

Detaljplan för Sundholmen Västra, Hammarö kommun
(Tidigare kallad: Detaljplan för del av Sundholmen, Del av Östra Tye 1:27 och 1:76)

UTLÅTANDE

Efter granskningsskedet

PLANENS SYFTE

Syftet med planläggningen är att möjliggöra att marken kan användas för bostadsändamål omfattande sju tomter för enbostadshus.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2010:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av kommunstyrelsens Arbetsutskott 2017-09-12 § 210.

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2017-08-17) har varit utsänt på remiss under tiden 2017-09-18 tom 2017-10-08. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i en samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

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

- Räddningstjänsten Karlstadsregionen
- Marita Frid
- ELLEVIO
- Trafikverket
- Bertil & Marianne Johansson
- Hammarö Stadsnät

Samrådsmöte

Samrådsmöte hölls i Sessionssalen i kommunhuset 26 september 2017. Synpunkter och frågor som uppkom under mötet rör mest Sundholmsvägen samt Mörtskärsvägen som vägföreningen sköter, med tanke på vägarnas skick, kommer de inte tåla byggtrafiken som kommer under exploateringen. Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen och detta utlåtande.

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

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

Planbeskrivning

- Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark kompletteras.
- Delen om Åkerholmen kompletteras enligt naturvärdesinventering.
- Delen om massor som placerades i planområdet kompletteras.
- Avvattningsföretaget bedöms inte utgöra något hinder mot dagvattenhanteringen i detaljplanen.
- Argumentation kring upphävandet av strandskyddet utökas.
- Delen om översvämning kompletteras. En lägsta planeringsnivå på 46,22 m.ö.h. (RH2000) bedöms vara rimlig för tillfartsväg och en stor del vägar inom planområdet,

- då vägen mot vattnet (Mörtskärsvägen) ska ligga lägre och jämnas ut norrut mot befintlig marknivå.
- En effekt av planförslaget är att Geterud ga:2 kommer behöva omprövas. Dess kostnadsfördelning och effekter redovisas i planbeskrivningen.
 - Vägghållare för väg 566 rättas i planbeskrivningen.
 - Planbeskrivningen justeras enligt Serviceförvaltningens synpunkter på sida 10.
 - Planavgift kommer tas ut vid antagandet av planen dvs inte i samband med bygglov. Informationen läggs till.
 - Tillåtna takvinkel ändras till 27-45 grader.
 - 20 meter skyddsavstånd från pumphuset bedöms lämpligt.
 - "En fullständig utbyggnad enligt planprogrammet med upp till 150 nya bostäder..." ändras till " En fullständig utbyggnad enligt planprogrammet av ca 20 nya bostäder...", under avsnitt "Förutsättningar /Förändringar " del "Trafik, biltrafik".
 - Exploatörens ansvar att besikta och återställa vägarna förtydligas under *Organistoriska frågor* i planbeskrivningen.

Plankarta

- En lägsta nivå för gatan på +46.22 m.ö.h. läggs till.
- Planbestämmelse g för gemensamhetsanläggning inom allmänplatsmark tas bort.
- Planavgift kommer tas ut vid antagandet av planen dvs inte i samband med bygglov. Informationen läggs till.
- Tillåtna takvinkel ändras till 27-45 grader.
- 20 meter skyddsavstånd från pumphuset bedöms lämpligt. Korsmark på kvartersmark läggs till.

Övriga förändringar efter samrådet

- Namn till detaljplanen ändras till Detaljplan för Sundholmen Västra.
- Planbestämmelse Skydd mot störningar tas bort från plankartan i enlighet med Boverkets allmänna råd om planbestämmelser 7.13.
- Instansen som godkänner detaljplan i Hammarö kommun är KS(Kommunstyrelsen) istället för SBN som står på kartan.
- Gundkartan är inte synlig inom GATA-ytan, vilket behöver justeras.
- En del GATA som tillhör fastighet Östra Tye 1:27 tas bort från planområdet.

GRANSKNINGSSKEDET

Granskningshandlingar

Plankarta med bestämmelser och planbeskrivning godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 2017-12-05. Till planhandlingarna hör även grundkarta, fastighetsförteckning, utredningar och samrådsredogörelse.

Granskning

Planförslaget (Granskningshandling 2017-11-28) har funnits tillgängligt för granskning under tiden 2017-12-18 till 2018-01-19, i kommunhuset, biblioteket och på www.hammaro.se. Kommunen har skickat meddelande om innehållet i kungörelsen till kända sakägare och övriga intressenter.

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:

- Räddningstjänsten Karlstadsregionen
- Trafikverket
- Bertil och Marianne Johansson

SAMMANFATTNING AV GRANSKNINGEN

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

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

Planbeskrivning

- Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark kompletteras.
- Delen om Åkerholmen kompletteras enligt beslutet om dispens.
- Våningsbestämmelse ersätts med max byggnadshöjd om 4,5 meter och takvinkel 23-30 grader.
- Delen om gemensamhetsanläggning justeras och kompletteras med ersättningsreglerna enligt AL.
- Komplementbyggnad får byggas med en max-nockhöjd om 4 meter.
- Lägsta nivå på för färdigt golv ändras till 47,00 meter (RH 2000)
- Delen om dagvatten kompletteras i planbeskrivning.

Plankarta

- Våningsbestämmelse ersätts med max byggnadshöjd om 4,5 meter och takvinkel 23-30 grader.
- Komplementbyggnad får byggas med en max-nockhöjd om 4 meter.
- En föreskrift om geoteknisk undersökning upplysas i plankartan.
- Lägsta nivå på för färdigt golv ändras till 47,00 meter (RH 2000)
- Reparation och besiktning på vägen upplysas i plankartan.

Övriga förändringar efter granskning

- Omprövning av gemensamhetsanläggning Geterud ga:2 ska bara västra delen av Mörtskärsvägen. Justering görs i planbeskrivningen.

SYNPUNKTER SOM INTE BEAKTATS

Från granskning

- Vägen ska ligga på en höjd +46.41 möh.
- Vändplats ska ritas in i plankartan.
- Sundholmsvägen och Mörtskärsvägen ska förstärkas, breddas och asfalteras innan nya exploateringar på börjas.
- Exploateringen ska villkoras mot att det byggs en cykel- och gångväg.
- Åkerholmens bör bevaras.

Från samråd

- Skydd mot översvämning av vägar i och till planområdet bör säkerställas genom planbestämmelser.
- Skall det vara möjligt att bygga 2-planshus i området.
- Samma ekonomiska ansvar ska gälla både inom och utom planområdet för erforderliga förrättningar eller andra åtgärder som uppstår till följd av plangenomförandet.
- Den västra delen av området i söder, runt Åkerholmen, ska undantas från byggnation.
- Separata gång- och cykelvägar är ett krav för fortsatt utbyggnad i området.
- En undersökning på kvaliteten på det dagvatten som rinner ut i Väner och vilken påverkan det har.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Elisabeth Bäcklund och Jan Kvarnström
- Filip Nilsson och Sandra Ydemar
- Länsstyrelsen Värmland
- Miljö- och byggnadsnämnden, Hammarö kommun
- Naturskyddsföreningen
- Ola Råd

FÖR SENT INKOMNA SYNPUNKTER

Två synpunkter har inkommit efter granskningstidens slut och beaktas därmed inte

- Sundholmens SFF
- Kerstin och Lasse Enskog

BESLUTSPROCESS

Planen förväntas antas av kommunfullmäktige enligt nedan:

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslut 4 sep
2. Kommunstyrelsen beslut den 10 sep
3. Kommunfullmäktige beslut den 24 sep

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 Wenxuan Zhang och Anna Åhs på kommunledningskontoret.



Länstyrelsen
Värmland

Samhällsbyggnad
Meda Andersson
010-224 73 18

YTTRANDE

Datum
2018-01-22

Sida
1 (3)
Referens
402-9532-2017

Kommunstyrelsen
Hammarö kommun
Box 26

Förslag till detaljplan för del av Sundholmen, del av östra Tye 1:27 och 1:76, Hammarö kommun

D163b

Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 28 november 2017, har översänts för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företrädare för berörda enheter inom Länstyrelsen vid planberedning den 18 januari 2018.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av enbostadshus på sju nya tomter.

Länstyrelsens roll

Enligt PBL 5 kap. 22 § ska Länstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt länstyrelsens bedömning innebär att

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

Kvarstående synpunkter från samrådet

Masshantering

Kommunen har kompletterat planhandlingar med information om massor som idag ligger upplagda inom planområdet. Massorna kommer bland annat från muddring av en kanal cirka 200 meter norr om planområdet.

Länsstyrelsen vill påpeka att muddermassor ofta kan innehålla relativt höga halter organiskt material och följaktligen kan vara olämpliga att använda som utfyllnad för kommande byggnation. Av planhandlingar går det heller inte att utläsa vilken mängd massor som krävs för att höja hela planområdet.

Jordbruksmark

Kommunen har kompletterat planhandlingarna och påtalar en brist på bostäder sedan lång tid. Länsstyrelsen menar dock att kommunen inte har visat att behovet inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk och därmed inte på ett godtagbart sätt motiverat inanspråktagande av jordbruksmarken.

Åkerholmen

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte har anpassat detaljplanen med avseende på den åkerholme som är belägen i södra delen av planområdet. Inga alternativa exploateringsområden för att utveckla åkerholmen utifrån hänsyn till biotopskyddet har redovisats.

Länsstyrelsen vill också informera om att det i dispensprövningen kommer att krävas en djupare naturinventering av åkerholmen med inriktning på om det finns skyddade arter som nyttjar åkerholmen kopplat till frågan om lokalisering av bebyggelsen.

Hälsa och säkerhet

Översvämning

Kommunen har förtydligat planbestämmelsen om lägsta golv för tekniska installationer och Länsstyrelsens synpunkter har därmed tillgodosetts i detta avseende.

Kommunen har även infört planbestämmelse till skydd mot översvämning av vägar i och till planområdet. Planbestämmelsen reglerar att lägsta nivå för gatans körbana är 46,22 meter (RH 2000). Kommunen förklarar i planbeskrivningen att det inte är lämpligt att vägar utförs med nivåer över 47,01 meter eftersom en sådan upphöjning kommer att utgöra en vall genom landskapet. Enligt Stigande vatten ska bostäder, flertalet verksamheter och arbetsplatser planeras så att de klarar en översvämningshändelse med 200-års återkomsttid. När det gäller vägar innebär det för Hammarö, enligt gällande riktlinjer, en höjd av +46,41 meter (RH 2000) det vill säga enbart 0,19 meter över den nivå som framgår av plankartan, vilket är en mycket måttlig påverkan på landskapet enligt Länsstyrelsens bedömning.

Några möjligheter till avsteg från denna nivå beskrivs inte i riktlinjerna Stigande vatten och Länsstyrelsen anser att det är denna nivå som ska tillämpas i planbestämmelserna.

Massornas lämplighet för uppfyllning ska utredas vidare i en provtagning som fastighetsägare är ansvarig för. Olämpliga massor kommer schaktas bort inför markarbetet.

Vissa delar av de blivande tomterna kommer behöva fyllas upp för att fylla kraven av tillgänglighet. Exakta mängden av massor som krävs är inte aktuellt att beräkna under detaljplanskedet.

Motivering till inanspråktagande av jordbruksmark kompletteras ytterligare i planbeskrivningen.

Fastighetsägare har fått en dispens (Länsstyrelsen, 521-548-2018, 2018-05-24) för åkerholmen som berörs av detaljplanen. Delen om åkerholmen kompletteras i planbeskrivningen.

Kommunen har tagit ställning i den nya översiktsplanen att :

"För att minska riskerna av översvämmade vägar och att boende och i synnerhet räddningstjänst och sjukvård ska ta sig fram har kommunen beslutat att mindre vägar ska uppnå en återkomsttid på 100 års-nivå +46,22 (RH 2000)."

Bedömning görs att en lägstnivå på +46,22 möh är rimligt för tillfartsväg och en stor del vägar inom planområdet. Dock kommer vägen mot vattnet (Mörtskärsvägen) jämnas ut norrut mot befintlig marknivå, dvs ligga lägre än +46,22 möh.

Nivåer på vägar ska tydligare regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, eftersom en stor del av vägarna som behöver åtgärdas ligger utanför det aktuella planområdet.

Det behöver också nämnas att Boverket har fått i uppdrag att utveckla sin tillsynsvägledning avseende risken för översvämning. Syftet med uppdraget är att skapa förutsättningar för att ny bebyggelse blir långsiktigt hållbar och att länsstyrelsernas tillsyn är samordnad och förutsägbar. Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet senast den 28 februari 2018.

Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen anser att frågor kring översvämningsrisk måste utredas vidare och bedömer det som sannolikt att planen kommer att tas in för prövning på grund av risk för människors hälsa och säkerhet om den antas i nuvarande form.

Biträdande enhetschef Magnus Ahlstrand har fattat beslut i detta ärende. Planhandläggare Meda Andersson har varit föredragande.



1 (1)

YTTRANDE
2018-01-25

Hammarö kommun
kommunstyrelsen@hammaro.se

Dnr 404-2017/4380

Detaljplan för Sundholmen Västra i Hammarö kommun

Vid genomgång av planförslagets granskningshandlingar (daterade 2017-11-28) har följande noterats:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Gemensamhetsanläggning

Genomförande av detaljplanen förutsätter omprövning av Geterud ga:2 eftersom den delvis hamnar inom mark som i den nya detaljplanen är kvartersmark för bostadsändamål. Av planbeskrivningen framgår att det vid en omprövning av Geterud ga:2 bör betalas ersättning enligt anläggningslagen. Reglema i 40 a § anläggningslagen är dock tvingande och kan inte bortses ifrån, följden blir således att ersättning ska betalas av den fastighet från vilken belastningen upphör. Eftersom det utrymme där belastningen upphör utgör kvartersmark, i detaljplanen, kommer ersättningen inte att bli försurnbar. Effekterna av detta ska därför redovisas i planbeskrivningen.

En effekt av planförslaget är att Geterud ga:2 även kommer behöva omprövas utanför planområdet (över Östra Tye 1:27). Effekterna av det ska redovisas i planbeskrivningen. Även vid omprövning utanför detaljplanen kommer ersättningsfrågan för upphävande av gemensamhetsanläggningen att aktualiseras och resultera i ej försurnbara ersättningssummor. Även för den del utanför detaljplanen där Geterud ga:2 kommer behöva upplåtas i nytt läge kommer ersättningsfrågan att aktualiseras för upplåtelse åt Geterud ga:2.

Det är mycket viktigt att ersättningsreglerna i anläggningslagen beskrivs tydligt så att alla berörda förstår konsekvenserna av planen. Genomförandet av denna plan kommer att beröra många fastighetsägare i och med omprövningen av gemensamhetsanläggningen.

För Lantmäteriet

Kristina Lindqvist

Kristina Lindqvist
förrättningslantmätare

Kopia till: Länsstyrelsen i Värmlands län, varmland@lansstyrelsen.se

Kristina Lindqvist

Lantmäteriet, Fastighetsbildning POSTADRESS: 801 82 Gävle
E-POST:lantmateriet@lm.se, INTERNET: www.lantmateriet.se

Omprövningen på Geterud ga:2 ska bekostas enligt AL och dvs. delen inom planområdet av fastighet Östra Tye 1:76 och delen utanför området av Östra Tye 1:27. Planbeskrivningen ska justeras och kompletteras med ersättningsreglerna enligt AL.

AL 40a § Betalning av ersättning

Om en rätt till mark eller annat utrymme som har tillkommit genom ett beslut enligt denna lag eller motsvarande äldre bestämmelser, begränsas eller upphävs genom ett beslut vid en ny förrättning, ska ägaren av en fastighet som därigenom frigörs från belastning betala ersättning enligt 5 kap. 10–12 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988).

I fråga om tillträde till utrymmet tillämpas 26–27 a §§. När det gäller betalning av ersättningen tillämpas 32 §. [2015:373]

HAMMARÖ KOMMUN

Sammanträdesprotokoll

Sammanträdesdatum

Sida

Miljö- och byggnadsnämnden

2018-01-23

8

Mbn § 7

Dnr 2017/446

HAMMARÖ KOMMUN
Kommunstyrelsen

Detaljplan Sundholmen Västra

Zuid -01- 26

Sammanfattning

Miljö- och byggnadsnämnden har erhållit granskningsremiss för detaljplan för Sundholmen Västra.

Dnr..... 2017/99

Dpl..... 214

Hid.nr..... K5 2018 206

Beslutsunderlag

Tjänsteskrivelse daterad 2018-01-11
Granskningsremiss inkommen 2017-12-14
Granskningshandling – plankarta och planbeskrivning.

Utredning

Till miljö- och byggnadsnämnden har inkommit en remiss avseende förslag till detaljplan för ett område inom Sundholmen Västra. Området består av öppen mark, delvis belägen under 47,00 som är lägsta godkända grundläggningsnivå inom Hammarö Kommun. I planen har lägsta godtagbara grundläggningsnivå angetts.

Då de geotekniska förutsättningarna är outredda bör en föreskrift om geoteknisk undersökning införas i plankartan
Den redovisade väglösningen saknar värdytor för tunga fordon (renhållningsfordon bla)

Planen föreslår en högsta byggnadshöjd om 3 meter för komplementbyggnader, vilket innebär att om man utnyttjar regeln fullt ut kan få en nockhöjd på c:a 6 meter. Komplementbyggnader bör begränsas med nockhöjd istället.

Planen bör ange högsta nockhöjd även för huvudbyggnad ex.-vis 5 meter och max 27 grader taklutning då området som redan är bebyggt består av 1-plans hus. 1 och ½-plans hus ger stora dominerande taktytor.

Beslutsgång

Nämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag.

Miljö- och byggnadsnämndens beslut

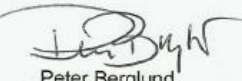
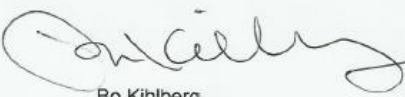
Miljö och byggnadsnämnden lämnar följande yttrande över granskningsremiss för Sundholmen Västra.
Huvudbyggnad bör begränsas av nockhöjd 5 meter och takvinkel på 27 grader.
Komplementbyggnad begränsas av nockhöjd på 4 meter
Föreskrift om geoteknisk undersökning vid bygglov ska införas
Vändzon för tunga fordon saknas mot norr.

Föreskriften införs i plankartan.

Vid slutet av vägen finns en mindre väg som leder till en 3G-mast i söder. Bedömning förs att den tre-väg korsningen ska kunna fungera som en vändplats för tunga fordon.

Byggnadshöjd om 3 meter ersätts med en max-nockhöjd om 4 meter för komplementbyggnader.

Synpunkt noteras. Våningsbestämmelse ersätts med max byggnadshöjd om 4,5 meter och takvinkel 23-30 grader.

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>Yttrande detaljplan för Sundholmen västra</p> <p>Inträdesavgift , slitageavgift och eventuella reparationer av vägar</p> <p>Sundholmsvägens SFF har tagit beslut om att införa inträdesavgift för nybildade fastigheter inom området fom december 2017. Avgiften kommer att beräknas utifrån Lantmäteriets fastställda andelstal.</p> <p>Samfälligheten beslutade samtidigt att en slitageavgift införs som gäller vid nybyggnation och andra tillfälliga tunga transporter och beräknas enligt Regelsystemet 37-39 §§ Anläggningslagen och Lantmäteriets värderingshandbok.</p> <p>I de fall som vägen skadats kommer reparationen att belasta den som orsakat skadan. Det görs en besiktning av aktuell vägdel före och efter transporterna.</p> <p>Ovanstående avgifter ska exploitören ersätta till samfälligheten. Kommunen bör informera om detta vid tex. Ansökan om förhandsbesked.</p> <p>Avrinning av dagvatten</p> <p>Exploatören måste se till att dagvattnet kan ta sig ut norrut till Vätern så att inte vatten blir stående i vägdikena och förstör vägkroppen.</p> <p>Nya vägar</p> <p>Alla nya vägar och anslutningsvägar byggs och bekostas av exploitören</p> <p>Lantmateriförrättningar</p> <p>För att nya vägar ska ingå i vägsamfälligheten måste lantmäteriet göra en förrättning enligt Anläggningslagen. Förrättningen begärs och bekostas av exploitören.</p> <p>Övrigt</p> <p>I övrigt har samfälligheten inget att erinra mot själva detaljplanen.</p> <p>För Sundholmsvägens SFF</p> <p> Peter Berglund Ordförande</p> <p> Bo Kihlberg Ledamot</p>	<p>Omprövningen på Geterud ga:2 ska bekostas enligt AL och dvs. av fastighet Östra Tye 1:76 och 1:27. Se kommentar till Lantmäteriets yttrande på s.8.</p> <p>Reparation och besiktning på vägen läggs till i plankartan som en upplysning.</p> <p>En viss fördröjning på dagvatten ska kunna ske i vägdike. Det ska dock inte orsaka skada på vägkroppen. Synpunkter noteras.</p> <p>Synpunkter noteras.</p> <p>Synpunkter noteras.</p>

ELLEVIO

1 (1)

2018-01-18

Hammarö kommun
Kommunstyrelsen
Box 26
663 21 Skoghall

HAMMARÖ KOMMUN
Kommunstyrelsen

Zuid -01- 23

Dnr..... 2014/99
Dpl..... 2.14
Hid.nr..... KS.2018.143

Detaljplan för Västra Sundholmen

Ellevio AB har tagit del av detaljplanen för Västra Sundholmen och har inget att erinra mot förslaget. Eventuell flyttning av kablar bekostas normalt av exploitören, se bifogad karta.

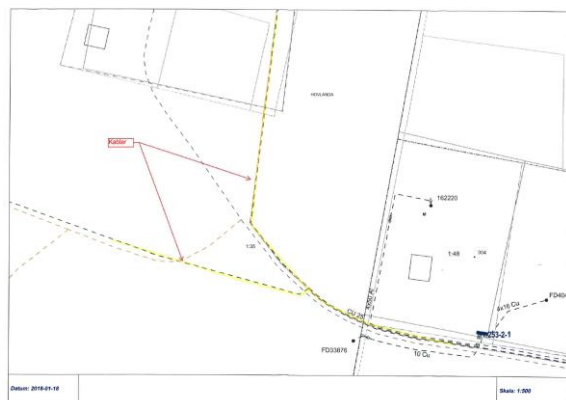
Ev frågor besvaras av Magnus Fredriksson tel 054-55 84 14

Med vänliga hälsningar

Ellevio


Asset Management and Design

Magnus Fredriksson, Nätplanerare, Landsbyggsdistribution



Synpunkter noteras.

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>Ärende: Synpunkter till detaljplan Sundholmen Västra</p> <p>Hej! Jag har följande synpunkt.</p> <p>Om det ska ske en utbyggelse enligt detaljplanen måste Sundholmsvägen och Mörtskärsvägen förstärkas, breddas och asfalteras. Vägens skick som den är idag klarar inte den typen av tung byggtrafik. Därför kan endast uppförande av alla dessa bostadshus föregås av en ordentlig upprustning av den befintliga vägen. Det har uppförts nyligen tre nya bostadshus i området och vägens skick är under all kritik i dagsläget på grund av alla tunga transporter. Om detta åtgärdas innan byggnationerna påbörjas är jag positiv till detaljplanen.</p> <p>Ola Råd</p>	<p>Exploatören är ansvarig att besikta vägarna innan byggnation och att återställa vägarna efteråt. Detta kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Se också vägföreningens synpunkter med kommentarer på s.10.</p>
<p>ÖVRIGA YTTRANDEN</p> <p>Vårt yttrande gäller: <small>DP nr 8-17 Hid.nr 2016-01</small></p> <p>Detaljplan för del av Sundholmen, del av östra Tye 1:27 och 1:76, Hammarö kommun.</p> <p>Vi har som ägare i västra Hovlanda 1:35 beretts möjlighet att yttra oss över ovanstående planförslag och den samrådshandling som ligger till grund för förslaget.</p> <p>Under avsnitt Kvarstående synpunkter och ställningstagande, för att bygga 2-planshus i området på sid 2 i samrådsredogörelsen.</p> <p>Vi tycker definitivt att det ska vara möjligt att bygga 2-planshus i denna detaljplan, eftersom det i dagsläget finns ett flertal 2-planshus i området samt även nybyggda 2-planshus.</p> <p>Exempel:</p> <p>Ett 1 ½-planshus med taklutning på 45 grader medför en stor del av byggnaden med tak och oftast en nockhöjd på närmare 8 meter.</p> <p>Motsvarande ett 2-plans hus som medför betydligt mindre taklutning och där med en lägre nockhöjd, runt 7 meter. Det vill säga, ett mer attraktivare hus med betydligt bättre exteriör med fasadbeklädnad/fönster än takbeklädnad som 1 ½ -plans hus medför.</p> <p>Filip Nilsson Sandra Ydemar</p>	<p>KOMMENTARER</p> <p>Synpunkten noteras. Det kommer inte att bli möjligt att bygga två våningshus inom detaljplanen utan vi följer planprogrammets rekommendationer. Dock så ersätts våningsbestämmelse med max byggnadshöjd på 4.5 meter och en taklutning på 23-30, vilket möjliggör 1-1 ½ planhus</p>

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<div data-bbox="277 256 528 309">  <p>Naturskyddsföreningen Hammarö</p> </div> <div data-bbox="629 280 1028 344"> <p>Yttrande 1 (1) Datum 2018-01-19</p> </div> <div data-bbox="282 496 517 584"> <p>Hammarö Naturskyddsförening Leif Holmqvist Lillängsvägen 41 663 31 Skoghäll</p> </div> <div data-bbox="282 655 427 699"> <p>Kommunstyrelsen Hammarö kommun</p> </div> <div data-bbox="282 746 768 767"> <p><u>Synpunkter över granskningsremiss detaljplan Sundholmen västra</u></p> </div> <div data-bbox="282 791 1021 995"> <p>Hammarö Naturskyddsförening finner att de synpunkter som vi har på dagvattenhanteringen i området Sundholmen västra inte tillgodosetts. Vi anser, mot bakgrund av recipientens status, att det är nödvändigt att väga in kvaliteten på det dagvatten som når Vänern och menar att dagvattenutredningen inte visar att det verkligen kommer att ske en tillräcklig rening av dagvattnet efter exploateringen av området. Utredningen har inte beaktat att halterna av föroreningar i dagvatten ökar genom atmosfärisk deposition på hårdgjorda ytor som tak. Det gäller kväve och kvicksilver men även andra ämnen. Naturskyddsföreningen vidhåller därför att dagvattenutredningen ska kompletteras med en del om kvaliteten på dagvattnet från området och hur exploateringen kommer att påverka den.</p> </div> <div data-bbox="282 1023 1021 1179"> <p>Hammarö kommun har valt en extensiv exploatering av mark för bostadsändamål. Ett utspritt byggande medför ökade transporter och ju längre mot periferin man bygger desto mer ökar biltrafiken. Sundholmen västra ligger inte så långt från förskola och skola utan det borde vara möjligt att nå de målen, liksom närmsta busshållplats, med cykel eller till fots. Tyvärr omöjliggörs det av att det saknas cykel- och gångväg. Det finns heller ingen plan för att bygga en sådan. Naturskyddsföreningen står fast vid åsikten att en exploatering ska villkoras mot att det byggs en cykel- och gångväg som ansluter till den planerade cykel- och gångvägen mot Rud.</p> </div> <div data-bbox="282 1206 1021 1249"> <p>Även om Åkerholmens naturvärden inte bedömdes som höga menar Naturskyddsföreningen att den ger området karaktär och bör bevaras med en korridor mot omgivande natur.</p> </div>	<div data-bbox="1193 683 1738 707"> <p>Delen om dagvatten kompletteras i planbeskrivning:</p> </div> <div data-bbox="1193 724 2047 812"> <p><i>Dagvattnets sammansättning varierar stort beroende på vilka ytor vattnet rinner över. Områdets markanvändning, trafikdensitet och förekommande byggnadsmaterial är några av de faktorer som har allra störst påverkan på dagvattnets kvalitet.</i></p> </div> <div data-bbox="1193 829 2029 948"> <p><i>I det aktuella planområdet kommer den största delen bestå av tomtmark vilket bedöms komma ge en oväsentlig påverkan på dagvattnets kvalitet. Vid exploatering ska hänsyn tas t.ex. i val av byggnadsmaterial, så att föroreningar från olika källor kan minskas eller helt avlägsnas.</i></p> </div> <div data-bbox="1193 965 1854 989"> <p>Läs mer i Naturvårdsverkets rapporten <i>Föroreningar i dagvatten</i>.</p> </div> <div data-bbox="1193 1043 2058 1166"> <p>Stråcka mellan Rudsvägen och Lindenäs är utpekad i den nyligen antagna översiktsplanen för utbyggnad av GC-väg. Prioritering har gjorts att GC-väg mot Rud kommer genomföras först via en vägplan. Det finns tyvärr inget beslut idag att bygga GC-vägen mot Lindenäs. Synpunkter noteras.</p> </div> <div data-bbox="1193 1220 1935 1244"> <p>Angående Åkerholmen se kommentar till Länsstyrelsens yttrande på s.6 .</p> </div>

Detaljplan för Sundholmen Västra

Minnesanteckningar

Samrådsmöte 217-09-26

Sessionssalen, Kommunhuset, Skoghall

Frågor och synpunkter under mötet

Trafikfrågor

- Östra Tye 1:27 önskar att den del av vägsträckan som fastigheten äger utelämnas i planförslaget.
- Kommer den ökade trafiken reducera framkomligheten? Oro kring trygghet för barn och cykeltrafikanter. När var och hur kommer den framtida GC-vägen utformas och anläggas?
- Trafiksäkerheten måste ta hänsyn till nästa generationsväxling på Sundholmen.
- Vilken aktör kommer att stå för upprustningen av Lindesnäsvägen?
- Bilvägen mot Rud lyftes upp och kommunens planer kring den.

Dagvatten, VA och översvämningsrisker

- Funderingar kring hur planförslaget kommer lösa den nuvarande och framtida dagvattenhanteringen. Dagvatten som samlas längs den norra vägen leds inte bort på ett tillfredställande vis.
- Framtida expanderingsplaner kring kommunalt vatten och avlopp ut mot Lindesnäs.
- Hur planförslaget ämnar åtgärda översvämningsrisker kopplade till bostäder och vägar. Hur ställer sig kommunen till de vägar som kommer bli översvämmade?

Övrigt

- Förslag om fler och noggrannare gränsbestämmelser. Sakägare uppger att minst en fastighetsgräns kan vara felaktigt mätt i nuläget.
- Utseendet på det nuvarande huset längs ner mot vattnet ifrågasattes.

SAMRÅDSMÖTE

DETALJPLAN FÖR DEL AV SUNDHOLMEN,
DEL AV ÖSTRA TYE 1:27 OCH 1:76, HAMMARÖ KOMMUN

Samrådsmöte - närvarolista

Dag: 2017-09-26

Tid: 17.30

Plats: Sessionssalen, Kommunhuset, Skoghall

Närvarande: Fyll i namn och adress (ev. fastighetsbeteckning) här:

Henrik Lindahl 1:76 Östra Tye
Jörgen Lindahl 1:76 --
Kjellman 1:76 --
Sandra Idemaur 7:85 Västra Hovlanda
Filip Nilsson - " -
Frida Bergsten 1:27 Östra Tye
David Asplund 1:27 Östra Tye

Georgios Apostolakis KAU

Elin Hinzemore KAU

Daniel Ränkedal Praktikant

Daniel Palen KAU

Erik Samuelsson

Robert Mejer 1:48 Västra hovlanda

Martin Sundbäck Geterud 1:70

Bertil Johansson Vä Hovlanda 1:16

Bo Eihlberg Rävön

Fortsätt på baksidan om pappret inte räcker till.

Lennart Johansson Vä Hovlanda 1:36

Kersti Berglund c/o d. Sundholmavägens SFF
Jan Elmerik Boman Jämskålar 2. 204 Geterud 1:4

ANDERS BJÖRN SUNDHOLM 259

Elisabeth Boelund

JAN KVAREN STRÖM