

Detaljplan för GUNNARSKÄRSGÅRDEN



GUNNARSKÄR 1:509 och del av GUNNARSKÄR 1:455

HAMMARÖ KOMMUN

VÄRMLANDS LÄN

innehåll:

planbeskrivning
granskningsutlåtande
samrådsredogörelse
fastighetsförteckning
undersökning

övriga handlingar:

plankarta med bestämmelser
grundkarta

KLARA
arkitekter

UPPRÄTTAD	2023-03-29
GODKÄND KSAU	20XX-XX-XX
GODKÄND KS	20XX-XX-XX
ANTAGEN KF	20XX-XX-XX
LAGA KRAFT	20XX-XX-XX

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

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

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

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

Berörda kan påverka detaljplanen

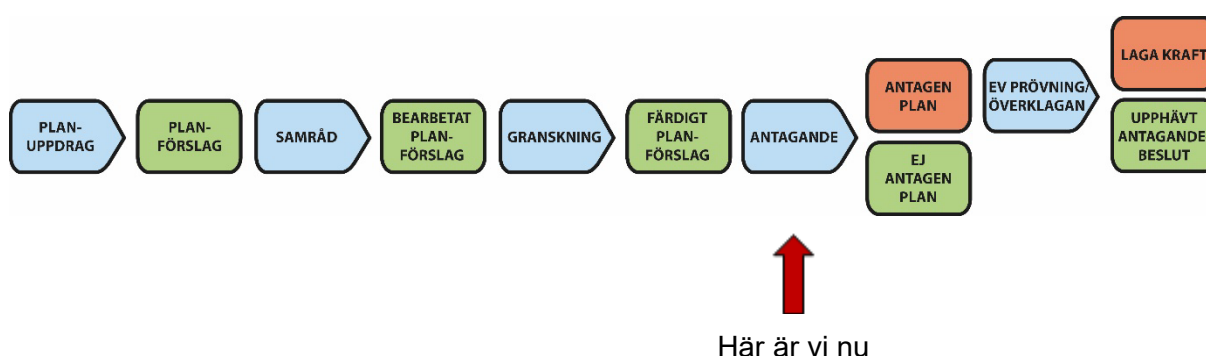
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

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

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

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

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



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning
- Undersökning
- Plankarta med bestämmelser
- Grundkarta

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att göra det möjligt att bygga om äldreboendet Gunnarskärsgården till bostäder. Det finns även en önskan om att behålla möjligheten till olika typer av vårdboenden inför framtiden. Detta görs genom att ändra områdets markanvändning från allmänt ändamål (A) till bostäder (B), vård (D) och kontor (K).

Den planerade ombyggnaden innebär att delar av den nuvarande bebyggelsen behålls medan andra delar ersätts med nya byggnader.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.

PLANDATA

Läge	Planområdet ligger i östra delen av Skoghalls tätort, cirka 1,5 kilometer öster om Skoghall centrum. Området avgränsas i söder av Hovlandavägen, i väster av Gunnarskärsvägen samt i norr och öster av villafastigheter.
Areal	Planområdets areal är cirka 1,1 hektar.
Markägoförhållanden	Marken inom det berörda området ägs av Hammarö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer	Gällande översiktsplan, <i>Översiktsplan 2018</i> , antogs av kommunfullmäktige 25 juni 2018. Enligt översiktsplanen utgör Gunnarskärsgården ett av två särskilda boenden i kommunen. Gunnarskärsgården uppfyller dock inte kraven för att helt och hållet kunna ge en modern vård och omsorg enligt dagens mått. Kommunen har därför byggt ett nytt boende som ersatt Gunnarskärsgården.
----------------------------	--

Enligt översiktsplanen ska flerbostadshus premieras, för att uppnå en större variation av boendeformer.

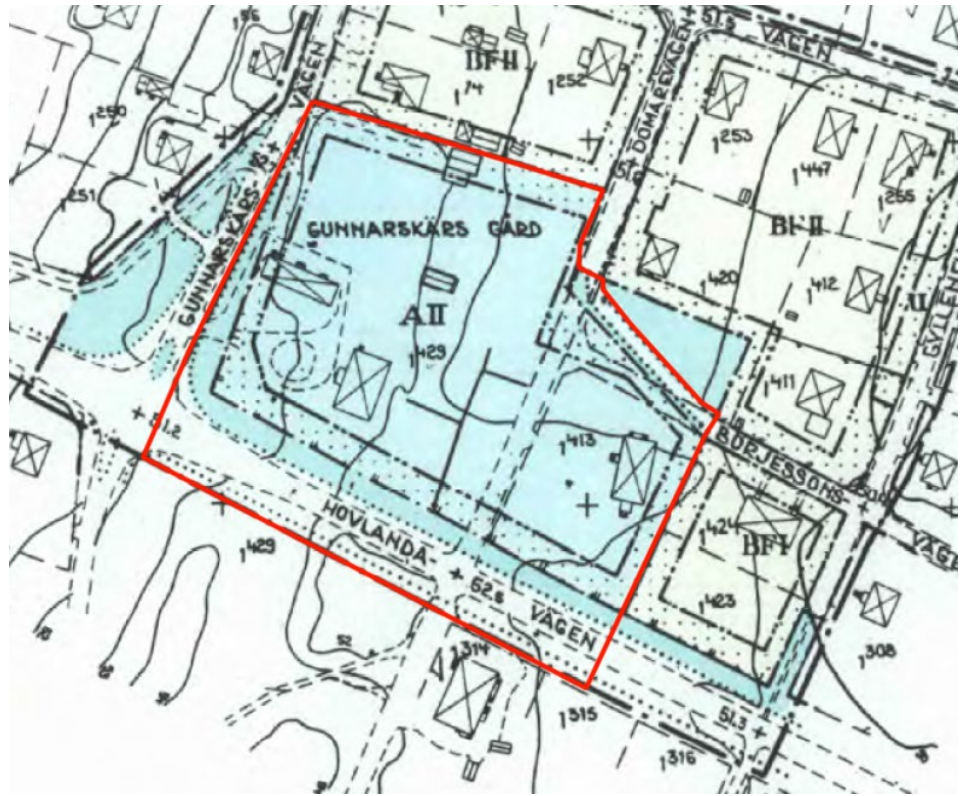
Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

Detaljplaner

Det aktuella området omfattas i dag av en detaljplan, *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Skoghall, ett område vid Gunnarskärs gård, 17-C-860*, fastställd 1967-02-02. Planen anger allmänt ändamål för den berörda fastigheten.

Det aktuella området omfattas även av en ändring av detaljplanen, *Ändring av detaljplan för del av ett område vid Gunnarskärsgården, 1761-P93/3*, laga kraft 1993-01-12, där bestämmelserna angående byggnadshöjd och våningsantal har justerats från två till tre våningar.

Planens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt ut detaljplanen *Förslag till utvidgning av stadsplanen för Skoghall, ett område vid Gunnarskärs gård*. Observera att ändring av detaljplanen har gjorts som möjliggör för trevåningsbyggnader inom planområdet. Aktuell plangräns redovisas med röd linje.

Beslut om positivt planbesked för ny detaljplan beviljades av Kommunstyrelsen 2018-01-15

I samband med att denna detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

Detaljplanen gränsar även till *Förslag till utvidgning av stadsplan för del av fast. Gunnarskår 1:455 (område vid domarringen, Skoghall)*. Denna detaljplan berörs också så till vida att dess utfartsförbud utgår i samband med att denna detaljplan får laga kraft. Detta eftersom utfartsförbud inte kan ligga i plangräns. Området utgörs dock av grönområde/parkyta och någon utfart är inte aktuellt.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Markens lämplighet

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

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

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

Värdefulla områden

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

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

Planläggningen berör inte något sådant område som avses ovan. Området är redan detaljplanlagt och ianspråktaget för allmänt ändamål i form av ett särskilt boende för äldre.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planområdet ligger inom en del av det geografiska området Vänerne med öar och strandområden som är av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap. 2 § miljöbalken. Inom området ska turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen särskilt beaktas vid bedömningen av tillåtligheten av exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön. Bestämmelserna utgör inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller det lokala näringslivet.

Den föreslagna etableringen är en del av utvecklingen av Skoghalls tätort och bedömningen görs att den föreslagna etableringen inte kommer att påverka riksintressets värden.

Miljö kvalitetsnormer

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

utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller ut-

omhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kvävedioxid.

Planändringen innebär att antalet bostäder ökar i området vilket kommer att bidra till en ökad biltrafik. Ökning kommer dock att bli begränsad jämfört med tidigare då anställda, besökare och leveranser till dåvarande äldreboende också genererar trafik i viss omfattning. Med tanke på omgivningen med öppna gaturum och relativt gles bebyggelse späds föroreningar snabbt ut till låga koncentrationer. Det förhållandevis centrala läget med närhet till olika servicefunktioner, kollektivtrafik samt ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät gör även att en stor del av de dagliga transporter kan ske till fots, med cykel eller med kollektivtrafik.

Mot bakgrund av det geografiska läget, låga bakgrunds nivåer och omständigheterna i övrigt bedöms förutsättningarna för att uppfylla normerna vad gäller luftkvalitet inte komma att påverkas i nämnvärd grad av ett plangenomförande.

fisk- och musselvatten

Vänern ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fiskvatten som ska skyddas. Sjön klassas som laxfiskvatten och då avser miljö kvalitetsnormerna parametrarna temperatur, upplöst syre, pH-värde, uppslammade fasta substanser, syreförbrukning, nitriter, fenolföreningar, mineraloljebaserade kolväten, ammoniak, ammonium, restklor, zink och upplöst koppar.

Dag- och spillvatten är redan idag anslutet till de kommunala ledningsnäten och omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipienten. Ett plangenomförande bedöms därför inte medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten kommer att överskridas.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning bedöms endast påverka bullersituationen i området marginellt.

vattenförvaltning

Inom ramen för det så kallade vattendirektivet behandlas alla yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen har en klassning av alla vattens kemiska och ekologiska status gjorts, miljö kvalitetsnormer har antagits.

För berörd del av Vänern, Värmlandssjön, är beslutad miljö kvalitetsnorm god ekologisk status 2039 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter.

Värmlandssjön uppnår otillfredsställande ekologisk status. Anledningen till detta är olika typer av mänsklig påverkan som till exempel bristande konnektivitet i tillflödena samt att Vänern är reglerad.

God kemisk status uppnås inte på grund av att gränsvärdena för kvicksilver och bromerade difenyleter överskrids. Dessa gränsvärden överskrids dock för alla ytvattenförekomster i Sverige och beror på nedfall av internationella luftföroreningar. Undantaget dessa ämnen uppnår vattenförekomsten god kemisk status.

Bebyggelsen inom planområdet är redan idag anslutet till de kommunala ledningsnäten och dagvattnet omhändertas via det kommunala

dagvattennätet. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status för vattenförekomsten.

Undersökning

Slutsatsen är att en plangenomförande inte bedöms vara av ett sådant slag att den kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar och att planläggningen därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets är i stort sett plant med marknivåer mellan +52 och +54 meter (RH 2000).

Inga större förändringar av markens nivåer förväntas till följd av genomförandet av planen. Anpassning i anslutning till byggnader samt tillgänglighetsanpassning inom planområdet kan dock komma att ske om nybyggnation blir aktuellt.

vegetation

Vegetationen inom planområdet består av enklare trädgårdsvegetation i form av klippta gräsytor med träd och buskar.

Det finns flertalet uppvuxna träd inom planområdet, i form av bland annat lönn, björk och oxel. Tre träd inom kvartersmarken är utpekade i trädportalen (träd 3, 4 och 8) ytterligare ett antal större uppvuxna träd finns med fina kvaliteter. Träden är både miljöskapande och bidrar med ekosystemtjänster, och är därmed resurser som bör bevaras på platsen. Träden ger också en naturlig avgränsning mot flera angränsande fastigheter.



Bild till höger visar uppvuxna björkar i planområdets östra del, bild i mitten visar en ek intill cykelbanan i söder och bild till höger visar en lönn och en oxel i planområdets sydvästra del.



Kartbild som visar träd inom planområdet

I södra delen av planområdet finns en oxel som i trädportalen är utpekad som alléträd (4). Flera träd i anslutning har försvunnit men kommunen bedömer att trädet fortsatt kan klassas som alléträd. Alléträd omfattas av biotopskydd och får inte tas ner om inte dispens finns. Dispens för nedtagning av alléträd kan sökas hos Länsstyrelsen. Intentionen är dock att trädet ska finnas kvar och trädet finns inom området som inte får byggas.

Ett träd i planområdet uppnår statusen *särskilt skyddsvärt träd*. Det är en lönn i nordvästra delen av planområdet som är ett hålträd och har omkrets på stammen som är cirka 250 centimeter (träd 3). Träd som utgör särskilt skyddsvärda träd har särskilt stor betydelse för den biologiska mångfalden och trädet skyddas därför i detaljplanen.



En större uppvuxen lönn, som klassas som särskilt skyddsvärd träd, samt två uppvuxna björkar i planområdets västra del

Övriga träd uppfyller inte kraven för särskilt skyddsvärda träd och skyddas inte i detaljplanen, men flera träd ligger på mark som inte får bebyggas, vilket skapar goda förutsättningar för att träden ska sparas. Kommunens intention är också att alla uppvuxna och vitala träd som finns inom planområdet ska sparas. Även de mellanstora träden har värden som bör bevaras för att de ska kunna växa till sig och få än större värden.

Om träd ändå tas ned inom planområdet bör dessa ersättas med nya träd anpassade till områdets förutsättningar.

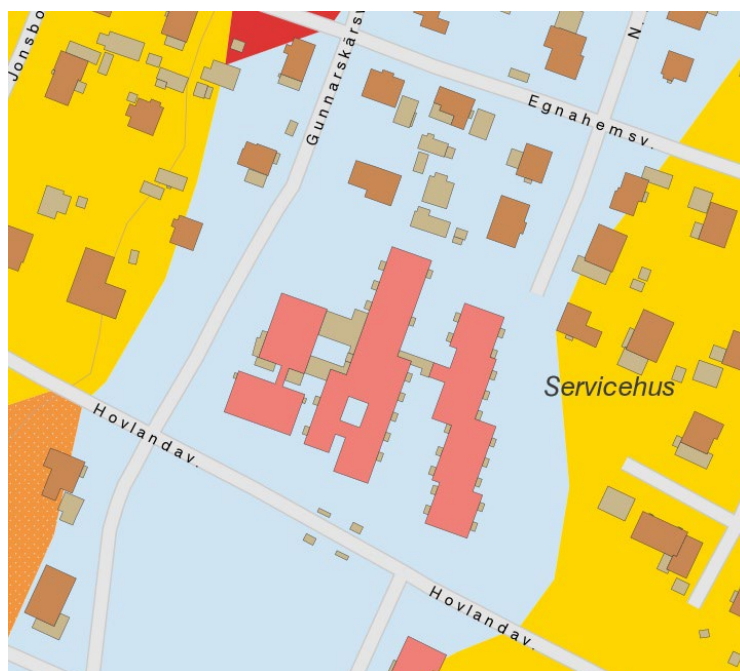
stadsbild

Planområdet ligger i ett äldre bostadsområde inom Skoghalls tätort. Äldreboendet inom planområdet består av ett flertal sammanbundna byggnadskroppar av olika ålder och storlek. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av friliggande äldre villor i en till två våningar. I villaträdgårdarna finns rikligt med förhållandevis stora träd och buskar och många av trädgårdarna omges av häckar. Söder om Gunnarskärsgården, på andra sidan Hovlandavägen, finns en mindre park med gräsytor och större träd.

Detaljplanen möjliggör för att delar av bebyggelsen inom planområdet kan komma att rivas och ersättas med nya byggnader, men i dagsläget är endast invändiga byggnationer aktuella. Högsta tillåtna nockhöjd och exploateringsgrad anpassas till befintliga förhållanden. Detta, tillsammans med den etablerade grönstrukturen i området, gör att ett plangeomförande inte bedöms påverka stadsbilden i någon större omfattning.

geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt SGU:s digitala kartvisare klassificeras marken inom området som fastmark och jorden utgörs av sandig morän.



Jordartskarta: ljusbått – sandig morän, gult – glacial lera, rött – urberg och orange – postglacial finsand (Källa: SGU:s digitala kartvisare)



Fastmarkskarta: grönt - fastmark

Med hänsyn till uppgifterna från SGU:s jordarts- och fastmarkskartor, samt det faktum att marken redan är bebyggd i ungefär samma omfattning som tillåts i aktuell planläggning, bedöms stabiliteten inom planområdet vara tillfredsställande. Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet.

I samband med bygglovsansökningar för eventuell ny bebyggelse kan krav komma att ställas på objektsanpassade geotekniska undersökningar. Utredning kan då göras utifrån byggnadens exakta utformning då belastningarna är kända.

markradon

Det finns ingen översiktlig radonkartering över Hammarö kommun eller specifik radonmätning för planområdet. Vid eventuell ny- eller ombygg-

nation kan krav på radonmätning/undersökning komma att ställas i samband med bygglovsprövning.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga.

förorenad mark

Det finns inget som tyder på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Marken är sedan 1960-talet bebyggd med byggnader för äldreboende. Dock finns fyllnadsmassor på platsen som inte har provtagits, varför det inte kan utslutas att markföroreningar finns. Provtagning bör göras om ny byggnation eller andra större markarbeten blir aktuellt på platsen. Då det idag endast är aktuellt med invändig ombyggnation har provtagning inte varit aktuellt i detta skede.

höga vattenstånd och höga flöden

Planområdet ligger i Skoghalls tätort, cirka 400 meter från Vätern och riskerar inte att översvämmas vid höga vattenstånd i Vätern. Planområdet ligger även förhållandevis högt jämfört med omgivande områden.

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering över Skoghall finns ett fåtal lågpunkter inom planområdet där vatten kan bli stående vid ett 100-årsregn. Ingen av dessa vattensamlingar påverkar möjligheterna att utnyttja eller nå byggnaderna. Bedömningen görs därför att det inte föreligger några risker förknippade med höga vattenstånd eller flöden.

dagvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten och dagvattenledningar finns utbyggda. Det är exploatörens/fastighetsägarens ansvar att en hållbar och robust dagvattenhantering finns inom fastigheten. Dagvatten ska hanteras lokalt på fastigheten och kan avvattnas till de kommunala ledningsnäten, men får inte ledas till andra fastigheter.

Då inga fysiska förändringar är aktuella på platsen så planeras heller inga åtgärder som ändrar dagvattensituationen. Om större förändringar sker så behöver en dagvattenutredning tas fram som redogör för lämpliga dagvattenlösningar anpassade till platsens förutsättningar.

fornlämningar

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

Cirka 150 meter söder om planområdet, i grönområdet på södra sidan Hovlandavägen, finns en fornlämning i form av en kvadratisk stenkreis bestående av fyra resta stenar.

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

Markanvändning

inom planområdet

Området är tidigare planlagt för allmänt ändamål (A), det vill säga för verksamheter med kommunen, landstinget eller staten som huvudman.

Inom planområdet har det tidigare varit ett äldreboende men lokalerna är idag till stor del tomställda. Då behovet av olika typer av vårdboende, framför allt för äldre, bedöms öka i framtiden vill kommunen dock behålla möjligheten att utnyttja delar av bebyggelsen inom planområdet för vårdboende av någon sort. Även boendeformer utan vårdinslag möjliggörs,

och är också intentionen med planläggningen. Hammaröbostädernas avsikt är att bygga hyresrätter inom planområdet. Förslaget är att 25–30 lägenheter, huvudsakligen mindre lägenheter ska byggas. Boendeform, upplåtelseform och lägenhetsstorlek regleras dock inte i detaljplanen.

En möjlig utveckling av byggnaden är också att kontor etableras i byggnaden. Planområdet planläggs därför för bostadsändamål (B), vård (D) och kontor (K).

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

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

I användningen vård ingår alla typer av vård. Det som bedöms kunna bli aktuell på platsen är äldreomsorg men detta specificeras inte i planen ifall det i framtiden skulle finnas andra behov av vårdfunktioner som idag inte kan förspås, som till exempel sjukgymnast eller personalhälsovård. Bygglov kommer dock inte kunna ges för vårdändamål som inte är lämpliga på platsen.

I användningen vård ingår även sådan verksamhet som kompletterar den huvudsakliga användningen, t.ex. matsal, kiosk, apotek, parkering, och kontorsyta som behövs till verksamheten. Även personalutrymmen som jourrum, omklädningsrum och träningslokaler ingår.

Markanvändningen kontor möjliggör för kontor, tjänsteverksamhet och annan liknande verksamhet som har liten eller ingen varuhantering och har begränsad besöksverksamhet. I användningen ingår även komplement så som konferenslokaler och de personalutrymmen som behövs för verksamheten

utanför planområdet

Planområdet ligger mitt i ett bostadsområde med huvudsakligen friliggande enbostadshus. Omedelbart söder om Hovlandavägen finns ett mindre parkområde.

I en före detta butikslokal cirka 30 meter sydost om planområdet finns en mindre verksamhet som bedriver montering och skinnbearbetning av djur (konservator). Verksamheten ligger i anslutning till bostadsbebyggelsen och bedöms inte medföra någon påverkan på de planerade bostäderna inom planområdet.

Bebyggelse

inom planområdet

Inom planområdet ligger äldreboendet Gunnarskärsgården. Boendet består av flera sammanbyggda byggnadskroppar uppförda i en till tre våningar. Byggnadernas ålder och utförande varierar. De äldsta delarna av Gunnarskärsgården uppfördes under 1960-talet.

Senaste om- och utbyggnaden gjordes under 1990-talet då en del av Gunnarskärsgården byggdes på med ytterligare en våning. 2015 kompletterades bebyggelsen med en mindre paviljongbyggnad. Idag är boendet byggt för cirka 75 lägenheter fördelat på 5 avdelningar.



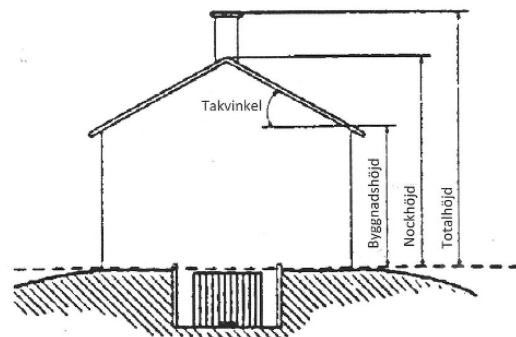
Del av Gunnarskärsgården med den påbyggda tredje våningen från 1990-talet



Byggnaden från öster, byggd i två våningar

Då flertalet av de befintliga byggnaderna avses behållas anpassas planen i stort sett till befintliga förhållanden. Detta innebär en högsta nockhöjd på 11,0 meter på byggnadens befintliga placering och maximalt 8,0 meter på obebyggda delen i öster.

Nockhöjden räknas från byggnadens taknock (dess högsta punkt), men skorstenar och tekniska installationer räknas inte in, utan kan vara högre. För att säkerställa att hela byggnaden inte blir 11,0 meter hög, så regleras att byggnaden ska ha en minsta takvinkel om 15 grader.



Obebyggda områden i norr får endast bebyggas med komplementbyggnader, så som förråd, miljöhus och skärmtak, där gäller en högsta tillåten nockhöjd på 4 meter. Motivet till bestämmelsen är att begränsa påverkan på intilliggande fastigheter, i form av skuggverkan och insyn. Vidare säkerställer bestämmelsen att komplementbyggnaden blir underordnad huvudbyggnaden.

Exploateringsgraden regleras till att maximalt 40 procent av fastighetsarean får bebyggas för att säkerställa ytor för gård och parkering.

Mot gatumarken i söder och väster finns zoner som inte får bebyggas. Bredden på zonerna är anpassad till befintlig bebyggelse vilket innebär sju meter mot Hovlandavägen och sex meter mot Gunnarskärvägen. Generellt i övrigt finns en zon om 4,5 meter från fastighetsgräns där byggnader inte får uppföras. På de ställen där det finns byggnader som avses behållas är zonen smalare för att dessa ska få stöd i planläggningen.

Avsikten är att kvartersmarken ska avstyckas till två fastigheter. Flera markanvändningar möjliggörs men avsikten är att den östra delen av fastigheten ska användas för bostäder och den västra för kommunala verksamheter. Om två fastigheter bildas behöver tillräcklig yta för gård/vistelseyta och parkering finnas för båda fastigheter. För att gårdsytan ska få fullgoda vistelsekvaliteter behöver den vara tillräckligt stor för att rymma flera sällskap och flera typer av miljöer, inklusive grönska. Gården behöver också ha en bra ljudmiljö och bra mikroklimat. Gården bör också ha en samlad form och tydlig rumslighet.

Om någon del av kvartersmarken planläggs för kontor är dock behovet av gård begränsat. Likaså styrs parkeringsbehovet av vilken typ av markanvändning som blir aktuell (se *Trafik - parkering*).

utanför planområdet

Omkringliggande bebyggelse består i till största delen av friliggande villor i en till två våningar, i huvudsak uppförda under perioden år 1930–1960.

skuggstudie

En skuggstudie är gjord som visar hur bebyggelsen inom planområdet kan påverka omgivande bebyggelse. Studien visar att det blir viss skuggverkan på omgivande fastigheter under delar av dygnet men att skuggverkan ändå är begränsad. Eftersom byggrätterna i stort reglerar byggrätter och höjder efter hur bebyggelsen idag är utformad så blir skuggningen ungefär på samma sätt som idag (som innan detaljplanens genomförande).

Observera att bilden nedan redovisar skuggning om hela byggrätterna bebyggs, någon som detaljplanen inte möjliggör.



tillgänglighet Den övergripande tillgängligheten till planområdet är god. Marken är förhållandevis plan och ansluter väl till omgivande gator och marknivåer.

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus. Inom planområdet bedöms dock god tillgänglighet kunna uppnås.

Service

samhällelig Flertalet förskolor finns inom ett avstånd om cirka en kilometer från planområdet, bland annat Ferlins förskola norr om planområdet och Lunna förskola väster om planområdet.

Närmsta F-9-skola är Mörmoskolan drygt en kilometer väster om planområdet. Närmaste gymnasieskola finns i Karlstad.

Vårdcentral finns i Skoghall centrum, cirka två kilometer väster från planområdet och närmsta sjukhus finns i Karlstad.

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare samhälls-service.

kommersiell Närmsta livsmedelsbutik, såväl som övrig kommersiell service, finns i de centrala delarna av Skoghall, cirka 1,5 kilometer väster om planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär ett visst ökat underlag för service i Skoghall.

Friytor

rekreation och lek Inom gångavstånd från planområdet finns god tillgång på mindre parkområden med möjlighet till rekreation och lek. Cirka 400 meter väster om planområdet ligger Folkungaparken med bland annat klätterställning, sandlåda och gungor. Vid Baldersplan, cirka 500 meter öster om planområdet, finns ytterligare en kommunal lekplats.

I anslutning till planområdet finns god tillgång till friytor och grönområden.

Knappt en kilometer väster om planområdet ligger Mörmons IP, en av kommunens större idrottsplatser med bland annat fotbollsplaner, sport-hall, tennisplaner samt ishall.

Kilenegården, kommunens största friluftsanläggning, med bland annat motionsspår, grillplatser och vindskydd finns cirka fyra kilometer öster om planområdet.

Trafik

biltrafik Planområdet ligger i anslutning till Hovlandavägen. Vägen har en skyltad hastighet på 40 km/tim. Via Hovlandavägen har planområdet god anslutning till Skoghall centrum samt till länsväg 236 som förbinder Hammarö med Karlstad.

I aktuellt ombyggnadsförslag har det planerats för cirka 25–30, mestadels mindre, lägenheter i den östra byggnadsdelen. Med tanke på planområdets förhållandevis centrala läge och de små lägenhetsstorlekarna uppskattas varje bostad i snitt generera cirka fyra trafikrörelser per dag. Antalet trafikrörelser i västra byggnadsdelen beror av vilken markan-

vändning som blir aktuell. Den trafik som äldreboendet tidigare genererat uppskattas till mellan 50 och 100 trafikrörelser per dag. Sammantaget bedöms planförslaget kunna innebära något fler trafikrörelser än tidigare, med upp mot 200 trafikrörelser per dygn beroende på markanvändning. Antalet trafikrörelser är ändå begränsade och ger en begränsad påverkan på intilliggande vägar.

Det har inte utförts någon mätning av trafiken på Hovlandavägen i anslutning till planområdet. Däremot har mätningar utförts cirka 250 meter väster om planområdet samt vid Kärrängen cirka en kilometer öster om planområdet. Mätningen väster om planområdet är från 2016 och visade på cirka 4000 fordon per dygn, varav cirka fyra procent är tung trafik. Antalet fordon faller ju längre österut man kommer. Vid Kärrängen uppmättes år 2015 cirka 3500 fordon per dygn. Därmed görs bedömningen att trafiken vid Gunnarskärsgården uppgår kring någonstans mellan 3500 och 4000 fordon per dygn. Den ökning på 100 till 150 fordonsrörelser per dygn som planen beräknas innebära bedöms därför inte påverka trafikmängden på något avgörande sätt.

Angöring till planområdet sker, både före och efter detaljplanens genomförande, via Gunnarskärsvägen samt från öster via Norra Domarevägen och Börjessonsvägen. Angöringsvägarna har en skyltad hastighet på 30 km/h. Detaljplanen säkerställer en allmän gata som knyter samman Norra Domarevägen med Börjessonsvägen och ger ett mer sammanhängande gatunät.

Både Börjessonsvägen och Norra Domarevägen är smala gator med gatusektioner mellan 4,5 och 5 meter där gång och cykling sker i blandtrafik. Gatufastigheten är dock bredare, cirka 8 meter vid Norra Domarevägen och cirka 6 meter vid Börjessonsvägen. Förutsättningar finns därmed att bredda gatorna. Gunnarskärsvägens bredd varierar från 5 till 6,5 meter, och även där sker gång och cykling i blandtrafik.



Omgivande gator och ny vägförbindelse

Den nya vägförbindelsen mellan Norra Domarevägen och Börjessonsvägen planläggs med ett mått på 5,5 meter. Detta mått ska säkerställa god framkomlighet och är även dimensionerat för att vara anpassat till befintligt gatunät.

Hovlandavägen planläggs som allmän gata (huvudgata). Området ingår för att säkerställa utfartsförbud samt för att släcka ut befintligt gatuområde/parkremsa i tidigare gällande detaljplan och därmed få en mer aktuell och överblickbar planläggning för gatuområdet.

Kommunen är väghållare för samtliga vägar i närheten av planområdet.

Fastigheten Gunnarskär 1:74 använder del Gunnarskär 1:509 som infart till fastigheten från Gunnarskärsvägen, men servitut och nyttjanderätt saknas.

parkering

All parkering kommer att ske på kvartersmark.

Hammarö kommun har en parkeringsnorm, antagen 2020-04-27. Planområdet ligger inom det som definieras som zon 2, där följande parkeringstal anges som minimala.

Parkering per 1000 BTA	Bilparkering	Cykelparkering
Flerbostadshus	15,3	25
Kontor	17,2	14,5

Antalet bilparkeringar kan minskas med upp till 25 procent om byggaktören tar fram en mobilitetsplan med åtgärder som minskar parkeringsbehovet. Detaljplanen tar höjd för att tillräcklig parkering ska finnas utan mobilitetsåtgärder, men möjlighet finns att minska antalet parkeringar till bygglovet.

Då området ligger nära kollektivtrafik och utbyggda gång- och cykelbanor finns goda möjligheter att resa hållbart, vilket också bör eftersträvas. Ytor behövs för gård och vistelseytor, varför parkeringsytorna inte ska överdimensioneras.

För vård saknas parkeringstal, eftersom parkeringsbehovet är beroende av vilken typ av vårdverksamhet det är.

För den östra byggnaden, som planeras för bostäder, skulle gällande parkeringstal innebära cirka 30 bilparkeringar och 50 cykelparkeringar, om inte mobilitetsåtgärder genomförs. Cykelparkering bör finnas tillgänglig vid entréer, och bör finnas i väderskyddade lägen.

kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns vid Hovlandsvägen i direkt anslutning till planområdet. I dagsläget trafikeras hållplatsen med två turer per timme i vardera riktningen mot Skoghall och Karlstad. Restiden är fyra respektive 22 minuter.

Området trafikeras av Värmlandstrafik.

gång- och cykeltrafik

Längs med Hovlandsvägen, i omedelbar anslutning till planområdet, löper en gång- och cykelväg som ingår i kommunens huvudnät. Gång- och cykelvägen innebär bra förbindelse med såväl Skoghalls centrum som med bostadsområdena öster om planområdet.

God framkomlighet för gång och cykel är prioriterat i kommunen. För att minska risken för konflikter mellan bilinfaller och cykelbanor regleras att inga nya infarter får ordnas mot Hovlandavägen.

Störningar

buller

Planområdet utsätts för buller från Hovlandavägen som ligger i direkt anslutning till planområdet. I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

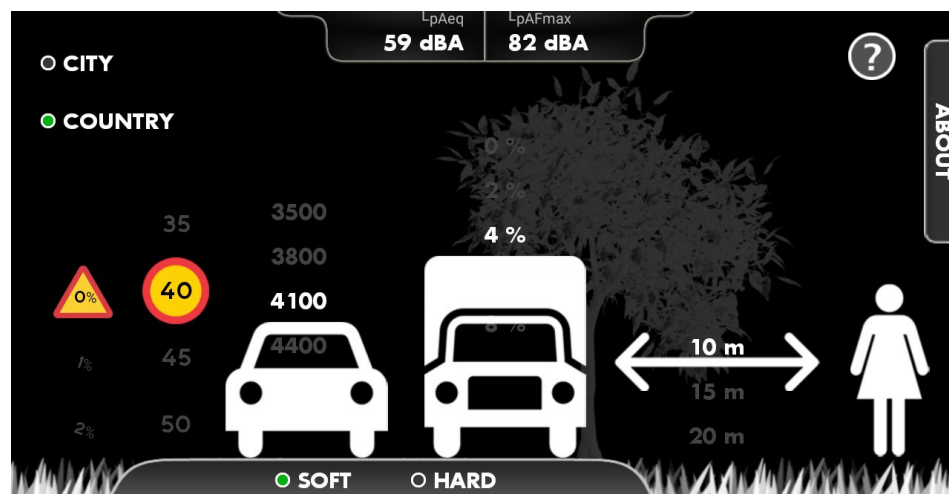
1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Trafiken på Hovlandavägen bedöms uppgå till mellan 3500 och 4000 fordon per dygn, varav cirka fyra procent tung trafik, se avsnittet *biltrafik*

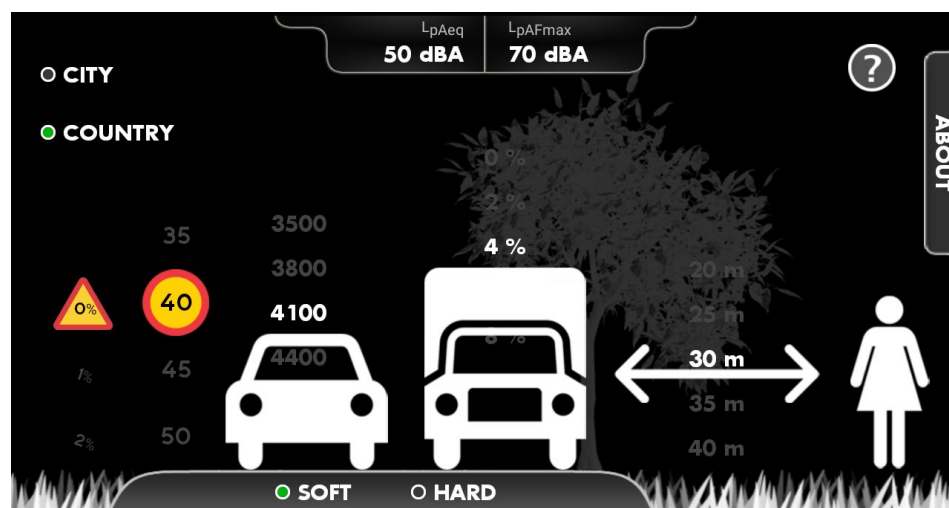
ovan.

För att få en uppfattning om bullerstationen i förhållanden till trafiken på vägen i planområdet har Tyréns bullerberäkningsprogram Nordic Road Noise använts. Antalet fordon per dygn har satts till 4000. Hastigheten är den skyltade, dvs. 40 km/h och andelen tung trafik är satts till fyra procent, se figur nedan. Omgivningens bebyggelse bedöms som "Country" beroende på det breda gaturummet och den glesa bebyggelsen och den omgivande marken som bedömts som "Soft" på grund av alla gräsytor kring vägen och i trädgårdarna. Omgivningsparametrarna "City" och "Hard" används vid bullerberäkningar i centrala delar av städer med slutna kvartersstrukturer och stor andel hårdgjorda ytor.



Beräkning av ekvivalent ljudnivå vid fasad tio meter från Hovlandavägens vägmitt (skärmbild från Nordic Road Noise)

Enligt Nordic Road Noise uppnås riktvärden för ekvivalent ljudnivå på 59 dBA vid fasad på cirka tio meters avstånd från Hovlandavägens vägmitt.



Beräkning av maximal ljudnivå vid uteplats 30 meter från Hovlandavägens vägmitt (skärmbild från Nordic Road Noise)

Vad gäller maximal ljudnivå på 70 dBA vid uteplats så visar Nordic Road Noise att detta uppnås på cirka 30 meters avstånd från Hovlandavägens vägmitt. På samma avstånd uppnås även 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Med tanke på planområdets utsträckning mot norr från Hovlandavägen görs bedömningen att gemensam uteplats med godkända ljudnivåer enligt förordningen kan anordnas inom planområdet. Uteplatser med godkända ljudnivåer bedöms också kunna anordnas på norra sidan av

byggnader placerade närmre Hovalandavägen än ovanstående 30 meter.

Med den bebyggelsefria zonen på sju meter mot fastighetsgränsen i söder blir avståndet mellan bebyggelsen och Hovlandavägens nuvarande vägmitt som minst cirka 17 meter.

Med hänsyn till ovanstående görs bedömningen att utöver den bebyggelsefria zonen mot Hovlandavägen behöver inte någon övrig särskild hänsyn till risken för bullerstörning tas i planen. Ekvivalenta nivåer uppnås vid fasad och riktvärden för utemiljö klaras för större delen av fastigheterna, varigenom goda förutsättningar finns att placera gårdsmiljöerna där det är goda ljudmiljöer.

Teknisk försörjning

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2019-09-18) och från Hammarö kommun. Följande ledningsägare har genom Ledningskollen uppgett att de har ledningar inom eller i anslutning till planområdet:

- Ellevio
- Hammarö energi
- Hammarö kommun, VA
- Hammarö stadsnät
- Skanova access

dricks- och spillvatten

Kommunalt VA finns inom planområdet och befintlig bebyggelse är ansluten till de kommunala näten. Kapacitet finns för att ansluta tillkommande bebyggelse.

dagvatten

Kommunala dagvattenledningar finns inom planområdet. Eventuellt nya hårdgjorda ytor kan anslutas till befintliga ledningar.

värme

Befintlig bebyggelse är ansluten till Hammarö energis fjärrvärmenät.

el

Befintlig bebyggelse är ansluten till Ellevios distributionsnät.

tele, data

Befintlig bebyggelse är ansluten till Skanova access telenät och till Hammarö stadsnäts fibernät.

markreservat för underjordiska ledningar

De ledningar som bedömts som allmännyttiga ledningar skyddas i detaljplanen.

I sydvästra delen av planområdet finns två genomgående fiberledningar som helt eller delvis kan komma att behöva flyttas för att kunna utnyttja byggrätten på ett rationellt sätt. Dessa har inte fått u-områden i plankartan.

Övriga ledningar som bedömts vara allmännyttiga genomgående ledningar är förlagda på allmän platsmark eller skyddas av u-områden. Lägena för u-områdena bygger på de ritningsunderlag ledningsägarna levererat.

Det kan finnas ytterligare ledningar som berörs av detaljplanen. Det åligger exploatören att undersöka om ytterligare ledningar finns.

Inga ledningar bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Om någon ledning ändå skulle behöva flyttas ska exploatörerna kontakta de berörda ledningsägarna i god tid. Utsättning av befintliga kablar ska begäras innan arbetena sätts igång. Befintliga anläggningar måste hållas tillgängliga för berörda ledningsägare under byggtiden. Den som initierar

en flytt av ledningar ska bekosta den om inte annat angivits i ledningsrättsavtal.

avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. För flerbostadshus gäller att avstånd mellan avfallskärl och entré maximalt får vara 50 meter, och dragavstånd mellan avfallskärl och avfallsfordon får maximalt vara tio meter. Avstånden klaras om avfallskär- len placeras vid den nya allmänna förbindelsevägen i öster. För de västra delarna av planområdet behöver avfallshantering ske från Gunnarskärsvägen. Området ska planeras så att backning undviks.

Kommunens återvinningscentral finns på Mörmons industriområde cirka två kilometer nordväst om planområdet.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Lunnevi idrottsplats cirka 1,5 kilometer väster om planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande innebär i första hand att byggnaden som använts för Gunnarskärsgårdens äldreboende kan byggas om till bostäder eller kontor.

Planbestämmelserna har i stort sett anpassats till de byggnader som finns inom planområdet idag vilket innebär att ny bebyggelse får uppföras till en nockhöjd på maximalt elva meter, vilket motsvarar tre våningar. Detta innebär att inga högre byggnader än idag får uppföras och att påverkan på stadsbilden blir obefintlig eller begränsad.

Då ett genomförande av planen innebär att det skapas nya bostäder i ett service- och kollektivtrafikhöga läge kan detaljplanens ge underlag för service och handel och därmed bidra till utvecklingen av Skoghalls centrala delar.

Planen beräknas kunna generera cirka 200 nya trafikrörelser per dygn, beroende på vilken markanvändning som blir aktuell. Detta kan innebära en viss ökning av trafik jämfört med tidigare, men ökningen är begränsad. I relation till dagens 3500 till 4000 trafikrörelser som finns på Hovlandavägen bedöms ökningen knappt bli märkbar. För de villagator som angöringen ska ske ifrån blir trafikökningen också begränsad, dock så innebär det att något fler kommer att gå, cykla och åka bil på villagatorna. I och med att villagatorna idag inte rymmer separerad gång- och cykelbana behöver trafiksäkerheten beaktas vidare.

Planläggningen sker i ett läge där möjligheterna att gå, cykla och åka kollektivt är stort, vilket ger goda förutsättningar till hållbart resande.

Planläggningen möjliggör att befintlig byggnad kan nyttjas för nya markanvändningar, vilket gör att markens service- och kollektivtrafikhöga kan nyttjas bättre. Att befintlig byggnad kan tillvaratas innebär också ett begränsat klimatavtryck, även om detta inte kan säkerställas i detaljplanen.

Barnperspektivet har beaktats genom planområdets placering, där tillgången till gång- och cykelbanor och många målpunkter finns tillgängliga på korta avstånd vilket främjar barns rörelsefrihet. Den allmänna vägen behöver vidare utformas för att utgöra en trafiksäker miljö.

Förutsättningar finns att skapa gårdsytor som rymmer ytor för lek och möten. Barnperspektivet behöver fortsatt beaktas i processen för att samlade och kvalitativa gårdsytor av tillräcklig storlek ska kunna anläggas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900.	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	SBU november -2019
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	december -2019
	Samrådsmöte	december -2019
	Beslut om granskning	KSAU april -2023
	Granskning	april/maj -2023
	Godkännande för antagande	KS augusti -2023
	Antagande	KF augusti -2023
	Laga kraft	september -2023
infrastruktur	Utbyggnad av allmän väg kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade.	
bebyggelse	Användningen av befintlig bebyggelse kan ändras och ny bebyggelse kan uppföras när erforderliga planbeslut är fattade och bygglov erhållits.	
fastighetsbildning	Eventuell fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.	
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för allmän plats inom området.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Ansvarsfördelning	Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none">- eventuell iordningställande av infrastruktur, och- bygglovsprövning. Exploatören ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen: <ul style="list-style-type: none">- förvärv av erforderlig mark,- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra,- nybyggnadskarta,- anslutningsledning till kommunens ledningsnät,- utsättning, och- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av kvarters-	

mark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan exploatören och kommunen.

Ett exploateringsavtal som reglerar kostnaden för anläggandet av allmän gata i nordöstra delen av planområdet har upprättats mellan kommun och exploatör efter granskning. Kommunen bekostar projekteringen av den nya gatan och exploatören bekostar anläggandet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

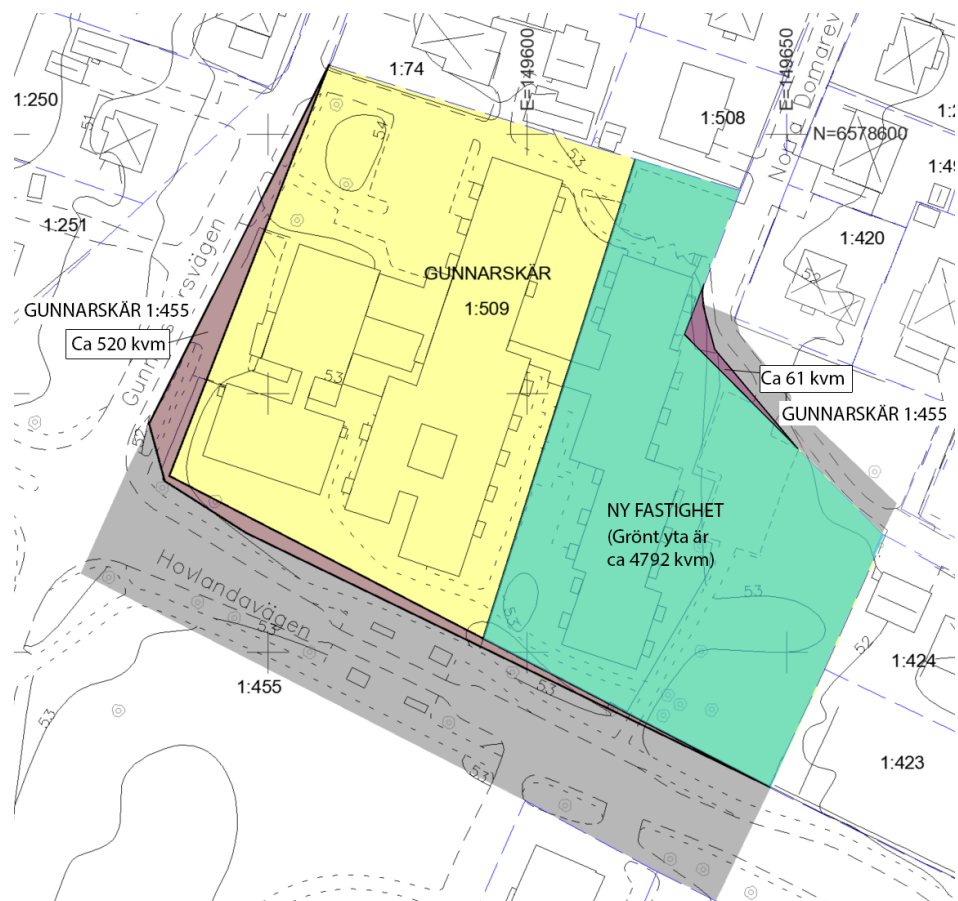
Ett plangenomförande förutsätter att fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Mot söder och väster avgränsas tomtmarken kring Gunnarskärgården delvis av ett staket. Detta staket är placerat upp till tre meter utanför fastighetsgränsen för Gunnarskär 1:509. Även mot väster så finns anspråktagen mark som inte ligger inom fastigheten. Detaljplanen möjliggör en justering av fastighetsgränsen så att den överensstämmer med den i anspråktaga tomtmarken. Även i östra delen av planområdet, intill ny planerad gata, föreslås del av kommunens vägfastighet Gunnarskär 1:455) överföras till Gunnarskär 1:509 och planläggs därmed som kvartermark.

Del av Gunnarskär 1:509 föreslås avstyckas till ny bostadsfastighet. Nedan redovisas hur fastighetsindelning föreslås göras och hur det påverkar respektive fastighet. Att kvartermarken avstyckas till två fastigheter regleras dock inte av detaljplanen, utan utgör endast ett projektförslag.

<i>Fastighet</i>	<i>Erhåller mark</i>	<i>Avstår mark</i>	<i>Markanvändning</i>
Gunnarskär 1:455		581 kvm	(Den del som avstyckas från fastigheten planläggs som GATA)
Gunnarskär 1:509	581 kvm (Varav ca 100 av dessa föreslås överföras till ny fastighet)	(Ca 4800 kvm föreslås avstyckas till ny fastighet)	Bostäder, vård och kontor

Tabellen visar preliminära siffror för ny fastighetsbildning.



Bilden visar vilken mark som föreslås överföras till nya fastigheter. Lila ytor visar vilka ytor som övergår från allmän plats till kvartersmark

Planintressenten/exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Då kvartersmarken innehåller både kvartersmark som kan betraktas som allmän kvartersmark (vårdboende) och kvartersmark som är enskild (bostäder, centrumändamål) finns olika inlösenregler. Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa allmän kvartersmark som ska användas för annat än enskilt bebyggande, om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd. Detta gäller även om marken är bebyggd med byggnader avsedda för enskilda ändamål. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL. Kommunen behöver beakta detta vid eventuell markförsäljning och vid ny planering av området. I dagsläget finns inga planer på att sälja marken till en privat aktör, och att inlösen skulle bli aktuellt för det aktuella området bedöms som mycket liten. Avvägningen har gjorts att en flexibel planläggning som möjliggör både för bostäder med litet eller inget vårdbehov samt bostäder med större vårdbehov är av större vikt än att enskilt och allmän kvartersmark inte kombineras.

Ledningsrätt

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. De markreservat (u-områden) som lagts ut i planen bygger på de lägen som redovisats i de planeringsunderlag som erhållits från ledningsägarna.

Servitut, nyttjanderätt

Fastigheten Gunnarskär 1:74 har idag infart över Gunnarskärskär 1:509 (den fastighet som utgör större delen av planområdet). Infarten behöver säkras med nyttjanderätt eller servitut, alternativt så kan en infart direkt från Gunnarskärsvägen ordnas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Detaljplanen bedöms ekonomisk genomförbar och innebär inga eller begränsade kostnader för kommunen.

Exploatören bekostar framtagandet av planen.

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän plats, vars kostnader regleras i ett exploateringsavtal (se avsnittet *Avtal* ovan). Exploatören ansvarar för utbyggnad av kvartersmark och kostnader för detta. Exploatören står även för lantmäterikostnader gällande avstyckning av fastigheten.

TEKNISKA FRÅGOR

Kompletterande utredningar och underlag

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

Markprovtagning bör genomföras om ny byggnation eller andra större markarbeten blir aktuellt på platsen. Provtagningen bör samrådats med miljö- och byggförvaltningen. Om det i samband med arbeten inom planområdet skulle påträffas markföroreningar eller misstänkta markföroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

Om större förändringar av den fysiska miljön blir aktuella, som påverkar dagvattenhanteringen inom planområdet, behöver en dagvattenutredning tas fram som redovisar lämpliga dagvattenlösningar.

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

Särskilt skyddsvärda träd

Ett särskilt skyddsvärt träd skyddas i detaljplanen. Om det blir skadat eller sjukt behöver fällning samrådats med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Det krävs även marklov från kommunen för fällning av trädet. Åtgärder får inte genomföras som skadar trädet eller dess rotsystem. Rotutbredningen varierar beroende på art och provgrävning bör göras för att utreda rötternas utbredning. En generell riktlinje från Länsstyrelserna är dock att ett område cirka 2 meter utanför kronans ytterkant ska skyddas, eller ett avstånd motsvarande 15 gånger stammens diameter. Inom skyddsområdet får inte grävning, körning eller uppställning av massor eller arbetsmaskiner ske.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Vid upprättandet av planbeskrivningen har planarkitekt Sandra Bood på Hammarö kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Axel Lönnqvist medverkat.

2023-07-31, rev. 2023-08-15

Louise Granér
planeringsarkitekt