HAMMARÖ KOMMUN

Lillängsvägen vy mot centrum.

Detaljplan för

MÖRMON 1:5 LILLÄNGSVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING
2012-11-28

Laga kraft 2013-06-04, antagen av kommunfullmäktige 2012-12-17

Detaljplan för
Mörmon 1:5 Lillängsvägen
Hammarö kommun Värmlands län

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra en höjning av befintliga flerbostadshus, som idag är två våningar med i några fall en suterrängvåning samt att öka tillgängligheten. Förslaget innebär att bebyggelsen höjs med en till tre våningar. I samband med påbyggnaden renoveras bebyggelsen med nya balkonger och fasadmaterial för att ändra områdets karaktär. Ombyggnationerna innebär att hiss måste installeras för att säkra en god tillgänglighet i hela området.

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

grundkarta
plankarta med planbestämmelser
planbeskrivning
behovsbedömning
fastighetsförteckning
samrådsredogörelse (efter samrådet)
granskningsutlåtande (efter granskning)

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

Översiktsplan för Hammarö kommun (antagen 2005-11-22)
Pågående arbete med gestaltningsprogram för centrala Skoghall.
Solstudie daterad 2012-04-19

PLANFÖRFATTARE

Mark- och planavdelningen, Hammarö kommun, genom kommunarkitekt Karin Manner.

PLANFÖRFARANDE

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

TIDPLAN

Godkännande för samråd KS-AU	feb 2012
Samrådsmöte	feb 2012
Samråd - remisser	mars 2012
Samrådsredogörelse	mars 2012
Beslut om granskning KS-AU	maj 2012
Granskning	aug 2012
Utlåtande och godkännande i KS	okt 2012
Antagande KF	nov 2012
Laga kraft	dec 2012

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra en höjning av befintliga flerbostadshus, som idag är två våningar med i några fall en suterrängvåning samt att öka tillgängligheten. Förslaget innebär att bebyggelsen höjs med en till tre våningar. I samband med påbyggnaden renoveras bebyggelsen med nya balkonger och fasadmaterial för att ändra områdets karaktär.
Ombyggnationerna innebär att hiss måste installeras för att säkra en god tillgänglighet i hela området.

Huvuddrag

Området är mycket centralt beläget i Skoghall, mellan Lillängshamnen och centrum. Området nås via Lillängsvägen.
Marken ska även fortsättningsvis användas för bostadsändamål. Planen medger en höjning av våningsantalet med en till tre våningar. Hammaröbostäder har ett stort tryck på sina hyresbostäder och vill skapa möjlighet att erbjuda fler hyresbostäder centralt i Skoghall, med god tillgänglighet, närhet till service och goda kommunikationer.

PLANENS FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Bestämmelser i miljöbalken

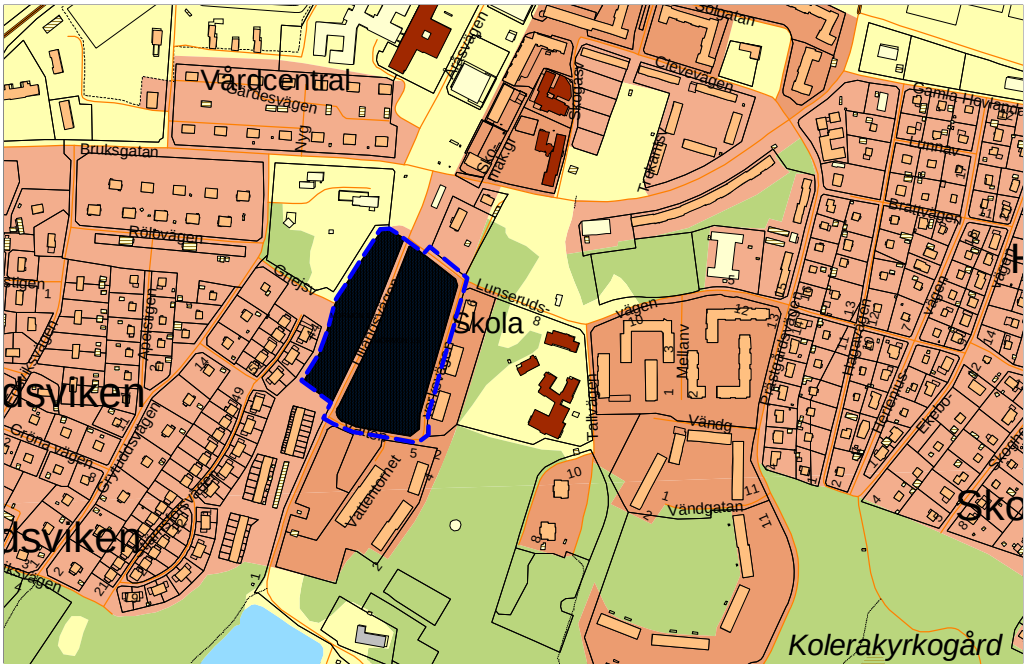
Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kapitel, *Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet.* Kommunen är i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns.
Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintresset. Den anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kapitel om allmänna hänsynsregler mm.
Planen förhindrar inte efterlevnaden av följande miljökvalitetsnormer som meddelas enligt 5 kap. miljöbalken:

- 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)

PLANDATA

Lägesbestämning

Området är beläget i centrala Skoghall mellan centrum och Lillängshamnen. Planområdet omfattar fastigheten Mörmon 1:5 samt delar av Lillängsvägen och Vattenverksvägen.



Planområdet är markerat med blå linje

Areal

Hela området är på knappt 3,2 hektar och omfattar både kvartersmark och allmän platsmark. Kvartersmarken omfattar ca 2,6 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheten Mörmon 1:5 ägs av Hammarö bostäder och Mörmon 5:33 ägs av Hammarö kommun.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1000 i A2-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2012-02-09.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet är enligt gällande översiktsplan för Hammarö kommun avsett för *Tätbebyggelse*.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas huvudsakligen av *Stadsplan för Lillängsområdet i Skoghall*, antagen 1971-06-17 och laga kraft 1971-08-10. Marken är avsedd för bostadsändamål, flerfamiljshus i två våningar. Det sydvästra hörnet omfattas av *Detaljplan för centrala Skoghall, Mörmon 19:4*, antagen 1998-10-21 och laga kraft 1998-11-23. Marken är avsedd för bostadsändamål.

Behovsbedömning för MKB

Enligt gjord behovsbedömning, daterad 2011-11-22, 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.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2011-08-22 beslutat att ge mark- och planavdelningen i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Hammaröbostäders flerfamiljshus på fastigheten Mörmon 1:5. Syftet med detaljplanen ska vara att möjliggöra en höjning av våningsantalet.
Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2012-02-21 § 32 beslutat om att planen ska samrådas.
Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2012-06-12 beslutat om att planen ska ställas ut för granskning.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Inom både kvartersmark och allmänplatsmark har kommunen flera VA-ledningar och optokablar förlagda. Finns ett avtalsservitut för ledning inskrivet 185-05-29, akt 3833.1.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av anlagd kvartersmark med parkeringsytor i nordöst och sydväst samt gårdsmark innehållande bl.a. lekplatser, buskar och träd. Längs Lillängsvägen finns öppna gräsytor med en del större lövträd och buskvegetation. Omgivande natur består av lövskog med ett flertal högresta tallar.
Höjdnivåerna inom området varierar från +48,5 (RH2000) i södra delen till +52,5 (RH2000) i nordöstra delen.

Området sett från Lillängsvägen. Området sluttar svagt ned mot Lillängshamnen.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har undersökts översiktligt av Sweco under december 2011. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda och stabiliteten inom hela området bedöms som tillfredsställande.

Förorenad mark

Marken är idag använd för bostadsändamål. Ingen annan verksamhet är känd. Det finns ingen anledning att misstänka förekomst av markföroreningar.

Radon

Radonmätningar har gjorts för ett 10-tal fastigheter längs Lillängsvägen. Dessa mätningar visar på att radonhalten ligger runt riktvärdet 200 Bq/m³. Markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning. Sker byggnation i radonsäkert utförande kan markradonundersökning utgå.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området ligger inte inom riskområde för skred och översvämningar.

Fornlämningar

Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom området.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Befintlig bebyggelse

Planområdet utgörs av nio flerbostadshus av typen lamellhus i två våningar, i flesta fall en suterrängvåning. Bebyggelsen klättrar upp på ömse sidor om Lillängsvägen. Husen är byggda under 70-talet vilket avspeglas i deras utformning. Fasadfärgen är gråvit med korrigerad plåt i färgerna ljus gulockra, ljusröd och ljusgrön. Fasadmaterialet är plåt och murade gavlar (mexitegel). Byggnaderna är i behov av upprustning och ROT –renovering. Tillgängligheten är dålig då det saknas hiss i samtliga byggnader. I området finns utöver huvudbyggnaderna mindre förråd.

Bebyggelsen inom området.

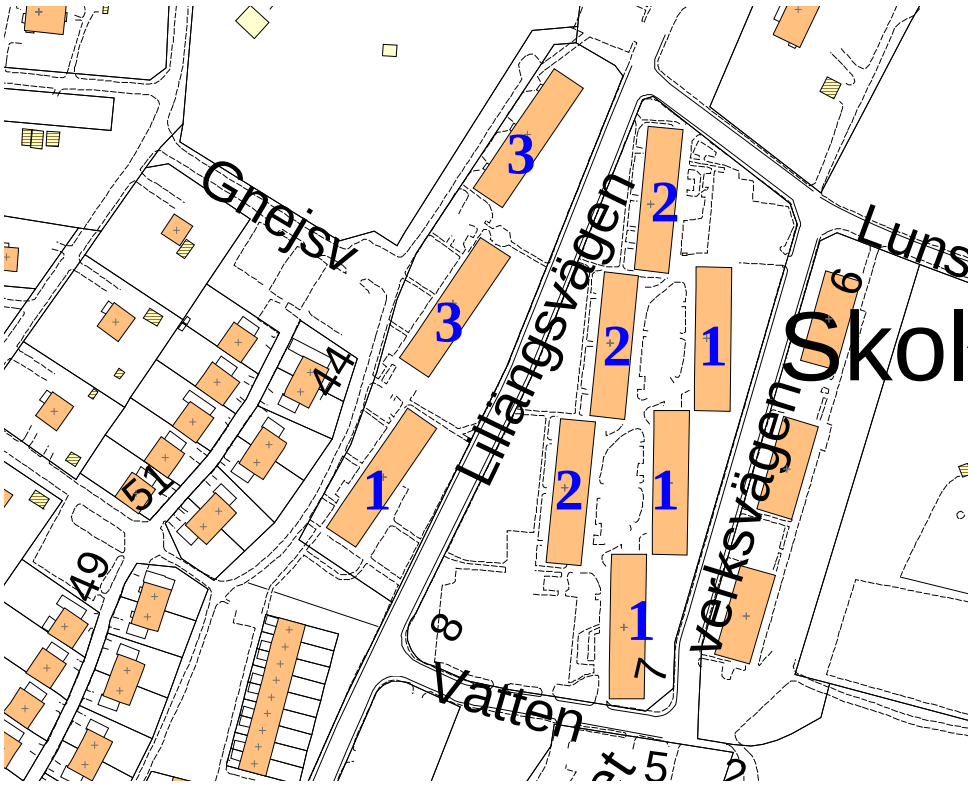
Den omkringliggande bebyggelsen utgörs i öster av flerbostadshus i tre våningar uppförda i rosarött tegel och sadeltak. I söder av flerbostadshus i tre våningar i mörkrött tegel och sadeltak. I sydväst ligger radhuslängor i två våningar (längs Stjärnforsvägen), som ansluter i färg och form till planområdets 70-tals bebyggelse. Även parhusen väster om planområdet har liknande utformning. Centrumbebyggelsen i norr är mellan 4-5 våningar i gult tegel.

I nordväst på en tallbeklädd höjd ligger Skoghalls kyrka, en vitputsad byggnad med små fönster och branta takfall. Inspirationen till kyrkans utformning hämtade arkitekterna från de enkla medeltidskyrkornas strama formspråk. Kyrkan och kyrkotomten är skyddade enligt Kulturminneslagen 4 kap.

Skoghalls kyrka

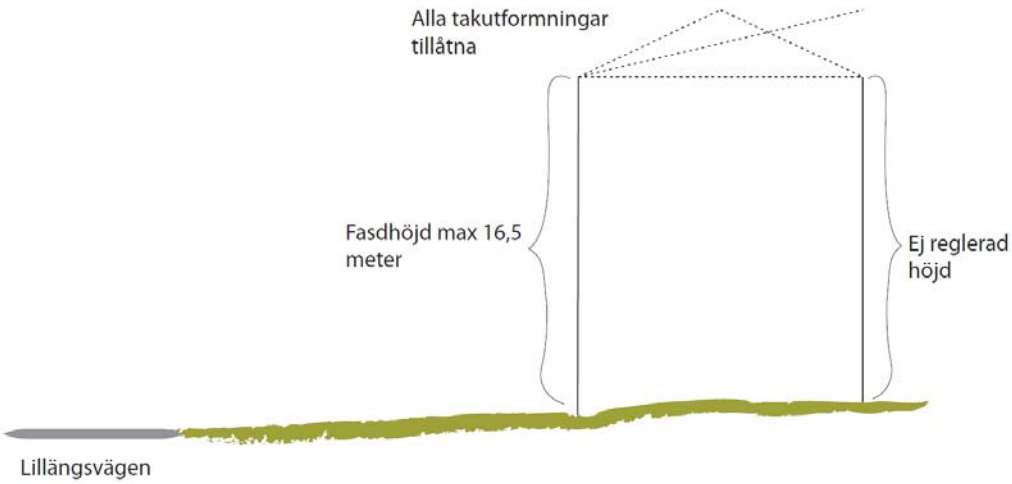
Förändringar i bebyggelsen

Planen medger en höjning av våningsantalet från två våningar med suterrängvåning, till fyra våningar med suterrängvåning för de tre flerbostadshusen öster om Lillängsvägen. För husen längs Vattenverksvägen tillåts en höjning med en våning. För de två norra flerbostadshusen som ligger väster om Lillängsvägen tillåts en höjning med tre våningar. Huset längst i söder tillåts höjas en våning (huset har idag två våningar och en suterrängvåning.)



Bilden visa tillåtna höjningar enligt planen.

Vindsvåningen får inredas för att klara behovet av förrådsutrymmen. För att säkerställa utseendet och upplevelsen från Lillängsvägen finns en bestämmelse om att fasadhöjd för fasaden som vetter mot Lillängsvägen maximalt får vara 16.5 meter. Genom att bestämma fasadhöjden mot Lillängsvägen säkerställs att maximala antalet våningar mot vägen ej överstiger fem våningar. För att skapa en flexibilitet tillåts olika typer av tak ex. sadeltak, pulpettak och platt tak, men för att säkerställa att taket inte blir för brant eller högt har en bestämmelse om största takvinkel 30 grader införts i planen. Tillsammans bedöms bestämmelserna säkerställa utseendet och upplevelsen från Lillängsvägen samtidigt som planen är flexibel och kan svara mot framtidens behov. Genom att stora ytor kring Lillängsvägen utgör prickmark (förbud mot byggnation) bibehålls en öppen vy ned mot Lillängshamnen och Vänern.



Illustrationen visar fasadhöjd.

Illustrationen visar Lillängsvägen sett från centrum idag.

Illustrationen visar en möjlig utformning av området enligt planförslag, sett från centrum.

Offentlig service

Offentlig service såsom kommunkontor, bibliotek och polis finns i Skoghalls centrum.

Kommersiell service

Kommersiell service finns i Skoghalls centrum.

Tillgänglighet

Samtliga nya lägenheter ska utformas tillgängliga för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga enligt Boverkets föreskrifter.

Byggnadskultur och gestaltning

Då fasaderna är långa är det viktigt att arbeta med färgsättning, material och form för att bryta av och skapa liv. Möjliga lösningar är att lägga de idag infällda balkongerna utanpå fasaden. Även entréerna kan läggas utanpå fasaderna. Det är också mycket viktigt att jobba med gavlarnas utformning som vetter mot centrum.

SKYDDSRUM

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

VATTENOMRÅDEN

Planen berör inget vattenområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Området försörjs via Lillängsvägen, vidare via Lunserudsvägen samt via Bruksgatan, Grytuddvägen och vidare via Gnejsvägen. Planens genomförande föranleder ingen förändrad vägdragning eller nya infarter. Lillängsvägen är idag bred ca 10 meter med smala trottoarer (ca 1,5 meter). I samband med pågående gestaltningsarbete för centrala Skoghall så är ambitionen att göra om

Lillängsvägen till en mer promenadvänlig väg där oskyddade trafikanterna prioriteras. Förslaget är att minst en av trottoarerna breddas till minst 2,5 meter och att korsningen mellan Lillängsvägen och Bruksgatan förbättras. Detta kan ske inom befintligt vägområde. Planen möjliggör även att den västra trottoaren kan breddas ut över Hammaröbostäders mark (Mörmon 1:5) genom fastighetsreglering. Genom att möjliggöra att gc-vägen breddas ut på Mörmon 1:5 behöver inte dagvattenbrunnar flyttas. Dessa åtgärder bedöms säkerställa att trafiksäkerheten blir fortsatt god i området, trots en ökad trafik.

Gång- cykel och mopedtrafik

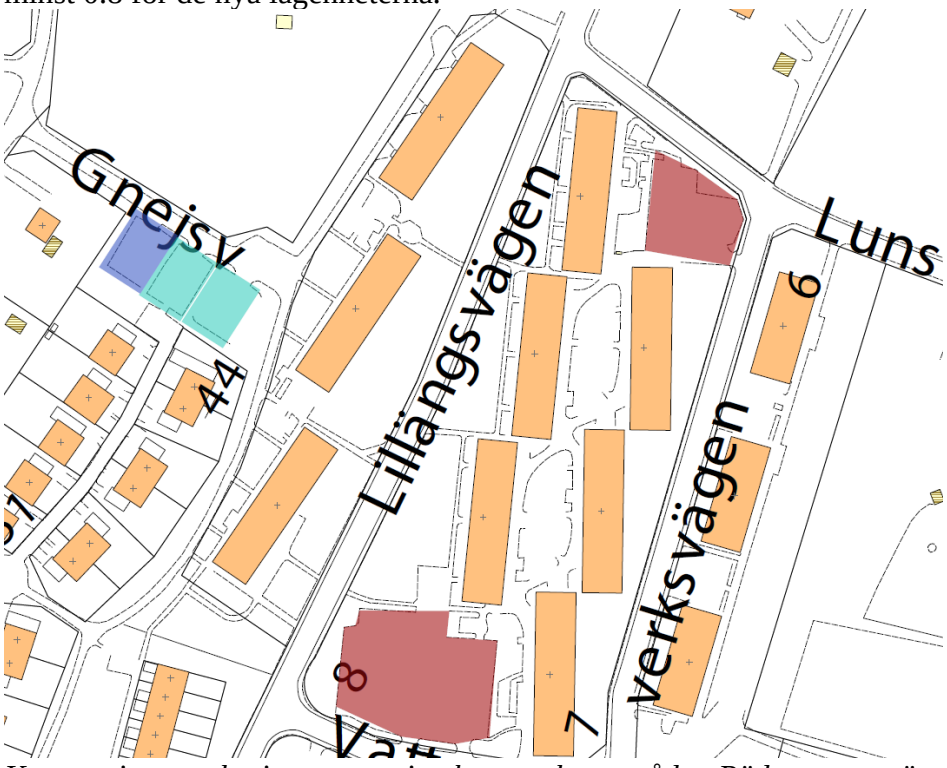
Planområdet ligger inom gc-nätet för centrala Skoghall. Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter kommer att ses över i det pågående arbetet med gestaltningen av centrala Skoghall.

Kollektivtrafik

Värmlandstrafik trafikerar Skoghalls centrum med ett flertal linjer, med täta turer.

Parkering, utfarter

Hammaröbostäder disponerar idag 129 platser på 177 lägenheter dvs p-norm 0.72. Beräkningar som gjorts visar på att nyttjandegraden som mest är 0.44. Genom att införa system med p-tillstånd, modifiera befintliga parkeringsytor samt utnyttja del av parkeringen vid Gnejsvägen fås en parkeringsnorm på minst 0.8 för de nya lägenheterna.



Kartan visar parkeringsytorna i och runt planområdet. Röda rutorna är befintlig parkering tillhörande Hammaröbostäder som kan förtätas ytterligare vid behov. De turkosa rutorna är två ytor som Hammaröbostäder får nyttja av kommunen. Den blå rutan är möjlig för Stjärnforsvägen att nyttja som extra parkering.

I planen är det utfartsförbud mot Lillängsvägen för att kunna prioritera de oskyddade trafikanterna.

STÖRNINGAR

Buller och trafiksäkerhet

Planområdet är endast påverkat av ringa störningar från Lillängsvägen. 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.
Ökade trafikmängder kan medföra ökade olycksrisker, vilket kan förebyggas genom en ny utformning av Lillängsvägen med en bredare trottoar för cykel- och gångtrafik samt fartdämpande åtgärder.

Skuggning

En höjning av befintliga hus inom planområdet kommer att påverka både fastigheterna inom planområdet och omkringliggande fastigheter avseende skuggning. För att utreda konsekvenserna av planen har en solstudie (2012-04-19) gjorts. I solstudien har fyra dygn på året valts och tre till fyra tider per dygn har studerats. Studien visar hur skuggningen är idag och hur den blir efter planens genomförande. Störst påverkan blir för husen öster om Vattenverksvägen, bostadsrättsföreningen Tallen, där kvällssolen påverkas negativt. För husen längs Stjärnforsvägen är det morgonsolen som påverkas negativt av planen, störst är skillnaden under höstdagjämning. För boende i de två första våningarna i husen inom Mörmon 1:5, längs Vattenverksvägen, kommer kvällssolen att försvinna och gården blir mörkare. Efter att solstudien gjorts har sänkning av våningsantalet gjorts för husen i öster och det i sydväst jämfört med samrådsförslaget. Fortfarande kommer omgivande bebyggelse att påverkas, främst boende på Vattenverksvägen vars kvällssol fortfarande påverkas negativt. Dock inte i sådan omfattning att det bedöms innebära en betydande olägenhet.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens ledningsnät för vatten och avlopp. Delar av befintligt ledningsnät är gammalt och behöver bytas. Det kommer då att byggas med sådana dimensioner att det kan försörja de tillkommande lägenheterna.

Dagvatten

Dagvatten inom området avleds genom kommunens dagvattensystem.

Värme

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

El, telefon och IT

Områdets elförsörjning ordnas genom anslutning till Fortums distributionsnät. Området är anslutet till stadsnätets bredband via en kabel från sydöst.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hantering av hushållsavfall.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov/bygganmälan.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Antagande av detaljplan KF	okt 2012
Laga kraft	nov 2012
Bygglov	dec 2012
Byggstart	vår 2013

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år efter att planen vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark såsom gator och naturområden.

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen/Mark och plan	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Avtal angående parkering med Hammaröbostäder och boende Stärnforsvägen Ansökan om fastighetsreglering avseende Lillängsvägens breddning
Servicenämnden/Serviceförvaltningen	Upprustning av VA-nätet Uppföljning av trafiksituationen
Miljö- och byggnadsnämnden/ Miljö- och byggförvaltningen	Bygglov Bygganmälan
Byggnation inom kvartersmark	Exploatören (Hammaröbostäder)

Exploateringssamverkan

Exploateringssamverkan är inte aktuellt.

Avtal

Avtal avseende parkeringsplatser vid Gnejsvägen har upprättas mellan Hammarö kommun och Hammaröbostäder AB. Även ett avtal bör upprättas med boende längs Stjärnforsvägen avseende parkering Gnejsvägen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Finns det ett behov av att bredda Lillängsvägen för att tillskapa bredare trottoarer krävs en fastighetsreglering där delar av Mörmon 1:5 regleras till Mörmon 5:33. Planen möjliggör en sådan reglering.

Servitut och ledningsrätter

Inga nya servitut eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Fastighetsägaren ansvarar för samtliga kostnader i samband med planläggning samt för plangenomförandet inom kvartersmark. Kommunen ansvarar för kostnaderna i samband med ombyggnation av Lillängsvägen och fastighetsreglering.

Inlösen, ersättning

Vid fastighetsregleringen mellan Mörmon 1:5 och Mörmon 5:33, för att kunna bredda gc-vägen längs Lillängsvägen, bestäms ersättning.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Inga ytterligare tekniska utredningar krävs.

Uppföljning av trafikflöden

För att säkerställa en fortsatt god trafikmiljö i området ska regelbundna (mätning sker vartannat år med start 2013) mätningar av trafikflöden genomföras av Serviceförvaltningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen innebär att det blir möjligt att höja antalet våningar inom området med en till tre våningar, vilket innebär en förändrad stadsbild och ny skala i området. Lillängshamnen får en ny entré. Genom att lägga in bestämmelse om fasadhöjd säkerställs upplevelsen från Lillängsvägen. Områdets 60-70-tals arkitektur med släta fasader, infällda balkonger och mexitegel kommer att förändras. Det visuella samband som finns mellan planområdets bebyggelse och bebyggelsen längs Stjärnforsvägen kommer att gå förlorad. En höjning av bebyggelsen ställer stora krav på utformningen för att inte fasaderna ska upplevas som monotona och trista. Skoghalls kyrka ligger nordväst om området på en tallbevuxen kulle. Kyrkor utgör traditionellt landmärken i stadsbilden. En höjning av bebyggelsen innebär att kyrkan inte längre kommer att synas från Lillängshamnen. Sett från centrum är dock sikten oförändrad.

En höjning av våningsantalet innebär fler boende, vilket innebär ett ökat behov av parkeringsplatser i området samt ökar trafiken. Det finns dock goda möjligheter att klara sig utan bil då det är nära till service, gång- och

cykelvägar och kollektivtrafik. Området har även nära till natur och friluftsliv. Genom att skapa gc-väg längs Lillängsvägen och fart sänkande hinder samt åtgärda korsningen Lillängsvägen/Bruksgatan bedöms trafiksäkerheten vara fortsatt god.

Höjningen med en till tre våningar innebär att det finns ekonomi att installera hiss och göra husen tillgängliga för rörelsehindrade och äldre. I Skoghall är det ont om hyreshus med hiss. Det finns även ekonomi att rusta upp husen, vilket skulle stärka centrala Skoghall och gynna det arbete som pågår med att få ett attraktivare Skoghall att vistas och bo i. En höjning av områdets status bedöms även påverka värdet för omkringliggande bebyggelse positivt. Förtätning av befintliga områden innebär att kommunens infrastruktur kan utnyttjas maximalt och att underlaget för offentlig- och kommersiellservice samt kollektivtrafik stärks. Genom planen skapas möjligheter för fler att bo centralt men ändå nära till natur- och vatten.

Ur ett vidare, mer långsiktigt kommunalekonomiskt perspektiv, är det också angeläget för Hammarö att växa. Ett medel i denna strävan är att kunna erbjuda en variation av attraktiva bostäder. Detta kommer till uttryck i flera kommunala måldokument, bl.a. i kommunens översiktsplan.

Planen innebär att utsikten öster ut för boende på Stjärnforsvägens norra del kommer till viss del att försvinna. En höjning av våningsantalet kommer även att innebära en ökad skuggning för omkringliggande bebyggelse samt bebyggelsen inom Mörmon 1:5. Bedömningen är att skuggningen inte utgör en betydande olägenhet och att de allmänna intressena om att tillskapa fler hyresrätter med hiss i Skoghall, med närhet till service och kollektivtrafik väger tyngre.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare är kommunarkitekt Karin Manner.

REVIDERINGAR EFTER GRANSKNING

Planhandlingen har förtydligats avseende skuggning för boende inom fastigheten Mörmon 1:5 (Hammaröbostäders hyresgäster) samt ett förtydligande om att uppföljning av trafiksituationen ska ske allteftersom utbygganden i Lillängshamnen och det aktuella planområdet sker.
Efter beslut i kommunfullmäktige har planens syfte förtydligats avseende tillgänglighet.