

GRUNKARTANS BETECKNINGAR

- Fastighetsgräns
- - - - - Traktgräns
- 12 Fastighetsbeteckning
- Väg
- Dike
- Ägostagsgräns
- Lövskog
- Barrskog
- Nivåkurvor
- + Lyktstolpe
- 000.0 Avvägd höjd
- Byggnader, takens begränsningslinjer redovisade

UPPLYSNINGAR

- Till planen hör:
 - plankarta med bestämmelser
 - planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
- Grundkartan framtagen ur Hammarö kommuns primärkartbas 2006-09-20
- Cad-rättning Ingemar Karlsson

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet! Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

- Allmän plats
- LOKALGATA Lokaltrafik
- GCM-VÄG Gång-, cykel- och moppeväg
- NATUR Naturområde
- Kvartermark
- B Bostäder
- E₁ Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- gcm Gång-, cykel- och moppeväg med färdleder

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte byggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik
- y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet

MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas
- parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- 00 Högstå byggnadshöjd i meter
- XII Högstå antal våningar
- Uthus och garage får inte uppföras till större höjd än 2,5 m
- fierbostadshus Endast fierbostadshus
- f₁ Ny bebyggelse skall utformas med putsfasader
- k₁ Byggnadens exteriör får inte förvänskas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet
- b₁ Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande

Ny bebyggelse skall anslutas till kommunens fjärrvärmenät

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandeliden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft

ILLUSTRATIONER

DETALJPLAN FÖR
LILLÄNGSBERGET
 MORMON 12, 521, DEL AV 13 OCH 533
 HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

Mark o Plan
 Hammarö 2007-04-10

Beril Persson
 Kommunarkitekt

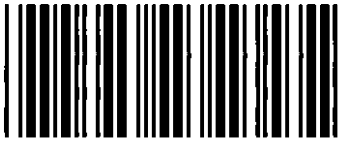
Anita Björcke
 planarkitekt

Kopieras i likhet med originalet
 Betygssat.
 Skoghall den 2007-07-25

ANTAGEN AV KF 2007-06-19
 LAGA KRAFT 2007-07-11

Ma 2007-04-10

1761-P07/7



Akt nr:
1761-P07/7

AU\$1761-P07/7

Upprättade år 2007	Ärendenummer S071272
Ärende Detaljplan för Lillängsberget, Mörmon 1:2, 52:1, del av 1:3 och 5:33	
Kommun Hammarö	
Län Värmland	

Till akten här

.....1..... band

.....24..... numrerade sidor

.....—..... inbunden karta

.....1..... andra kartor

1761-P07/7

karta plan 001

KOMMUNSTYRELSEN
MARK o PLAN

2007-09-25

Dnr

07/1272

1761-PO7/7

Ingemar Karlsson
054-515090
ingemar.karlsson@hammaro.se

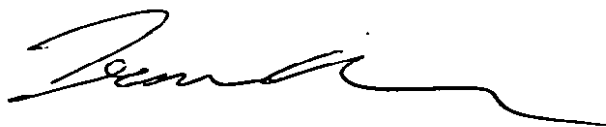
LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Box 288
651 07 KARLSTAD

**DETALJPLAN FÖR LILLÄNGSBERGET
MÖRMÖN 1:2, 52:1, DEL AV 1:3 OCH 5:33**

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

Översänder härmed lagakrafthandlingar för rubricerad detaljplan bestående av plankarta med bestämmelser, plan – och genomförandebeskrivningar.



Ingemar Karlsson



DETALJPLAN FÖR
LILLÄNGSBERGET
MÖRMÖN 1:2 OCH 52:1 SAMT DEL AV 1:3 OCH 5:33

HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

Mark o Plan
Hammarö 2007-04-10

Antagen av KF 2007-06-19
Laga kraft 2007-07-11

Kopians likhet med originalet
betygas.
Skoghall den 2007-09-25

[Signature]

7

DETALJPLAN FÖR
LILLÄNGSBERGET
MÖRMON 1:2 OCH 52:1 SAMT DEL AV 1:3 OCH 5:33
HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen omfattar följande handlingar:

- Denna planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Plankarta med bestämmelser (separat kartblad)
- Grundkarta (separat kartblad)
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse (efter samråd)
- Utlåtande (efter utställning)

PLANENS SYFTE

I gällande detaljplan är parkeringen för bostadsbebyggelsen på Lillängsberget, fyra punkthus, tänkt att ligga på fastigheten Mörmon 1:2 uppe på berget. Den bostadsparkering som anlagts har dock utförts nedanför berget, strax öster om de två befintliga punkthusen på Mörmon 52:1. I och med att Hammaröbostäder planerar att utnyttja byggrätten på Mörmon 1:3 i gällande plan och bygga ytterligare två punkthus har det ansetts lämpligt att även parkering för dessa förläggs nedanför berget.

Planens syfte är att flytta den parkering som enligt gällande detaljplan redovisas på Mörmon 1:2 och istället möjliggöra parkering för planerade bostadshus på Mörmon 1:3 nedanför Lillängsberget i anslutning till redan befintlig parkering. Samtidigt föreslås en utökning av parkeringen för bostadshusen på Mörmon 52:1 samt ny sträckning av Tallvägen som utgör tillfartsväg.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

Hela Hammarö kommun omfattas av bestämmelserna i miljöbalkens 4 kap., "Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet". Kommunen är alltså i sin helhet av riksintresse med hänsyn till de natur- och kulturvärden som finns.

I miljöbalkens 4 kap. 1§ anges att exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden samt att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter m.m. Den aktuella planläggningen bedöms inte inkräkta på riksintresset. Den anses vidare uppfylla miljöbalkens 2 kap. om allmänna hänsynsregler m.m.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 600 m söder om Skoghalls centrum.

Omfattning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Mörmon 1: 2 och 52:1 samt del av fastigheterna Mörmon 1:3 och 5:33.

Areal

Områdets areal är cirka 3,5 ha.

Ägoförhållanden

Mörmon 1:2 och 1:3 ägs av Hammaröbostäder AB, Mörmon 52:1 av bostadsrättsföreningen Utsikten och Mörmon 5:33 av Hammarö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Föreslagen markanvändning är förenlig med översiktsplanen för kommunen antagen 2005-11-22.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan för ett område vid Vattentornet i Skoghall, som antogs av kommunfullmäktige 1964-06-16 och fastställdes av länsstyrelsen 1964-09-02, samt detaljplan för Lunna, Berget och Bergåsen antagen av kommunfullmäktige 1995-03-28 och i laga kraft 1995-04-24.

För området anger stadsplanen bostäder i fyra 12-våningshus samt parkering med gårdsunderbyggnad. Detaljplanen för Lunna, Berget och Bergåsen redovisar bl a parkering för bostadsrättsföreningen Utsikten.

Behovsbedömning

Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 5 kap 18§ plan- och bygglagen, 6 kap 11§ miljöbalken och 4§ i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar att den behöver föregås av en miljöbedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av Lillängsbergets östra sluttning och dalen bredvid. I områdets norra del finns två punkthus med tillhörande parkeringsplats i dalen. Planområdets södra del är obebyggd och utgörs i huvudsak av naturmark med blandskog där tall dominerar. Undervegetationen utgörs av ljung och blåbärsris mellan stenhällarna.

Geotekniska förhållanden

För nyligen upprättad detaljplan strax sydväst om planområdet (Område norr om Lillängshamnen) har geoteknisk undersökning samt radonmätning utförts 2005 av WSP. Markförhållandena inom de båda områdena är tämligen likartade. Marken består av ett tunt vegetationstäckes som direkt eller via tunna sand- eller moränskikt vilar på berg. Berget går här och var i dagen.

Radon

Utförda markradonmätningar visar att radiuminnehållet är normalt till förhöjt enligt gällande klassificering. Med hänsyn till undersökningen klassificeras marken som högradonmark vilket innebär att byggnader skall utföras radonsäkra.

Förorenad mark

Det finns inga historiska belägg för att det skulle ha bedrivits verksamhet inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Fornlämningar

Det finns enligt fornminnesregistret inga kända fornlämningar inom området.

Bebyggelse

Inom planområdet, på fastigheten Mörmon 52:1, finns två 12-vånings höghus med sammanlagt 120 lägenheter. I planområdets norra del finns en transformatorbyggnad.

I den södra delen av planområdet, inom fastigheten Mörmon 1:3, finns i gällande detaljplan byggrätter för ytterligare två höghus med 12 våningar. I nu aktuell plan föreslås att byggnaderna får uppföras med maximalt nio våningar. Detta ger möjlighet till 60-70 normalstora lägenheter. Begränsningen av byggrätten föreslås bl a utifrån möjligheterna att anordna tillräckligt antal parkeringsplatser nedanför berget, strax öster om bostadshusen.

I planen har införts utseendebestämmelser som innebär att bostadshusen ska ha putsfasader för att ansluta till de befintliga höghusen. I detta fall bör även betongelementfasader med borstad yta som till strukturen påminner om puts kunna accepteras.

Inom kvartersmark för bostadsändamål som på plankartan punktprickats, innebärande att marken ej får bebyggas, bör dock mindre komplementbyggnader (t.ex. förrådsbyggnader för insamling av sopor och förpackningar) kunna medges där så prövas lämpligt.

Kulturmiljö

De befintliga höghusen, som uppfördes 1960 och representerar det moderna samhällets bebyggelse, anses vara bärare av kulturhistoriska värden. Byggnadernas karakteristiska och tidstypiska utformning föreslås därför säkerställas genom en varsamhetsbestämmelse som innebär att exteriören inte får förvanskas med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Tillgänglighet

Byggnader och tomter ska utformas så att det medger tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Offentlig service

LM-skola och förskola finns i Lillängsskolan strax norr om planområdet. Högstadium finns på Mörmoskolan ca 1 km åt nordost.

Vårdcentral och annan offentlig service finns i Skoghalls centrum 4-600 m norr om planområdet.

Kommersiell service

Kommersiell service i olika former finns i Skoghalls centrum 4-600 m norr om planområdet.

Friytor

I planen anges att lekplats ska anordnas. Med lekplats menas här sådan yta för småbarnslek som vanligtvis placeras inom bostadshusens entréområden, dvs. inom 50 meter från entrén. Den ska vara väl solbelyst dagtid och kunna övervakas från bostadslägenheterna.

Inom och utanför planområdet finns tillgång till strövområden. Området ligger nära Vätern med dess strandområden.

Gator och trafik

Biltrafik

Tallvägens södra del läggs om och förlängs till att gå i den östra delen av dalgången. Del av nuvarande Tallvägen, strax väster om de befintliga bostadshusen, förläggs helt på kvartersmark och övergår till intern bostadsgata. Gatan utgör även i fortsättningen tillfart till intilliggande vattentorn. Därför har tillgängligheten dit säkerställts i planen.

Gång-, cykel- och mopedtrafik

Genom området utmed Tallvägen föreslås en gång-, cykel- och mopedväg (gcm-väg) med fortsättning till Lillängshamnen i söder och till Lillängsskolan och Skoghalls centrum i norr. Gcm-vägen ansluter till befintlig gcm-väg i planområdets norra del.

Kvartersmarken strax väster om parkeringen säkerställs för allmän gång- och cykeltrafik. Detta innebär bl.a. att gående och cyklister från Mörmon 52:1 (Brf Utsikten) kan ta sig till Lillängshamnen utan att behöva korsa parkeringen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger inom 500 m från nybyggnationen.

Parkering

Den gamla stadsplanens parkeringsyta på Mörmon 1:2 övergår till naturmark utom närmast bostadshusen där ytan ingår i kvartersmarken. Parkering för de nya bostadshusen förläggs söder om och i anslutning till befintlig parkering. Behov av parkeringsplatser för rörelsehindrade ska vara möjligt att anordna nära bostadsentréerna.

För bostadshusen på Mörmon 52:1 medger planen en utökning av den befintliga parkeringen som i dag är för liten – mindre än en parkeringsplats per lägenhet. Med föreslagen utökning medges möjlighet till 1,1 plats per lägenhet.

Planen medför möjlighet till uppförande av garage. Garage och förrådsbyggnader får inte uppföras till större höjd än 2,5 meter.

Åtkomlighet för räddningsfordon

Bostadshusen skall vara åtkomliga för räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats. Gång- och cykelvägen strax väster om

parkeringen är ett led i att åstadkomma god åtkomlighet för räddningstjänstens fordon.

Störningar

Nybyggnad av bostäder medför ökad trafik på Tallvägen förbi Lillängsskolan. Tallvägen är lokalgata med högsta tillåtna hastighet 30 km/h och med en trafikmängd som bedöms uppgå till högst 500 fordon/dygn. Den trafik som idag angör Lillängsskolan via Tallvägen planeras dock att ledas om till Lunserudsvägen strax norr om skolan. Ökningen av trafiken på Tallvägen på grund av nya bostäder på Lillängsberget bedöms därför bli relativt liten, ca 100 fordon/dygn. Ljudnivån vid närmast liggande bostadshus utmed Tallvägen beräknas öka med högst 1 dBA. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger varken före eller efter nybyggnation 55 dBA.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till kommunens ledningsnät för vatten avlopp och dagvatten.

Värme

Inom kommunen pågår utbyggnad av fjärrvärme. Byggnaderna kommer att anslutas till kommunens fjärrvärmenät.

El, tele och data

Anslutning sker till befintligt ledningsnät.

Avfall

Avfallshanteringen kommer att ske enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan.

Konsekvenser av planens genomförande

Nybyggnad av bostäder medför ökad trafik förbi Lillängsskolan. Trafiksituationen vid skolan kommer att ses över avseende säkra vägar för oskyddade trafikanter, angöring för biltrafik till och från skolan samt parkeringsmöjligheter för skolans personal.

Nybyggnad av bostäder innebär att ett idag centrumnära naturmarksområde ianspråktas. Belastningen på området både vad gäller människor och trafik kommer att öka. Exploateringen bidrar dock till en vitalisering av området och Skoghalls centrum med fler boende som skapar ett bättre underlag för service av olika slag.

Den planerade bostadsbebyggelsen med tillhörande parkering kommer att ianspråkta naturmarksområde. Planförslaget innebär dock att den redovisade parkeringen uppe på Lillängsberget enligt gällande stadsplan ej behöver

byggas. Naturmarken uppe på Lillängsberget omkring vattentornet kan således bevaras.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid är 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Kommunarkitekt Bertil Persson, arkitekt Anita Björcke och plantekniker Ingemar Karlsson har deltagit i arbetet.

HAMMARÖ KOMMUN / Mark o Plan
Hammarö 2007-04-10

Bertil Persson
Kommunarkitekt

Anita Björcke
Planarkitekt

Antagen av KF 2007-06-19
Laga kraft 2007-07-11

DETALJPLAN FÖR
LILLÄNGSBERGET
 MÖRMON 1:2 OCH 52:1 SAMT DEL AV 1:3 OCH 5:33
 HAMMARÖ KOMMUN, VÄRMLANDS LÄN

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Tidplan

Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	januari 2007
Beslut om utställning	april 2007
Utställning	maj 2007
Antagande	augusti 2007
Laga kraft	september 2007

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Hammarö kommun ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- planarbete och planprövning
- bygglovsprövning
- fastighetsbildning
- förbindelsepunkter för VSD-ledningar och fjärrvärme
- iordningställande av allmän platsmark.

Byggherren (Hammaröbostäder AB) ansvarar på sin mark för följande delar i genomförandeprocessen:

- bygglovsansökan och bygganmälan samt kontakter med myndigheter och andra
- nybyggnadskarta och utsättning
- uppförande av bebyggelse
- anslutningsledningar till kommunens ledningsnät
- iordningställande av kvartersmark

Avtal

Exploateringsavtal som reglerar de närmare omständigheterna kring exploateringen upprättas mellan byggherren och kommunen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Planen innebär ändrad fastighetsbildning. Mellan kommunen och ägaren till Mörmon 1:2 och 1:3 kommer markbyte att ske. Mellan kommunen och bostadsrättsföreningen Utsikten ska markköps- eller arrendeavtal upprättas.

Fastighetsbildning kan ske med stöd i detaljplanen.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan kommunen och byggherren kommer att regleras i exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

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

HAMMARÖ KOMMUN / Mark o Plan
2007-04-10

Bertil Persson
Kommunarkitekt

Anita Björcke
Planarkitekt

Antagen av KF 2007-06-19
Laga kraft 2007-07-11