



DETALJPLAN FÖR  
**DEL AV SÄTTER 3:1**  
**GETINGBERGET NORRA DELEN**  
HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

WSP Samhällsbyggnad  
2010-12-06

ANTAGANDEHANDLING 2010-12-06

ANTAGEN 2011-02-07/LAGA KRAFT 2011-04-14

**DETALJPLAN FÖR  
DEL AV SÄTTER 3:1  
GETINGBERGET, NORRA DELEN  
HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN**

## **PLANBESKRIVNING**

### **HANDLINGAR**

Planförslaget består av denna beskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning med checklista samt plankarta med bestämmelser. Till planförslaget hör även grundkarta och markägarförteckning.

### **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Syftet med planen är att möjliggöra avstyckning av bebyggda arrendetomter för fritidshus och att reglera byggrätter mm. Planen omfattar ett område med 13 arrenden för fritidshus norr om Getingbergets badplats, mellan befintlig väg och Vänern.

### **FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MILJÖBALKEN**

Planförslaget bekräftar i princip befintlig bebyggelse. Förslaget bedöms därför vara förenligt med föreskrifterna i miljöbalkens 3 kap. (grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden) och 4 kap. (särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet) samt 5 kap. (miljökvalitetsnormer och miljökvalitetsförvaltning).

### **BEHOVSBEDÖMNING**

En behovsbedömning med checklista som underlag för beslut om eventuell miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats. Slutsatsen är att någon MKB inte behöver upprättas.

### **PLANDATA**

Planområdet är beläget på östra sidan av Hammarö, ca 6 km sydost om Skoghalls centrum. Det omfattar 13 arrendetomter för fritidshus med angränsande skogsmark.

Området avgränsas i norr och öster av Vänern, i söder av naturmark mot Getingbergets badplats och i väster av vägen till Getingberget, Sättersvägen. Arean uppgår till ca 6,5 ha, varav 1,3 ha vattenområde. All mark ägs av Hammarö kommun.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2005-11-12, ska påbörjat arbete med områdesbestämmelser för områden med fritidshus fortsätta, med syftet att motverka olämplig konvertering av fritidshus till permanentbostäder genom att begränsa tillåtna storlekar. Vidare sägs att medgivande till fastighetsbildning kring fritidshus på ofri grund ska föregås av planläggning. I översiktsplanen är planområdet betecknat som samlad bebyggelse.

Planområdet ingår i områden av riksintresse för naturvård resp friluftsliv enligt MB 3:6 samt område där turismens och det rörliga friluftslivets intressen särskilt ska beaktas (geografiska riktlinjer enligt MB 4:2).

För planområdet gäller strandskydd intill 150 m från Vänern enligt MB 7:14. Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken inom området. Se nedan.

Området är ej tidigare detaljplanlagt. Eftersom planen i huvudsak handlar om att bekräfta och reglera rådande förhållanden har särskilt planprogram inte ansetts erforderligt.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**

### **Mark och vegetation**

Den norra delen av planområdet är till största delen bebyggd och något högre belägen med klippor som sluttar mot vattnet. Den södra delen är bebyggd närmast Vänern. Den obebyggda delen i väster består av skogsmark, delvis tallskog på hållmark och delvis blandskog. Mitt i området finns ett obebyggt strandområde med klipphällar.

### **Grundförhållanden**

Undergrunden består av berg, delvis i dagen i den norra delen. I söder är berget överlagrat med morän. Geoteknisk undersökning har inte utförts.

### **Bebyggelse**

Befintlig bebyggelse på arrendetomterna består av fritidshus med tillhörande komplementbyggnader. I vissa fall finns upp till 5-6 byggnader på samma tomt. Området har varit bebyggt sedan 1940-talet.

Alla tomter utom en har vattenkontakt och flertalet har egna bryggor. Allemansrätten bedöms vara utsläckt i större delen av området.

Planbestämmelserna är utformade i likhet med de som gäller för detaljplanen för Tenngårdsholmen strax norr om Getingberget. I planen föreslås en huvudbyggnad med tillhörande uthus få uppföras per fastighet. Byggrätten begränsas till 60 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden och totalt upp till 20 m<sup>2</sup> för uthuset/uthusen. Byggnadshöjden maximeras till 3,5 meter.

Med hänsyn till brandsäkerhet ska huvudbyggnad placeras minst 4,5 m från gräns mot granntomt och uthus minst 2 m från gräns.

Vidare kommer nybyggnad inte att medges med färdigt golv lägre än +46,50 m i höjdsystem RH 00 Hammarö lokalt anpassat, med hänsyn till risken för översvämning vid högvatten och framtida stigande vattennivåer till följd av växthuseffekten.

På ett antal tomter överskrids redan bestämmelserna, vilket innebär att ytterligare tillbyggnader eller komplementbyggnader inte är möjliga. Befintlig byggnad får dock uppföras till samma storlek som tidigare om den rivs eller förstörs av brand.

Gällande arrendeavtal saknar redovisning av tomtgränser. Föreslagen avgränsning av blivande fastigheter är gjord efter inventering på plats och med beaktande av tillfartsmöjligheter, rimliga hemfridszoner etc. Avstyckning av ytterligare tomter medges ej.

### **Vattenområde**

I planområdets södra del är stranden mycket långgrund varför strandlinjen kan variera kraftigt beroende på vattennivåns variationer. Redovisningen av strandlinjen på plankartan grundar sig bland annat på besiktning på plats och notering om var bryggor anlagts.

I planen redovisas vattenområdena (W<sub>2</sub> och W<sub>3</sub>) med möjlighet att anlägga brygga för de intilliggande fastigheter som saknar sådan. Anläggande av brygga är anmälnings- eller tillståndspliktig vattenverksamhet som hanteras av länsstyrelsen.

### **Strandskydd**

Strandskyddet föreslås upphävas för kvartersmarken inom planområdet. Särskilda skäl är att kvartersmarken i sin helhet redan är ianspråktagen sedan lång tid.

### **Trafik**

Området trafikmatas via Sättersvägen. I norra delen har flertalet tomter direkt anslutning till vägen, men för några tomter föreslås dock att infart anordnas via gemensamhetsanläggning.

I södra delen nås tomterna via befintliga tillfarter över naturområde.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten och avlopp**

Kommunalt vatten och avlopp saknas. Inventering av vattentäkter och enskilda avlopp har utförts inom området.

Av de 13 fritidshusarrendena har endast 4 egen borrhälsbrunn. Övriga har sjövattnet. Bad-, disk- och tvättvattenavlopp (BDT-avlopp) avleds till diken, stenkistor eller olika typer av enkla brunnar. Ägaren till huset längst i norr ansökte om att anlägga avloppsanordning med påkopplad wc och fick 2007 tillstånd till enskild avloppsanläggning typ minireningsverk med tillhörande infiltration.

Terrängens beskaffenhet och den spridda bebyggelsen innebär att större gemensamma anläggningar för dricksvatten eller avloppsrening kan vara svåra att anordna. En kombination av enskilda och gemensamma anläggningar för avloppsrening för två eller flera fritidshus bedöms vara mest realistiskt ur miljömässiga och ekonomiska aspekter.

För att anordna en avloppsanläggning krävs tillstånd från Miljö- och byggnadsnämnden. Detta gäller oavsett om man har enbart BDT-vatten eller wc påkopplat. Vid tillståndsprövningen får klarläggas från fall till fall vilken lösning som bör tillämpas. Det avgörs då även vilken reningsnivå anläggningen ska klara. Med anledning av den relativt täta bebyggelsen samt närheten till Väneren med den kommunala badplatsen strax söderöver kommer troligen hög skyddsnivå att tillämpas.

## Avfall

Väster om Sättersvägen finns en gemensam byggnad för sophantering. För denna föreslås gemensamhetsanläggning.

## El och tele

Elförsörjning ombesörjs av Fortum Distribution och teleförsörjning av TeliaSonera Skanova via luftledningar från stolpar i området. Särskilda avtal om ledningsrätt saknas.

Ledningar och stolpar för el- och teleförsörjning kommer delvis att befinna sig på tomtmark. Nätägarna har inte för avsikt att teckna separata avtal med respektive fastighetsägare. Vid eventuell flyttning av ledningar eller stolpar på grund av åtgärder på fastigheten svarar fastighetsägaren för kostnaden.

## **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Planen kommer att innebära mycket begränsade förändringar i miljön, då flertalet blivande fastigheter redan är fullt utnyttjade vad beträffar föreslagen byggrätt. I planen föreslagna åtgärder bedöms ej komma i konflikt med redovisade riksintressen.

Planen initierar åtgärder för att förbättra vatten- och avloppsförsörjningen. Begränsade ingrepp på naturmark i samband med anläggande av va-ledningar och markbäddar kan bli aktuellt. Detta får prövas i varje enskilt fall.

I vattenområdet kan enstaka bryggor tillkomma.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

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

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförfattare: Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunala handläggare: kommunarkitekt Leila Ekman, kommunarkitekt Bertil Persson och planingenjör Ingemar Karlsson.

Antagandehandling, upprättad 2010-12-06

**DETALJPLAN FÖR  
DEL AV SÄTTER 3:1  
GETINGBERGET, NORRA DELEN  
HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN**

## **GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs enligt följande tidsschema:

Samråd och remiss	nov-dec 2009
Utställning	juni-juli 2010
Godkänd för antagande	dec 2010
Antagande	jan 2011
Laga kraft	feb 2011

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning**

Kommunen initierar avstyckning av de 13 arrendetomterna. För anordnande av eventuella gemensamma vatten- och avloppslösningar svarar berörda fastighetsägare.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

Avstyckning av fritidsfastigheterna sker enligt planförslaget. Detaljjusteringar på plats kan erfordras i samråd mellan berörda fastighetsägare och lantmätare.

Gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen ska bildas för gemensam tillfartsväg och gemensamt sophus och bör även bildas i erforderlig omfattning för tillkommande gemensamma va-anläggningar.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Kommunen ansvarar för kostnaden för planarbetet samt för fastighets- och anläggningsförrättningar. Kostnaderna för enskilda eller gemensamma va-lösningar bärs av berörda fastighetsägare.

### **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Planförfattare: Björn Johansson, WSP Samhällsbyggnad

Kommunala handläggare: kommunarkitekt Leila Ekman, kommunarkitekt Bertil Persson och planingenjör Ingemar Karlsson.

Antagandehandling, upprättad 2010-12-06