

UTLÅTANDE

Efter granskningskedet

PLANENS SYFTE

Syftet av planändringen är att fastigheten Nolgård 1:334 blir mark för handel, småindustri och kontor (HJK) och därmed möjliggör en rivning av nämndemans-byggnaden. För att häva ett rivningsförbud krävs att detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande. Vid få inkomna synpunkter kan förfarandet komma att ändras till ett standard förfarande.

I dagsläget är markanvändningen för fastighet Nolgård 1:334 bostäder och huset inom fastigheten är **k-** och **q-**märkt vilket innebär att byggnadens särdrag och värden ska beaktas vid ändring och att huset är belagt med rivningsförbud. Detta kommer att ändras i och med att den nya användningen för fastigheten blir för handel, småindustri och kontor. Byggnadshöjden inom området är satt till 6 meter och nockhöjden till 10 meter. Byggrätten inom området är 40 % av fastighetsarean.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av kommunstyrelsens Arbetsutskott 2016-12-13 § 248

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2016-11-30) har varit utsänt på remiss under tiden 2016-12-30 tom 2017-02-06. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

Räddningstjänsten

Ellevio AB

2 sakägare enligt fastighetsförteckningen

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

Förtydligar i genomförandebeskrivningen att förrättningskostnad för att ingå i gemensamhetsanläggning tillfaller sökande

Vid rivningslov bör byggnaden dokumenteras innan rivning genomförs

Plankarta

Plankartan förtydligas med information om utskriftsformat

Prickmarken utökas i de norra delarna mot väg 236

Utfartsförbud tillkommer i de östra delarna mot väg 236.

Grundkartan

Förtydligas med text om Hammaröleden (väg 236)

Övrigt

Kulturlandskapets bedömning avseende nämndemansgården bifogas planhandlingarna.
Behovsbedömningen revideras inom kulturbedömningen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet:

Att sänka nockhöjden i detaljplanen
Permanent lösning av begränsande av hastighet på Nolgårdsvägen
Att trafikutredning ska göras för Nolgårdsvägen
Komplettering med bullerplank i detaljplanen

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Rune Skogsberg

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-03-14. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning och samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2017-04-07) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2017-04-13 till 2017-05-05, i kommunhuset, biblioteket och på www.hammaro.se. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i detta granskningsutlåtande med planhandläggarens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

Trafikverket
Räddningstjänsten
Skanova
Miljö- och byggnadsnämnden
2 sakägare enligt fastighetsförteckningen

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Granskningen har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

Förtydliganden i genomförandebeskrivningen avseende fastighetsrättsliga frågor.
Förtydligande att innan rivning bör bygganden dokumenteras i text och bild av en bebyggelseantikvarie

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter granskningskedet:

Att genomförande av planen innebär rivning av nämndemansgården.
Hastighetsbegränsande åtgärder på Nolgårdsvägen.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Länsstyrelsen
Värmlands museum
Kent Björklund och Åsa Tengskog

SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från granskning

Synpunkter som kvarstår efter granskningskedet:

Att genomförande av planen innebär rivning av nämndemansgården.

Hastighetsbegränsande åtgärder på Nolgårdsvägen.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Länsstyrelsen

Värmlands museum

Kent Björklund och Åsa Tengskog

Från samråd

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet:

Att sänka nockhöjden i detaljplanen

Permanent lösning av begränsande av hastighet på Nolgårdsvägen

Att trafikutredning ska göras för Nolgårdsvägen

Komplettering med bullerplank i detaljplanen

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Rune Skogsberg

Gällande nockhöjden så möjliggör nuvarande plan betydligt högre höjd om man väljer att bygga med pulpettak. Avseende trafiken så medför inte den tillkommande lokalen sådana trafikökningar att en trafikutredning eller hastighetsbegränsande åtgärder anses nödvändig. Inte heller bullerplank bedöms vara en nödvändig åtgärd då den tillkommande verksamheten inte får vara av störande karaktär.

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut den 22 aug
2. Kommunstyrelsen beslut den 11 september
3. Kommunfullmäktige beslut den 25 september

Ett beslut att anta en detaljplan vinner laga kraft efter tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla om ingen har överklagat beslutet under den tiden.

Medverkande tjänstemän

Utlåtandet har sammanställts av Anna Lindstedt på kommunledningskontoret.

Detaljplan för Nolgård 1:334 m.fl., Hammarö kommun.*(D158b)***Ärendet**

Förslag till detaljplan, upprättad med utökat planförfarande den 30 november 2016, har ställts ut för granskning enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har behandlats i samråd med Trafikverket samt berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 27 april 2017.

Syfte

Att fastigheten Nolgård 1:334 blir mark för handel, småindustri och kontor (HJK) och därmed möjliggör en rivning av nämndemansbyggnaden som i dagsläget är försedd med rivningsförbud.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen har ett ansvar att förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 5 kap. 22 § plan- och bygglagen (PBL). Yttrandet i granskningskedet begränsas i huvudsak till dessa prövningskriterier. Länsstyrelsen skall pröva kommunens beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär att:

- ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses,
- regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt,
- en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs,
- strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller
- en bebyggelse annars blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

REGIONALA YTTRANEN	KOMMENTARER
<p>Kvarstående synpunkter</p> <p>I samrådet framförde Länsstyrelsen synpunkter avseende kulturmiljön. Genom den aktuella planen möjliggörs rivning av Nämndemansbyggnaden från 1700-talet. Länsstyrelsen vidhåller sin synpunkt att det är en förlust för Hammarö att en av kommunens äldsta byggnader riskerar att försvinna vid ett genomförande av planförslaget.</p> <p>Övrigt</p> <p>I samrådsredogörelsen redovisas ej att Länsstyrelsens synpunkt vad gäller rivningen av Nämndemansbyggnaden inte har tillgodosetts.</p> <p>Prövningsgrundande synpunkter</p> <p>Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av det nu aktuella planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.</p> <p>Enhetschef Bengt Falemo har fattat beslut i detta ärende. Plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand har varit föredragande. I den slutgiltiga handläggningen deltog också planhandläggare Amanda Bäckström.</p>	<p>Länsstyrelsen framförde funderingar kring kommunens resonemang i frågan om Nämndemansgården under samrådet, dessa bedömer kommunen också att de har besvarat. Någon tydlig ståndpunkt i frågan gjorde aldrig länsstyrelsen under samrådet utan denna synpunkt blir istället kvarstående från granskningen.</p> <p>Se ovanstående kommentar.</p>

REGIONALA YTTRANDEN

KOMMENTARER

YTTRANDE
2017-05-04

Hammarö kommun
kommunstyrelsen@hammaro.se

Dnr 404-2016/5998

DETALJPLAN FÖR NOLGÅRD 1:334, 1:335, 1:336 i Hammarö kommun

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-04-07) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra eventuell fastighetsbildning. Nolgård 1:334 ansluts till Nolgård ga:2.

Delar av planen som bör förbättras

Gemensamhetsanläggning Nolgård ga:2

Nolgård ga:2 utgör gemensam kommunikationsyta för Nolgård 1:335 och 1:336. Nolgård 1:334 bör anslutas till Nolgård ga:2. Konsekvensen för Nolgård 1:334 blir att fastighetsägaren får lösa in sig i befintlig anläggning, och betala sin andel för att bli delägare. Detta bör framgå av genomförandebeskrivningen. Det bör även framgå vem som betalar förrättningskostnaden för att prövningen om anslutning till gemensamhetsanläggningen Nolgård ga:2.

För Lantmäteriet

Christina Grönlund

Christina Grönlund
förrättningslantmätare

Synpunkt noteras och planhandlingar uppdateras

REGIONALA YTTRANDEN

Yttrande angående förslag till ny detaljplan för Nolgård 1:334, 1:335, 1:336
Hammarö kommun, Värmlands län.

Bakgrund

Värmlands Museum har inbjudits av Hammarö kommun att i granskningsskedet lämna synpunkter på förslag till detaljplan inom fastigheten Nolgård 1:334 m.fl. Syftet med planändringen är att fastigheten Nolgård 1:334 ska bli mark för handel, småindustri och kontor och att möjliggöra rivning av nämndemansbyggnaden som i dagsläget är försedd med rivningsförbud.

Kulturhistoriskt värde

Nämndemansgården på Nolgård är ursprungligen från 1700-talet men byggdes om på 1860-talet till en parstuga. I planhandlingarnas behovsbedömning anges att Nämndemansgården är den äldsta och enda mangårdsbyggnaden på Nolgård som bevarats i ursprungligt skick och att värdet bör beskrivas i planen. Utredning kring byggnadens kulturhistoriska värde är dock mycket bristfällig. Tillsammans med planhandlingarna finns en bedömning av företaget Kulturlandskapet som inte innehåller en utförlig beskrivning av byggnadens historia, satt i sitt sammanhang med Hammarös utveckling eller en kulturhistorisk värdering. En sådan värdering hade gett svar på om byggnaden har ett så högt kulturhistoriskt värde att den bör ha kvar sitt rivningsförbud och bevaras. Eftersom Nämndemansgården redan har ett rivningsförbud i gällande detaljplan och ett sådant endast får ges till "särskilt värdefulla" byggnader (PBL 8 kap. 13§ samt 2 kap. 6§) får man ändå anta att byggnadens värde utretts i det förra planarbetet år 2002 och där resulterade i bedömningen särskilt värdefull. Byggnaden är även utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Enligt plan- och bygglagen (PBL 2 kap. 6§) ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning.

I planbeskrivningen står att byggnaden idag utgör ett udda intryck, vilket inte kan vara ett argument för rivning. Det är just de historiska kopplingarna som ger platsen en förankring och en avläsbarhet i Hammarös historia och hur bebyggelsen har växt fram. Tas gården bort försvinner den historiska kontinuiteten och avläsbarheten i landskapet. En intressant och berikande plats är inte enförmig utan mångfacetterad och har en ofta historisk koppling. Bostadsbebyggelse finns dessutom på andra sidan gatan, nära Nämndemansgården.

Byggnadens tekniska status

På grund av otillräcklig redovisning av byggnadens tekniska status är det svårt att veta om byggnaden skulle kunna bevaras. Till exempel är det oklart utifrån planhandlingarna om timmerstommen är i sådant skick att det går att restaurera byggnaden, förutom att bottenstockar har röta och att det finns katturin i byggnaden.

KOMMENTARER

REGIONALA YTTRANDEN

När Värmlands Museum var på plats vid byggnaden stod två fönster öppna och dörren på glänt, vilket tyder på en mycket bristfälligt omhändertagande av fastigheten. Klättrväxter växer upp på taket och sly står mycket nära fasaden mot gatan, vilket inte är bra för byggnaden. Med ganska enkla åtgärder hade detta kunnat förhindrats.

Yttrande

Värmlands Museum kan konstatera att fastighetsägaren inte har följt plan- och bygglagens bestämmelser om att ett byggnadsverk ska underhållas och hållas i vårdat skick samt att underhållet ska anpassas till byggnadens kulturhistoriska värde. (PBL 8 kap. 14§) Kommunen, genom byggnadsnämnden, har ett tillsynsansvar att så sker. (PBL 11 kap 3§) Men detta har undgått kommunen i flera års tid.

Då Hammarö kommun inte har många byggnader bevarade från 1700-talet är det beklagligt att det kulturhistoriska arvet minskar i och med rivning av Nämndemansgården. Byggnaden har idag ett rivningsförbud och Värmlands Museums ståndpunkt är att detta inte bör ändras innan en besiktning av person med kunskaper om timrade byggnader har utförts och största möjliga åtgärder för att underhålla byggnaden har gjorts. Har en fastighetsägare inte en användning av sin byggnad är försäljning bästa utvägen, inte att låta den förfalla. Byggnaden skulle kunna ges utökade bestämmelser för användningen så att den kan användas även för andra ändamål än bostad.

Värmlands Museum vill även beklaga att vi fått vara del av gårdens utveckling i ett alldeles för sent skede. Hade en dialog tagits upp tidigare hade åtgärder för vård och underhåll kunnat sättas in och platsens kunnat utvecklats med byggnaden kvar för framtiden. Det är även noterbart att länsmuseumet inte blivit kontaktade under planarbetet eller i samrådsskedet utan först i detta sista granskningskede.

Om Nämndemansgården rivs är det viktigt att den dokumenteras av en bebyggelseantikvarie både i text och bild och att dokumentationen sedan förvaras i arkiv som är tillgängligt för allmänhet och forskning.



Terese Myrin
Byggnadsantikvarie, Värmlands Museum

KOMMENTARER

Miljö- och byggnadsnämnden idkade tillsyn under hösten 2012 som sammanställdes i rapporten ”inventering av q-märkta byggnader”, detta resulterade i att fastighetsägaren förelades med att inkomma med en underhållsplan. Fastighetsägaren har då tagit hjälp av sakkunnet ansluten till Byggnadsvården i Värmland, för att rädda byggnaden. Skadorna visade sig dock vara så omfattande att denne återkom 2014-12-09 med en ansökan om rivning. Ärendet togs upp i miljö- och byggnadsnämnden 2015-05-05 och beslut togs då att remittera ärendet vidare till kommunstyrelsen arbetsutskott för att ändra gällande detaljplan.

Miljö- och byggnadsnämnden bad Kulturlandskapet om ett utlåtande över nämndemansgården i samband med att förfrågan om rivning inkom. Hammarö kommun ber om ursäkt för att vi missade göra utskicket till er under samrådet.

Synpunkt noteras, handlingar förtydligas.

ÖVRIGA YTTRANDEN

KOMMENTARER

Vi har inget att erinra

Vi vill framföra följande:

Vi är oroliga för skad trafik.
Redan idag är det en hel del tung
trafik och många håller inte rätt
hastighet. Någon typ av hastighets-
begränsande åtgärd skulle behövas.

Gjord trafikmätning på Nolgårdsvägen mellan 17-03-31 till 17-04-07 visar på en
medelhastighet på något över 30 km/h. Detta innebär att kommunen gör bedömningen
att det inte krävs någon hastighetsbegränsande åtgärd i dagsläget.

