pålgrundläggning. Inom område med ringa eller ingen förekomst av lös lera eller förekomst av organisk jord samt otjänlig fyllning, bedöms grundläggning kunna ske ytligt på hel styv bottenplatta. Krav på pålgrundläggning samt fribärande golv för ny bebyggelse införs i plankartan. För byggnader med ringa vikt, t.ex. enklare friggebodar, kan undantag göras. Undantag kan också göras om objektsspecifik geoteknisk undersökning visar att markförhållandena i det enskilda fallet är sådana att det ur geoteknisk synvinkel är möjligt med andra typer av grundläggning. Eventuell uppfyllnad under och runt om nya byggnader kommer ge sättningar inom område med lera, organisk jord och löst packad annan jord. Förstärkningsåtgärder i mark kan erfordras för att minska risken för stora marksättningar under och runt om nya byggnader samt inom mark med markförlagd infrastruktur, gator, VA med mera. Eventuella djupa schakter och större lokala upplag ska kontrollberäknas avseende stabilitet innan utförande. Alla schakt- och fyllnadsarbeten ska beakta att förekommande jord är sättningskänslig och mycket störningskänslig vid mekanisk omröring och vattenmättnad. Se även avsnittet <i>geotekniska förhållanden och stabilitet</i> ovan.
markradon	I samband med den geotekniska undersökningen gjordes även en markradonundersökning. Här konstaterades att marken är klassad som normalradonmark. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövningar.
förorenad mark	Det aktuella området utgörs av äldre jordbruksmark och ett utfyllnadsområde Massorna inom utfyllnadsområdet kommer enligt uppgift mestadels från VA-utbyggnaden på Tyehalvön. För att klargöra föroreningssituationen, framför allt i utfyllnadsområdet, har Sweco även genomfört en markundersökning, <i>Hammarö Västra Tye 1:112, Översiktlig miljöteknisk markundersökning avseende ny detaljplan</i>, 2019-08-16.

Undersökningen omfattade jordprovtagning i 12 punkter, fältanalys av metallhalt och flyktiga kolväten samt labbanalys av metaller, PAH och bekämpningsmedel. Sex av proven togs i det norra område och sex i det södra. Analys av bekämpningsmedel gjordes i två punkter i det södra delområdets före detta jordbruksmark.

Då den planerade markanvändningen är bostäder bör proverna innehålla halter av föroreningar under riktvärdena för känslig markanvändning (KM). Analysresultat jämförs också med nivåer för mindre än ringa risk (MRR) från Naturvårdsverkets handbok gällande återvinning av avfall i anläggningsarbeten. MRR-värdena ligger generellt sett lägre än för KM. Inga MRR-värden ligger högre än KM.



Karta: Provpunkter för markundersökning. Vid den rödmarkerade punkten påträffades PAH-H halter strax över riktvärdet för KM

Enstaka prover visar på metallhalter över MRR. Alla utom ett av de 16 prover som analyserats avseende PAH:er visar på halter under KM och MRR. I ett av proven uttaget på fyllnadsmassorna i det norra området har PAH-H detekterats med en halt strax över KM.

Inga halter av bekämpningsmedel har detekterats.

Risker med avseende på PAH-H ska bedömas utifrån medelvärdet inom de områden från vilket exponering sker. Undersökningens samlade bedömning är att resultaten inte indikerar någon oacceptabel föroreningsrisk med avseende på PAH:er för planerad markanvändning. Beroende på utformning av bostadsområde och anläggningsnivåer, samt eventuell utskiftning av fyllnadsmassor, kan ytterligare provtagning av fyllnadsmassorna vara nödvändig.

Då massorna inom området innehåller halter över MRR måste en anmälan ske till tillsynsmyndigheten i de fall som överskottsmassor från schaktarbeten ska återanvändas på annan plats. Anmälan ska lämnas in till, och godkännas av, tillsynsmyndigheten innan åtgärden vidtas.

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

höga vatten-
stånd

Planområdet ligger i anslutning till Vänern. Enligt *Faktablad Vänern* (version 2017.1) ligger Vänerns medelvattennivå på +44,58 meter (RH 2000). 100- och 200-årsflöden samt beräknat högsta flöde redovisas i tabellen nedan.

Flöde	Vattennivå (meter)
100-årsflöde	+ 46,21
200-årsflöde	+ 46,41
Beräknat högsta flöde	+ 47,00

Enligt Boverkets tillsynsvägledning för länsstyrelsen ska tillkommande bostadsbebyggelse inom befintliga bebyggelsestrukturer planeras så att den nya bebyggelsen klarar vattennivåer motsvarande ett beräknat högsta flöde, dvs. i detta fall över +47,00 meter (RH 2000).

Bestämmelser införs därför om att ny bebyggelse ska ha en lägsta golvnivå på minst +47,00 meter samt byggnaderna ska utformas på ett sådant sätt att byggnadens konstruktion och tekniska installationer, så som t.ex. el och VVS, inte skadas vid en vattennivå i Vänern på upp till +47,00 meter. Vidare är källare inte tillåtet.

Det har även införts en bestämmelse om lägsta höjd på vägar inom området på +46,41 meter, vilket motsvarar ett 200-årsflöde i Vänern.

fornlämningar

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

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

Verksamheter

inom planområdet

I dagläget pågår ingen verksamhet inom planområdet. Tidigare har den södra delen använts som jordbruksmark men marken ligger nu i träda. Dock slås marken regelbundet för att hindra igenväxning.

Planområdet är avsett för bostadsändamål.

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

I västra delen av planområdet avsätts ett mindre område söder om vägen ut till Skäret som parkmark. Användningen park innefattar alla

typer av parker och grönområden som helt eller delvis är anlagda. Ytan är i huvudsak avsedd för en områdesgemensam lekplats men är även tänkt att fungera som utjämningsyta vid skyfall. För att tydliggöra hur parken är tänkt att utnyttjas har egenskapsbestämmelserna dagvatten och lek införts på plankartan.

På norra sidan av Skäretvägen, i anslutning till de två infartsvägarna, har en yta avsatts för elnätstation samt uppställning av avfallskärl och brevlådor för de boende inom planområdet. Användningen för detta är teknisk anläggning preciserad som plats för avfallskärl och brevlådor. Området är med andra ord inte avsett för en återvinningscentral med ett upptagningsområde utanför planområdet utan bara för de boendes behov.

Verksamheterna inom planområdet ska så långt möjligt anpassas till ett hållbart system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

utom planområdet

Planområde omges i huvudsak av bostadsfastigheter. På marken nordöst om planområdet, öster om Tynäsvägen, pågår ett aktivt jordbruk.



Bebyggelse

inom planområdet

Området är för närvarande obebyggt.

För tillkommande bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en byggnadshöjd på 4,5 meter. Undantag från detta finns längst i söder där det tillåts en byggnadshöjd på 5,5 meter i sydöst och i sydväst ges möjlighet till suterrängvåning utöver byggnadshöjden på 4,5 meter. Anledningen till dessa högre byggnadshöjder i söder är att det här inte finns någon bebyggelse öster om Tynäsvägen som får sin utsikt mot vattnet skymd och att olika byggnadshöjder möjliggör en större variation i området. Möjligheten till suterrängvåning i sydväst möjliggör också en anpassning av bebyggelsen till befintliga höjdförhållandena så att större schaktningsarbeten kan undvikas.

Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. För byggnad med suterrängvåning beräknas byggnadshöjden från medelmarknivån vid den fasad som har de högsta marknivåerna.

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

För att få luft mellan byggnaderna och ge möjlighet till utblickar och siktlinjer ner mot vattnet införs bestämmelser om att endast friliggande enbostadshus får uppföras, om minsta tillåtna fastighetsarea samt om hur stor del av fastighetsarean som får bebyggas. Minsta fastighetsarea föreslås till 1800 kvadratmeter och högsta byggnadsarea anges till 20 procent av fastighetsarean.

Mot gatumarken inom området finns en zon på 4,5 meter som inte får bebyggas vilket ger ett bra avstånd mellan gata och bebyggelse. För att möjliggöra uppställning av bil framför garage eller carport finns även en bestämmelse om att dessa ska placeras minst sex meter från gatan. Avståndet på sex meter gäller även om garaget eller carporten finns i samma byggnadskropp som huvudbyggnaden.

Generellt finns också en bestämmelse om att huvudbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns om inte annat anges. För komplementbyggnader gäller ett motsvarande minsta avstånd på 1,0 meter från fastighetsgräns om inte annat anges.

utom planområ-
det

Bebyggelsen kring planområdet består huvudsakligen av enbostadshus av varierande ålder och utseende. Många av villorna är individuellt utformade och förhållandevis stora.



tillgänglighet

Den övergripande tillgängligheten till området är god då det ligger i anslutning till Tynäsvägen. Marken är förhållandevis plan vilket ger stora möjligheter att utforma bostäder med tillhörande tomter så att det medger god tillgänglighet för personer med funktionshinder.

Service

samhällelig

Närmaste skolor är Bärstadsskolan (F-6) och Hammarlundens skola (F-9) drygt tre kilometer söder om planområdet. Förskola finns på Bärstad. Övrig samhällelig service finns i centrala Skoghall samt i Karlstad.

kommersiell

Kommersiell service finns vid Nolgård cirka fem kilometer mot Karlstad, i centrala Skoghall samt i Karlstad.

Friytor

rekreation

Öster om planområdet ligger ett mindre skogsområde och i väster angränsar området till Vänern. Vid Kilene, cirka fem kilometer söder om planområdet finns ett större friluftsområde med bland annat löpspår och utegym. Möjlighet till bad finns vid ett flertal platser vid Vänern.

På Hammarö och i närliggande Karlstad är möjligheten till rekreation mycket god.

lek

Inom planområdet avsätts en yta parkmark på drygt 1000 kvadratmeter. Här kan en mindre områdesgemensam lekplats anläggas. Då huvudmannaskapet för parken är enskilt kommer lekplatsen att förvaltas som en gemensamhetsanläggning där de ingående fastigheterna bestämmer utrustningsnivå samt svarar för drift och underhåll.

Närmaste kommunala lekplats ligger på Bärstad cirka två kilometer söder om planområdet.

Trafik

biltrafik

Inom området planeras cirka sju villatomter. Det relativt perifera läget och bristen på kollektivtrafik gör att varje hushåll kan antas generera cirka åtta trafikrörelser per dygn, dvs. planläggningen bedöms generera knappt 60 nya trafikrörelser per dag på Tynäsvägen.

Då kollektivtrafiken är under utbyggnad och en gång- och cykelväg projekteras längs Tynäsvägen kan antalet trafikrörelser komma att sjunka något. Knappt 60 trafikrörelser bedöms dock fortfarande som en rimlig uppskattning av hur mycket ny trafik planläggningen kommer att generera.

Anslutning till Tynäsvägen kommer att ske via befintlig infart ungefär mitt på området. Enskilda infarter direkt från Tynäsvägen kommer inte att tillåtas av vägghållaren, dvs. Hammarö kommun. Planläggningen innebär också att befintliga infarter till utfyllnadsområdet från Tynäsvägen måste tas bort.

Befintlig väg ut till Skäret förslås breddas och förses med diken på båda sidor. I planen har ett vägområde på 10 meter reserverats för vägen med tillhörande diken.



Befintlig infart mitt på området

För den nya vägen mot söder har ett vägområde på drygt 5,5 meter reserverats. Dagvattenavledning kommer att ske med ledning varför bredden på vägområdet bedöms tillräcklig. Vägen avslutas med en vändplan dimensionerad för personbil (12,5 meters diameter) då sophämtning kommer att ske vid gemensam insamlingsplats vid Skäretvägen. Samtliga tomter i södra delen av planområdet ska anslutas mot den nya vägen.

Mot norr kan befintlig infart till Västra Tye 1:100 breddas. Vägområdet är ca 11 meter brett och ger möjlighet till ett öppet dike längs östra sidan. I norr mot Västra Tye 1:100 avslutas vägområdet med en vändplan för personbil likt ovan. De två tomter som planeras i norr ska anslutas mot denna väg.

Vägområden enligt ovan ger möjlighet till gatubredder på 4,5 till 5 meter vilket bedöms vara tillräckligt med tanke på den ringa trafiken och frånvaron av tung trafik.

parkering	All parkering ska ske på de egna fastigheterna.
kollektivtrafik	Värmlandstrafiks linje 910 Jonsbol – Tynäs – Jonsbol passerar planområdet. Linjen är i dag anropsstyrd och trafikerar av två per dag måndag till fredag. En utökning av busstrafiken planeras och en ny busshållplats ska byggas i anslutning till planområdet.
gång- och cykeltrafik	I dagsläget sker all gång- och cykeltrafik i blandtrafik på Tynäsvägen. Även trottoar saknas längs vägen. En gång- och cykelväg planeras längs Tynäsvägen. Denna kommer att koppla ihop planområdet med kommunens övergripande gång- och cykelvägnät vid Bärstad.



Störningar

buller

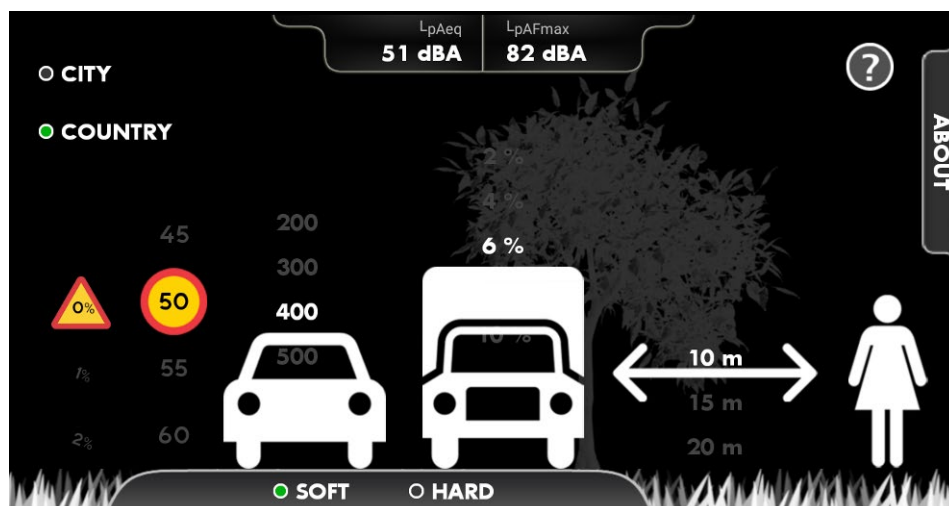
Planområdet ligger i anslutning till Tynäsvägen som förbinder bostadsområdena på Tyehalvön med Lövnäsleden och området utsätts för buller från trafiken på vägen. Trafikmätningar har utförts vid Rågvägen cirka 200 meter norr om planområdet.

Vid mätningar år 2016 uppmättes 208 fordon per dygn (ÅDT) och i september 2017 uppmättes 274 fordon ÅDT. Andelen tung trafik var 11,6 procent vid mätningen i september 2017. Den höga andelen tung trafik tros bero på att det pågick byggnadsarbeten i området under mätperioden. Tidigare mätningar av tung trafik på Tynäsvägen visar på en andel runt fem procent. Då mätningarna utförts under endast en vecka kan t.ex. tillfälliga arrangemang och byggnadsarbeten få stor påverkan när mätningarna används för att dra slutsatser för medeldygnstrafiken under året.

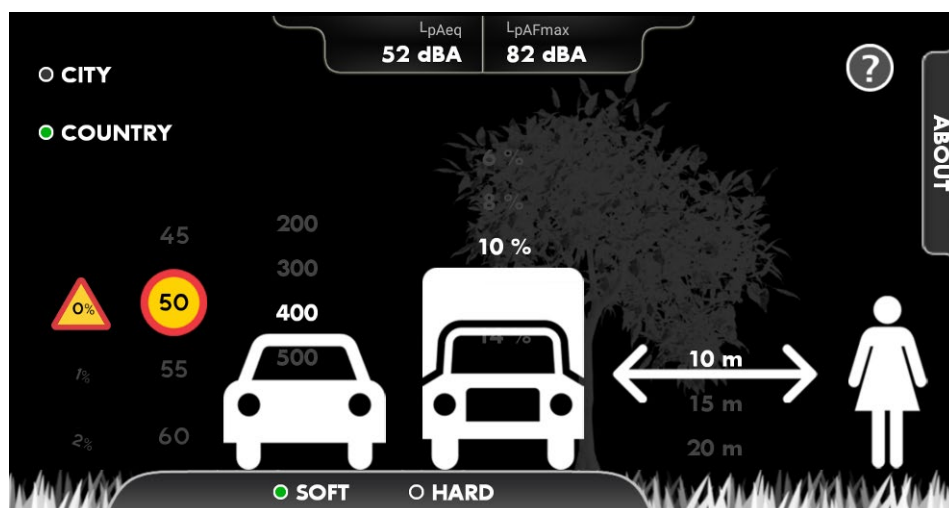
För att få en uppfattning om bullernivåerna längs Tynäsvägen har bullerberäkningsprogrammet *Nordic Road Noise* använts. För att få lite mer marginal baseras beräkningen på en trafik på 400 fordon per dygn. Programmet tar även hänsyn till andelen tung trafik och här har beräkningar gjorts för såväl sex som tio procent tung trafik.

Beräkningarna visar att på mindre än tio meters avstånd från vägmitt på Tynäsvägen uppnås bullerförordningens krav på högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad både när andelen tung trafik är sex och tio procent.

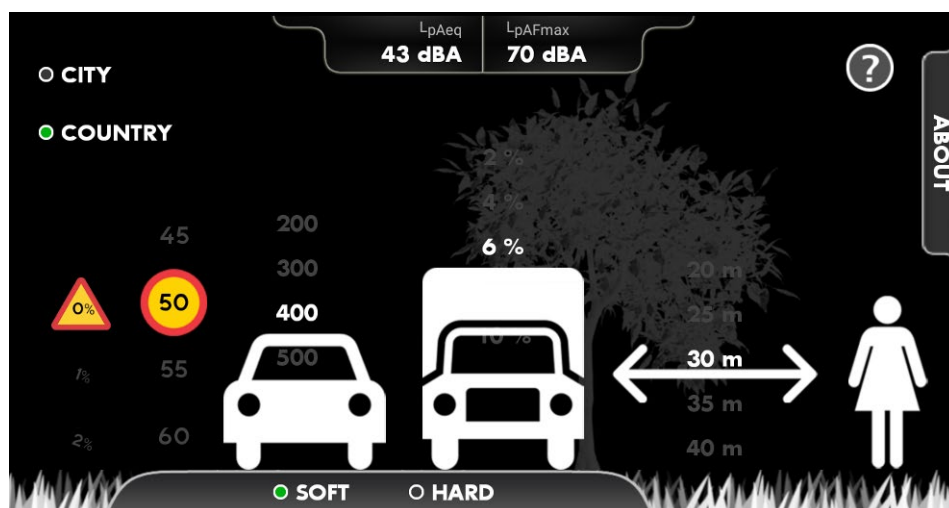
Förordningens krav på högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå uppnås på cirka 30 meters avstånd från vägmitt. Då tomterna längs Tynäsvägen endast kommer att utsättas av trafikbuller på den sida som vetter mot vägen görs bedömningen att uteplatser med godkända ljudnivåer kan anordnas närmre vägen om de placeras på bullerskyddad sida väster om planerade byggnader.



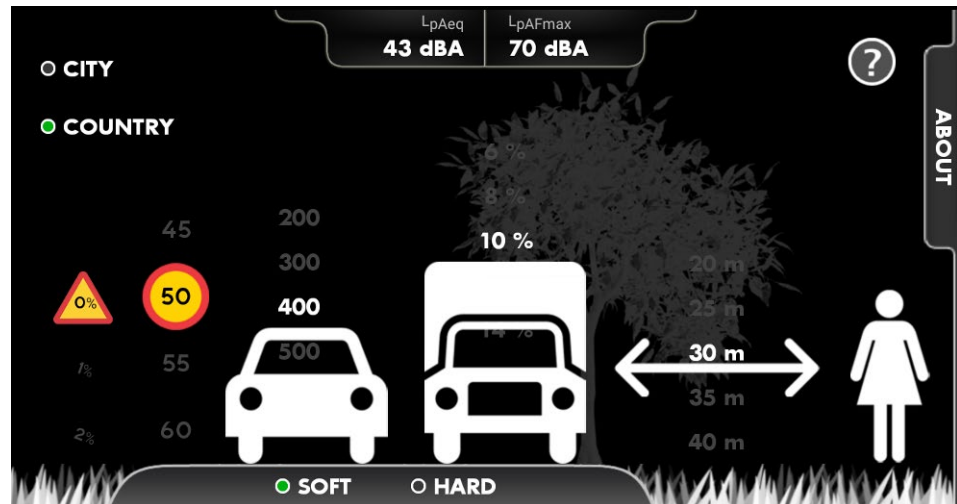
Ekvivalent bullernivå tio meter från vägmitt vid 400 fordon per dygn och sex procent tung trafik (skärmbild från Nordic Road Noise)



Ekvivalent bullernivå tio meter från vägmitt vid 400 fordon per dygn och tio procent tung trafik



Maximal bullernivå 30 meter från vägmitt vid 400 fordon per dygn och sex procent tung trafik



Maximal bullernivå 30 meter från vägmitt vid 400 fordon per dygn och sex procent tung trafik

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

elektriska och magnetiska fält

Det finns inga större kraftledningar, mobilmaster eller andra misstänkt hälsovådliga strålningskällor i anslutning till planområdet.

djurhållning

På Tyehalvön bedrivs fortfarande ett aktivt jordbruk. Jordbruksmarken öster om Tynäsvägen brukas för närvarande för odling. Detta kan dock komma att ändras. Närhet till djurhållning får dock ses som ett naturligt inslag vid boende i anslutning till jordbruksmark.

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2019-03-19) och från Hammarö kommun. Följande ledningsägare har genom Ledningskollen uppgett att har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio AB
- Skanova
- Hammarö kommun, stadsnät

Hammarö kommun har även levererat en VA-karta över området.

dricks- och spillvatten

De kommunala ledningsnäten går genom området och längs Tynäsvägen. Det finns kapacitet att ansluta den planerade bebyggelsen.

dagvatten

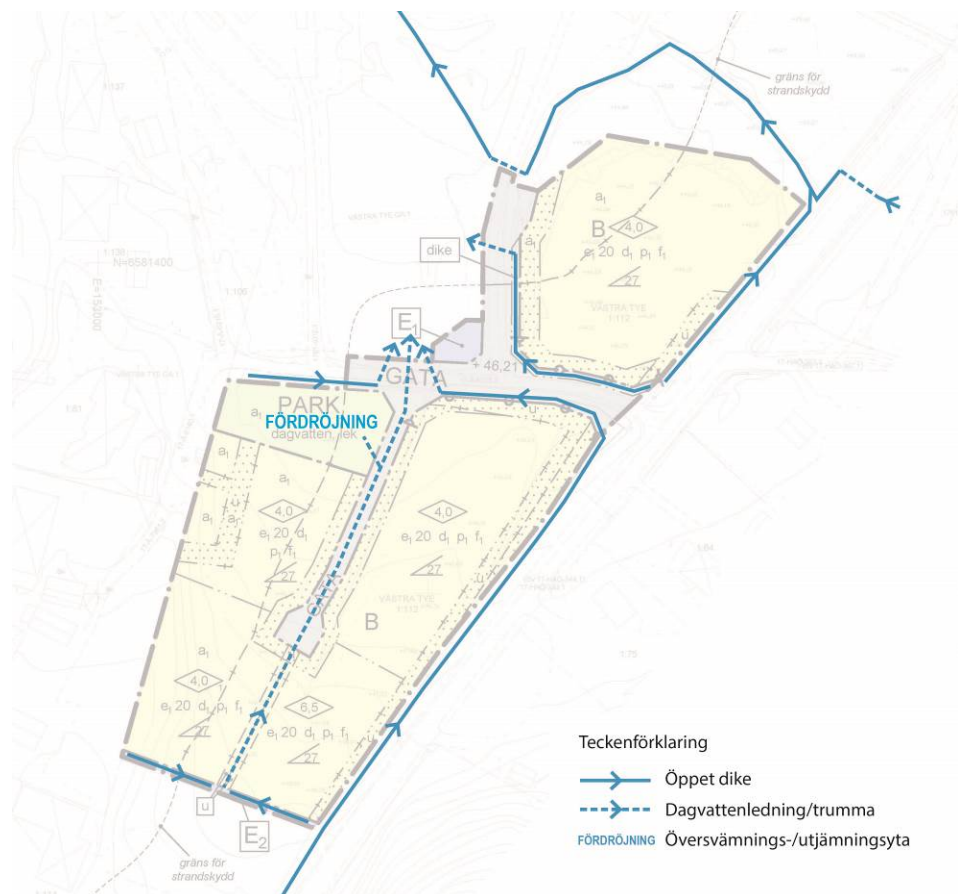
Föreslagen dagvattenlösning bygger i huvudsak på att vatten ska ledas bort från området då möjligheten till infiltration bedöms vara begränsad på grund av markförhållandena (lera).

Idag avvattnas södra delen av området av ett dike som leder från söder till norr. Detta dike planeras att läggas igen och ersättas med en dagvattenledning i gatumarken (se karta på följande sida). Längs planområdesgränsen i söder anläggs två avskärande diken som ansluts till dagvattenledningen i gatan via en ledning genom kvartersmarken. Både diket och ledningen genom kvartersmarken ges stöd i planen. Ledningen i gatan förbinds med parkområdet i nordväst för att möjliggöra utjämning vid kraftiga regn och höga vattennivåer i Vätern.

Befintliga diken längs Tynäsvägen hanteras som idag. Diket från söder leds in i planområdet via ett öppet dike och vidare mot Vänern genom en trumma under vägen ut till Skäret. Även det norra diket hanteras som idag och leder vattnet mot norr där det ansluter till det större dike som avvattnar jordbruksmarken öster om Tynäsvägen. Detta vatten leds sedan norr om planområdet i befintlig sträckning ut mot Vänern.

Norr om vägen ut till Skäret anläggs ett nytt dike som både ska avvattna Skäretvägen och delar av kvartersmarken norr om vägen. Diket följer sedan infartsvägen mot norr och leds i trumma under vägen strax före planerad vändplats. Detta dike är också tänkt att utgöra kompensationsåtgärd för det dike som läggs igen i jordbruksmarken.

Det dagvatten som kommer in ifrån åsryggen i väster i de södra delarna av området hanteras i första hand genom lämplig höjsättning av byggnader och marknivåer. I södra delen av detta område görs bedömningen att det i första hand handlar om att hantera vatten från egen fastighet.



Karta: Föreslagen dagvattenhantering inom och i anslutning till planområdet

Längre mot norr kan visst vatten komma in på kvartersmarken från närliggande fastighet väster om planområdet. Då marken här måste höjas för att få bra anslutning till planerade byggnader finns goda möjligheter att utforma marken så att eventuella ytvattenflöden leds mot fördröjningsytan omedelbart norr om kvartersmarken. Dagvattenledningen i gatan dimensioneras så att den även kan hantera det dagvatten som inte kan tas om hand inom kvartersmarken utan måste ledas ut mot gatan.

Exploateringen innebär att befintligt dike genom jordbruksmarken läggs igen. Detta kompenseras i föreslagen dagvattenlösning genom att ett

nytt avskärande dike anläggs längst i söder och att det ställs krav på att ett nytt öppet dike ska anläggas längs södra och västra kanten av bostadsmarken i norr.

värme

Någon fjärrvärme finns inte i anslutning till planområdet. Individuella lösningar kommer att tillämpas.

el

Ellevios distributionsnät går genom området. Det finns kapacitet att ansluta den planerade bebyggelsen. Planen möjliggör en områdesspecifik elnätsstation i anslutning till Skäretvägen.

tele, data

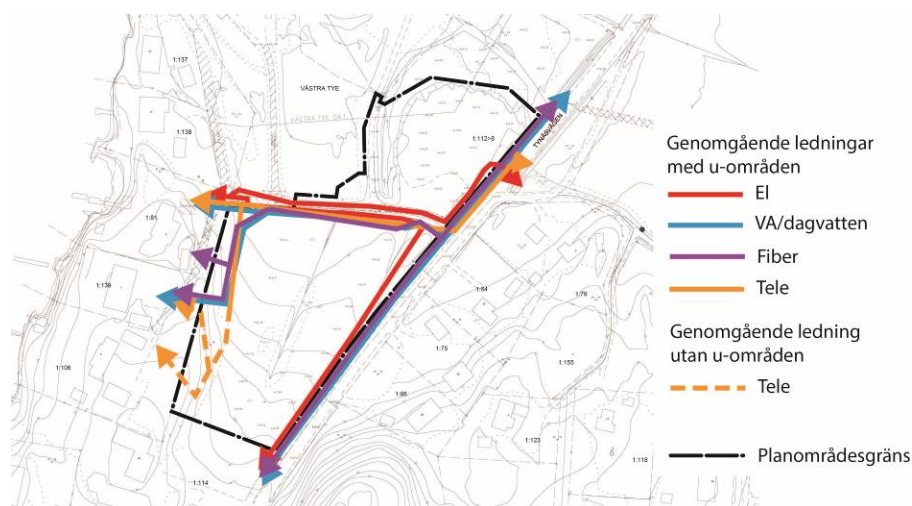
Såväl Skanova som Hammarö stadsnät har ledningar inom området.

I sydvästra delen av planområdet kan både tele- och fiberledningar behöva flyttas för att kunna utnyttja tomterna i denna del av planområdet på ett mer rationellt sätt. De aktuella ledningarna är servisleddningar till Västra Tye 1:106 och 1:139.

Se även avsnittet *markreservat för underjordiska ledningar samt flytt av ledningar* nedan.

markreservat för underjordiska ledningar samt flytt av ledningar

Nedan visas en schematisk bild av de ledningar inom planområdet som bedömts som genomgående allmännyttiga underjordiska ledningar, dvs. ledningar som är aktuella för markreservat (u-områden) i plankartan.



Karta: genomgående allmännyttiga ledningar (ej skalenlig)

I sydvästra delen av planområdet finns en teleledning som kan behöva flyttas (streckad i kartan) för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Denna har inte fått u-område i plankartan. Omständigheterna kring eventuell flytt av denna ledning bör regleras i avtal mellan ledningsägaren och planintressenten/exploatören. Det normala är att ledningsägaren utför arbetet och att planintressenten/exploatören står för kostnaderna.

Övriga ledningar som bedömts vara allmännyttiga genomgående ledningar är förlagda på allmän platsmark eller skyddas av u-områden. Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat och har inte kontrollerats i samband med detaljplanarbetet.

Då detaljplanens u-områden även utgör underlag för Lantmäteriet vid bildandet av ledningsrätter kan ledningsägare i ett senare skede vara tvungna att på egen bekostnad flytta ledning som redovisats i felaktigt läge i underlagen till läge för beslutad ledningsrätt, dvs. till läge för u-område i plankartan.

avfall	Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Inom planområdet har en yta för uppställning av avfallskärl reserverats. Närmaste återvinningsstation ligger i korsningen mellan Lövnäsleden och Norra Hallersrudsvägen cirka tre kilometer sydväst om planområdet. Återvinningscentralen finns på Mörmöns industriområde dit avståndet är cirka åtta kilometer.
Konsekvenser av planens genomförande	Ett plangenomförande innebär att ett tidigare obebyggt område mellan Tynäsvägen och Väneren kommer att bebyggas med högst sju enfamiljs-hus. Detta betyder en förtätning av bebyggelsen med förändrade utsikter och utblickar för de kringboende. För att begränsa påverkan på utsikter och utblickar begränsas omfattningen av den nya bebyggelsen både yt- och höjdmässigt. Ytan begränsas till högst 20 procent av fastighetsarean och höjden till en byggnadshöjd på högst 4,5 meter. Det gör det möjligt att uppföra bostadshus i en våning. Längst i söder tillåts dock en byggnadshöjd på 5,5 meter, motsvarande två våningar, då denna bebyggelse inte bedöms hamna i vägen för några utblickar mot vattnet. Samtidigt ger detta möjlighet till ökad variation i bebyggelsen. Planegenomförandet kommer även att medföra en ökning av trafiken på Tynäsvägen med upp till cirka 80 trafikrörelser per dag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med utökat förfarande.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	SBU november -2019
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	december -2019
	Samrådsmöte	december -2019
	Beslut om granskning	SBU juni -2020
	Granskning	juni-juli -2020
	Godkännande för antagande	KS nov -2020
	Antagande	KF nov -2020
	Laga kraft	dec-jan -2020/21
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, medel ställs till förfogande och behov föreligger.	
bebyggelse	Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt eller vad som särskilt avtalas i exploateringsavtal eller liknande.	

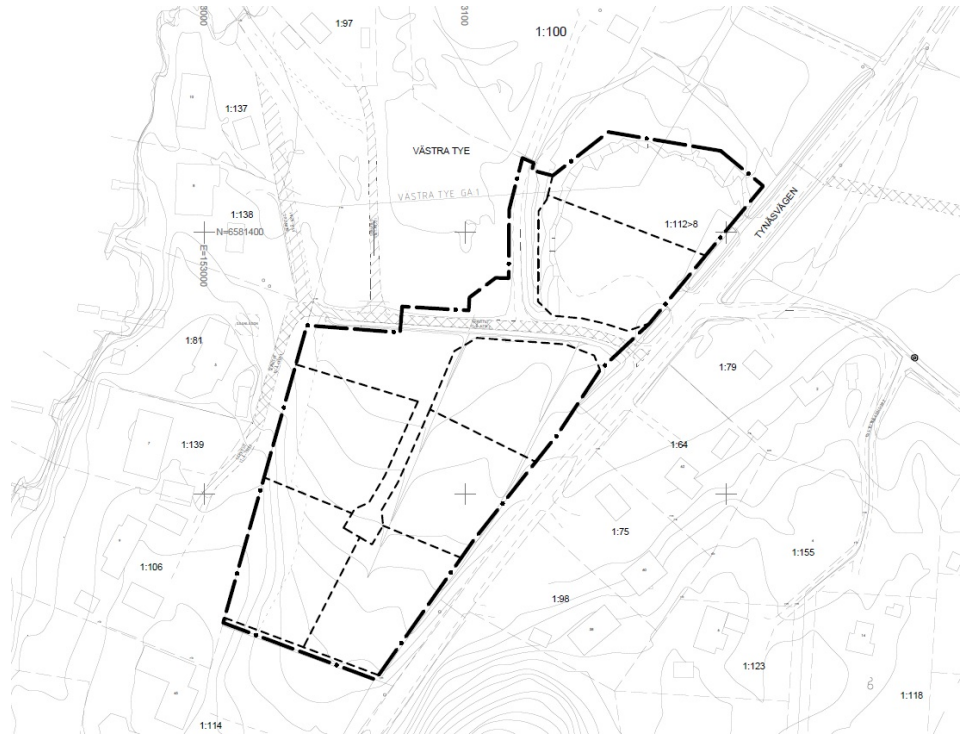
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän plats.
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: • bygglovsprövning, • utbyggnad av VA-nät fram till förbindelsepunkter, och • iordningsställande av gator och dagvattenanläggning. Planintressenten/exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: • initiera och bekosta erforderliga fastighetsbildningsåtgärder, • initiera och eventuellt bekosta flytt av markförlagda ledningar som t.ex. VA-, tele-, och fiberledningar, • bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra, • kompletterande geoteknisk undersökning, • beställning av nybyggnadskarta, • utsättning, • uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmarken, och • anslutningsledningar till kommunens VA-nät.
Avtal	Planavtal har tecknats mellan planintressenten/exploatören och kommunen. Exploateringsavtal som reglerar de närmare omständigheterna kring exploatering kommer att upprättas mellan kommunen och planintressenten/exploatören. Avtalet hanterar i huvudsak utförande och kostnadsfördelning för utbyggnad av allmänna anläggningar så som VSD-ledningar och gator inom området. Avtalet hanterar också lantmäteri frågor så som ansvar och kostnader förknippade med fastighetsbildning, inrättande av gemensamhetsanläggning och upplåtande av ledningsrätter. Avtal som reglerar ansvar, utförande och kostnadsfördelning för eventuell flytt av genomgående allmännyttiga ledningar (t.ex. el- och teleledningar) tecknas mellan ledningsägare och planintressenten/exploatören.
Tillstånd och dispenser	Det dike som löper genom jordbruksmarken i södra delen av planområdet omfattas av generellt biotopskydd. Dispens för att fylla igen diket har beviljats av länsstyrelsen 2019-10-14.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Förslagen fastighetsindelning framgår av nedanstående illustration.



Karta: föreslagen fastighetsindelning

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen bygger på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna. Lägesriktigheten hos underlagen har inte kontrollerats i samband med planläggningen.

Den genomsamhetsanläggning, Västra Tye ga:1, som löper genom norra delen av planområdet är del av det tidigare enskilda VA-ledningsnät som användes innan området anslöts till kommunalt VA. Ledningarna används inte längre men genomsamhetsanläggningen är inte avvecklad. Eventuellt ska ledningen i en framtid användas för bevattning. Om flytt av ledningen krävs bekostas detta av exploitören.

En eller flera genomsamhetsanläggningar för allmänna platser ska bildas där alla bostadsfastigheter inom planområdet ingår. Anläggningen eller anläggningarna ska omfatta gemensamma anläggningar så som gata, diken och ledningar för dagvattenhantering, parkmark samt uppställningsyta för avfallskärl och brevlådor. Även befintliga fastigheter som i dagsläget utnyttjar befintliga vägar genom planområdet ska ingå i den eller de genomsamhetsanläggningar där vägarna ingår.

Planintressenten/exploitören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande.

Planens genomförande innebär att allmänna anläggningar, lokalgata samt vatten, spillvatten och dagvatten (vsd-nät) måste byggas ut inom planområdet. Kommunen ska projektera och bygga ut vsd-nätet. Kommunen ansvarar för projektering och utförande av gator. Kostnaden för utbyggnad av gator står exploatören för.

För anslutning till vsd-nät tar kommunen ut anläggningskostnader i form av anläggningsavgift för respektive tomt när förbindelsepunkt är ordnad, slutbesiktning är genomförd (för vatten, spillvatten och dagvatten) och fastighetsägare har informerats. I samband med detta börjar också de fasta avgifterna för vsd-nät att gälla. Alla avgifter tas ut av gällande fastighetsägare i enlighet med vid tidpunkten gällande kommunal taxa.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och planintressenten/exploatören kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal, se avsnittet *Avtal* ovan.

Kostnader för eventuell flytt av ledningar regleras i avtal mellan respektive ledningsägare och planintressenten/exploatören.

Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

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

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekt Wenxuan Zhang på Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

2020-05-25

Johan Stenson
planeringsarkitekt