

341

1(5)

## ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR  
HALSMO 1:1 (DEL AV), 1:18 M.FL.  
KILS KOMMUN  
VÄRMLANDS LÄN

### PLANBESKRIVNING

#### HANDLINGAR

Planen består av plankarta med bestämmelser, denna beskrivning, genomförandebeskrivning och miljökonsekvensbeskrivning. Till planen hör även två geotekniska undersökningar, vattendredning samt utlåtande beträffande vattenfrågor.

#### SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen omfattar ett skogsområde i anslutning till befintlig villabebyggelse. Syftet med planen är att möjliggöra exploatering av ytterligare några tomter för enfamiljshus.

Planärendet hanteras med normalt planförfarande.

#### PLANDATA

Planområdet är beläget ca 2,5 km norr om Kils tätort och består huvudsakligen av skogsmark. Det avgränsas i norr, öster och söder av skogsmark och i väster av fastighetsgränser. Fastigheterna Halsmo 1:18 och 1:21 är privatägda. All övrig mark ägs av Kils kommun.

Arealen uppgår till 1,7 ha.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För området gäller stadsplan fastställd 1987-09-08. I denna är den aktuella delen, utom Halsmo 1:18, redovisad som naturpark.

För planområdet och sammanhängande område söderut upprättades 2001 detaljplan med syfte att få fram tomter för enfamiljshus. Efter att antagandet av denna plan överklagats beslutade miljö- och byggnadsnämnden att undanta den norra delen från antagande. Planens södra del vann laga kraft 2004-01-28.

Den undantagna delen av planen har därefter omarbetats för att medge en utökning österut av Halsmo 1:18 samt att möjliggöra exploatering av Halsmo 1:21.

Planområdet är beläget inom område av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden enligt 4 kap 1 och 2 §§ MB. Inom detta område skall turismens och främst det rörliga friluftslivets intressen beaktas. Föreslagen exploatering av 5 tomter i direkt anslutning till befintlig bebyggelse bedöms ej påverka dessa intressen negativt. Av friluftslivet nyttjade delar av Frykstaområdet berörs ej.

Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Skyddsbestämmelserna fastställdes 1975-05-13. Se vidare nedan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av skogsmark som sluttar kraftigt mot väster. Skogen är blandskog med hög andel lövträd. Genom området rinner en bäck som i östra delen bildar två dammar. Fastigheten Halsmo 1:21 är av parkkaraktär.

Med hänsyn till områdets topografi och jordarter och därmed sammanhängande risk för yttlig erosion införs samrådsplikt före fällning av samtliga ädellövträd såsom ask, ek, lind och lönn samt för övriga träd med en stamdiameter av 7 cm eller mer.

### Geotekniska förhållanden

Geotekniska undersökningar har utförts (Viak 1999-09-02, kompletterad 2000-10-11). Jorden består av fast lagrad sand med inslag av grus och silt, i nedre delen även med lera. Den brantare delen i öster består av finkorniga sediment över fast morän. Här är jorden tjälfarlig och flytbenägen vid vattenöverskott. Detta utgör inget hinder för bebyggande men bör särskilt beaktas vid schakt för t ex ledningsarbeten eller grundläggning.

Utförda undersökningar omfattar ej Halsmo 1:21. För erforderliga geotekniska undersökningar av denna fastighet svarar fastighetsägaren.

Förutsättningarna för planerad användning är goda och stabiliteten bedöms som tillfredsställande. Markradonhalten har uppmätts till 4-14 kBq/m<sup>3</sup>, dvs lågradonmark för aktuella jordarter. Förorenad mark har ej påträffats (ingen tidigare verksamhet).

Schaktslänter kan behöva erosionsskyddas vid regn. Detaljerad geoteknisk undersökning av varje tomt för att bestämma lämplig grundläggning med hänsyn till markförhållanden och grundvattennivåer bör utföras innan byggnadsarbetena påbörjas.

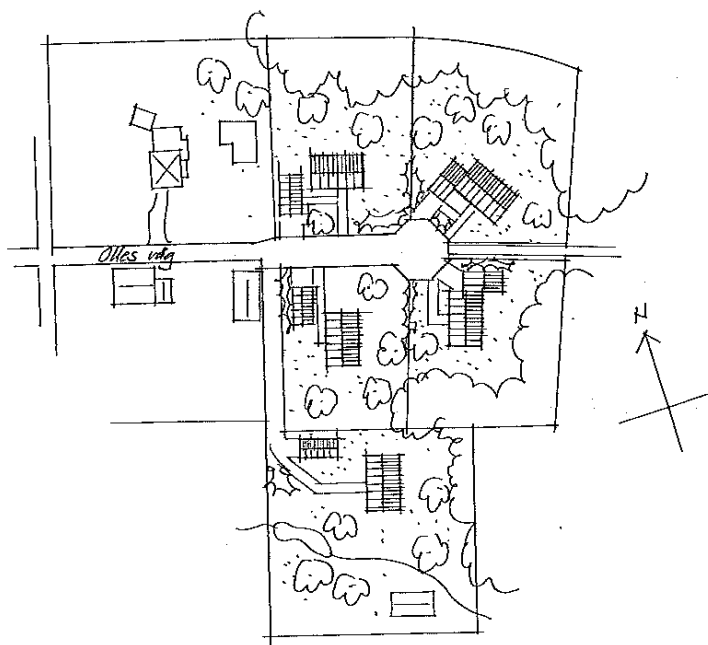
Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Skyddsbestämmelserna fastställdes 1975 och innebär bl a förbud mot schakter till lägre nivå än 1 m över högsta grundvattenyta. Med detta avses grundvattenmagasinet, vars nivå under planområdet bedöms ligga på max + 62,5 m, dvs ca 20 m under marknivån. Bestämmelserna avseende schakter är ej relevanta beträffande de mindre fickor av grundvatten som uppmätts på högre nivåer inom planområdet i de geotekniska undersökningarna och vars förekomst är beroende av jordlager med skiftande täthet.

## Bebyggelse

Förutom den etablerade villatomten Halsmo 1:18 och ett uthus på Halsmo 1:21 är området obebyggt. Föreslagen bebyggelse består av 4 enfamiljshus på kommunens mark samt ytterligare ett hus på Halsmo 1:21.

Nya hus får uppföras i ett plan med möjlighet till inredd vind och även souterrängvåning. Största tillåtna byggnadshöjd är 4,5 m, vilket medger förhöjd takfot. För att erhålla god anslutning till befintlig bebyggelse och inte skymma sikten begränsas taklutningen till högst 33 grader. Taken får endast utföras av lertegel eller betongpannor och fasaderna skall utföras av trä.

Garage eller uthus får uppföras intill 1 m från gräns mot grannfastighet. Normal bygglovplikt avses gälla.



För de 2 tomterna längst i norr kan det bli aktuellt att medge undantag från kraven i PBL på tillgänglighet till byggnaden på grund av terrängens beskaffenhet.

Halsmo 1:21 ges anslutning via ett skaft norrut till Olles väg.

Service i form av skola, daghem och närbutik finns i Viksta drygt 2 km sydväst om planområdet. Övrig service finns i Kils centrum ca 3 km söderut.

## Friytor

Planområdet gränsar till skogsmark (Fryksta fritidsområde) och ligger ca 500 m från badplatsen i Fryken. Den låga exploateringsgraden ger stora friytor på varje tomt. Befintliga dammar på kommunal mark i anslutning till planområdet ses över och hägnas in där så bedöms erforderligt.

## Gator och trafik

Områdets trafikmatas från Sjöleden via befintlig lokalgata, Olles väg, som förlängs österut och därvid breddas. Från denna dras en gångstig upp till elljusspåret vid Fryksta fritidsområde.

Tillgång till kollektivtrafik saknas. Utredning pågår om förbindelse med anslutningsbuss till Kils centrum.

## Störningar

Avståndet till väg 714 från bostadshus kommer att uppgå till minst 100 m. Bullerberäkningar i samband med upprättande av föregående plan visar att av SNV rekommenderade värden underskrids ca 50 m från vägen.

## Teknisk försörjning

Bebyggelsen kommer att anslutas till kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten, som finns väster om området. I samband med exploateringen förnyas och utökas ledningsnätet i erforderlig omfattning. Va-försörjningen redovisas närmare i separat va-utredning. För att undvika förändringar av grundvattentillrinningen mot bef tomter väster om planområdet skall på nya tomter anordnas fördröjningsmagasin för dagvatten med möjlighet till infiltration.

Elförsörjningen ombesörjs av Birka Energi.

Den planerade bebyggelsen skall förses med individuell, vattenburen uppvärmning med möjlighet till alternativa uppvärmningsmetoder. Vid fastbränsleeldning bör i första hand träpellets komma i fråga. Vedeldning bör undvikas med hänsyn till områdets topografi och förhärskande vindriktning.

Skyddsbestämmelserna för vattentäkten innebär ej förbud mot oljecisterner, men med hänsyn till områdets delvis genomsläppliga jordarter och närheten till kommunens vattentäkt införs ändå förbud mot cisterner för förvaring av fossila bränslen såsom diesel, eldningsolja mm inom planområdet.

## Övrigt

Frågeställningarna i kommunens barnchecklista har beaktats. Föreslagen bebyggelse bedöms utgöra en god miljö för barn och ungdomar med bl a stora friytor och närhet till bad och friluftsområden.

Planarbetet har bedrivits i nära samråd med kommunens tekniska kontor, särskilt m a p va-försörjning och grundvattenfrågor.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden har satts till femton år.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, K-Konsult Arkitekter  
Kommunal handläggare: Göran Grönkvist

Upprättad 2004-04-07

## REVIDERING

Planförslaget har efter utställningen reviderats med avseende på byggrätten på fastigheten Halsmo 1:21. Endast plankartan är reviderad.

Reviderad 2004-06-01

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2004-06-01 § 82  
Laga kraft 2004-10-11

## ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR  
HALSMO 1:1 (DEL AV), 1:18 M.FL.  
KILS KOMMUN  
VÄRMLANDS LÄN

### GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

För planprocessen gäller följande tidplan:

|                   |                   |
|-------------------|-------------------|
| Remiss och samråd | dec-jan 2003/2004 |
| Utställning       | april/maj 2004    |
| Godkänns av mbn   | juni 2004         |
| Antagande av kf   | augusti 2004      |
| Laga kraft        | sept 2004         |

##### Genomförandetid

Tomterna kommer att styckas av och säljas i takt med efterfrågan. Genomförandetiden har därför satts till femton år från den dag planen vunnit laga kraft.

##### Anläggningsarbeten

Gatu- och ledningsarbeten beräknas kunna utföras under hösten 2004 men är beroende av efterfrågan på tomter. I samband härmed kommer även ledningsnätet i övriga delar av området att förnyas.

##### Bebyggelse

Avstyckning och bebyggande av tomter avses kunna påbörjas under senhösten 2004.

##### Ansvarsfördelning

Kommunen svarar för gatu- och ledningsarbeten, gatubelysning samt avstyckning och försäljning av tomterna. Kommunen svara även för erforderlig inhägnad av befintliga dammar på kommunal mark i anslutning till planområdet.

### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen svarar för avstyckning av varje enskild ny tomt. Fastighetsplan erfordras ej. För erforderlig fastighetsreglering som berör Halsmo 1:18 och 1:21 svarar resp fastighetsägare.

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen svarar för kostnaderna för gatu- och ledningsarbeten, avstyckning mm, vilka sedan tas ut på respektive ny tomt genom försäljningspris och anslutningsavgifter.

Kostnaderna för tillkommande mark samt fastighetsreglering av Halsmo 1:18 resp 1:21 bestrids av resp fastighetsägare.

Kostnaden för gatu- och ledningsarbeten, gångväg och gatubelysning inom planområdet har beräknats till ca 410.000:- kronor.

### TEKNISKA FRÅGOR

Detaljerad geoteknisk undersökning av varje tomt skall utföras innan byggnadsarbetena påbörjas. Undersökningen utförs genom köparens resp markägarens försorg.

### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, K-Konsult Arkitekter

Kommunal handläggare: Göran Grönkvist

Upprättad 2004-04-07

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2004-06-01

Laga kraft 2004-10-11

## ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR  
HALSMO 1:1 (DEL AV), 1:18 M.FL.  
KILS KOMMUN  
VÄRMLANDS LÄN

### MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

#### BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra exploatering av ytterligare tomter för enfamiljshus i anslutning till befintlig bebyggelse vid Sjöleden.

Planområdet är beläget ca 2,5 km norr om Kils centrum och består av skogsmark som sluttar brant ned mot Fryken.

Planerad bebyggelse utgörs av 5 enfamiljshus.

Geotekniska undersökningar har utförts av Viak och ingår i de handlingar som hör till detaljplanen.

#### VATTENFRÅGOR

Den planerade bebyggelsen skall anslutas till kommunala ledningar för vatten, avlopp och dagvatten, som byggs ut från befintligt ledningsnät, vilket samtidigt förnyas. Se även separat va-utredning.

Öster om den planerade bebyggelsen finns 5 källor, vilka nu ej används. De berörs ej av den planerade bebyggelsen. Befintligt dammsystem, delvis beläget på Halsmo 1:21, har sitt tillflöde via bäck österifrån och påverkas ej av utbyggnaden. Källornas läge redovisas på illustrationen i planbeskrivningen.

Planområdet är beläget inom yttre skyddsområde för kommunens vattentäkt, ca 300 m från inre skyddsområde. Restriktioner beträffande schakter, gällande nivå i förhållande till vattentäktens vattenyta, samt beträffande hantering av miljöfarliga ämnen, främst oljeprodukter, inom skyddsområdet för vattentäkt framgår av gällande skyddsbestämmelser.

Den grundvattennivå som konstaterats inom planområdet är ej relevant för restriktioner beträffande schakter i anslutning till grundvattennivån.

I planen införs förbud mot cisterner för fossila bränslen. I övrigt följer planen helt skyddsbestämmelserna.

Med hänsyn till markens beskaffenhet, bebyggelsens art och i planen ingående bestämmelser bedöms den tillkommande bebyggelsen ej medföra någon ökning av riskerna för vattentäktens del.

#### BULLERFRÅGOR

Området är beläget norr om väg 714. Avstånd till närmaste planerad bebyggelse uppgår till ca 100 m, till närmaste tomtgräns ca 70 m.

Utförd bullerberäkning för tomtplatser söder om planområdet visar att av SNV rekommenderade ekvivalentvärden 55 dB(A) utomhus resp 30 dB(A) inomhus underskrids. Rekommenderade maxvärden underskrids också. Se vidare i planbeskrivningen.

#### LANDSKAPSBILD

Terrängen består av blandskog med stort inslag av lövträd. Befintlig vegetation förväntas delvis finnas kvar på de tillkommande tomterna, som blir relativt stora för att ansluta till befintligt bebyggelsemönster. Kravet på samråd inför trädfällning ger kommunen dessutom möjligheter att värna om vegetationen och begränsa ingreppen. Den nya bebyggelsen är av begränsad omfattning och kommer att upplevas som en naturlig fortsättning av den befintliga. Den bedöms heller inte medföra någon negativ inverkan på landskapsbilden i stort. Höjdläget är sådant att silhuettverkan ej uppstår.

#### NOLLALTERNATIV

Nollalternativet innebär att ingen exploatering sker och området lämnas som det är.

#### MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförfattare: Björn Johansson, K-Konsult Arkitekter  
Kommunal handläggare: Göran Grönkvist

Upprättad 2004-04-07  
Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden 2004-06-01  
Laga kraft 2004-10-11