



DETALJPLAN FÖR DEL AV
DJUPSUNDET 1:4 M FL
HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

WSP Samhällsbyggnad
2008-06-02

Antagen av KF 2008-10-14
Laga kraft 2008-11-10

Kopians likhet med originalet
betygas.
Skoghall den 2009-08-19



DETALJPLAN FÖR
DEL AV DJUPSUNDET 1:4
HAMMARÖ KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av denna beskrivning, genomförandebeskrivning, miljöbedömning och plankarta med bestämmelser. Till planförslaget hör även grundkarta, markägarförteckning, geoteknisk undersökning och utredning om dagvatten.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra en exploatering av del av Djupsundet 1:4 med tomter för enfamiljshus. Planen omfattar befintlig gång/cykelväg och marken söder därom.

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

Planförslaget innebär att en befintlig bostadsfastighet och intilliggande ängsmark tas i anspråk för exploatering. Planförslaget bedöms vara förenligt med föreskrifterna i rubr lagrum.

MILJÖBEDÖMNING

En miljöbedömning med checklista som underlag för beslut om ev miljökonsekvensbeskrivning har upprättats. Slutsatsen är att någon MKB ej behöver upprättas.

PLANDATA

Planområdet är beläget i norra delen av Skoghall, vid Djupsundet och omfattar en befintlig äldre bostadsfastighet med angränsande ängsmark och en väg. Berörda fastigheter är Djupsundet 1:4 och en mindre del av Hälltorp 1:48.

Planområdet avgränsas i norr av befintlig väg och i öster, söder och väster av fastighetsgränser. Arean uppgår till ca 0,8 ha. Marken är privatägd, utom en liten del av Hälltorp 1:48, som tillhör Hammarö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Området är tidigare ej detaljplanelagt. För angränsande bebyggelse i öster gäller detaljplan fastställd 1977-08-17.

För området gäller strandskydd enligt MB 7:14 intill 150 från Djupsundet. Strandskyddet föreslås upphävas för kvarteretsmarken inom planområdet. Särskilda skäl till detta är dels att området redan är delvis bebyggt, dels att den obebyggda delen utgör en mindre lucka mellan bebyggda tomter som saknar betydelse för det rörliga friluftslivet. Genom planen skapas en förbindelse mellan strandområdet och skogen på allmän platsmark.

Vidare berörs områdets västra, bebyggda del av riksintresse för naturvård enligt MB 3:6 (Klarälvsdeltat).

I gällande översiktsplan för Hammarö kommun, antagen 2005-11-22, ingår området i utredningsområde 6, Klarälvsdeltat. Enligt ÖP skall en fördjupning av översiktsplanen klara ut gränsdragningar mellan allmänna intressen för Hammarö kommun och olika riksintressen.

Efter begäran av markägaren beslutade KSAU 2007-10-09 att medge upprättande av detaljplan för området.

Med hänsyn till planärendets enkla karaktär och områdets ringa storlek har programskede ej ansetts erforderligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Områdets obebyggda del består av slybevuxen ängsmark som sluttar svagt åt norr. Längst i söder finns mer kuperad skogsmark. Viss gallring av skogen söder om planområdet kommer att ske enligt kommunens skogsbruksplan.

Ett dike i områdets södra del avvattnar bakomliggande skogsmark. Diket avses flyttas och delvis kulverteras under mark. Se vidare separat utredning.

Ett dike längs områdets östra gräns behålles. Längs diket anordnas en passage mellan lokalgatan och den bakomliggande skogen på allmän platsmark. Längs gränsen mellan tomtmark och passage föreskrivs att häck eller staket skall finnas för att tydliggöra gränsen mellan privat mark och allmän platsmark.

Marken har varit bostadstomt och ängs/skogsmark. Inga föroreningar är kända.

Grundförhållanden

Geoteknisk undersökning har utförts av Sweco VBB i november 2007. Jorden består av finkorniga sediment ovan fast friktionsjord på berg. Jorden är tjälfarlig. Vid bef bostadshus förekommer berg i dagen.

Friliggande bostadshus i ett plan bedöms kunna grundläggas ytligt i naturligt lagrad jord. Byggnader i 1½ - 2 plan bedöms i den östra delen av området erfordra pålningsgrundläggning. Marken klassas som låg- till normalradonmark.

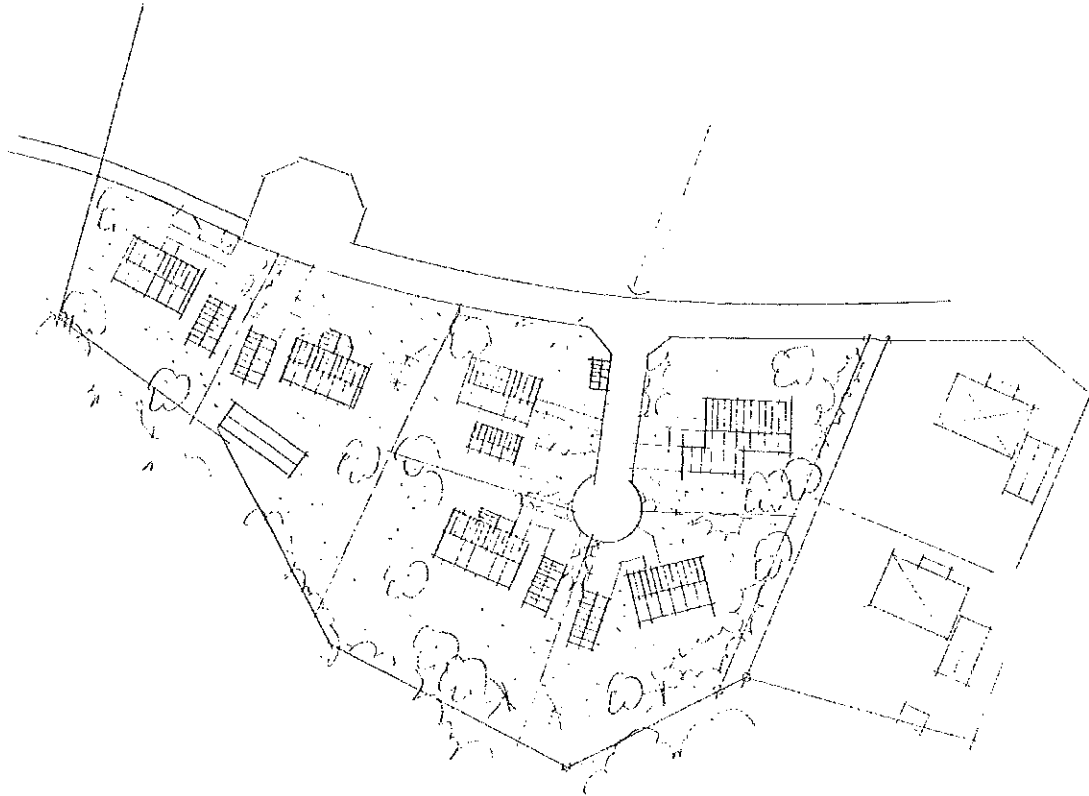
Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av ett äldre bostadshus med tillhörande uthusbyggnader i områdets västra del. Byggnaderna avses delvis rivas och ersättas av ny bebyggelse. Bostadshuset är uppfört 1910 med fasader i trä och tak av betongpannor. Uthusen med träfasader och plåttak är sannolikt från samma tid och har varit stall/loge resp hönshus.

Byggnaderna är ej utpekade i kommunens kulturmiljöprogram från 1990 och har ej bedömts vara av sådant kulturhistoriskt värde att de bör skyddas.

Totalt avses området innehålla tomter för 6 enfamiljshus i max två plan. Därutöver får vindsvåning ej inredas. Garage eller uthus får placeras minst 2 m från gräns mot angränsande fastighet. Exploateringen maximeras till 25 % av fastighetsarean. Radonskyddat utförande föreskrivs.

För att erhålla en enhetlig utformning av den nya bebyggelsen skall fasader utföras av trä och/eller puts och tak med tegelröda pannor.



Marken närmast områdets gräns mot skogsmark i söder får bebyggas med uthus och garagebyggnader.

För de fyra fastigheterna i områdets östra del föreslås gemensamt sophus nere vid lokalgatan. Sophuset utgör en del av gemensamhetsanläggning för de fyra fastigheterna i sydost, vilken även omfattar dagvattenledning. Avfallshanteringen sker enligt kommunens regler.

De två tomterna i sydost utformas som skafttomter.

Trafik

Trafikmatning sker från lokalgata med en bredd av 6 m som avslutas med vändplan dimensionerad för vändning med sopbil och dyl. Vid korsningen med ny kulvert för dagvatten höjs körbanan ca 0,5 m. Från vändplanen fortsätter sedan gång- och cykelväg västerut. All parkering sker på tomtmark.

Teknisk försörjning

Bebyggelsen ansluts till kommunala ledningar för vatten och avlopp nordost om planområdet. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Alternativt kan även andra långsiktigt hållbara energilösningar komma i fråga.

Dagvatten från skogen söder om planområdet avleds till avskärande diken i öst-västlig riktning och därifrån i kulvert genom området och under vägen. Kulvertens läge säkerställs genom gemensamhetsanläggning. Se vidare i separat utredning.

Flyttning och kulvertering av dike är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet.

För eldistributionen svarar Fortum. Transformatorstation finns i Hälltorp väster om planområdet.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Norr om den planerade lokalgatan finns en fyndplats för skafthålsyx. Den berörs ej av planförslaget.

Störningar

Utbyggnaden kommer att medföra marginellt ökad trafik på gatorna genom angränsande bostadsområde. Den ringa omfattningen bedöms inte medföra störningar för de kringboende.

Närmaste pumpstation för avloppsvatten är belägen ca 115 m väster om planområdet och bedöms ej kunna innebära störningar.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, K-Konsult Arkitekter

Kommunal handläggare: stadsarkitekt Bertil Persson

08/209/By

Upprättad 2008-06-02

Antagen av KF 2008-10-14

Laga kraft 2008-11-10

DETALJPLAN FÖR
DEL AV DJUPSUNDET 1:4
HAMMARÖ KOMMUN
VÄRMLANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs enligt följande tidsschema:

Beslut om samråd	april 2008
Samråd och remiss	april-maj 2008
Beslut om utställning	juni 2008
Utställning	juni-juli 2008
Godkänd för antagande	augusti 2008
Antagande	september 2008
Laga kraft	oktober 2008

Genomförandetiden är satt till fem år från den dag planen vunnit laga kraft. Exploateringen beräknas kunna påbörjas under 2008 och genomföras under relativt kort tid.

Ansvarsfördelning

För utbyggnaden av området och alla erforderliga åtgärder på tomtmark svarar intressenten/markägaren. Tomterna kommer att styckas av och försäljas i takt med efterfrågan.

Intressenten svarar för arbetet med detaljplanen enligt avtal med kommunen.

Intressenten svarar även för anläggande av lokalgatan inklusive vändplan genom breddning av befintlig gång/cykelväg samt för anslutning till kommunala va-ledningar. Gatumarken med tillhörande ledningar överlåtes sedan till kommunen. Exploateringsavtal mellan kommunen och intressenten kommer att upprättas vilket i detalj reglerar fördelningen av ansvar och kostnader.

Fortum resp TeliaSonera svarar för försörjningen med el och tele.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägaren initierar avstyckning av tomter i takt med efterfrågan. Erforderlig mark för lokalgator, vändplan samt passage till skogen i söder överlåtes till kommunen genom fastighetsreglering, som initieras av markägaren. I samband med detta överlåter kommunen en mindre del av Hälltorp 1:48 till markägaren. Kostnaderna regleras i exploateringsavtalet.

Markägaren/intressenten initierar bildande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen för de fyra fastigheterna i områdets östra del, omfattande dagvattenledning och sophus.

Ekonomiska frågor

Markägaren svarar för kostnaderna för exploatering av tomterna.

Tekniska frågor

För ev erforderliga ytterligare utredningar och projekteringsarbete svarar intressenten.

Medverkande tjänstemän

Planförfattare: Björn Johansson, K-Konsult Arkitekter

Kommunal handläggare: stadsarkitekt Bertil Persson

Kommunstyrelsens
5

080209/By

Upprättad 2008-06-02

Antagen av KF 2008-10-14

Laga kraft 2008-11-10