

## Detaljplan för Sundholmen Västra

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

# SAMRÅDSREDOGÖRELSE

### 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 denna 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 Sundholmsväg samt Mörtskärsväg som vägföreningen sköter, med tanken på vägarnas skick, kommer de inte tåla byggtrafiken som kommer under exploateringen. Minnesanteckningar från mötet bilägges samrådsredogörelsen.

### 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.
- Vaghållare 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.

#### KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter samrådskredet:

- 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 förättningar 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 Vätern och vilken påverkan det har.

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

- Länsstyrelsen Värmland
- Miljö- och byggnadsnämnden, Hammarö kommun
- Elisabeth Bæcklund och Jan Kvarnström
- Naturskyddsföreningen



Länsstyrelsen  
Värmland

Samhällsbyggnad  
Meda Andersson  
010-2247318

#### YTTRANDE

Datum  
2017-10-11

Rek. refs  
402-67 52-2017

Sida  
1 (4)

Kommunstyrelsen  
Hammarö kommun  
Box 26  
663 21 Skoghäll

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

D163a

#### Ärendet

Rubricerat förslag till detaljplan, upprättat med standardförfarande den 17 augusti 2017, har översänts för samråd enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Planförslaget har behandlats i samråd med företagare för Trafikverket, Lantmäterimyndigheten, och berörda enheter inom Länsstyrelsen vid planberedning den 5 oktober 2017.

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

#### Tidigare ställningstaganden

##### Planprogram

Planarbetet har föregåtts av ett planprogram "Planprogram för Sundholmen" som togs fram av Hammarö kommun under år 2012.

##### Översiktsplan

Kommunens översiktsplan antagen den 22 november 2005 pekar ut planområdet som "boende på landet".

#### Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap. 14 § PBL vid samråd särskilt:

1. ta till vara och samordna statens intressen,
2. verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
3. verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och

4. verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har dessutom ansvar att tidigt i planeringsprocessen förvarna om det finns risk för att planen tas in för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

#### **Förenlighet med 3 och 7 kap. miljöbalken**

##### Jordbruksmark

Kommunen föreslår bostadsbyggnation på mark som i Jordbruksverkets databas är utpekad som stödsökt jordbruksmark. Enligt 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.

Bostadsförsörjning kan utgöra ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk. Kommunen tar dock inte ställning i det nu aktuella detaljplaneförslaget om huruvida den tänkta byggnationen utgör ett väsentligt samhällsintresse och visar heller inte om behovet kan tillgodoses på annan mark.

Länsstyrelsen bedömer utifrån det tillgängliga underlaget att ianspråktagande av jordbruksmark inte på ett godtagbart sätt har motiverats.

##### Åkerholmar

En åkerholme och delar av jordbruksmarken intill har i planförslaget avsatts för bostadsändamål men var inte utpekade för bostadsbyggande i planprogrammet för Sundholmen framtagna av kommunen år 2012. Åkerholmen omfattas av biotopskydd enligt 7 kap 11 § miljöbalken. Även eventuella stenmurar, diken och småvatten som kan finnas på platsen kan omfattas av skyddet. Biotopskyddet innebär förbud mot att skada naturmiljön inom biotopen. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet. Av praxis följer att möjligheten att ge dispens tillämpas restriktivt.

Länsstyrelsens rådande uppfattning är att byggande på platsen ska anpassas till naturmiljön så att inte biotopsskyddade objekt kommer till skada och bevaras för framtiden. Om kommunen väljer att gå vidare med att söka dispens från biotopskyddet kommer en naturvärdesinventering av objektet att krävas i ansökan.

Hammarö kommun har en hög tillväxt och sedan länge en brist på bostäder. Angående kommunens bostadssituation bedöms att bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse i Hammarö kommun.

Den aktuella detaljplanen hanterar två områden som pekades ut för nya bostäder i ett planprogram som togs fram 2012. Annan mark som inte är utpekad i området bedöms vara olämpligt för bostadsändamål.

Motivering till ianspråktagande av jordbruksmark kompletteras i planbeskrivningen.

En naturvärdesinventering av åkerholmen togs fram efter samrådet. Enligt naturvärdesinventeringen har åkerholmen naturvärdesklass 4 - visst naturvärde. Dispens från Länsstyrelsen för att ta bort åkerholmen kommer sökas.

Delen om åkerholmen kompletteras i planbeskrivningen.

**Råd om tillämpningen av PBL m.m.**

## Naturmiljö

Planbeskrivningen tar upp ett upplag för massor placerad på jordbruksmark. Av handlingarna i planförslaget framgår inte statusen på massorna och det kan vara nödvändigt att pröva massorna innan de förslas bort alternativt används vid exploateringen. Vidare framgår det inte om massorna är avsedda att användas i det nu aktuella planområdet för att till exempel höja marken och säkra den mot översvänningsrisk. En sådan utfyllnad kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig beroende på mängd massor som krävs och eventuell föroreningshalt i massorna.

## Vatten

Planområdet är lokaliserat till en plats där ett avvattningsföretag finns. Företaget är inrättat genom syneförrättning 1929-33 och benämns "Tye-Gråbergs och Tye-Östanås invallningsföretag". Kopior av kartor och förrättningshandlingar kan beställas från länsstyrelsen.

Kommunen behöver närmare utreda och redovisa på vilket sätt avvattningsföretaget påverkar möjligheterna att planlägga nu aktuellt område. Särskild vikt bör läggas vid att belysa hur åtgärder som påverkar dagvattenhanteringen i området förhåller sig till avvattningsföretaget och om samma företag i sin helhet eller i någon del behöver omprövas eller upphävas.

**Strandskydd**

Upphävande av strandskydd och särskilda skäl

Kommunen har som särskilt skäl angett att den mark i planförslaget som omfattas av strandskydd är genom en väg, bebyggelse, verksamhet, eller annan exploatering väl avskild från området närmast vattenlinjen och därmed saknar betydelse för allmänhetens tillgång till stranden. En ytterligare förutsättning för att strandskyddet ska kunna upphävas i detaljplanen är att intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset. Länsstyrelsen anser att argumentationen kring upphävandet av strandskyddet därför behöver utökas i detta avseendet för att uppfylla de krav som finns i 7 kap miljöbalken.

**Hälsa och säkerhet**

## Översvämning

I behovsbedömningen anges att såväl tomter som vägar kan behövas höjas för att undvika översvämning vid höga vattenstånd i Vänern. Bestämmelse om en lägsta golvnivå på +47,0 meter RH 2000 har införts i planförslaget. Bestämmelser som säkrar och skyddar vägarna till och inom planområdet

Massorna som placerades i planområdet är enligt fastighetsägare delvis från muddring av en kanal som ligger ca. 200m norr om planområdet, och delvis från grävning under VA-bygget som gränsar planområdet i öst. Fastighetsägaren har haft kontakt till miljö- och byggförvaltningen i Hammarö kommun och fått information att: Massorna ska prövas och anmälas innan de kan ev. användas i uppfyllning och tillplattning inom planområdet.

Delen om massorna kompletteras i planbeskrivningen.

Avvattningsföretaget, d.v.s. bl.a. de planerade skyddsvallarna och vissa större diken, har aldrig uppförts eftersom inte alla berörda fastighetsägare vill vara med. Avvattningsföretaget bedöms inte utgöra något hinder mot dagvattenhanteringen i detaljplanen. Enligt dagvattentutredningen så ska dagvattenflöden begränsas genom infiltration och fördröjning samt att dagvattnets föroreningsbelastning begränsas genom naturlig rening på väg till recipient.

Om hela avvattningsföretaget ska upphävas så ska det hanteras i sitt egna ärende eftersom planområdet rör bara en liten del.

Komplettera i planbeskrivningen om detta.

Angående kommunens bostadssituation bedöms att bostadsförsörjning är ett väsentligt samhällsintresse i Hammarö kommun. Intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Argumentation kring upphävandet av strandskyddet utökas i planbeskrivningen.

Området hotas av översvämning från Väner. Enligt dagvattenutredningen är de lägst belägna marknivåerna inom området på ca +45,8 meter. Länsstyrelsema i Värmlands och Västra Götalands län har tillsammans tagit fram skriften Stigande vatten för att definiera de översvämningsshot som samhället står inför och vilka risker som kan accepteras. Det är med stöd av denna skrift som planer granskas ur ett översvämningsspektiv. Bostäder ska planeras så att de klarar en 200-årshändelse. Länsstyrelsen anser att redovisning av översvämningsskador bör utvecklas i planförslaget och skydd mot översvämning av vägar i och till planområdet bör säkerställas genom planbestämmelser. Tekniska installationer ska också översvämningssäkras.

Länsstyrelsen vill även upplysa att de nya föreslagna nivåerna för Karlstad är 46,57 m (RH 2000) men att de nivåer är inte fastställda än.

#### Prövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10 § PBL ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen gör bedömningen att, under förutsättning att vägar säkras mot översvämningsskador och att upphävande av strandskyddet preciseras, det aktuella planförslaget inte kommer att föranleda någon prövning.

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

Enligt det senaste faktabladet tillhörande Stigande Vatten(version 2017.1) kan helårsboende med riskreducerande åtgärder planeras på en lägst nivå av 46.42 m.ö.h. (RH2000), dessutom ska vägar utan alternativa förbifartsmöjligheter samt VA-installationer lägst ligga på 47.01 m.ö.h.

I planförslaget har införts en bestämmelse om en lägsta golvnivå på +47.0 meter som gäller både bostäder och pumpstation. Tillsammans med åtgärderna som föreslogs av en tillhörande dagvattenutredning så bedöms bostäderna och pumpstationen har säkrats enligt Stigande Vattens rekommendation.

Vägar till och inom planområdet bedöms inte lämpligen ligga över 47.01 m.ö.h. med hänsyn till marknivåer omkring, så vägen inte blir en vall genom landskapet vilket reducerar tillgänglighet till bostadstomter och kan också behöva ta större yta i anspråk vilket kan problematisera dagvattenhantering inom och kring planområdet. Desstuom tycker kommunen att en väg under ev. översvämning med vatten lägre än 20 cm fortfarande kan fullfölja sin funktion. En planeringsnivå som klarar en 100-årshändelse enligt Stigande Vatten, 46.22 m.ö.h., kan bli rimligt för tillfartsväg och en stor del vägar inom planområdet, då vägen mot vattnet (Mörtskärsvägen) ska ligga lägre och jämnas ut norrut mot befintlig marknivå. 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.

REGIONALA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p><b>Detaljplan för del av Sundholmen, del av Östra Tye 1:27 och 1:76 i Hammarö kommun</b></p> <p>Ert ärende:</p> <p>Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2017-08-17) har följande noterats:</p> <p><b>Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete</b></p> <p>Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen stycka av ny bostadsfastigheter, ompröva och bilda gemensamhetsanläggningar samt bilda eventuella ledningsrätter.</p> <p><b>För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras</b></p> <p><i>Planbeskrivning</i></p> <p>Genomförande av detaljplanen förutsätter omprövning av Geterud ga:2 eftersom den delvis hamnar inom mark som i den nya detaljplanen är kvartersmark för bostadsändamål. Det bör framgå tydligare av planbeskrivningen vem som skall bekosta omprövningen. Vid omprövning av Geterud ga:2 skall ersättning betalas av den fastighet från vilken belastningen upphör enligt 40a § Anläggningslagen. Eftersom det utrymme där belastningen upphör utgör kvartersmark, i detaljplanen, kommer ersättningen inte att bli försämbär. Effekterna av detta ska därför redovisas i planbeskrivningen.</p> <p>En effekt av planförslaget är att Geterud ga:2 även kommer behöva omprövas utanför planområdet (Östra Tye 1:27). Effekterna av detta bör redovisas i planbeskrivningen. Även vid omprövning utanför detaljplanen kommer ersättningsfråga för upphävande av gemensamhetsanläggningen att aktualiseras. 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</p> <p><b>Delar av planen som kan förbättras</b></p> <p><i>Plankarta och planbestämmelser</i></p> <p>Markreservat för gemensamhetsanläggning inom allmänplatsmark är överflödigt.</p> <p>För Lantmäteriet</p> <p><i>Linus Lundin</i></p> <p>Linus Lundin förrättningslantmätare</p>	<p>Omprövningen av Geterud ga:2 kommer bekostas dels av exploatören (fastighetsägare till Östra Tye 1:76) - för delen ligger inom planområdet, och dels av vägföreningen - för delen utanför planområdet. Ersättning bör betalas enligt Anläggningslagen. Planbeskrivningen ska kompletteras med detta.</p> <p>Planbestämmelse g för gemensamhetsanläggning inom allmänplatsmark tas bort.</p>

Trafikverket  
TRV 2017/90918  
Länsstyrelsen  
402-6752-2017  
Kommunens  
...

YTTRANDE  
2017-10-06  
Skor  
1(1)



Hammarö kommun  
Kommunstyrelsen  
[kommunstyrelsen@hammaro.se](mailto:kommunstyrelsen@hammaro.se)  
Wenxuan Zhang

Länsstyrelsen Värmland  
Samhällsbyggnad  
[plan.varmland@lansstyrelsen.se](mailto:plan.varmland@lansstyrelsen.se)  
Meda Andersson

## Trafikverkets yttrande avseende samråd om detaljplan för del av Sundholmen inom fastighet Östra Tye 1:27 och Östra Tye 1:76 i Hammarö kommun

### Ärendet

Trafikverket har tagit del av rubricerat underlag som avser samråd om detaljplan för del av Sundholmen i Tye, Hammarö. Planen syftar till att möjliggöra för sju nya tomter för enbostadsändamål.

Ärendet berör främst kommunal samt enskild väg.

### Väghållaransvar

Planhandlingar beskriver väg 566 med felaktig väghållare. Numerär kommunen väghållare för både väg 564, 565 och 566.

Trafikverket delar kommunens bedömning att vid en fullskalig utbyggnad i enlighet med planprogram krävs ett större grepp över trafikfrågan för väg 566 och Sundholmsvägen.

Med en påtaglig utbyggnad av fler bostäder har frågan om gc-väg tidigare lyfts och Trafikverket ser positivt på förslaget om en parallell gc-väg mellan Rud och Bärstad och har tidigare beviljat medel ur Länstransportplan för cykelåtgärder med sk statlig medfinans.

### Sammantagen bedömning

Trafikverket har inget att erinra.

### Övrigt

För ytterligare information och planeringsunderlag se "Transportsystemet i samhällsplaneringen" på Trafikverkets hemsida [www.trafikverket.se/samhallsplanering](http://www.trafikverket.se/samhallsplanering)

Med vänlig hälsning  
Carina Gottfridsson  
Samhällsplanerare

Väghållare för väg 566 rättas i planbeskrivningen.





## SAMRÅDSREMISS

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

Ni bereds härmed tillfälle att yttra er över ovanstående planförslag. Frågor besvaras av planhandläggare Wenxuan Zhang, tel. 054-51 50 90. Skriftliga svar önskas senast den **8 oktober 2017** till Kommunstyrelsen, Hammarö kommun, Box 26, 663 21 Skoghall. Alternativt via e-post till [kommunstyrelsen@hammaro.se](mailto:kommunstyrelsen@hammaro.se).

Handlingar har 2017-09-15 översänts till:

INOM HAMMARÖ KOMMUN	UTOM HAMMARÖ KOMMUN
Sakägare enligt fastighetsförteckning	Länsstyrelsen, Samhällsbyggnad
Miljö- och byggnämnden	Lantmäteriet, Karlstad
Servicenämnden	Trafikverket, Karlstad
Handikapprådet/Ref. gruppen	Räddningstjänsten
Stadsnätet	Fortum Distribution
Hammarö Naturskyddsförening	Skanova (Telia)

Vi har inget att erinra

Vi vill framföra följande:

HAMMARÖ STADSNÄT VILL VARA MED  
OCH FÖRLÄGGA OPTIKANALISATION  
VID MARKARBETET.

Namn: MIKAEL NILSSON *lll*

Datum: 170920

Synpunkten noteras.

### Svar på samrådsremiss gällande detaljplan Sundholmen från serviceförvaltningen

Serviceförvaltningen genom Emilia Carlman, William Healy Strömgren och Lars-Åke Tärnbro har tittat på samrådsmaterialet.

Följande kommentarer och synpunkter har framkommit:

- sid 7, Service samhällelig:
- + Närmaste skola finns vid Bärstad
- sid 8, Trafik biltrafik
- + Hammarö kommun är våghållare för 566 och även väg 561.
- + Högsta tillåtna hastighet på Sundholmsvägen är 70 km/h. Bashastighet 70 km/h gäller på enskilda vägar utanför tätbebyggt område om inte länsstyrelsen beslutat om lokal trafikföreskrift, vilket de väldigt sällan gör. Däremot påverkar vägens karaktär den hastighet som fordon kommer att ha. Det är väldigt troligt att verkliga hastigheter är långt under 70 km/h.
- sid 9, Trafik biltrafik och gång- och cykeltrafik:
- + Texten innehåller referenser till en fyrstegsanalys som genomförts. I denna finns många föreslagna åtgärder som Hammarö kommun idag inte har tagit något beslut på att genomföra. Vi borde tydligt markera skillnaden mellan de åtgärder som det finns verkliga planer på och förslag som kan komma att göras i framtiden om vi ser behov av dem. Det som idag finns i planerna är att utföra förbättringar på väg 561 och bygga en gång- och cykelväg efter väg 561 till Rud.
- sid 10, Stömingar buller:
- + Finns referens till högsta tillåtna hastighet 30 km/h som inte är korrekt.
- sid 11, Teknisk försörjning dagvatten:
- + "av" saknas i texten "består av glacial"
- + byt ut "av kommunen föreskrivna" mot "planerade".
- sid 12, Konsekvenser
- + Finns referens till låga hastigheter. Texten är sann, men kan behöva ses över beroende på hur kommentar ovan på högsta tillåtna hastighet hanteras.
- sid 13, Ansvarsfördelning:
- + "förbindelsepunkter för VA-ledningar" är en vag skrivning. Är bättre att skriva att kommunen ansvarar för det som står i punkterna under avtal längst ner på sidan, dvs byggnation av vsd-nät och byggnation av gata.
- + På samrådsmötet var det många som oroade sig för slitage på de enskilda tillfartsvägarna i samband med byggnationen av området. Går det att redan här skriva in att exploatören ansvarar för att återställa vägarna?
- sid 13, Avtal:
- + anläggningsavgift för VA tas ut av fastighetsägarna när förbindelsepunkt är ordnad och meddelats.

Synpunkter noteras och planbeskrivningen justeras motsvarande.

Exploatören är ansvarig att besikta vägarna innan byggnation och att återställa vägarna efteråt. Detta kommer regleras i ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören. Förtydligas under *Organistoriska frågor* i planbeskrivningen.

## HAMMARÖ KOMMUN

## Sammanträdesprotokoll

Miljö- och byggnadsnämnden

Sammanträdesdatum

Sida

2017-10-17

3

Mbn § 168

Dnr 2017/335

**Samrådsremiss, Sundholmen****Sammanfattning**

Remissen avser förslag till detaljplan för Sundholmen delar av Östra Tye 1:76 och 1:27.

**Beslutsunderlag**

-Samrådsremiss för del av Sundholmen, del av Östra Tye och 1:76, Hammarö kommun 2017-09-20

**Beslutsgång**

Nämnden ställer sig bakom förvaltningens förslag.

**Miljö- och byggnadsnämndens beslut**

Miljö- och byggnadsnämnden granskningsutlåtande;

1. Skall planavgift tas ut i samband med bygglov?
2. Takvinkel bör ändras till 27-45 grader
3. Skall det vara möjligt att bygga 2 plan, ofta traditionellt byggande på landsbygd
4. Skyddsavstånd till pumphuset med avseende på lukt? Prickmark närmast pumphuset?

Sändlista


Kommunstyrelsen  
Mark- och planavdelningen

1. Planavgift kommer tas ut vid antagandet av planen dvs inte i samband med bygglov. Informationen läggs till i plankartan.
2. Takvinkel ändras.
3. Enligt planprogrammet för Sundholmen så ska nyfillkommande byggnader hålla sig inom 1,5 våningar med hänsyn till områdets befintliga bebyggelse,
4. Pumphuset i Sundholmen har möjlighet att installera luftfilter och 20 meter skyddsavstånd från pumphuset bedöms lämpligt. Korsmark på kvartermark läggs till i plankartan.

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>Kommunstyrelsen Hammarö kommun Box 26 663 21 Hammarö</p> <p><b><u>Yttrande över "Detaljplan för del av Sundholmen, del av Östra Tye 1:27 och 1:76, Hammarö kommun"</u></b></p> <p>Vi har som delägare i Geterud s.2 beretts möjlighet att yttra oss över ovanstående planförslag och den samrådshandling som ligger till grund för förslaget.</p> <p>Under avsnitt "Förutsättningar / Förändringar" del "Trafik, biltrafik" står i sista stycket: <i>Bedömningen görs att den trafikökning som uppkommer på grund av aktuell detaljplan kan hanteras med nuvarande standard på gatunätet. Men, en fullständig utbyggnad enligt planprogrammet med upp till 150 nya bostäder kräver ett större grepp på trafikfrågan för väg 566 och Sundholmsvägen</i></p> <p>Uppgiften att planprogrammet för Sundholmen omfattar 150 nya bostäder saknar grund. Planprogrammet omfattar enbart 16-18 nyetableringar som berör Sundholmsvägen, vilket även omfattar de 7 nya etableringarna som ingår i aktuell detaljplan. En fullständig utbyggnad av ca 20 nya bostäder kräver inga större grepp på trafikfrågan för Sundholmsvägen. Vid en fullständig utbyggnad av Sundholmen utifrån planprogrammet och om samtliga fritidsboende övergår till permanentboende kommer Sundholmsvägen i en tänkt framtid att betjäna ca 50 permanentboende. Därtill kommer drygt 30 fritidsboende på Rävön.</p> <p>För Mörtskärsvägen krävs däremot åtgärder. Planprogrammet anger på sidorna 10-11 en höjning av vägbanan. En omprövning av skyldigheter och rättigheter erfordras också då vägens nuvarande sträckning ändras genom planförslaget. Av samrådshandlingen framgår att exploatören/byggherren genom avtal skall ha ett långtgående ansvar vad avser att bekosta lantmätnens förrättningar mm som föranleds av planen. Vi förutsätter att detta ansvar även gäller när planförslaget genererar kostnader utanför planområdet.</p> <p>Under avsnitt "Fastighetsrättsliga frågor" del "Gemensamhetsanläggningar" står i andra stycket: <i>I samband med plangenomförandet skall en omprövning göras av rättigheter och skyldigheter vad avser befäst väg genom planområdet samt befästiga vägar mellan planområdet och allmän väg dvs. Mörtskärsvägen och Sundholmsvägen.</i></p> <p>Det skall framgå att samma ekonomiska ansvar gäller både inom och utom planområdet för erfordrad förrättningar eller andra åtgärder som uppstår till följd av plangenomförandet. Förrättningar som t. ex. omprövning, fastighetsbestämning eller andra tillstånd som erfordras skall bekostas av exploatören/byggherren. Krav på förbättrad vägstandard och höjning av vägbanan till följd av planprogrammet skall också bekostas av exploatören/byggherren. Plangenomförandet och framtida nyetableringar enligt planprogrammet berör dock Sundholmsvägen i ringa omfattning och skall inte belastas med onödiga och kostsamma förrättningar.</p> <p>För del av Geterud s.2</p> <p>Elisabeth Bäckdund Jan Kvarnström</p>	<p>Planbeskrivningen rättas.</p> <p>Mörtskärsvägen har fått sin nya dragning innan detaljplaneläggningen. Omprövningen på vägen kommer göras och kostnaden kommer fördelas mellan exploatören och vägföreningen. Se svaret på Lantmäteriets synpunkter på sida 7.</p> <p>Sundholmsvägens SSF kommer att ta beslut på att införa en inträdesavgift och en slitageavgift, vilka kommer bekostas av nya fastighetsägare respektive exploatören. Se deras yttrande på sida 14.</p>

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p data-bbox="264 245 508 284">  Naturskyddsföreningen </p> <p data-bbox="685 261 1075 320"> <b>Yttrande</b>  Datum  2017-10-06 1 (1) </p> <p data-bbox="257 467 486 552"> Hammarö Naturskyddsförening  Leif Holmqvist  Lillängsvägen 41  663 31 Skoghäll </p> <p data-bbox="257 624 400 662"> Kommunstyrelsen  Hammarö kommun </p> <p data-bbox="257 687 826 707"> <u>Synpunkter på detaljplan för del av Sundholmen, del av Östra Tye 1:27 och 1:76</u> </p> <p data-bbox="257 729 936 860"> Både i gällande översiktsplan och i förslaget till ny översiktsplan betonas att den brukade mark som finns i kommunen bör bevaras och att kommunen ska vara restriktiv mot annan markanvändning än jordbruk. Trots det utnyttjas i detaljplanen jordbruksmark för byggnation. I den mark som tas i anspråk finns dessutom, enligt planförslaget, en åkerholme. Åkerholmar har ett generellt biotopskydd. Naturskyddsföreningen anser därför att den västra delen av området i söder, runt Åkerholmen, ska undantas från byggnation. </p> <p data-bbox="257 882 936 1058"> Planområdet ligger i en del av kommunen som saknar och inte heller bedöms få kollektivtrafik. I Planprogrammet för Sundholmen konstateras dessutom att "Trafiken, inte minst tung byggtrafik, ökar i takt med att utbyggnaden av de östra delarna av Hammarö framskrider. Tung fordon kan inte mötas på de smalaste vägsnitten. Oskyddade trafikanter är mycket utsatta på de smala vägarna. Trafiksituationen behöver därför lösas innan den planerade ökningen av boende kan avancera ytterligare." Naturskyddsföreningen menar att det är ytterst nödvändigt att trygga situationen för oskyddade trafikanter och att separat gång- och cykelvägar är ett krav för fortsatt utbyggnad i området. </p> <p data-bbox="257 1080 936 1233"> Dagvattensituationen behandlas i en separat utredning. Det befintliga systemet med diken betjänar ett stort område och det konstateras svårigheter med lokalt omhändertagande av dagvattnet genom att marken har dålig genomsläpplighet och att grundvattennivåerna är höga. Utredningen belyser de flöden som förekommer, men tar inte hänsyn till kvaliteten på det dagvatten som rinner ut i Vänen och vilken påverkan det har. Naturskyddsföreningen anser att detta ska undersökas och att man först därefter har en stabil grund för ett beslut om hur dagvattnet ska behandlas i området och hur exploatering ska genomföras. </p>	<p data-bbox="1144 842 2029 932"> Bostadsförsörjning i Hammarö kommun utgör ett väsentligt samhällsintresse som kan medföra att jordbruksmark får tas i anspråk. En naturvärdesinventering av åkerholmen togs fram efter samrådet. Se svaret till Länsstyrelsen på sida 4. </p> <p data-bbox="1144 987 2051 1045"> Synpunkten noteras. Förslag till gång- och cykelvägar finns som Hammarö kommun idag inte har tagit något beslut på att genomföra. </p> <p data-bbox="1144 1101 2063 1158"> Enligt dagvattenutredningen så ska dagvattnets föroreningsbelastning begränsas genom naturlig rening på väg till recipient. </p>

Sundholmsvägens SSF  
c/o Bo Kihlberg  
Gäddvägen 12  
66340 Hammarö  
073 3398704

HAMMARÖ KOMMUN  
Kommunstyrelsen

2017 -10- 05

Dnr.....  
Dpl.....  
Hidnr.....

**Kommunstyrelse, Hammarö kommun**

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

**Inträdesavgift och slitageavgift.**

Sundholmsvägens SSF kommer att ta beslut på att införa en **inträdesavgift** i Sundholmsvägens samfällighetsförening för alla nya fastighetsägare. Avgiften kommer att beräknas utifrån fastställda andelstal för berörd fastighet.

Sundholmsvägens SSF kommer också att besluta om att införa en **slitageavgift** i samband med exploatering av nya markområden. Avgiften kommer att beräknas enligt REV (Rikssförbundet Enskilda Vägar) modell för slitageavgifter. Denna avgift skall bekostas av exploatören.

För Sundholmsvägens SSF



Bo Kihlberg  
Ledamot

Noteras.

## 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 --  
 Jörgen Lindahl 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 Praktiskt  
 Daniel Palen KAU  
 Emil Samuelsen  
 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  
 Peter Berglund ord.f. Sundholmavägens SFF  
 Jan Elmerik Boman Juddelund 2. 204 Geterud 1:4  
 ANDERS BOMAN Sundholmavägen 259  
 Elisabeth Boelund  
 JAN KVAREN STRÖM