
SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Efter samrådsskedet

PLANENS SYFTE

Syftet av planändringen är att fastigheten Nolgård 1:334 blir mark för handel, småindustri och kontor (HJK) och därmed möjliggör en rivning av nämndemansbyggnaden. För att häva ett rivningsförbud krävs att detaljplanen tas fram med ett utökat förfarande.

I dagsläget är markanvändningen för fastighet Nolgård 1:334 bostäder och huset inom fastigheten är **k**- och **q**-märkt vilket innebär att byggnadens särdrag och värden ska beaktas vid ändring och att huset är belagt med rivningsförbud. Detta kommer att ändras i och med att den nya användningen för fastigheten blir för handel, småindustri och kontor. Byggnadshöjden inom området är satt till 6 meter och nockhöjden till 10 meter. Byggrätten inom området är 40 % av fastighetsarean.

PLANFÖRFARANDE

Planen kommer att handläggas med ett utökat förfarande med samråd och granskning enligt 5 kap. PBL 2014:900. Planförslaget ska antas av kommunfullmäktige.

SAMRÅDSSKEDET

Samrådshandlingar

Plankarta med bestämmelser och beskrivning godkändes av kommunstyrelsens Arbetsutskott 2016-12-13 § 248

Remiss

Planförslaget (Samrådshandling 2016-11-30) har varit utsänt på remiss under tiden 2016-12-30 tom 2017-02-06. Utskicket har sänts till sakägare och remissinstanser enligt sändlista. Inkomna skriftliga synpunkter har sammanställts och redovisas i sin helhet i denna samrådsredogörelse med planarkitektens kommentarer.

Följande instanser/sakägare har angett att de inte har något att erinra:

Räddningstjänsten

Ellevio AB

2 sakägare enligt fastighetsförteckningen

SAMMANFATTNING AV SAMRÅDET

Förändringar av planen pga. inkomna synpunkter

Samrådet har visat på att vissa förändringar behöver göras i planen.

Planbeskrivning

Förtydligar i genomförandebeskrivningen att förrättningskostnad för att ingå i gemensamhetsanläggning tillfaller sökande

Vid rivningslov bör byggnaden dokumenteras innan rivning genomförs

Plankarta

Plankartan förtydligas med information om utskriftsformat

Prickmarken utökas i de norra delarna mot väg 236

Utfartsförbud tillkommer i de östra delarna mot väg 236.

Grundkartan

Förtydligas med text om Hammaröleden (väg 236)

Övrigt

Kulturlandskapets bedömning avseende nämndemansgården bifogas planhandlingarna.

Behovsbedömningen revideras inom kulturbedömningen

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Synpunkter som kvarstår efter samrådsskredet:

Att sänka nockhöjden i detaljplanen

Permanent lösning av begränsande av hastighet på Nolgårdsvägen

Att trafikutredning ska göras för Nolgårdsvägen

Komplettering med bullerplank i detaljplanen

Följande har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Rune Skogsberg

Detaljplan för Nolgård 1:334 m.fl., Hammarö kommun.

Lst dossiernr. D158a

Ärendet

Rubricerat detaljplane förslag, upprättat den 30 november 2016 med utökat planförfarande, har översänts för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL). Planförslaget har den 2 februari 2017 behandlats vid planberedning med Trafikverket och berörda enheter inom Länsstyrelsen.

Syfte

Att fastigheten Nolgård 1:334 blir mark för handel, småindustri och kontor [HJK] och därmed möjliggör en rivning av Nämndemansgården. För att häva ett rivningsförbud krävs att detaljplanen tas fram med utökat förfarande.

Tidigare ställningstaganden

I kommunens översiktsplan, antagen 2005-11-22, utpekas området som avsett för tätbebyggelse.

För området gäller i sin helhet detaljplan för Västra och Östra Nolgård, laga kraft 2002-06-25. Huvuddelen av planen har markanvändning handel, småindustri och kontor. Denna markanvändning ligger kvar oförändrad i det nya planförslaget. För norra delen av planområdet är markanvändningen Bostäder (Nämndemansgården). Denna byggnad är i gällande plan försedd med rivningsförbud och skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Länsstyrelsens roll

Länsstyrelsen ska enligt 5 kap.14§ PBL vid samråd särskilt:

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (MB) tillgodoses, att miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs och att

REGIONALA YTTRANEN	KOMMENTARER
<ul style="list-style-type: none"> • strandskydd enligt 7 kap. MB inte upphävs i strid med gällande bestämmelser • verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och • verka för att en bebyggelse eller byggnadsverk inte blir olämpligt med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. <p>Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i denna lag, om det behövs ur allmän synpunkt.</p> <p>Råd om tillämpningen av PBL m.m.</p> <p><u>Kulturmiljö</u></p> <p>Detaljplanen syftar till att möjliggöra rivning av en byggnad som kommunen tidigare pekat ut som särskilt värdefull ur kulturhistoriskt synpunkt och som därför försetts med både varsamhetskrav, förvanskingsförbud samt rivningsförbud i gällande plan. Byggnaden är även utpekad i kommunen kulturmiljöprogram.</p> <p>I Planbeskrivningen argumenteras för att Nämndemansgården ”är i ett så nedgången skick att en renovering av byggnaden kommer att innebära orimliga kostnader för fastighetsägaren.” Att byggnaden tillåtits förfalla, trots det starka skydd den har i gällande plan visar på en brist i kommunens tillsyn.</p> <p>Det är oklart om bedömningen gjorts att en renovering skulle vara för kostsam i förhållande till de kulturhistoriska värden som går förlorade, eller i förhållande till att bygga nytt eller utnyttja marken till industriändamål. En rivning av en byggnad som utpekats ha kulturhistoriska värden bör ställas i relation till den förlust av kulturhistoriska värden och bebyggelsehistoria som sker vid en rivning.</p> <p>Vidare hävdas i planbeskrivningen att Nämndemansgården idag utgör ”ett udda intryck genom sin placering mellan Nolgårdsvägen och den hårt trafikerade Hammaröleden, omgiven av modern industri och bostadsbebyggelse”. Det är oklart varför kommunen plötsligt gör bedömningen att Nämndemansgården inte passar in, då den senast 2002 gavs skydd för att stå kvar i samma miljö. Vidare är det oklart varför byggnaden inte anses passa in, när området i direkt anslutning väster om fastigheten består av bostadsbebyggelse.</p>	<p>Miljö- och byggnadsnämnden idkade tillsyn under hösten 2012 som sammanställdes i rapporten ”inventering av q-märkta byggnader”, detta resulterade i att fastighetsägaren förelades med att inkomma med en underhållsplan. Fastighetsägaren har då tagit hjälp av sakkunnen ansluten till Byggnadsvården i Värmland, för att rädda byggnaden. Skadorna visade sig dock vara så omfattande att denne återkom 2014-12-09 med en ansökan om rivning. Ärendet togs upp i miljö- och byggnadsnämnden 2015-05-05 och beslut togs då att remittera ärendet vidare till kommunstyrelsen arbetsutskott för att ändra gällande detaljplan.</p> <p>Kommunen gör bedömningen att fastighetens läge gör att den är svår om ens lämplig att använda till bostadsändamål. För att göra en bedömning av byggnaden och dess placering har kommunen även bett kulturlandskapet att yttra sig över fastigheten som kommer bifogas handlingarna till granskningen.</p>

REGIONALA YTTRANEN	KOMMENTARER
<p>Kommunen uppger att Kulturlandskapet utfört en bedömning av Nämndemansgården. Bedömningen är inte bilagd planhandlingarna och finns inte tillgänglig tillsammans med planhandlingarna på kommunens hemsida, vilket gör det omöjligt för Länsstyrelsen att kommentera bedömningen.</p> <p>I behovsbedömningen har påverkan på "område med högt lokalt och regionalt värde – kultur" angetts till "kanske". Bedömningen torde snarare bli "stor" mot bakgrund av att kommunen tidigare pekat ut Nämndemansgården som särskilt värdefull i gällande detaljplan samt byggnaden är upptaget i kommunens Kulturmiljöprogram.</p> <p>Behovsbedömningen har också fastslagit att planen inte medför några hinder att uppnå de nationella miljömålen. Länsstyrelsen vill påminna om att miljömålet <i>God bebyggd miljö</i> innefattar att kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas.</p> <p>Vid beslut om rivning bör byggnaden dokumenteras innan rivning genomförs.</p> <p><u>Trafik</u></p> <p>Utfartsförbud bör införas på plankartan längs planområdets östra gräns mot väg 236 (Hammaröleden).</p> <p>Längs väg 236 finns en generell byggnadsfri zon om 30 meter, vilken bör hävdas om inga särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen delar Trafikverkets synpunkt att gränsen för "prickmark" mot väg 236 bör justeras med avseende på detta i hela sin längd.</p> <p>Prövningsgrundande synpunkter</p> <p>Länsstyrelsen kan med stöd av 11 kap. 10§ Plan- och bygglagen ta in en detaljplan för prövning. Länsstyrelsen kan av planförslaget och av i dagsläget kända förhållanden inte se att de föreslagna åtgärderna kommer att föranleda någon prövning.</p> <p>Beslut i ärendet har fattats av enhetschef Bengt Falemo efter föredragning av plan- och bostadssamordnare Magnus Ahlstrand. Medverkande har varit bebyggelseantikvarie Lovisa Smedberg.</p>	<p>Behovsbedömningen ses över till granskningen</p> <p>Detta förtydligas i planbeskrivningen</p> <p>Synpunkter noteras och åtgärdas</p>

REGIONALA YTTRANDEN

KOMMENTARER

LANTMÄTERIET



2017-01-30
 Dnr... 205/58
 Dpl... 235
 Hid.nr... 2017-100

Hammarö kommun
 kommunstyrelsen@hammaro.se

YTTRANDE SAMRÅD

DATUM: 2017-01-30

VÅR REFERENS: DNR 404-2016/5998

ER REFERENS: 2015/58

Detaljplan för Nolgård 1:334, 1:335, 1:336 i Hammarö kommun

Vid genomgång av planförslagets samrådshandlingar (daterade 2016-11-30) har följande noterats:

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen genomföra eventuell fastighetsbildning. Nolgård 1:334 ansluts till Nolgård ga:2.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen bör förbättras

PLANKARTAN

På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR/SERVITUT, GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Nolgård ga:2 utgör gemensam kommunikationsyta för Nolgård 1:335 och 1:336. Nolgård 1:334 bör anslutas till Nolgård ga:2. Konsekvensen för Nolgård 1:334 blir att fastighetsägaren får lösa in sig i befintlig anläggning, och betala sin andel för att bli delägare.

Vem ska betala förrättningskostnaden för att ingå i gemensamhetsanläggningen?

Se Nolgård ga:2 på kartsnitt nedan.

Plankartan förtydligas med information om detta

Det framgår av planens genomförandebeskrivning att exploatören ansvarar för att ansöka om att ingå i bef. gemensamhetsanläggning, förtydligar att det även tillkommer förrättningskostnader.

REGIONALA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>Trafikverkets yttrande i ärendet om detaljplan för fastigheterna NOLGÅRD 1:334, 1:335 och 1:336 i Hammarö kommun - samråd</p> <p>Ärende</p> <p>Trafikverket har av Hammarö kommun fått rubricerat ärende för yttrande.</p> <p>Syftet av planändringen är att fastigheten Nolgård 1:334 blir mark för handel, småindustri och kontor (HJK) och därmed möjliggör en rivning av nämndemansbyggnaden.</p> <p>Synpunkter</p> <p>För tydlighetens skull vore det bra om texten "Hammaröleden (väg 236)" införs på densamma i plankartan.</p> <p>Utfartsförbud bör införas på plankartan längs planområdets östra gräns mot väg 236.</p> <p>Längs väg 236 finns en generell byggnadsfri zon om 30 meter, vilken bör hävdas om inga särskilda skäl föreligger. Trafikverket anser att gränsen för "prickmark" mot väg 236 bör justeras med avseende på detta i hela sin längd.</p> <p>Planförslaget möjliggör att i princip hela området kan få hårdgjord yta. Trafikverket önskar få verifierat att inga ökade dagvattenmängder leds till diket längs väg 236.</p> <p>Trafikverket har i detta läge i övrigt inget att erinra mot föreslagen detaljplan.</p> <p>Med vänlig hälsning</p> <p>Lars Olsson Samhällsplanerare</p> <p>lars.c.olsson@trafikverket.se Telefon: 010-124 16 19</p>	<p>Plankartan förtydligas</p> <p>Plankartan uppdateras</p> <p>Prickmarken har utökats något från tidigare plan där, befintlig bebyggelse inte låg inom prickmarken. För de norra delarna ses prickmarken över och utökas något.</p> <p>Detta är ingen skillnad från vad befintlig plan möjliggör men fastigheten kommer kopplas till det kommunala dagvattennätet.</p>

ÖVRIGA YTTRANDEN	KOMMENTARER
<p>Kommentarer till Detaljplan för Nolgård 1:334, 1:335, 1:336</p> <p>Hej,</p> <p>Jag heter Rune Skogsberg och är ägare av fastigheten på Nolgårdsvägen 20. Fastighetsbeteckning Nolgård 1:144, dvs mitt emot fastigheten Nolgård 1:334.</p> <p>Med anledning av den föreslagna planändringen har jag några frågor och kommentarer</p> <p>Jag motsätter mig inte rivning, tvärtom, men jag vill gärna se planen för den nya byggnaden. Jag och andra med mig vill att kommunen tar krafttag mot de höga hastigheterna på Nolgårdsvägen, befintlig skyltning till 30 km/h fungerar inte. Förslagsvis byggs fasta installationer som sänker hastigheten.</p> <p>Byggnad, bebyggelse Från sammanfattningen på sid 2 och på återkommande ställen anges att byggrätten utökas till 40%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hur stor byggnad som planeras framgår inte, endast 40% av fastighetsarean anges, ändrat från 30% för att medge större byggrätt. Storleken på den enskilda fastigheten framgår inte. Planområdet på 6900 omfattar alla tre fastigheterna vad jag kan se. • Fråga: Hur stor byggyta i kvadratmeter kommer att medges för den nya byggnaden? <p>Inget underlag finns bifogat på den planerade byggnaden. Jag Saknar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan och fasadritning, visande vyer och ev. sektioner av nya huset. • Den föreslagna nock och byggnadshöjden skall vara utsatt • Byggyta angiven • Situationsplan som visar placering på tomt 	<p>Planen anger en maxyta för hur mycket man får bygga. Bestämmelsen i planen anger att det är 40 % i bruttoarea av fastighetsarean som får bebyggas. I detta fall blir det för hela planområdet ca 2760 kvm och för fastigheten med mangårdsbyggnaden innebär detta en yta på ca 664 kvm förutsatt att fastighetsindelningen kvarstår som den gör idag</p> <p>Följande handlingar tas fram till bygglovet och finns inte i dagsläget. I detaljplanen prövar vi markens lämplighet för bebyggelse och i detta fall att ändra användning från bostadsändamål till handel, småindustri och kontor.</p>

Bygg och nockhöjd. I dokumentet anges bygghöjd 6 m och Nockhöjd 10 m.

Kommentarer

- Hur är den bygghöjden bestämd i förhållande till omgivande bebyggelse på fastigheterna Nolgård 1:335 och 1:336?
- Jag vill inte att höjden inklusive nockhöjden för den nya byggnaden på fastigheten Nolgård 1:344 överstiger de omkringliggande byggnaderna

Gator och trafik

Nolgårdsvägen

Trafikvolymen på Nolgårdsvägen är hög. Fler småindustrier kommer oundvikligen att innebära fler bilar. Den föreslagna utfarten från 1:336 är bra. Jag undrar om en beräkning av den ökande mängden gjorts och vilka konsekvenser det får för boende i närområdet?

Hastigheten på Nolgårdsvägen är begränsad till 30 km/h. Tyvärr respekterar inte många förare denna begränsning. Ett vanligt scenario är att ett fordon svänger av från hammaröleden via infarten mitt emot Bergqvist skor och fortsätter söderut på nolgårdsvägen i hög fart.

- Jag vill se ett förslag på permanent lösning för att begränsa hastigheten på Nolgårdsvägen
- En beräkning på ökad trafikvolym med konsekvensutredning tycker jag hör till en sådan här förändring.

Störningar

Buller

Hänvisning har gjorts till mätning av buller från hammaröleden,

- Ingen information finns tillgänglig från Nolgårdsvägen?
- Hur vet man idag vilken bullernivå det kommer bli vid den nya lokalen?

Jag läser att avsikten är att behålla häcken mot Nolgårdsvägen.

- Kan en komplettering med bullerplank på insidan av häcken göras?

I detaljplan för Västra och östra nolgård (nolgårdsrondellen) från 2001 som planområdet ligger i idag så är byggnadshöjden begränsat 6 meter, däremot så ska denna vid byggnation med pulpettak mätas vid byggnadens lägsta fasadhöjd. Takets högsta del får dock inte överstiga en beräknad nockhöjd, som erhålls vid sadeltaksutformning med taklutning av 45 grader. Detta innebär att nockhöjden vid byggnation av en större byggnad skulle kunna bli väldigt hög, därför har vi valt att begränsa detta till en nockhöjd om 10 meter, dock är detta högre än bebyggelsen har idag.

Gjord trafikmätning på Nolgårdsvägen mellan 17-03-31 till 17-04-07 visar på en medelhastighet på något över 30 km/h. En tillkommande lokal bedöms inte medföra sådana trafikökningar att en trafikutredning är nödvändig.

Planen möjliggör att marken används till handel, småindustri (ej störande) och kontor. Vad exakt för typ av verksamhet som kommer finnas inom området är inte fastlagt.

Verksamheten bedöms inte vara av sådant slag att ett bullerplank krävs.

