Hammarö

DNR 2015/233

Vy över en stig och naturbacken i planområdets nordöstra del

Detaljplan för

NORDVÄSTRA TYE
HAMMARÖ KOMMUN

f.d. Detaljplan för Västra Tynäs

PBL 2010:900 STANDARDFÖRFARANDE

LAGA KRAFT 2021-07-29

SAMMANFATTNING

HANDLINGAR SOM HÖR TILL PLANFÖRSLAGET

Planförslaget består av en **grundkarta** och en **plankarta med bestämmelser** som är det juridiskt bindande dokumentet. Till planen bifogas en **planbeskrivning** som syftar till att förklara planförslagets innehåll och konsekvenser.

Efter samrådet upprättas en **samrådsredogörelse** som redogör inkomna synpunkter. Efter granskning upprättas ett **granskningsutlåtande** som redogör för inkomna synpunkter.

En **fastighetsförteckning** har upprättats av kommunstyrelsens förvaltning som redovisar fastighetsägare som är berörda av planförslaget.

ÖVRIGA HANDLINGAR AV INTRESSE

- Översiktsplan Hammarö (2018)
- Översiktsplans fördjupning för delen Tyehalvön (antagen 2011-10-24)
- Översiktlig biotopkartering och Naturvärdesbedömning (Naturcentrum 2008-12-30)
- Detaljplan för Västra Tye 1:146 (antagen 2016-12-12)
- Dagvattenutredning Västra Tye 1:146 (EQC 2015-08-11)
- Dagvattenutredning Västra Tye (ÅF 2017-01-13)
- Översiktlig geotekniskundersökning (Sweco 2016-11-11)
- Trafik- och bullerutredning för Västra Tye (ÅF 2016-11-10)
- Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för Västra Tynäs (Henric Ernstson, 2020-04-29)
- Självfallsutredning för spillvatten och dagvatten (WSP, 2020-xx-xx)

PLANFÖRFATTARE

Planhandlingarna har upprättats av Wenxuan Zhang, ledningsstöd, kommunstyrelsens förvaltning. Tjänstemän från olika förvaltningar har medverkat under planarbetet.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900.

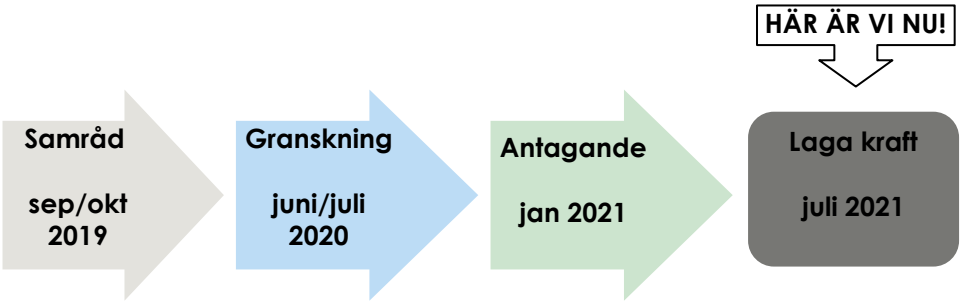
Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i kommunfullmäktige.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från detaljplan antagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet.



TIDPLAN

Godkännande för samråd SBU	sep 2019
Samrådsskede	sep/okt 2019
Beslut om granskning SBU	juni 2020
Granskning	juni/juli 2020
Utlåtande och godkännande i KS	nov 2020
Antagande KF	jan 2021
Laga kraft	juli 2021

PLANBESKRIVNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Hammarö kommun har under 2015 fått in tre planbeskedansökningar rörande Västra Tye 1:96, 1:77, 1:115 och S:12. Att ge positiva planbesked till alla innebär att hela den nordvästra delen av Tyehalvön ligger inför planläggning. För att få ett bättre helhetsgrepp om planeringen beslutade kommunen (KSAU §167, 2015-09-22) att planera området i sin helhet för friliggande villor, där det som står i den fördjupade översiktsplanen för Tyehalvön ger en vägledning för området samt att tomtstorlekarna bör anpassas till kringliggande bebyggelse.

I och med förändringar på Västra Tye som lett till förbättrade förutsättningar för exploatering i området bedömer kommunen att exploateringsgraden kan öka, vilket innebär att tomtstorlekarna minskas och en högre exploatering sker på de utpekade områdena.

Kommunen har i den nya översiktsplanen (Översiktsplan 2018, antogs 2018-06-25) tagit ställning till att flerbostadshus premieras för att öka variationen i bebyggelsen. Bedömning görs att planområdet lämpar sig väl för en blandad bebyggelse med stöd av den nya ÖP. Något högre flerbostadshus i nordöstra delen av planområdet passar sig bra in i landskapet och bidrar till attraktiva lägenheter. Högsta våningsantal som kan tillåtas för flerbostadshus i planområdet bör utredas under planarbete. Kommunen beslutade 2018-08-20 (KS §132) att planläggning för Västra Tynäs ska bestå av blandad bebyggelse dvs. både småhus och flerbostadshus.

Syfte

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten till byggnation av bostäder med tillhörande infrastruktur i området. Planen innebär att ca 40–60 nya bostäder kan skapas i form av småhus och flerbostadshus.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom Västra Tye, ca nio kilometer nordost om Skoghall.

Kartan visar planområdet på Hammarö, markerat med röd.

Areal

Planområdet är ca 10,5 ha och omfattar 7,5 ha kvartersmark och 3 ha allmänplatsmark.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheter Västra Tye 1:77, 1:96, 1:101, 1:103,1:115, 1:147 (f.d. s:12) och S:5. Marken inom det berörda området äga av olika privata aktörer, bl.a. HSB Värmland.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Planen upprättas digitalt på en grundkarta. Planförslaget ritas ut i skala 1:1 500 i A1-format. En preliminär fastighetsförteckning är upprättad 2020-05-27 av kommunstyrelsens förvaltning.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Grundläggande hushållningsbestämmelser, 3 kap MB

De grundläggande hushållningsbestämmelserna syftar till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov.

Vänern - Norra skärgården omfattas som ett område med riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 § MB. Friluftslivet på Hammarö som berör riksintresset är bland annat längdåkning, kulturupplevelser, bär- och svampplockning.

Planens påverkan på riksintresset för friluftsliv bedöms vara marginell.

Särskilda bestämmelser för hushållning, 4 kap MB

Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i 4 kap. MB då kommunen tillhör riksintresset *Vänern med öar och strandområden*. Turismen och friluftslivet, särskilt det rörliga friluftslivet, ska beaktas.

Friluftslivet i anslutning till Vänern har tyngdpunkt i bad, utflykter med båt och fritids-fiske. Dessa aktiviteter utnyttjar främst stränder och skärgårdar.

Ett genomförande av planen innebär ett intrång i ett skogsområde som ligger nära vattnet. Planområdet är dock avskilt från stranden av Tynäsvägen och andra privata tomter, som bedöms vara av ringa intresse för rekreationsområdet som helhet. Planen bedöms ej påverka möjligheterna att bedriva friluftsliv i närområdet.

Miljökvalitetsnormer, 5 kap MB

Miljökvalitetsnormerna (MKN) syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Områdets lokalisering gör att de boende i stor utsträckning kommer att vara beroende av bil för att nå arbetsplatser, service och liknande. Trafiktillskottet kommer dock under alla omständigheter inte

att i märkbar grad försämra luftkvalitet och bullersituationen i området. Efterhand som området utvecklas kan man också anta att kollektivtrafiken kan utvecklas till ett konkurrerande alternativ.

Området kommer att anslutas till kommunalt VSD-nät. Planens påverkan på vattenkvalitet är av marginell omfattning.

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära att ovanstående MKN överskrids.

Skydd av områden, 7 kap MB

För den berörda delen av Vänern gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Mindre delar i väster av planområdet omfattas av strandskyddet. I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för gator och kvartersmarker.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Hammarö kommun har antagit en *Fördjupning av översiktsplanen för Tyehalvön* (2011) som ska vara vägledande i beslut kring exploatering i bl.a. det aktuella detaljplanområdet. Det aktuella planområdet utgörs av ett exploateringsområde B1.1 och en del av ett kompletteringsområde, K1.1. Exploateringsområdet är avsett för friliggande gruppbyggda enbostadshus. Bostadsbebyggelse med större inslag av nya friliggande enbostadshus är tänkt till kompletteringsområdet.

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2018*, antogs av kommunfullmäktige den 25 juni 2018. Riktlinjerna som uppges i den nya översiktsplanen ska integreras in i den fortsatta planeringen även där befintliga fördjupade översiktsplaner finns. Kommunens planeringsstrategier är bl.a. att skapa en tätare bebyggelsestruktur av varierad karaktär. Förklaringen anges bl.a. ”För att fler ska ha möjlighet att få det boende som passar dem är det viktigt med blandade boendeformer. Flerbostadshus premieras för att öka variationen i bebyggelsen.”

Ett närnaturområde som är utpekat i kommunens Grönstrukturplan gränsar till planområdet i öster. Närnaturområde är avsett att tillgodose behov av både människor och naturen.

Den aktuella planeringen bedöms ha stöd i den gällande översiktsplanen och i fördjupningen av översiktsplanen avseende markanvändningen. Detaljplanen medger dock en högre exploatering än vad som anges i fördjupningen av översiktsplanen.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet är i dag inte detaljplanelagt.

Detaljplan för grannfastighet Västra Tye 1:146 antogs av kommunfullmäktige 2016-12-12 (Kf §91). Planen möjliggör uppförandet av 21 nya friliggande enbostadshus med tillhörande infrastruktur. I samband med antagandet ansåg kommunen att förutsättningarna för västra Tye har sedan framtagandet av den fördjupade översiktsplanen förändrats i och med att kommunalt VA numera finns, samt att stora förbättringar på vägen sker och att en GC-väg ska anläggas. I och med dessa förändringar som lett till förbättrade förutsättningar för exploatering i området bedömer kommunen att exploateringsgraden kan öka, vilket innebär att tomtstorlekarna minskas och en högre exploatering sker på de utpekade områdena.

Förordnanden

Området berörs inte av några förordnanden.

Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP)

Enligt gjord undersökning om BMP, godkänd 2019-09-23 (SBU §28), bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL eller MB.

En ändrad markanvändning från skog till bostadsmark kan ha både positiva och negativa påverkningar på befintliga värden i området. Hänsyn ska tas i planarbetet till planens negativa påverkan, till exempel störning från trafiken, förlust av skogens material- och naturvärde, försämrat vattengenomsläppning. Värdehöjande åtgärder ska rekommenderas/försäkras i planen, till exempel blandade bostadsformer, GC-väg, lekplats och skelettjord i tomtmark.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsens arbetsutskott har 2015-09-22 § 167 beslutat att gemensam planläggning för samtliga fastigheter Västra Tye 1:96, 1:77, 1:115 och S:12 sköts av kommunen.

Kommunstyrelsen har 2018-08-20 § 132 beslutat att planläggning för Västra Tynäs ska bestå av blandad bebyggelse dvs. både småhus och flerbostadshus.

Servitut, rättigheter, samfälligheter

Planområdet inrymmer några befintliga avtalsservitut med ändamål som fiberkabel, kraftledning, nätstation, vattenledning med mera. En mindre del av en marksamfällighet Västra Tye S:5 omfattas i planområdet. Västra Tye S:5 har flera delar. Den delen på Tyehalvön består av Tynäsvägens norra del och några lokalgator.

Inga servitut eller rättigheter som ligger utanför planområdet kommer påverkas av ett genomförande av planen. En marksamfällighet Västra Tye s:14 gränsar till planområdet i söder, vilken är belastad av Västra Tye GA:6 för gemensam kommunikationsyta.

Alla berörda fastigheter, samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och rättigheter finns sammanställt i en fastighetsförteckning som tillhör detaljplanen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

NATUR OCH KULTUR

Mark, vegetation och landskapsbild

Illustrationen visar en flygbild med höjdkurvor över området (Bilden togs från 2016).

Planområdet ligger på marknivåer mellan +48 och +52 meter (RH 2000). Marknivå börjar stiga från områdets nordöstra hörn och tills den högsta delen på Hammarö som ligger på ca +71 meter, öster om planområdet.

Vegetation i områdets norra del består av relativt ung skog med tall och gran. På marken växer bland annat blåbärsris, ekorrbär och husmossa. I södra delen av planområdet står två befintliga hus som omges av kulturmark med lupiner och gallrad barrskog. Vidare finns en liten torrlagd bäck inom den sydvästra delen av planområdet.

Enligt den översiktliga biotopkarteringen och naturvärdesbedömningen tillhörande fördjupningen av översiktsplanen, så har det aktuella planområdet låga naturvärden.

Skogen som ligger öster om planområdet har avverkat under de senaste åren.

Barrskogen i planområdet (2016).

Förändringar

Inga större förändringar kommer att ske på områdes topografi vid ett plangenomförande, bortsett från smärre justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och gata för att bl.a. leda dagvatten mot rätt håll eller klara tillgänglighetskraven.

En kompletterande naturvärdesinventering har tagits fram under planarbetet (Henric Ernstson 2020-04-29). Ingen del av planområdet kan enligt inventeringen klassas som narturvärdesklass. Det vill säga att ingen del av planområdet är mer värd än andra delar att bevara ur ett naturvärdes perspektiv.

Två friluftsstråk längs områdets tillfartsvägar med en bredd av ca 30 meter har reserverats i planområdet så att delar av befintliga grönstrukturen kan bevaras (**NATUR**). Friluftsstråken kopplar ihop två befintliga gröna släpp väster om Tynäsvägen med en större skog i öster. Varav ett befintligt grönt släpp regleras som naturmark i denna detaljplan. Syftet är att möjliggör en naturpassage till vattnet som kanske i framtiden kan anordnas med båtplats eller badplats. Tillstånd för ev. båtplats och badplats prövats inte i denna detaljplan och behöver sökas hos länsstyrelsen.

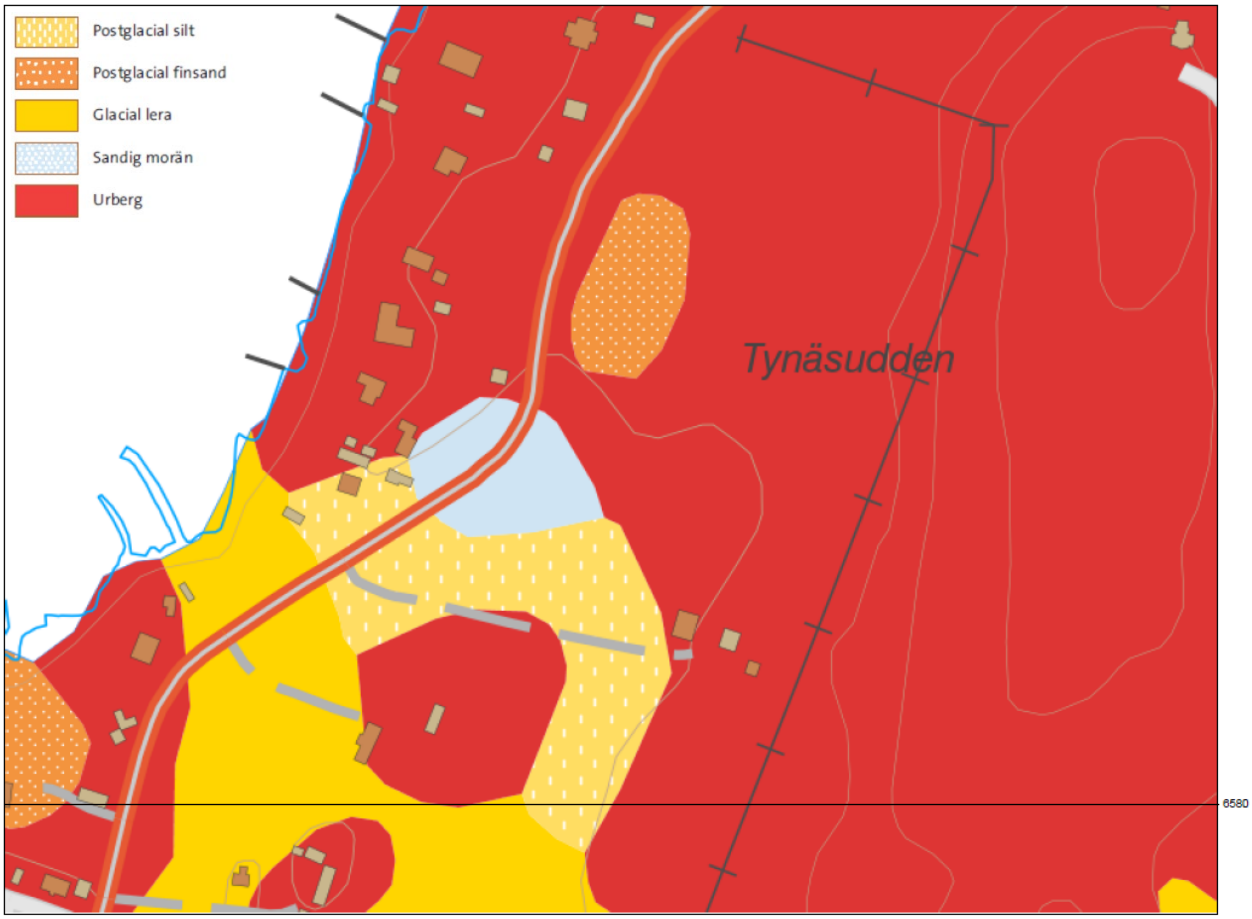
En befintlig stig i planområdets norra del bevaras i planen som gröna släpp mellan bebyggelsegrupper. En annan stig bevaras i naturen som gränsar till blivande bostadsmark (**NATUR - gång**).

Plats för dike har reserverats i planområdet som delvist inom naturmark och delvis genom markreservat i kvartersmark (**g_1**). Diken kommer fördröja och rena dagvattnet, samtidigt gynna den lokala biologisk mångfalden.

Den i dag befintliga vegetationen inom planerade kvartersmarker kommer vid ett plangenomförande att i stort sett ersättas av trädgårdsvegetation. Ambitionen bör dock vara att om möjligt spara naturlig trädvegetation i någon omfattning. Det kan gälla enstaka karaktärsträd, vackra gruppbestånd eller träd med avgränsande eller skyddande funktion.

För ett bättre utnyttjande av marken föreslås att den torrlagda bäcken inom planområdet kulverteras alternativt fylls igen. Att kulvertera eller fylla igen bäcken utgör s.k. vattenverksamhet som omfattas av särskild anmälningsplikt enligt 11 kap. miljöbalken. Sådan anmälning ska inhämtas innan åtgärden genomföras.

Geotekniska förhållanden och risk för skred



Illustrationen är en utskrift från SGUs kartvisaren Jordarter, grundlager.

Enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta så består markens grundlager inom planområdet delvis fastmark som berg och sandig morän, och delvis ej fastmark som postglacial sand, postglacial silt och glacial lera. Uppskattat jorddjupt enligt SGUs jorddjupskarta inom planområdet ligger under 1 meter med två mindre områden som har lite djupare jordlager.

Planområdet omfattar inte något aktsamhetsområde som anges i SGU- och SGIs produkt *Förutsättning för skred i finkornig jordart*. Produkten identifierar områden där skredfara kan förekomma och där ytterligare bedömningar/undersökningar kan behöva göras.

Förändringar

I aktuellt område föreligger ingen risk för ras och skred.

Grundläggning av byggnader generellt bedöms kunna utföras ytligt på packad fyllning av krossmaterial, förutsatt att okontrollerad befintlig fyllning samt organisk jord är bortschaktad. Normala grundläggningsmetoder bedöms kunna tillämpas. I samband med bygglovsansökningar när bebyggelsens exakta lägen och belastningar är kända kommer krav att ställas på en objektsanpassad geoteknisk undersökning. Om finjord med betydande mäktighet påträffas bör provtagning av lera, labanalys konsolidering och översiktlig kontroll på stabilitet och sättningskänslighet utföras innan byggnation kan ske.

Förorenad mark

Enligt Länsstyrelsens WebbGIS finns inga identifierade källor till potentiella markföroreningar i planområdet. Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken. Området har historiskt sett utgjorts av skogsmark.

Förändringar

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten 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.

Radon

Mätning av gammastrålning har skett i oktober 2016 av SWECO med handhållen gammamätare typ Inspector. Instrumentet mäter den totala gammastrålningen från berg och bergkross, t ex radium som kan ge upphov till radongas. Instrumentet separerar inte strålningen från olika radioaktiva ämnen.

Mätning i området gav värden varierande mellan 0,15 och 0,22 µSv/h. Med erhållet mätresultat kan radonrisken från berg bedömas som normal och avser obebyggd mark.

Förändringar

Ytterligare markradonundersökning ska göras av byggherren i samband med bygglovsprövning om inte byggnation sker i radonsäkert utförande.

Fornlämningar och kulturminnen

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök och Länsstyrelsens WebbGIS, inga kända fornlämningar inom planområdet. Det finns inte heller byggnadsminnen eller kyrkliga kulturminnen inom planområdet.

Förändringar

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 enligt KML kap 2 kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bebyggelse och gestaltning

Planområdet består i stort sett av skog.

Det finns två enbostadshus med tillhörande uthus inom planområdet. Huset i norr byggdes år 1936 och i söder år 1944. Det har varit tillbyggnation och renovering på husen under senare tiden. Husen är uppförda i en våning och har faluröd och orange träfasader och tegeltak.

I planområdets nordvästra del finns en befintlig elnätstation.

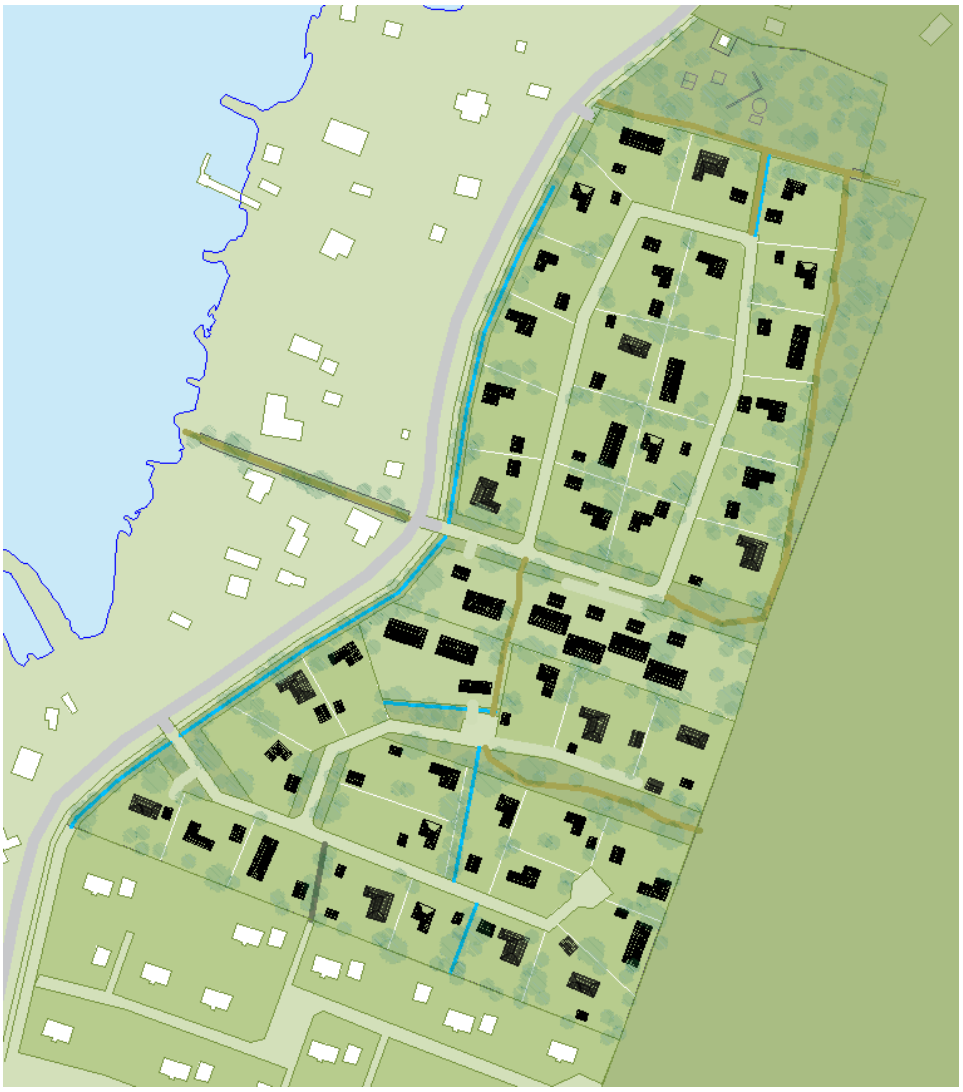
Utanför planområdet, mellan strandlinjen och Tynäsvägen, finns bostadsbebyggelse i form av friliggande villor som är uppförda i en till två våningar med främst vita, faluröda och gula träfasader samt tegeltak.

Förändringar

Största delen av planområdet får bara bebyggas med friliggande enbostadshus (**f_1**), dvs villor. För villor som gränsar till befintliga tomter i väster och söder gäller högsta tillåten byggnadshöjd på 5,0 meter. Det möjliggör byggnation i 1 till 1,5 våningar. För villor i planområdets centrala och östra del ligger högsta tillåten byggnadshöjd på 6,0 meter som möjliggör uppförandet av 2-vånings hus. Byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. För att minimera känslan av ett tätbebyggt bostadsområde, naturnära färger och/eller blandad arkitektur och materialval rekommenderas i området.

Med stöd av gällande översiktsplan möjliggörs planområdets mittendel för blandad bebyggelse. Dvs att fastighetsägare kan bestämma själva att bygga villor, par- och radhus, flerbostadshus eller en blandning av olika husformer. För den delen gäller högsta byggnadshöjd på 6 meter. Antal bostadsenheter för blandad bebyggelse begränsas till 14.

Det är viktigt att tillkommande hus ska smälta in i naturen mot berget och skogen. För att behålla helhetsverkan i landskapsbilden förespråkas dova kulörer som inte kontrasterar mot färgskalan i naturlandskapet.

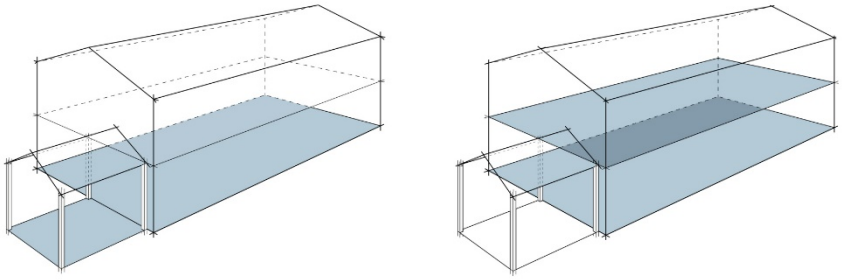


Illustrationen visar ett möjligt efter-exploatering scenario över planområdet.

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten nockhöjd på 4,5 meter enligt planen. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in.

Minst avstånd mellan huvudbyggnad och fastighetsgräns ska vara 4,5 meter. Gällande avstånd för komplementbyggnad är 2 meter.

Minsta fastighetsstorlek regleras till 1500 kvm. Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea (**e_1**) och bruttoarea (**e_2**) i procent av fastighetsarean för villor respektive blandad bebyggelse. Med byggnadsarea menas ytor som byggnader upptar på marken och avser all bebyggelse inkl. öppenarea, dvs. även olika bostadskomplement såsom förråd, carport och liknande. Att reglera bruttoarea som är den sammanlagda ytan av alla våningsplan exkl. öppenarea, innebär att ju flera våningar man bygger desto mindre mark kan tas i anspråk.



Illustrationen visar byggnadsarea vs. bruttoarea, Boverket

Ut mot omgivande gator finns en 6-meter prickad zon inom bostadsmark där marken inte får förses med byggnader. Det ger möjlighet att parkera bilen framför garaget på egen fastighet och säkrar siktförhållandena vid in- och utfart.

Inom kvartersmark för bostäder reserveras mark för underjordiska ledningar, bland annat VSD-ledningar (**u**), för dagvattendike (**g_1**) och för gångpassage (**g_2**). Reserverad mark ska vara tillgänglig och får inte bebyggas.

Den befintliga elnätstationen i norr och plats för en ny nätstation i söder visas som teknisk anläggning(**E**) på kartan. Skyddsavstånd från elnätstationen är 5 meter som har prickats inom angränsat bostadsmark. Se vidare under rubriken **Störningar**/ Elektriskt och magnetiskt fält.

Offentlig och kommersiell service samt arbetsplatser

Närmaste förskolor som ligger ca tre kilometer söder om planområdet är Kantarellens förskola, 2 avdelningar, och Bärstad förskola, 6 avdelningar. Närmaste skola är Bärstasskolan, ca tre kilometer söder om planområdet, med verksamheter för årskurs F-6. Årskurs 7–9 finns på Hammarlundens skola, ca fem kilometer sydväst om planområdet.

Det kommer byggas upp till 12 nya förskoleavdelningar på Anneberg som är ca 4,5 kilometer från planområdet. En ny förskola på Lövnäs och en ny skola på Hammar är detaljplanelagda.

Vårdcentral finns i Skoghalls centrum och närmaste sjukhus finns i Karlstad.

Närmaste livsmedelsbutik finns på Hammar. En stor del av Hammarös kommersiella service finns annars i anslutning till Skoghalls centrum och Nolgård.

Förändringar

Bostäder som kommer genereras av denna detaljplan har tagits med som underlag till kommunens byggbaserade befolkningsprognoser för år 2023–2029. De befintliga och planerade skola och förskolor bedöms kunna uppfylla ett ökat krav på ytterligare skol- och förskoleplatser efter ett plangenomförande.

Ett plangenomförande påverkar inte i nämnvärd grad förutsättningarna för kommersiell service i närheten. Ett utökat antal bostäder kan dock innebära ett förbättrat underlag för befintliga verksamheter.

Lek och rekreation

Det finns ingen iordninggjord allmän lekplats i området. Däremot finns det god tillgång till grönområden som inbjuder till spontanlek.

Tillgången till natur-rekreation är god i området. Ett par mindre naturstigar finns i området. Skogen inom planområdet bedöms dock inte vara ett allmänt rekreationsområde.

Skogen som gränsar till planområdet i öster är utpekat i kommunens Grönstruktursplan som ett närnaturområde. Närnaturområde är avsett att tillgodose många funktioner, som en rik variation av upplevelser och aktiviteter och med kvalitéer som främjar ekosystemtjänster. Ekosystemen behöver tätheten, biodiversitet och anslutning mellan naturområdena. För kommunens invånare ska de ge daglig rekreation i form av vila, lek, promenader, motion och naturkontakt. Områden ska också fungera för klimatanpassning som exempelvis dagvattenmagasin vid kraftig nederbörd.

Förändringar

Ett plangenomförande innebär att naturmark inom planområdet i stort sett ersätts av tomtmark och gator. Den naturyta som tas i anspråk bedöms dock ha ringa värde ur rekreationssynpunkt.

En utformningsbestämmelse **lek** läggs i ett skogsparti inom planens norra del som bör anläggas för naturlek och ger också rekreationsmöjligheter. Både barn, ungdomar och vuxna skall kunna vara fysisk aktiva på denna yta, dvs aktiva i sin närmiljö. Gångpassager till lekplatsen och omkringliggande skogar planläggs inom och mellan kvartersmarker (**g_2** och **gång**). Både lekplatsen och gångpassager kommer vara enskilda, dvs kommunen inte är huvudman för dessa platser.

En naturkorridor planläggs mellan kvartersmarker och vattnet i väster, vilken ger boenden tillgång till stranden. Denna ska tillsammans med andra allmänna platsmarker förutom cykelvägen längs Tynäsvägen ingå i en gemensamhetsanläggning.

Skyddsrum

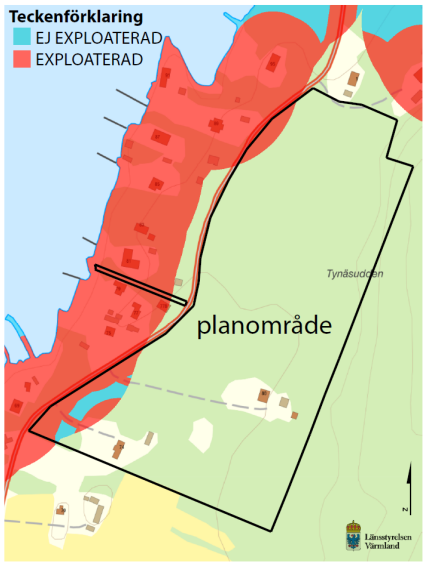
Hammarö kommun är skyddsrumstätort, skyddsrummen är främst koncentrerade till de centrala delarna av Skoghall. G

Inom planområdet finns inga skyddsrum. Ett plangenomförande bedöms inte kräva utbyggnation av skyddsrum.

Tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska genom väl genomtänkta utformning vara tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Strandexploatering 2018 Zon 100 meter



Strandskydd

För den berörda delen av Vänern gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Mindre delar av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet inom planområdet upphävs för gator och kvartersmarker. Berörda områden är markerat med en administrativ bestämmelse **a1**.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,

3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,

4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,

6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller

7. är utpekat som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkten 2 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga. För den tillkommande bostadsbebyggelsen hänvisas till punkt 2, dvs. området är genom bebyggelse väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Väster om planområdet, mellan Vänern och Tynäsvägen, finns sammanhängande bostadsbebyggelse närmast strandlinjen. Bostadsbebyggelsen och till viss del även Tynäsvägen bedöms ha en avskiljande effekt som tydligt hindrar allmänheten från att röra sig ner till

strandlinjen. Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka den fysiska tillgången till strandområdet eller allmänhetens uppfattning av möjligheterna att vistas i strandområdet. Det finns heller inga dokumenterade höga biologiska värden, värdefulla naturtyper, hotade eller särskilt skyddsvärda arter eller livsmiljöer för sådana arter.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet inte påverka strandskyddets syften, dvs. djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

GATOR OCH TRAFIK

Detaljplanearbetet medför ett behov av att utreda om framtida trafikmängder och förslag till anslutning till och från planområdet samt bullernivåer. På uppdrag av Hammarö Kommun har ÅF utfört en trafik- och bullerutredning för området (2019-11-10). Utredningen ger förslag till åtgärder och dess effekter och konsekvenser med dagens trafiklösning samt bulleråtgärder.

Gatunät och biltrafik

Tynäsvägen servar all trafik till och från Västra Tye. Kommunen är väghållare för Tynäsvägen.

En kommunal trafikmätning på Tynäsvägen genomfördes under en vecka i september 2016. Resultatet från mätningen visar att vägen trafikeras av totalt 220 fordon per dygn. Av dessa var endast 1,5 % lastbilar eller andra tyngre fordon.

Förändringar

Planområdet kommer ansluta till Tynäsvägen med två enkla trevägskorsningar enligt trafikutredningens rekommendation. Anledningen till att två anslutningar rekommenderas är för att det minskar trafiken inne på området.

Tynäsvägen är idag en allmän väg som regleras i väglagen. Allt vägområde som allmän platsmark i en detaljplan regleras av PBL. Delen av Tynäsvägen vid planområdet omfattas inte i denna detaljplan eftersom det anses medger komplikationer i praktiken om en väg regleras delvist med olika lagstiftningar.

Det aktuella planförslaget möjliggör utbyggnation av ca 40–60 nya bostäder inom planområdet. Beräkning på trafikökning i trafikutredningen utgår från att den genomsnittliga bostadsytan är ca 140 m^2 och att ca 50 bostäder kommer att byggas. ÅDT för det nya bostadsområdet blir 200 fordon per dygn. Ett maxvärde antas bli 300 fordon per dygn. Efter utbyggnation av bostadsområdet förväntas total ÅDT år 2020 på Tynäsvägen vara 420 fordon per dygn. Beroende på antal villor/flerbostadshus som byggs har ett maxvärde också beräknats till 520 fordon per dygn.

Enligt trafikutredningen kommer framkomligheten vara mycket god efter ett plangenomförande. Bedömning görs att trafikökningen inte påverkar framkomligheten på Tynäsvägen nämnvärt.

Ett utfartsförbud finns mellan Tynäsvägen och blivande bostadsmarker för att möjliggöra en god funktion för områdets cykelväg längs Tynäsvägen. En del utfartsförbud finns även in i området nära planerade T-korsningar för att främja trafiksäkerheten.

Samtliga gator (**GATA**) inom planområdet kommer ha enskilt huvudmannaskap (**a3**). Vägområde har en bredd på 6,5 m. Vägbana föreslås att vara 6 m bred.

Parkeringsbehovet inkl. gästparkering för de tillkommande bostäderna inom planområdet ska lösas på enskilda fastigheter.

Gång och cykeltrafik

Det finns idag ingen separat gång- och cykelväg i området. Gång- och cykeltrafik sker i form av blandtrafik, det vill säga ute i gatumiljön. Längs hela Tynäsvägens sträckning planeras det dock för en gång- och cykelbana som kommunen ska vara huvudman för.

Förändringar

Förbi aktuellt område planläggs den kommunal cykelvägen längs Tynäsvägen. Cykelvägen visas som illustrationslinjer i naturmark på plankarta. Detta naturstråk ska överlåtas av markägare till kommunen.

Flera gångpassager och stiger planläggs mellan och runt kvartersmarker. Markreservat för gångpassager inom kvartersmark markeras på kartan med **g_2**. Gångpassager föreslås att ha vägbana på 3 m. Stiger i naturmark har markerat på kartan med **gång**. Inom planområdet kommer gångpassagerna tillsammans med gator och naturområden ha ett enskilt huvudmannaskap.

Kollektivtrafik

Längs Tynäsvägen finns busshållplatser ca 200 meter norr om planområdet, samt 300 meter i söder. Kollektivtrafiken består idag av en anropsstyrd busslinje - två turer från Tynäs till Jonsbol på morgonen och två åt motsatt håll på eftermiddagen. Värmlandstrafik - numera Region Värmlands Kollektivtrafiknämnd, svarar för busstrafiken.

Ett utökat antal bostäder efter plangenomförandet kan innebära ett förbättrat underlag för kollektivtrafiken.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för höga vattenstånd

Länsstyrelsen tog upp planeringsnivåerna för Vänern utifrån SMHI:s nya beräkningar för framtida vattennivåer (2017). Planeringsnivåerna som gäller Hammarö kommun ligger på (möh, RH2000):

Kommun	Medelvatten-nivå	zon4	100-års nivå	zon3	200-års nivå	zon2	Beräknad högsta vattennivå	zon1
Hammarö	44,58	<- ->	46,21	<- ->	46,41	<- ->	47,00	->

Faktablad - VÄNERN (version 2017.1), Länsstyrelsen Värmland

Förutom den västligaste del av naturmark, ligger planområdets marknivå över 47 möh (RH 2000), d.v.s. hela vägområdet och kvartersmark ligger inom zon 1(grön). I zon 1är sannolikheten för att en översvämning inträffar lägst och i zon 4(röd) är den högst. I zon 1 har man beräknat att översvämning inte inträffar eftersom den ligger över nivån för värsta tänkbara scenario.

Hela planområdet ligger utanför riskområde för beräknat högsta flöde enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps (MSB) översvämningskarteringen från 2013.

Enlig Länsstyrelsen skyfallskartering finns det risk för vattenansamling på ett flertal platser inom planområdet. Enligt Boverkets riktlinjer gällande översvämning för ny sammanhållen bebyggelse,

bör det planläggas på så vis att en den årliga sannolikheten för att bebyggelse tar skada vid översvämning, är mindre än 1/100.

En mindre del av Tynäsvägen vid Bärstad, som del av planområdets tillfartsväg, ligger under 46,21 möh och kan översvämmas vid högt vattenstånd i Vänern.

Förändringar

Vid nybyggnation ska lägsta golvnivå placeras lägst på nivån + 47,00 m ö h (RH2000).

Under lokalgator och längs områdets naturliga låga stråk kommer dagvattenhanterings system anläggas. Två gröna stråk och några diken ingår i dagvattensystemet. Det vill säga att systemet är delvist öppet. De öppna delarna ökar systemets kapacitet och kan därför minska risk för översvämning vid tillfälligt skyfall. Läs mer under rubriken **Teknisk försörjning/Dagvatten**.

Bestämmelser om att dagvatten ska avledas till angränsande dike eller dagvattenledning finns inom kvartersmarker som har en risk att översvämma grannfastigheter. Befintliga tomter söder om planområdet har dessutom fyllts upp och ligger ett par meter högre än sin naturliga marknivå. Tomterna kommer därför inte drabbas av dagvatten från norr.

En vägplan för en ny sträckning av Tynäsvägen pågår, vilken ska säkra vägen från översvämningsrisk. Mot bakgrund av detta görs bedömningen att någon särskild hänsyn inte behöver tas till riskerna kring höga vattenstånd på planområdets utfartsväg.

Buller

Regler om buller finns i såväl PBL som MB och förordningar. För olika kategorier av buller finns också riktvärden för bullernivåer vid bostadsbyggnader. Vid nybyggnad av bostadsbebyggelse gäller *Trafikverkets förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (SFS 2015:216). Förordningen innehåller riktvärden för bland annat vägtrafikbuller. Vissa riktvärden ändrades 1 juli 2017, de ändrade riktvärdena ska tillämpas retroaktivt på mål och ärenden som påbörjats från och med 2 januari 2015.

Enligt förordningen bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Samma värden gäller för bostadsbyggnader om högst 35 kvadratmeter men ekvivalentnivån vid fasad är istället 65 dBA.

Inomhusvärdena för bostäder regleras i Boverkets byggregler (BBR).

Förändringar

Baserade på prognosen i trafikutredningen (520 ÅDT för prognosåret 2020) har en bullerberäkning gjorts med god marginal dock i jämförelse med äldre riktvärden. För de ekvivalenta ljudnivåerna medför det låga trafikflödet att gränsen för 55 dBA går vid vägkant av Tynäsvägen. De maximala ljudnivåerna överskrids dock så långt som 30 meter från vägmitt.

I planförslaget får bostäder byggas ungefär 22 meter närmast vägmitt och närmaste uteplats får anordnas 13–20 meter från vägmitt.

Bullerberäkningen indikerar att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad för bostadsbebyggelse klaras för all kvartersmark inom planområdet.

För att klara maximal ljudnivå vid uteplats krävs enligt ovan ett avstånd på ca 30 meter från vägmitt om inte uteplats kan placeras i ett buller-skyddat läge. Med hänsyn till storleken på de

blivande bostadsfastigheterna finns det god möjligheter att ordna uteplats med godkända maximala ljudnivåer. Bedömningen görs därför att förordningen kan uppfyllas även vad gäller maximal ljudnivå och ingen bestämmelse behöva införas i planen.

Elektriskt och magnetiskt fält

Längs Tynäsvägen finns en nedgrävd 10 KV kraftledning (högspänning) som slutar vid en EL-nätstation i planområdets nordvästra hörn. Kraftledningar dras från nätstationen intill befintliga hushåll på 0,4 KV (lågspänning) i form av både nedgrävd och i luft. En ledningsgata i planområdets norra del är idag ca 7 meter bred.

Kring kraftledningar och nätstation alstras elektriska och magnetiska fält i någon omfattning. Diskussioner om hälsoeffekter gäller främst magnetfälten som är svårast att avskärma. Magnetfältets styrka minskar med avståndet. Skyddsavstånd mellan en högspänningsledning och närmaste byggnadsdel beror på ledningens spänning.

Vid byggnads- eller anläggningsarbete nära en kraftledning bör alltid elnätsföretaget kontaktas, Ellevio i det aktuella fallet, för att få information om vilka minsta avstånd som gäller ur elsäkerhetssynpunkt.

Enligt elsäkerhetsverkets manual *Byggnader nära kraftledning* ska det vara minst 20 meter från högspänningsledning till bland annat lekplatser. Minsta tillåtna horisontella avstånd mellan högspänningsledning och byggnad eller byggnadsdel är tio meter inom detaljplanelagt område. Högspänningsledningar får inte vara framdragna över byggnader.

Förändringar

Ellevio har konsulterats under planarbetet och har ur säkerhetssynpunkt ställt krav på 4-meter bred ledningsgator för alla befintliga och tillkommande kraftledningar, samt 5-meters avstånd mellan nätstationen och närmaste byggnadsdel. Kraven säkerställs i planen genom att lägga ledningsgatan i naturområde och pricka av skyddsområde i bostadsmark.

Hänsyn om skyddsavstånd enligt *Byggnader nära kraftledning* har tagits i planen.

Farligt gods

Det finns, enligt Trafikverkets nationella vägdatabas (NVDB), ingen väg inom Hammarös östra del som är rekommenderad primär eller 20 sekundär transportväg för farligt gods. Det finns inga kända farliga gods som transporteras nära planområdet.

Djurhållning

Nämnde hästverksamhet på Västra Tye 1:135 ligger söder om planområdet. På marken som ligger mellan planområdet och verksamheten finns andra bostadstomter som regleras i Detaljplan för Västra Tye 1:146. Säkerhetsavstånd mellan befintliga tomter och häststallet ligger på ca 70 meter som har prövats vara godtagbart i den gällande detaljplanen. Befintliga häststallet ligger dessutom på ett större avstånd, ca 200 meter, från planområde av denna detaljplan. Djurhållning anses inte vara en olägenhet till föreslagna tomter.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Kommunala VA-ledningar finns utbyggt på Tye. Planområdet ska kopplas till VA-ledningen. En pumpstation för spillvatten finns på västra sidan av Tynäsvägen (Västra Tye 1:115) vilken kommer pumpa spillvatten från planområdet vidare till reningsverket på Sätter. Befintliga ledningar ligger i stort sett under den planerade gång- och cykelvägen längs Tynäsvägen. Några korta sträckor av ledningarna ligger inom planerade naturmark och bostadsmark. 6-meter bred markreservat har markerats inom kvartersmarken för befintliga ledningar (**u**).

En självfallsutredning för spillvatten och dagvatten har tagits fram under planprocessen (WSP, 2020-06-02). Enligt utredningen kan nya VA-ledningar ligga under lokalgator och några låga sträckor inom kvartersmark. 6-meter bred markreservat för ledningar har lagts in i kvartersmark (**u**).

Dagvatten

Enligt Länsstyrelsen finns inget markavvattningsföretag registrerat inom planområdet.

Den naturliga avrinningen i området sker idag till största delen mot lågpunkt öster om Tynäsvägen vid fastighet Västra Tye 1:115(1). Avrinningen mot lågpunkten sker i huvudsak från norr och öster. Dagvatten från grannfastigheter i söder leds via dagvattenledning och dike också mot lågpunkten. Trumma med en dimension av 500 mm under Tynäsvägen avleder vattnet från lågpunkten i trumma under vägen och vidare västerut över fastighet 1:115(2) mot Vänern.

En dagvattenutredning (ÅF, 2017-01-13) har gjorts för planområdet. Utredningen syftar till att utreda förutsättningarna för en framtida, principiell dagvattenhantering inom området samt ge förslag på översiktliga principlösningar för hantering av dagvattnet. Ett dikesystem föreslås i utredningen. Dagvattenflöden för planområdet beräknas före/efter utbyggnad. Efter utbyggnad förväntas området att bestå av cirka 30 % hårdgjord yta (takytor, uppfarter), 5 % lokalgata och cirka 65 % grönyta.

En självfallsutredning för spillvatten och dagvatten har tagits fram under planprocessen (WSP, 2020-06-02). Enligt utredningen kan dagvatten i området ledas delvist via ledning under lokalgator och delvist via diken mot lågpunkten.

Förändringar

Planområdet ligger väldigt nära sin dagvattenrecipient – Hammarösjön, och har dålig mark för att genomsläppa dagvatten. Därför är dikesystemets förmåga att infiltrera dagvatten mycket begränsad i området. Dessutom kräver ett rent dikesystem mycket större markyta än ledningssystem. Detaljplanen har därför avgått från den tidigare dagvattenutredningen och anpassats till ett kombinerat dagvattensystem som föreslås i den senare självfallsutredningen. Dock har dikesystem bättre kapacitet att hantera tillfälligt skyfall samt bättre förmåga att rena dagvatten. Så har planen reserverat mark för både ledning och dike inom vissa delar av planområdet (**u** och $\mathbf{g_1}$). Möjlighet att anlägga dike istället för föreslagna ledningen ska utredas under ett senare detaljprojekterings skede.

Beräkning av dagvattenflöden före och efter utbyggnad i dagvattenutredningen bedöms stämma bra trots ett annat dagvattensystem ska tillämpas. Tillåtna hårdgjord yta är begränsad i planen till 30% av fastighetsarea.

För att undvika dagvattenproblem på grannfastigheten efter ett plangenomförande, har en bestämmelse om att dagvatten ska avledas till angränsande dike eller dagvattenledning lagts till planområdet.

Skelettjord rekommenderas att anordna i tomtmarker. Skelettjord är växtjord uppblandad med grov (100–150 mm) makadam. Jordkonstruktionen är en åtgärd för att rötter hos träd skall kunna växa. En skelettjord kan också fungera som ett underjordiskt magasin för dagvatten och bidra med fördröjning och rening.

Värme

Det kommunala fjärrvärmenätet är inte utbyggt inom området och kommer heller inte att dras fram till planområdet. Vid ett plangenomförande kommer därför uppvärmningen ske genom individuella lösningar.

Översiktsplanen har en uttalad miljöambition med inriktning på förnybara energiresurser såsom exempelvis solvärme och biobränsle.

El, telefon och IT

Strömförsörjning finns inom området. Ellevio är ledningsägare.

Telenät finns inom planområdet. Skanova Access är nätägare.

Fiber finns utbyggt i området. Hammarö stadsnät är nätägare.

Förändringar

Den nya bebyggelsen kan anslutas till befintligt el-, tele- och fibernät. Utbyggnad av lokalt EL-, tele och fibernät inom området samt mindre ändringar på befintliga anläggningar kan förekomma under ett plangenomförande. Ledningar kommer att dras inom väg- och naturområde. Om möjligt bör ledningarna samförläggas med varandra och/eller vatten- och avloppsledningarna.

Avfallshantering

Kommunen ansvarar för hanteringen av hushållsavfall. Återvinningscentralen återfinns i Skoghall, ca nio kilometer från planområdet. Närmaste återvinningsstation ligger på Lövnäs, ca fem kilometer från planområdet.

I och med flera delar av Tyehalvön ska exploateras för bostäder kan en återvinningsstation behöva planeras i närheten.

GENOMFÖRANDE

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Lovplikt

Inga förändringar av lovplikten är aktuella.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio (10) år från det att planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Planavgift

Planavgiften regleras i samband med framtagandet av detaljplanen och ska därmed inte tas ut i samband med lovgivning enligt PBL.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet pågår under 2020. Planen bedöms kunna antas och vinna laga kraft vid årsskiftet.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats delad. Alla allmänna platser har ett enskilt huvudmannaskap förutom naturstråket som inrymmer cykelvägen och kommer skötas av kommunen.

Det enskilda huvudmannaskapet kommer att organiseras genom bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar där samtliga fastigheter deltar. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av de allmänna platserna såsom gatan, lekplatsen och naturmarken inom planområdet.

Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter och Västra Tye har traditionellt enskilt huvudmannaskap. Därtill kommer trafiken inom området i allt väsentligt att alstras av de boende i området. Vidare är samtliga vägar på Tyehalvön, bortsett från Tynäsvägen, redan i dag enskilda.

Ansvarsfördelning

Nedan anges vem som är ansvarig för de åtgärder som krävs för genomförandet av planen.

Kommunstyrelsen	Detaljplan Grundkarta Nybyggnadskarta Upprätta exploateringsavtal Ansökan om fastighetsreglering gällande marköverlåtande till kommunen
Servicenämnden / Serviceförvaltningen	Utbyggnad av vatten-, avlopp- och dagvattennät Projektering och utbyggnad av gata och GC-väg
Miljö- och byggnadsnämnden / Miljö- och byggförvaltningen	Prövning av bygglov och bygganmälan
Lantmäteriet	Fastighetsreglering
Markägare / Exploatör	Ansökan om fastighetsreglering Eventuella geoteknisk undersökning, markradonundersökning och marksanering Projektering för bebyggelse och utemiljö Bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter Uppförande av bebyggelse och iordningsställande av utemiljö Ansluta ledningar till bebyggelsen
Ellevio	Utbyggnad av elnätet på initiativ av exploatören
Skanova	Utbyggnad av telenätet på initiativ av exploatören
Hammarö stadsnät	Utbyggnad av fibernätet på initiativ av exploatören

Avtal

Ett planavtal har tecknats mellan markägare/exploatören och kommunen där fördelningen av kostnader och arbete i samband med upprättandet av detaljplanen har reglerats.

Med stöd av Hammarö kommuns Riktlinjer för exploateringsavtal (antaget 2017-06-26) ska ett exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören innan detaljplan ska antas i kommunfullmäktige.

Avtal om markförsäljning eller andra liknande avtal/överenskommelser ska fastighetsägare/exploatören ta fram i egen regi.

Exploateringsavtalets huvudinnehåll:

Syftet med exploateringsavtalet är att reglera parternas rättigheter och skyldigheter så att genomförandet av detaljplanen sker effektivt och ändamålsenligt. Avtalet innehåller Kommunens föreskrifter och krav samt kostnadsfördelning för genomförandet av detaljplanen.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser förutom den GC-vägen längs Tynäsvägen. Därmed ska naturmarken för GC-väg överlåtas utan ersättning till kommunen. Kommunen ansvarar för ansökan om fastighetsbildning gällande marköverlåtelsen. Kommunen ansöker om ledningsrätt för kommunala Va-anläggningar. Exploatören ska ansöka om fastighetsbildning för resterande delar av planområdet. Exploatören svarar för erforderliga förrättningskostnaderna.

Kommunen ansvarar för att bygga ut allmänna anläggningar inklusive lokalgator, VA- och dagvattenanläggningar samt GC-vägar, vilka ska bekostas av exploatören. Kostnader för gator och GC-vägar kommer att faktureras löpande till exploatören. Kommunen kommer ta ut anläggningsavgift för VA- och dagvatten för respektive fastighet av lagfaren fastighetsägare i enlighet med gällande kommunal taxa när förbindelsepunkt är ordnad.

Exploatören ska ansvara för iordningsställande av resterande delen av allmän plats – natur. Lekplats och gångstigar inom naturområde får exploatör/markägare anordna och bekosta när det blir aktuellt.

En konsekvens av att ingå exploateringsavtal är att allmän plats anläggs med en standard enligt överenskommelse i exploateringsavtalet. En annan konsekvens kan vara att en köpare av en fastighet inom planområdet kan tvingas betala för utbyggnad av gator och VA om exploatören går i konkurs eller liknande.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering för allmänna platser behöver göras för att planen ska kunna vidare genomföras. Figur till höger visar en möjlig fastighetsbildning för allmänna platser som kan ske med stöd av detaljplanen. De gröna ytor och gråa gator som visas i illustrationen är allmänna platser. Förutom tre delar av naturstråk som ska överföras till kommunens ägo, som innehåller GC-vägen (röd markerad), ska resterande allmänna platser bildas till en (eller fler) gemensamanläggningssamfällighet.

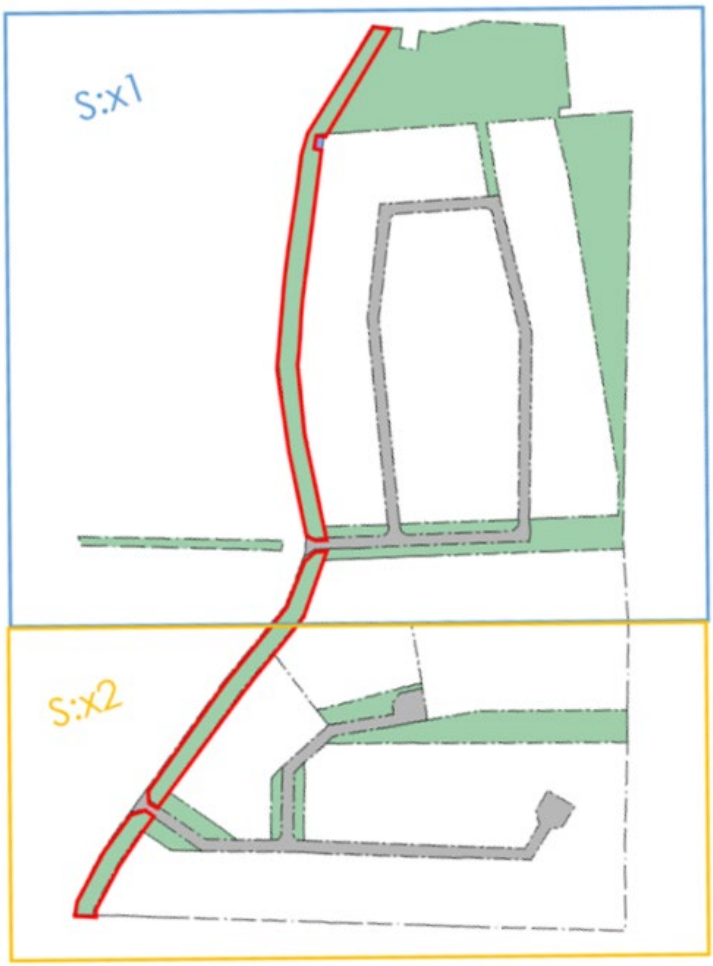


Illustration av fastighetsbildning på allmän platsmark

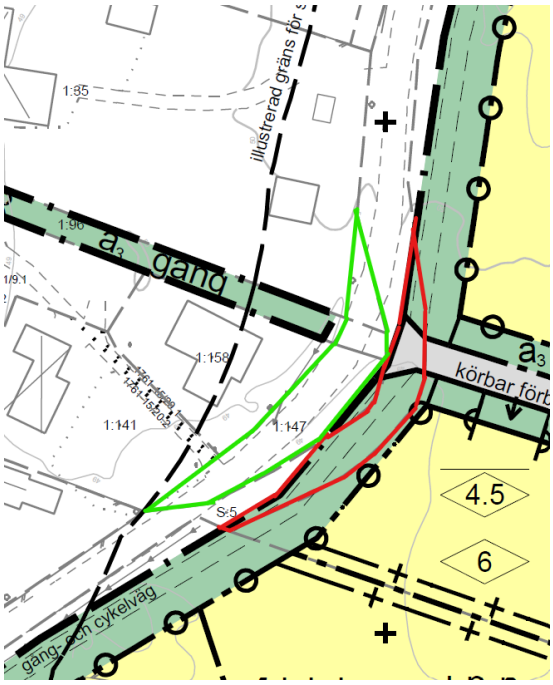
Naturmark som ska överlåtas till kommunen omfattar delar av Västra Tye 1:103, 1:96, 1:147, 1:115 och S:5. Exploatören överlåter utan ersättning de delar som i detaljplanen utgör allmän plats med kommunalt huvudmannaskap till Kommunen. Kommunen ansvarar för att ansöka om erforderlig fastighetsbildning. Samtliga lantmäterikostnader bekostas av Exploatören. Tabell till höger redovisar ungefärliga kvadratmeter på berörda delar.

Från fastighet	Ca area (m^2)
Västra Tye 1:103	549
Västra Tye 1:96	2474
Västra Tye S:5	299
Västra Tye 1:147	238
Västra Tye 1:115	2107

Från fastighet	Ca area (m^2)
Västra Tye 1:103	5695
Västra Tye 1:96	11 108
Västra Tye S:5	60
Västra Tye 1:147	1017
Västra Tye 1:115	6883
Västra Tye 1:77	58

Förslagsvis kan två samfälligheter bildas med en delning i mitten av planområdet – se figuren ovan (S:x1 i blå och S:x2 i orange). Boende i området som ska ha rättighet att nyttja marken samt skyldighet att sköta platser ska vara delägare i samfälligheten, efter Lantmäteriets beslut. S:x1 omfattar delar av nuvarande Västra Tye 1:103, 1:96, 1:147 och S:5. S:x2 omfattar markdelar i fastigheter Västra Tye 1:115 och 1:77. Tabell till vänster redovisar ungefärliga kvadratmeter på delar som ska ingå i samfälligheten.

En stor del av Tynäsvägen omfattas inom samfälligheten Västra Tye S:5. Undantag finns bl.a. vid mitten av planområdet, där delen av S:5 ingår planområdet. I plankartan har del av S:5 planlagts med NATUR, gång- och cykelväg (kommunalt huvudmannaskap) samt GATA (med enskilt huvudmannaskap). Planens genomförande innebär därmed att del av S:5 kommer behöva lösas in för att ingå i allmän plats enligt detaljplanen. Förslagsvis kan berörda delen av S:5 (röd markerad i figur till höger) bytas mot marken där vägen ligger (grön markerad i figur till höger), för att få en mer skälig fastighetsbildning. I och med att befintlig väg redan har sin sträckning över dessa fastigheter, bedöms inte fastighetsägarna drabbas av någon påvisbar marknadsvärdeminskning. Skälig ersättning vid behov kommer att utgå enligt Högsta domstolen, NJA 2007 s 695 (2007-10-18 ö 3091-03), och ska betalas av exploatören.



Berörda delar av S:5 redovisas i tabellerna ovan. Areor ingår den gröna delen redovisas nedan. Samtliga lantmäterikostnader bekostas av Exploatören.

Förslag på reglering av s:5

Från fastighet	Ca area (m^2)
Västra Tye 1:35	104
Västra Tye 1:96	56
Västra Tye 1:147	434

Fastigheter som ligger inom kvartersmark för bostad **B**, kan avstyckas och regleras för försäljning. Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Fastighetsstorlekar ska inte understiga 1500 kvm. Tabell till höger redovisar ungefärliga kvadratmeter på bostadsmark inom olika fastigheter.

Från fastighet	Ca area (m^2)
Västra Tye 1:96	32 687
Västra Tye 1:147	6810
Västra Tye 1:101	5980
Västra Tye 1:115	26 277
Västra Tye 1:77	3173

Gemensamhetsanläggning för dagvattendike och gång- och cykeltrafik får vid behov nyttja naturmark och markreservat inom kvartersmark (**g_1** och **g_2**). Markägare / Exploatör initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Servitut och ledningsrätter

Inga befintliga servitut eller rättigheter kommer påverkas av ett genomförande av planen.

Mark har reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (**u**). Nya servitut och ledningsrätter får upprättas inom planens allmänplatsmark samt markreservat. Det är ledningshavaren som ansöker om ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Markägare / Exploatör kommer att ta samtliga kostnader för framtagandet av planen, samt genomförandet av planen.

Markförläggning eller flytt av befintliga ledningar inom planområdet bekostas av exploatören/planintressenten.

Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter och anslutningsavgifter. Planavgift ska inte tas ut i samband med bygglov.

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och exploatören/planintressenten kommer att regleras i ett särskilt exploateringsavtal eller motsvarande.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

<u>Utförda tekniska utredningar:</u>

- Dagvattenutredning Västra Tye (ÅF 2017-01-13)
- Översiktlig geotekniskundersökning (Sweco 2016-11-11)
- Trafik- och bullerutredning för Västra Tye (ÅF 2016-11-10)

- Naturvärdesinventering tillhörande detaljplan för Västra Tynäs (Henric Ernstson, 2020-04-29)
- Självfallsutredning för spillvatten och dagvatten (WSP, 2020-xx-xx)

Behov av ytterligare utredningar:

- Geoteknisk undersökning vid bygglovsansökning
- Eventuell markradonundersökning inför projektering

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

En exploatering enligt planen innebär att en ca 10 hektar skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse i form av småhus och flerbostadshus. En ändrad markanvändning från skog till bostadsmark kan ha både positiva och negativa påverkningar på befintliga värde i området.

Exploateringen innebär visuella förändringar både för boende i närområdet och förbipasserande. Vissa materiella värde skapas i området i och med bostäder och tillhörande infrastruktur byggas ut enligt planen.

Ett plangenomförande innebär också att belastningen på området kommer att öka något både vad det gäller mängden trafik och antalet människor. Sociala värde bland annat lekplats, trygghet och jämlikhet förväntas att höja i området.

Ett långsiktigt uttalat mål för Hammarö kommun är att växa och därmed skapa ökade möjligheter att behålla och utveckla såväl den kommersiella servicen som samhällsservicen. En förutsättning för det är att kunna erbjuda konkurrenskraftiga och attraktiva bostäder. Plangenomförandet innebär att det tillskapas ett antal nya bostäder i ett naturnära läge med närhet till service till förhållandevis låga infrastrukturella kostnader.

I fördjupning av översiktsplanen för delen Tyehalvön finns bland annat målsättningar om att skapa attraktiva bostadslägen med närhet till tätortens service men med landsbygdens kvaliteter. Kommunen har i den nya översiktsplanen (Översiktsplan 2018) tagit ställning till att flerbostadshus premieras för att öka variationen i bebyggelsen. Den aktuella planeringen är ytterligare ett steg i genomförandet av målsättningarna i översiktsplanerna.