



Detaljplan för

**TORPVÄGEN, HAMMARÖ KOMMUN**

**PBL 2010:900**

**SAMRÅDSHANDLING**

**STANDARDFÖRFARANDE**

**2024-09-18**

# DETALJPLANENS SYFTE

## Bakgrund

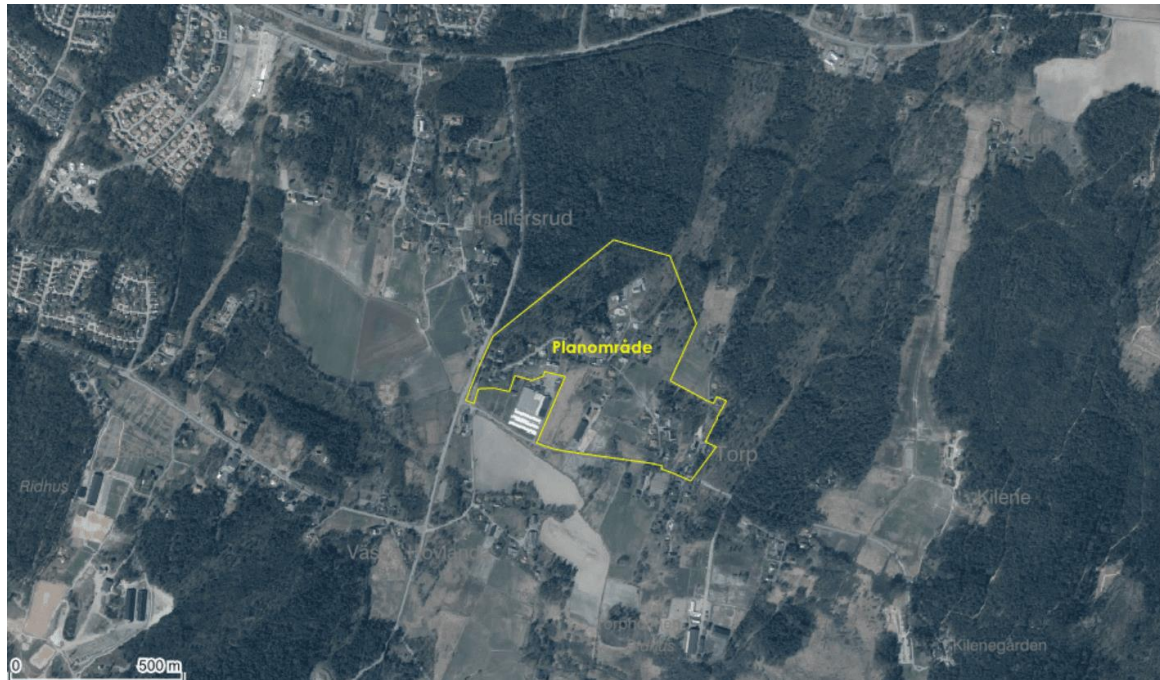
I området har flera fastigheter styckats av och flertalet ansökningar om bygglov har inkommit för nybyggnad av bostadshus runt Torpvägen. Detta leder till en sammanhållen bebyggelse i området. Innan fler bygglov kan beviljas behöver området detaljplaneras så att infrastrukturens kapacitet utreds, som den enskilda vägen Torpvägen.

Området kring Torpvägen är idag av lantlig karaktär, vilket är angeläget att bevara. I området bedrivs också hästverksamhet. Genom att planlägga området kan till exempel de betesmarker som finns skyddas och därmed bevara områdets karaktär.

Det finns ett positivt planbesked för villabostäder på del av fastigheten Torp 1:4, vilket har grundats i gällande Planprogram för Torp. Detta område tas med och hanteras inom detaljplanen för Torpvägen. Ett vidare planarbete utreder storleken på fastigheterna samt placering för att bibehålla den lantliga känslan i området. Möjligheten att skapa väganlutning till fastigheten via Hagtorpsvägen öster om fastigheten, för att inte påverka trafiken på Torpvägen, utreds även vidare i planarbetet.

## Syfte

Syftet med detaljplanen är att utreda Torpvägens kapacitet och att skapa en mer ordnad bebyggelse efter vad som är lämpligt sett till platsens förutsättningar, samt bevara de värden som bidrar till områdets karaktär eller på annat sätt är värdefulla. Med detaljplanen prövas även mark för ny bebyggelse i form av friliggande enbostadshus.



Figur 1: Flygfoto 2022. Gul gräns anger planområdet.

## SAMMANFATTNING

### Planförfarande

Planen kommer att handläggas med ett **standardförfarande** med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

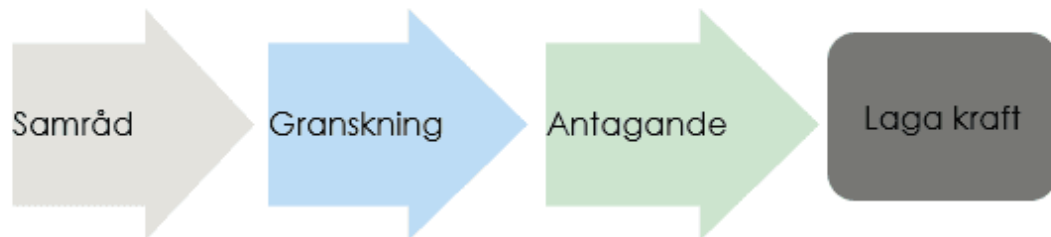
**Samråd:** Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

**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 beslutet tagits.

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



## Tidplan

Godkännande för samråd KSAU - oktober 2024

Samrådsskede - oktober/november 2024

Samrådsredogörelse - november/december 2024

Beslut om granskning KSAU - januari/februari 2025

Granskning - februari 2025

Antagande KF - mars 2025

Laga kraft - mars/april 2025

## Handlingar som hör till planförslaget

- Planbeskrivning (Denna handling) (2024-09-18)
- Plankarta (2024-09-18)
- Grundkarta (2024-09-16).
- Undersökning om betydande miljöpåverkan (BMP) (2024-09-18)
- Fastighetsförteckning (2024-10-31)
- Naturvärdesinventering, Henric Ernstson konsult (2024-07-09)

## Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 4,5 km från Skoghalls centrum, precis norr om Kilenevägen.

Hela planområdet är cirka 285 510 m<sup>2</sup>.

Arean för **allmän platsmark** är cirka 104 510 m<sup>2</sup> och för **kvartersmark** cirka 181 005 m<sup>2</sup>.



### **Markägoförhållanden**

Markägostrukturen är splittrad med flera markägare i området.

Fastigheten HAMMARÖ HALLERSRUD 1:9 ägs av kommunen.

Resterande fastigheter inom detaljplanen är privatägda och utgörs av:

HAMMARÖ HALLERSRUD 1:21

HAMMARÖ HALLERSRUD 1:47

HAMMARÖ HALLERSRUD 1:69

HAMMARÖ TORP 1:4

HAMMARÖ TORP 1:5

HAMMARÖ TORP 1:6

HAMMARÖ TORP 1:7

HAMMARÖ TORP 1:9

HAMMARÖ TORP 1:11  
HAMMARÖ TORP 1:21  
HAMMARÖ TORP 1:23  
HAMMARÖ TORP 1:26  
HAMMARÖ TORP 1:27  
HAMMARÖ TORP 1:29  
HAMMARÖ TORP 1:30  
HAMMARÖ TORP 1:31  
HAMMARÖ TORP 1:33  
HAMMARÖ TORP 1:36  
HAMMARÖ TORP 1:37  
HAMMARÖ TORP 1:39  
HAMMARÖ TORP 1:40  
HAMMARÖ TORP 1:41  
HAMMARÖ TORP 1:43  
HAMMARÖ TORP 1:44  
HAMMARÖ TORP 1:45  
HAMMARÖ TORP 1:46  
HAMMARÖ TORP 1:49  
HAMMARÖ TORP 1:56  
HAMMARÖ TORP 1:57  
HAMMARÖ TORP 1:59  
HAMMARÖ TORP 1:60  
HAMMARÖ TORP 1:63

HAMMARÖ TORP 1:64

HAMMARÖ TORP 1:65

HAMMARÖ TORP 1:66

HAMMARÖ TORP 1:67

HAMMARÖ TORP 1:68

HAMMARÖ TORP 1:69

HAMMARÖ TORP 1:70

HAMMARÖ TORP 1:71

HAMMARÖ TORP 1:72

HAMMARÖ TORP S:6

HAMMARÖ TORP S:7

HAMMARÖ TORP GA:1

## **PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Planeringsförutsättningar**

#### **Översiktsplan 2018**

Hammarö kommuns översiktsplan lyfter att kommunen har mycket landsbygd, som värnas om. Ny bebyggelse ska planeras kring befintlig infrastruktur och även anpassas till landskapsbilden och kulturmiljön. Vatten, avlopp och vägar bör även kunna anordnas på ett tillfredsställande sätt. Översiktsplanen hänvisar även till fördjupade översiktsplaner och planprogram ska vara vägledande i beslut kring exploatering.

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan.

#### **Planprogram för Torp**

Planområdet utgör en del av det område som pekas ut i Planprogram för Torp, vilket godkändes av kommunstyrelsen 28 augusti 2012. Planprogrammet syftar till att i ett tidigt skede undersöka möjligheterna till ett hästnära boende och stämma av med närboende, myndigheter och andra intressenter om



kommunens tankar. Det har reviderats efter samrådsperioden med kommunens ställningstagande.

Hammarö kommun lyfter att Torp har goda förutsättningar för att skapa ett hästnära boende. Området har en lantlig karaktär med jordbruksmark samt mindre skogsdungar och är starkt präglad av hästverksamhet. Området är även rikt på fornlämningar. I Torp finns flertalet hästar och flera privata stall, där även Hammarö Ryttarförenings ridskoleverksamhet är beläget. Bebyggelsen i området består av några större gårdar, med i vissa fall ursprung från 1700-talet. Längs Torpvägen finns mer modern villabebyggelse. Fastighetsstorlekarna varierar i Torp, från cirka 900 m<sup>2</sup> till stora gårdar upp till 10 ha. Bebyggelsen är främst koncentrerad längs Torpvägen, där villor varvas med hästhagar och förrådsbyggnader.

Ett hästnära boende är ett livsstilsboende där de boende inom området delar ett stort hästintresse och gemensamt ger och sköter anläggningar kopplade till hästverksamhet, exempelvis stall, ridhus, ridstigar och hagar. En stor fördel med denna typ av boende är att den tid, kostnader och ansvar som en egen hästgård skulle innebära försvinner, vilket ger ett bekvämare och enklare hästägande. Vid utformning och lokalisering av ett hästnära boende är det viktigt att karaktären på området är av mer lantlig-jordbruksmiljö där acceptansen för de störningar som uppstår med hästverksamhet kan vara större än i en mer tätbebyggd miljö. Störningar och olägenheter är exempelvis hästallergener, lukt, ljud, damm och trafik. Övriga positiva sidor med hästverksamhet är att det bidrar till en lantlig och för många idyllisk känsla. Hästar ute på bete bevarar det öppna landskapet och förstärker bilden av att vara på landsbygden.

Hästhagar föreslås kunna ligga i anslutning till bostäderna i Torp. Det är önskvärt att nytillkommande bostäder tar den lantliga karaktären i beaktning sett till både utformning och tomtstorlek. Anslutning till kommunalt VA är en förutsättning för nytillkommande bostäder. Det föreslås även ett stall som varje fastighet har en andel i med var sin hästplats för att stärka de hästnära boendenas koppling till hästverksamhet. Till stallområdet föreslås också att det finns utrymme för hagar och paddockar. Planprogrammet lyfter även att fornlämningar och kulturhistoriska miljöer ska tas stor hänsyn till i ett fortsatt planarbete.



## Detaljplan

Området är inte detaljplanerat sedan tidigare.

## Riksintressen

Riksintressen gäller geografiska områden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. Områden kan vara av riksintresse för både bevarande och exploatering men också för yrkesfiske och rennärningen.

## Friluftsliv

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

## Rörligt friluftsliv

Hela Hammarö kommun ligger inom område av riksintresse för det rörliga friluftslivet.

## Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

**1 §** Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov

## Jordbruksmark

Delar av planområdet består av jordbruksmark. Enligt kommunens översiktsplan ska exploatering på befintlig jordbruksmark ske restriktivt, för att stödja rätten till mat i framtiden. Planförslaget innebär ingen exploatering av jordbruksmarken.

I Sverige råder brist på jordbruks- och odlingsbarmark, enligt lag framgår således att exploatering av brukningsvärd jordbruksmark bör ske restriktivt.

**2 kap 2§ PBL** "Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som

från allmän synpunkt medför en god hushållning.  
Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 §§ miljöbalken ska tillämpas.”**3 kap. 4 § MB**”  
Jord- och skogsbruk är av nationell betydelse. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk.”

### **Biotopskyddade områden**

Biotopskyddade områden omfattar biotoper vars särskilda egenskaper utgör värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Genom att skydda sådana naturmiljöer förbättras förutsättningarna för att långsiktigt bevara den biologiska mångfalden.

Sju olika biotoptyper har ett generellt skydd över hela landet. Inom planområdet finns två av dessa typer, en åkerholme samt småvatten i jordbruksmark i form av öppna diken. Dessa ska tas hänsyn till vid ett plangenumförande.

Skulle dispens avseende biotopskydd bli aktuellt i samband med exploatering eller andra arbeten ansöker berörd markägare eller exploatör om dispens till Länsstyrelsen.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Miljö kvalitetsnormerna (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 föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

### **Luft**

Det föreligger ingen risk för att MKN för luft överskrids. Trafiken längs Torpvägen bedöms inte öka av ett plangenumförande. Nya bostäder som ansluts till Hagtorpsvägen kan öka trafiken på

denna väg men endast marginellt. Vägen går inte att använda som en genomfartsväg.

### **Vatten**

Det föreligger ingen risk att MKN för vatten överskrids.

### **Buller**

Trafikbuller sker främst från de större vägarna Hallersrudsleden och Kilenevägen som angränsar till planområdet. Den nya bebyggelsen som detaljplanen föreslår är inte belägna i närheten av dessa vägar.

Hästverksamhet som förekommer både inom och utanför planområdet ger även upphov till buller. Förutom ljud från hästarna i sig kan ljud uppstå från annat inom verksamheten, exempelvis höfläktar. Bedömningen är att bullret inte överskrider MKN.

### **Strandskydd**

Detaljplanen omfattas inte av strandskyddat område.

### **Dagvatten**

Med dagvatten avses tillfälliga flöden av exempelvis regnvatten, smältvatten och framträngande grundvatten. Dagvatten infiltreras lokalt genom befintliga grönytor inom planområdet.

Planområdet bedöms idag ha goda möjligheter till infiltrering av dagvatten, då en stor del av området utgörs av gröna ytor.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Geotekniska förhållanden**

Enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) jordartskarta består området främst av glacial lera och sandig morän, men även urberg. Området där detaljplanen föreslår ny bostadsbebyggelse utgörs av urberg samt glacial lera.

#### **Risk för översvämning**

Enligt översiktsplanen ska lägsta golvnivå placeras på nivån +47 möh, för att klara en 200-års vattennivå. Planområdet ligger över detta, med varierande nivåer mellan +47 och +57 möh. Området

för föreslagen ny bebyggelse ligger på mellan +50 och +52 möh. Bedömningen är att det inte föreligger risk för översvämning i området.

### **Risk för olyckor**

Vägarna Torpvägen och Hagtorpsvägen är smala med skymd sikt på flera ställen. Dessa förhållanden ökar risken för olyckor på vägarna. Genom att bredda vägarna enligt detaljplaneförslaget kan risken för trafikolyckor minskas.

### **Risk för erosion, ras och skred**

Risken för erosion, ras och skred bedöms som liten. En geoteknisk utredning kommer att göras mellan samrådsskedet och granskning.

### **Hästhållning invid bebyggelse**

Djurhållning i allmänhet medför olika typer av påverkan på omgivningen. Ju fler djur som finns inom ett område desto större blir oftast påverkan. Vanliga olägenheter som kan uppstå är lukt, flugbildning, damm, höga ljud från exempelvis höfläktar och från djuren, skarpt ljus från exempelvis ridbanor, med mera. Hästhållning kan medföra en befarad hälsorisk i och med spridning av allergener.

Olägenheter och hälsorisker ska beaktas vid planläggning. Det är dock viktigt att se till bebyggelsemiljöns karaktär och förhållandena på orten när en bedömning görs av olägenheter och huruvida de kan betraktas som acceptabla eller ej. Verksamhetens art och omfattning måste även tas i beaktning. Fler djur på en begränsad yta leder till en större påverkan på omgivningen. Mängden allergener ökar med antalet hästar. Större och fler anläggningar medför även ett ökat behov av exempelvis ridstigar. Verksamheter som bedrivs inomhus begränsar dock oftast störningarna (Boverket, 2011).

Planområdet är starkt präglad av hästverksamhet. Kring Torp finns etablerade hästverksamheter med ridanläggningar och hästhagar finns runt om hela området. Här bor invånare med hästar intill eller i närheten av bostaden. Dessa förhållanden tas med i beaktning vid planläggning i området.

## **Kulturmiljö**

En mindre del av detaljplanen, precis ovanför Kilenevägen i planområdets södra del, tillhör Kulturmiljöprogrammet för Hammarö kommun. Programmet godkändes av kommunstyrelsen 30 oktober 2017.

Östra och västra Hovlanda är utpekade som en fornlämnings- och bebyggelsemiljö med tidstypiska gravhögar, stensättningar och runsten från järnåldern, agrar bebyggelse från 1800- och 1900-talet samt öppet och hävdat odlingslandskap.

Det kulturhistoriska värdet ligger dels i den samlade miljöbilden med flera olika kulturella element, dels i de enskilda fornlämningarna samt den befintliga bebyggelsens utformning, utförande, materialval och färgsättning. Utöver det samhällshistoriska värdet ger dessutom områdets långa jordbrukshistoria ett kontinuitetsvärde, då det går att se hur området har utvecklats och vuxit över tid. Bostadshusen tillsammans med ekonomibyggnaderna ger ett byggnadshistorisk och miljöskapande värde, något även hästtagarna ger.

## **Fornlämningar**

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen (1988:950). Fornlämningar förekommer inom planområdet i form av fossil åkermark och ett röse norr om Torpvägen, samt ett gravfält beläget söder om Torpvägen. Fornlämningar och kulturhistoriska miljöer ska tas stor hänsyn till i ett fortsatt planarbete.

Skulle fornlämningar eller misstänkta fornlämningar påträffas i samband med exploatering eller andra arbeten ska kontakt tas med Länsstyrelsen.

## **Sociala**

Mötesplatser förekommer i form av ridanläggningar, både inom och utanför planområdet. Den närliggande skogen fungerar som plats för rekreation och lek.

## **Vatten och avlopp**

Kommunalt VA finns i området. Det är således möjligt att ansluta nytillkomna enbostadshus enligt detaljplaneförslaget till det

kommunala ledningsnätet. Detta bedöms kunna ske efter att utbyggnationen av VA är färdigställt på södra delen av Rud.

## **El och IT**

Kommunen bekostar flytt av belysningsstolpar i samband med breddning av de vägar inom planområdet som kommunen är huvudman för.

## **Service**

Detaljplanen är belägen cirka 4,5 km från Skoghalls centrum. Här finns olika servicefunktioner, offentliga och kommersiella, såsom bibliotek, kommunhus, livsmedelsbutik, vårdcentral, apotek och restauranger. Handelsområdet vid Nolgård finns cirka 4 km från planområdet.

## **Trafik**

Inom planområdet går Torpvägen, vilket idag är en enskild väg med hastighet 70 km/h. Vägens bredd varierar mellan omkring 3,5–4,5 meter. Hagtorpsvägen är även delvis med inom detaljplanen, vars bredd varierar något omkring 3 meter.

En del av Kilenevägen finns med inom detaljplanens östra del, där Kilenevägen korsar mot Torpvägen och Hagtorpsvägen.

Kollektivtrafikförbindelser finns, med en busshållplats placerad intill Hallerudsleden. Turerna är anropsstyrda.

Gång- och cykelvägar finns ej i området. Cyklister använder till viss del Torpvägen att cykla på, utöver Kilenevägen.

Ridstigar finns i skogsmiljön utanför planområdet, men det förekommer ridning av hästar längs vägarna inom detaljplanen.

## **Avvattningsföretag**

Ett avvattningsföretag används av flera fastigheter i behov av markavvattning. I samband med att ett markavvattningsföretag tillkommit bildas en samfällighet för att sköta underhållet. Inom planområdets södra del går en del av ett markavvattningsföretag från 1925. För denna del förblir markanvändningen densamma som innan förslaget till detaljplan och inga markarbeten kommer ske här. Detaljplan bedöms således inte innebära någon påverkan.

# DETALJPLANENS OLIKA DELAR

## Detaljplanens olika delar

### Nulägesbeskrivning

Planområdet lokaliseras cirka 4 km öster om centrala Skoghall. Här finns bostäder, hästverksamhet, jordbruksmark och skog. Området har en lantlig karaktär. De större vägarna kring området är Hallersrudsleden och Kilenevägen. Genom området går Torpvägen och Hagtorpsvägen. Runtom planområdet finns åkermark, skog och till viss del bebyggelse.

### Allmän plats

Detaljplanen består av allmän platsmark för Lokalgata, Natur och Väg.

I planförslaget planläggs hela Torpvägen, del av Hagtorpsvägen och nya infartsvägarna som Lokalgata (**GATA1**). Den del av Torpvägens avstickare norrut, samt del av Hagtorpsvägen och de nya infartsvägarna planläggs med egenskapsbestämmelse om enskilt huvudmannaskap (**a1**). Där det är möjligt utifrån platsens förutsättningar planläggs användningen Lokalgata med en bredd om 6,5 - 8,5 meter för att säkerställa en lämplig bredd för vägarna. Där lokalgatorna är 8,5 meter breda eller bredare ingår diken i vägområdet. För en del av nya föreslagna infartsvägen går idag ett dike, ifall det inte är möjligt att nyttja befintligt dike längs den nya vägen så ska ett dike anläggas norr om vägen.

Del av Kilenevägen tas med i detaljplanen för att säkerställa trafiksäkra ut- och infarter till Torpvägen och Hagtorpsvägen. Kilenevägen är planlagt som **VÄG**. På sikt möjliggörs det även för att kunna anlägga en gång- och cykelväg längs med Kilenevägen. Användningen för Väg planläggs således med en bredd om 12 meter, för att möjliggöra en lämplig bredd för vägen och en framtida gång- och cykelväg.

En del av planområdet utgörs av skog samt mindre gröna ytor som bevaras, vilka är planlagda som **NATUR**. Naturmarken fungerar även som upptagningsyta för dagvatten mellan exempelvis bostadsbebyggelse.



## Kvartersmark

Detaljplanen består av kvartersmark för bostäder (**B**), för befintliga bostäder samt förslag för cirka 5 nya friliggande enbostadshus.

Nya och befintliga bostäder har givits bestämmelse om minsta fastighetsstorlek för att förhindra oplanerade avstyckningar, samt bestämmelse om största byggnadsarea i procent. För de befintliga fastigheterna har bestämmelserna om minsta fastighetsstorlek samt största byggnadsarea anpassats efter rådande förhållanden.

Fastighetsstorlekarna i området varierar från 800 m<sup>2</sup> till 3500 m<sup>2</sup> (**d1, d2, d3, d4, d5, d5, d6, d7**). Den största byggnadsarean av fastighetsarean i procent varierar från 15% till 22% (**e1, e2, e3**).

Prickad mark planläggs på kvartersmark gentemot väg för att säkerställa att byggnad inte placeras för nära vägar och för att möjliggöra för snöröjning. Undantaget är befintliga byggnader som redan är placerade inom 4 meter från vägutrymmet.

Jordbruksmark som används till odling eller bete för hästar planläggs för odling och djurhållning (**L**), för att bevara möjligheten till hästverksamhet och jordbruk i området.

Bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar (**u1**) planläggs över befintligt VA-ledningsnät.

## Huvudmannaskap

Torpvägens avstickare och Hagtorpsvägen är idag enskilda vägar. Avsticksvägen från Torpvägen planläggs i detaljplan som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. För del av Hagtorpsvägen samt de nya infartsvägarna till de nya föreslagna bostäderna blir även huvudmannaskapet enskilt.

För övrig mark planlagd som allmän platsmark, såsom lokalgata och väg för allmänt ändamål samt naturmark, blir kommunen huvudman i samband med detaljplan. Den del av Torpvägen som går genom området, med ut- och infart till Hallerudsleden respektive Kilenevägen, har en betydelse för allmänheten och inte bara boende i området. Utöver motortrafik används den även av cyklister.

# MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

## Motivering till planbestämmelserna

### Allmän platsmark

---

#### Lokalgata

Lokalgata planläggs för befintliga vägar inom området för att säkerställa byggrätten för vägarna där en lägre körhastighet är lämplig.

#### Egenskapsbestämmelser

De gator som idag är enskilda och även förblir enskilda i och med detaljplan har givits en bestämmelse om enskilt huvudmannaskap.

#### Väg

Kilenevägen är idag inte planlagd. Motivering till att del av Kilenevägen tas med i detaljplan och planläggs som väg är för att säkerställa trafiksäkra in- och utfarter till Torpvägen samt Hagtorpsvägen. Det möjliggör även för att på sikt kunna anlägga en gång- och cykelväg längs Kilenevägen, så att detaljplanen inte förhindrar möjligheterna till detta längre fram.

#### Natur

Motiveringen till planläggning av naturmark är att bevara orörd naturmark och skogsområden och låta de vara friväxande grönområden. Planläggning för natur bibehåller även markens förmåga att ta upp dagvatten i området.

### Kvartersmark

---

#### Bostäder

Motiveringen till planläggning för bostäder är att möjliggöra byggrätter inom lämpliga områden inom planområdet.

#### Egenskapsbestämmelser

Bestämmelse om största byggnadsarea av fastighetsarean i procent är motiverad för att bibehålla öppna ytor så att en fastighet inte har en för stor andel hårdgjord yta. Det skapar även förutsättningarna för ytor att ta upp dagvatten i området.

Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek är motiverad för att fastigheterna inte ska bli för små och därmed också fler i antal. Fastighetsstorlekarna är anpassade efter befintlig bebyggelse och områdets karaktär.

### Odling och djurhållning

Mark som planläggs för odling och djurhållning i detaljplanen är mark som är värdefull för att kunna upprätthålla hästverksamheten i området, med olika anläggningar samt för bete. Denna mark är även värdefull för jordbruk, där mark antingen brukas eller har potential till att brukas,

### Egenskapsbestämmelser

Prickad mark samt bestämmelse om markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar placeras över det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp för att säkerställa att inga nya byggnader byggs ovanpå.

## PLANERINGSUNDERLAG

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har genomförts 2024-09-18.

Kommunen bedömer att detaljplanen **inte** kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 11 § miljöbalken eller 4 § i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar. Planläggningen behöver därmed inte föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

### Utredningar

Fram till samrådsskedet har en naturvärdesinventering gjorts.



## **Figur 2: Översiktskarta från naturvärdesinventeringen med naturvärden utpekade.**

### **Mark och miljö**

#### **Förorenad mark**

Mark- och miljöförvaltningen har inga uppgifter om föroreningar i området.

#### **Radon**

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

## **GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

### **Genomförandetid**

Genomförandetiden för planförslaget är 10 år (120 månader). 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 bygggrätt.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

Fullständig fastighetskonsekvensbeskrivning redovisas i bilaga 1. Här finnes en kortfattad sammanställning. Arealerna är uppskattade och inte helt exakta.

Kommunen behöver lösa in mark för att kunna planlägga Torpvägen där den går i verkligheten samt för att kunna bredda vägen, marken övergår då till allmän platsmark för gata. Detta gäller för följande fastigheter:

Del av TORP 1:33, ca. 18 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:57, ca. 773 m<sup>2</sup>.

Del av HALLERSRUD 1:47, ca. 127 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:21, ca. 80 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:43, ca. 24 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:9, ca. 85 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:67, ca. 1 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:7, totalt ca. 9,5 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:60, ca. 8 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:37, ca. 22 m<sup>2</sup>.

Fastighet där gatuområdet mellan Torpvägen och Kilenevägen planläggs som allmän plats, som kommunen behöver lösa in:

Del av samfälligheten Torp S:6, ca. 15 m<sup>2</sup>.

Fastigheter där planläggning för allmän plats sker för Kilenevägen, som kommunen behöver lösa in:

Del av samfälligheten TORP S:6, ca. 60 m<sup>2</sup>.

Del av samfälligheten TORP S:7, ca. 54 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:37, ca. 29 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:23, ca. 670 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:66, ca. 107 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:4, ca. 75 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:49, ca. 35 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:7, ca. 10 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:29, ca. 126 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:27, ca. 22 m<sup>2</sup>.

Mark som planläggs som allmän plats för gata med enskilt huvudmannaskap, för där Hagtorpsvägen går idag samt för att få en lämplig bredd på vägutrymmet:

Del av TORP 1:23, ca. 218 m<sup>2</sup>.

Del av TORP S:6, ca. 1008 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:69, ca. 99 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:66, ca. 39 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:49, ca. 17 m<sup>2</sup>.

Kommunen behöver även lösa in mark planlagd som allmän plats för natur i samband med detaljplan, vilket gäller följande fastigheter:

Del av samfälligheten TORP S:6, ca. 222 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:21, ca. 3218 m<sup>2</sup>.

Del av TORP 1:4, ca. 5124 m<sup>2</sup>.

### **Förändrad fastighetsindelning**

Del av fastigheten Torp 1:4 som ligger inom detaljplaneområdet kommer att styckas av för att möjliggöra för småhustomter samt ny infartsväg till dessa från Hagtorpsvägen.

Del av samfälligheterna TORP S:6 och TORP S:7 ligger inom detaljplaneområdet. Dessa bör omprövas inom planområdet i samband med detaljplan.

En del av TORP S:6, till väst i planområdet, täcker ett mindre område inklämt mellan två privatägda fastigheter med samma ägare. Denna del av samfälligheten syftar till att nyttjas som väg, vilket den inte används till idag. I samband med detaljplan föreslås att denna del av samfälligheten upphävs.

Mark planlagd som allmän platsmark för gata där kommunen är huvudman ska överföras till en av kommunen ägd fastighet i samband med detaljplan för att säkerställa att den allmänna vägen ägs av kommunen.

### **Rättigheter och servitut inom detaljplan**

Rättigheter och servitut inom detaljplan redovisas i bilaga.

### **Samfälligheter**

Del av samfälligheterna TORP S:6 och TORP S:7 ligger inom detaljplaneområdet. Dessa bör omprövas inom planområdet i samband med detaljplan.



## **Gemensamhetsanläggningar**

Det enskilda huvudmannskapet för vägar organiseras genom bildandet av gemensamhetsanläggningar där samtliga berörda fastigheter deltar. Huvudmannen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll.

Idag finns redan en gemensamhetsanläggning för avsticksvägen norr om Torpvägen, TORP GA:1.

Hagtorpsvägen utgörs av samfälligheten TORP S:6. I samband med detaljplan föreslås att nya föreslagna bostäder, vars infartsvägar ansluts till Hagtorpsvägen, ansöker om att gå med i samfälligheten.

En förutsättning är att det även bildas en gemensamhetsanläggning för de nya infartsvägarna där de nya fastigheterna går med.

## **Vatten och avlopp**

De nya bostäderna kommer anslutas till det befintliga kommunala ledningsnätet.

## **Planavgift**

I samband med framtagandet av detaljplanen bekostas planarbetet av exploatör och kommunen. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

## **Exploateringsavtal**

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommun och exploatör innan detaljplanen antas. Exploateringsavtalet reglerar parternas betalningsansvar, rättigheter och skyldigheter för genomförandet av planen.

## **KONSEKVENSER**

### **Natur**

Naturen bevaras i stor utsträckning inom planområdet. En mindre yta tas i anspråk för cirka 5 friliggande enbostadshus och ny infartsväg. Den nya bebyggelsen föreslås intill befintlig bebyggelse i området vilket gör att naturområden inte skärs av från varandra.

Biotopskyddade områden bedöms inte påverkas av ett plangenomförande.

### **Landskapsbild**

I och med att detaljplanen främst ämnar bevara områdets karaktär samt att ny bebyggelse endast föreslås för en mindre yta så bedöms påverkan på landskapsbilden som liten.

### **Dagvatten**

Detaljplanen prövar ny bebyggelse i form av enbostadshus samt en ny infartsväg vilket medför att en mindre yta inom planområdet blir hårdgjord. För en del av nya föreslagna infartsvägen går idag ett dike. Om möjligt ska befintligt dike nyttjas, i det fall det inte är möjligt ska ett dike anläggas längs vägens norra sida.

Påverkan för möjligheten till infiltrering av dagvatten bedöms som liten då planområdet fortsatt kommer ha flera stora upptagningsytor. Kring den nya bebyggelsen finns även grönytor som kan ta upp dagvatten.

### **Miljö kvalitetsnormer**

Ett genomförande av planen bedöms inte innebära en risk för att överskrida miljö kvalitetsnormerna för luft, vatten och buller.

### **Hälsa och säkerhet**

Ett plangenomförande bedöms inte innebära risk för översvämning eller erosion, ras och skred.

Detaljplanen medför ingen ny ökad risk för explosion eller utsläpp av miljö- och hälsofarliga ämnen i händelse av olycka.

### **Barn**

Detaljplanen bevarar stora grönområden, vilket ger fortsatta möjligheter till lek och rekreation.

### **Riksintresse**

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka natur- eller kulturmiljön i området negativt.

Kulturhistoriska miljöer och fornlämningar tas fortsatt hänsyn till i samband med detaljplan.

Förutsättningar till friluftsliv och det rörliga friluftslivet bedöms inte påverkas av ett plangenomförande.

### **Jordbruksmark**

Jordbruksmark tas ej i anspråk i samband med detaljplan. Genom att bevara brukbar mark säkerställs tillgången till jordbruksmark för framtidens behov.

### **Trafik**

Torpvägen och Hagtorpsvägen breddas för att kunna höja vägarnas standard och förbättra sikten för trafikanter. Säkra in- och utfarter säkerställs även med detaljplanen.

Den nya bebyggelsen innebär någon mer trafik längs Hagtorpsvägen, men ökningen bedöms som marginell då antalet nya föreslagna enbostadshus är cirka 5. Det skapas ingen risk för genomfartstrafik på Hagtorpsvägen.

Detaljplanen ger utrymme för att på sikt kunna möjliggöra en gång- och cykelväglängs Kilenevägen.