



**SMEDJEBACKENS
KOMMUN**

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Smedjebacken 3:1 Förskola i Moga

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan regleras av Plan- och bygglagen (PBL) och omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter. Det är ett juridiskt bindande dokument och syftet är att göra avvägningar mellan olika intressen och ta ställning till hur ett område ska användas. Detaljplanen kan till exempel reglera om marken ska användas till bostäder, industri eller parkmark. Men också vart gator ska anläggas, hur höga byggnaderna får vara och hur mycket av fastigheten som får byggas. Detaljplaneprocessen tar i regel ett års tid.

En detaljplan kan initieras på olika sätt. Det kan vara fastighetsägare och exploatörer som ansöker om att en detaljplan ska upprättas eller ändras för att de vill genomföra en

förändring. I andra fall kan en detaljplan initieras från politiskt håll för att få till stånd en förändring eller för att lösa frågor som till exempel byggnation av vägar, VA-försörjning, utbyggnad av skolor, bostäder, verksamheter m.m. En detaljplan kan upprättas i tre olika förfaranden: standardförfarande, begränsat förfarande eller utökat förfarande. Skillnaderna är att vid begränsat förfarande genomförs ingen granskning och vid utökat förfarande tillkommer underrättelse och en längre granskningstid.

Underlag

Processen med en detaljplan utgår från de riktlinjer som finns utpekade i den kommunala översiktsplanen. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta och är kommunens vision för den framtida användningen av mark och vatten. Kommunen kan även besluta om att ta fram ett planprogram eller utvecklingsförslag som anger övergripande mål med ett större geografiskt avgränsat område för att bredda kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede. Översiktsplanen, program och eventuella utredningar ligger sedan till grund för kommande detaljplanering. Det finns även tillfällen när det inte finns några riktlinjer utpekade i översiktsplanen, då behöver detaljplanen genomföras med utökat förfarande.

Planarbete och samråd

Ett förslag till detaljplan upprättas genom framtagandet av

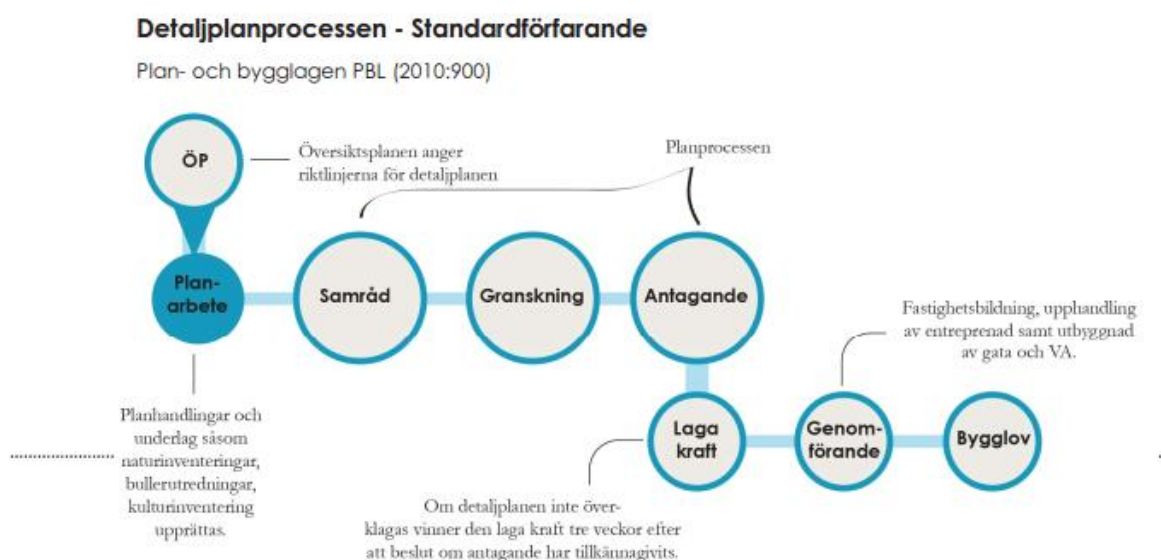
olika planhandlingar och ibland även olika utredningar. När planhandlingar och utredningar finns utarbetade samråder kommunen med sakägare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. Planhandlingarna skickas ut till berörda sakägare, läggs upp på kommunens hemsida, finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Beroende på allmänintresset brukar även samrådet annonseras i lokaltidningen. Syftet är att de som berörs av detaljplanen ska ha insyn och möjlighet att påverka. De som har synpunkter ska skriftligen yttra sig inom samrådstiden. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse.

Granskning

När planförslaget har justerats med eventuellt inkomna synpunkter ska planhandlingarna ställas ut för granskning. Planhandlingarna inklusive samrådsredogörelsen skickas återigen ut till berörda sakägare, annonseras vid allmänintresse i lokaltidningen, läggs upp på kommunens hemsida och finns tillgängliga i Stadsbyggnadshuset och på Servicecenter. Den som inte skriftligen framför sina synpunkter senast under granskningstiden kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att anta detaljplanen. Efter granskningstiden sammanställs och besvaras synpunkterna i ett granskningsutlåtande.

Antagande och Laga kraft

Efter granskning kan mindre ändringar göras efter de synpunkter som inkommit. Om förslaget ändras väsentligt ställs planen ut på nytt. Byggnadsnämnden beslutar i normala fall om antagande av detaljplanen. I vissa fall beslutar Kommunfullmäktige. Beslutet kan överklagas av dem som inte fått sina synpunkter tillgodosedda. Om ingen överklagar beslutet om att anta detaljplanen vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande offentliggjorts. Mer information om detaljplaneprocessen finns på kommunens hemsida under: <http://www.smedjebacken.se>.



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheterna Smedjebacken 3:1 (Förskola i Moga)

Den här detaljplanen genomförs med standardplanförfarande.

HANDLINGAR

Planhandlingen omfattar:

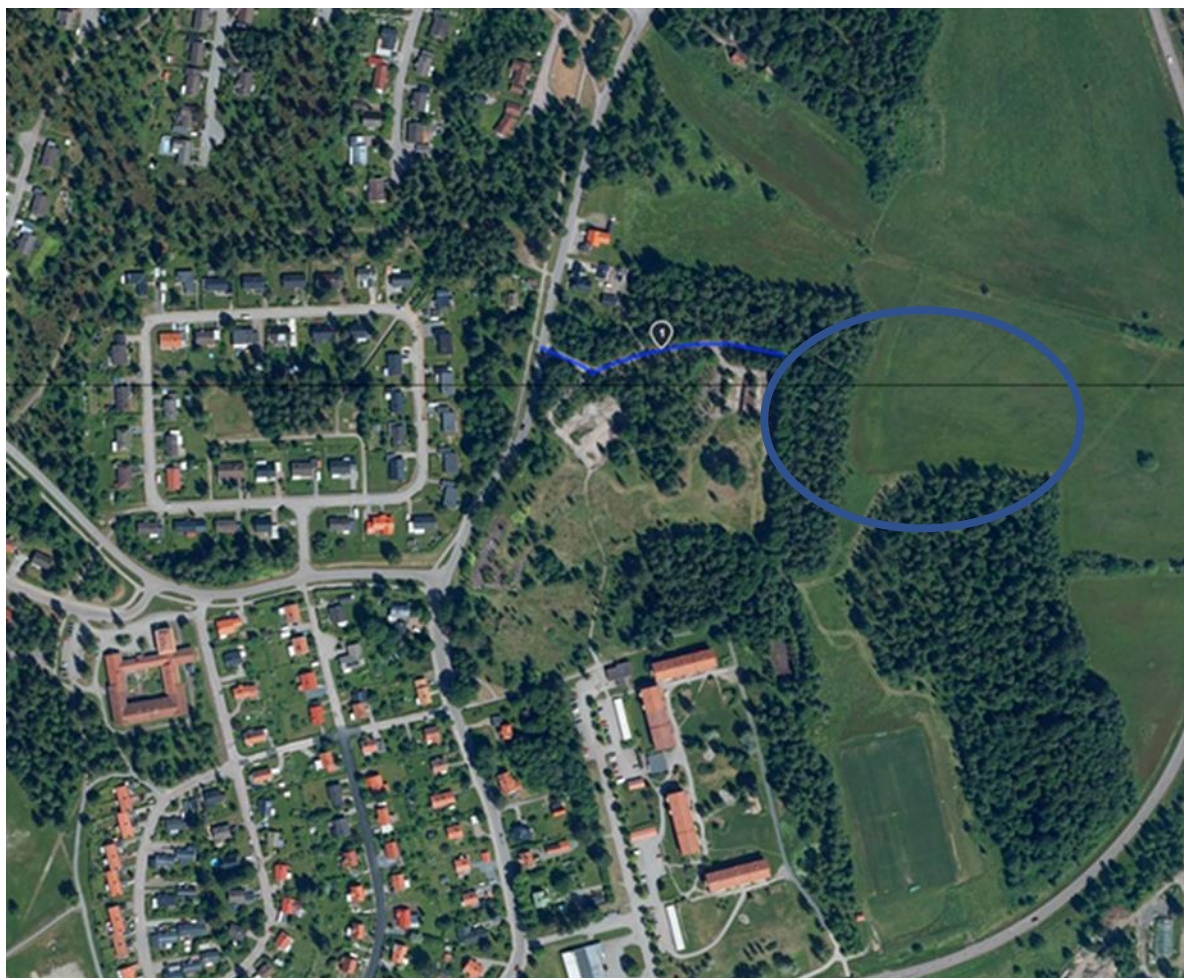
- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning med illustrationer
- samrådsredogörelse (efter samråd)
- granskningsutlåtande (efter granskning)
- fastighetsförteckning
- konsekvens- och behovsbedömning
- gatukostnadsutredning

PLANENS SYFTE OCH BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att planlägga för en förskola med i första hand åtta till tio avdelningar, samt i detaljplanen göra det möjligt att i framtiden även använda marken för annat ändamål om behov uppstår då möjliggöra för vård, kontor, bostäder. Syftet är även att det blir kommunalt huvudmannaskap för allmänplatsmark.

LÄGE

Planområdet är beläget i Moga, cirka 0,5 kilometer öst om Smedjebacken centrum och omfattar totalt cirka 3 hektar. Området ligger mellan Jobsbovägen och Vasagatan



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planförslaget berör inga riksintressen eller natura 2000 områden. Det enda fornminnet är en minnessten på Jobsbovägen och trafiksäkerhetsåtgärden på den kommer inte att beröra stenen.

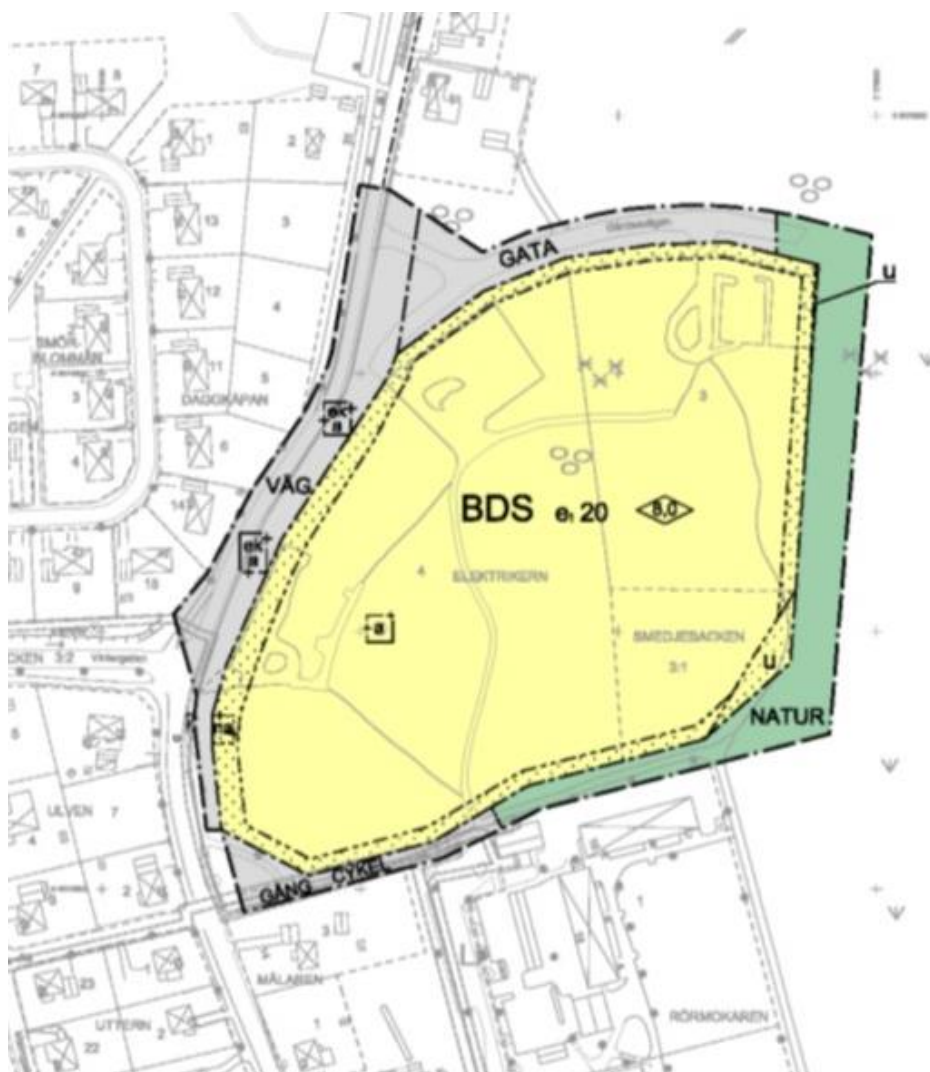
Översiktliga planer

I gällande översiktsplan för Smedjebacken, antagen av kommunfullmäktige 2003-12-18 anges att planområdet Förskola vid Moga till stora delar är undantaget från beteckningen jordbruk, och är med i verksamhetsområdet för kommunalt avlopp. Öster om planområdet finns en strandskyddad gröna värdekärnan ner mot sjön Norra Barken. Strandremsan på andra sidan om Vasagatan är värdefull och bör bevaras. Området består av betesmark med skogspartier som i stor utsträckning skall bevaras och utgöra en naturlig lekmiljö för barnen.

I gällande fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort, aktualiserad 2010, är planområdet Elektrikern 4 utpekad som ett planerat framtida område för bebyggelse, framförallt bostäder vilket möjliggör bebyggelse i form av bostäder, vård och skola. En angränsande detaljplan har gjorts på Elektrikern 4.

Detaljplaner

Planområdet är i dag oplanelagt. Avgränsningen för föreslaget planområde, följer till stora delar gränsen för gällande detaljplan Elektrikern 4 i väster.



Detaljplan för Elektrikern 4

FÖRUTSÄTTNINGAR

Markägförhållanden

De berörda ytorna är i kommunal ägo.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet sluttar svagt åt öster. Marken inom planområdet karakteriseras av naturmark och blandskog med gran, björk och tall som dominerande trädslag samt inslag av stenblock. Marken inom planområdet är på sina ställen riklig på växtlighet. Skogspartierna behöver på sina ställen förädlas så att skogen blir tillgänglig för lek. Området är delvis kuperat men inte så pass att det skulle medföra svårigheter vid en exploatering. Planområdet består av två huvudbiotoper Ängs- och jordbruksmark samt Skog.

Beskrivning av Ängs- och jordbruksmarken

Söder om planområdet finns ängsmark med typiskt inslag av ängsblommor och gräs samt stigar som används för rekreation. Kommer planen att anläggas så har den delen sparats som natur i bestämmelserna. De naturliga rekreatiionsstråken från de närboende kommer på så sätt att garanteras. Tillgång till det biologiskt intressanta skogspartiet syd öst om planområdet ingår då också i bestämmelsen natur.

Åkermarken inom planområdet brukas och har på så sätt en monogam fauna, men det finns biotoper i randzonen mellan åkermarken och diken i norr som är intressanta. Om planen genomförs är den anpassad för att spara stora delar av randzonerna till de naturliga diken i norr. Infartsgatan i den kommande planen har svängts av för att klara så stora delar av den naturliga växtligheten som är möjligt. Lod-dammen planeras att släppa ut vattnet med en reduktion på utloppet, vilket medför att diken inte spolats ur. På så sätt kan dikesmiljön fortfarande fungera som naturliga miljöer för grodor mm och för fågellivet som är beroende av faunan i randzonen till åkermarken. Det öst västliga diket kommer att finnas kvar efter detaljplanens genomförande.

Kommunen har utrett fyra lägen och bedömt att läget i Moga bäst uppfyller de krav som ställs angående buller, närhet till Centrum, avstånd från industri, mobilitet för gång och cykel samt kollektivtrafik samt möjlighet till tillräckligt stor friyta. Planområdet innefattar 42% åkermark och 58% skogsmark. Det allmänna intresset att anordna förskola till barnen väger tungt. Läget är valt med tanke på att förskolan skall vara nåbar för de flesta med gång och cykel, men samtidigt ligga ostört och ha tillräckligt stor friyta. För att klara barnens UV skydd, enligt Boverkets rekommendationer, har en skärm av skog sparats i Söder och på så sätt har förskolan ianspråktagit en del av åkermarken. Därför väger det allmänna intresset av anläggande av förskola över mot intresset att behålla åkermarken. Den berörda åkern är liten och ligger mellan två skogsområden och är inte klassad som högproduktiv mark.

Beskrivning av Skogsmarken

Skogsmarken består av två delar med olika värden den Västra skogsmarken är långsmal och inte så artrik, utan tjänstgör främst som en skärm mellan detaljplanerna. Den förväntas vara kvar med en ny Gång- och cykelväg genom skogsremsan. I Norr finns däremot en fin tall som

har bevarandevärde och som är utsatt på plankartan. Anslutningsvägen till förskolan blir flyttad österut för att klara den skyddsvärda tallen.

Tallen blir på så sätt en solitär med tillräckligt utrymme för rotsystemet, och den får om planen genomförs en god möjlighet till att finnas kvar långsiktigt. Tallen är långsiktigt skyddad genom en planbestämmelse på plankartan för bevarande. Tallen kräver också rivningslov för att få fällas och det skall finnas väl underbyggda skäl i rivningslovet för att få fälla den. Ett skäl kan vara att tallen dör av ålder och utgör den en fara för förbipasserande. Rötterna skall ha tillräckligt stort utrymme, lika stort som kronan. Skadas rötterna av någon anledning skall de sågas av med ett snitt så att de inte förstörs.

Skogsmarken i sydost är mer sammanhållen och har en rikare fauna. Den delen skyddas med beteckningen natur, om planen genomförs. En del av skogspartiet hamnar inom förskoleområdet vilket är viktigt för att förskolebarnen skall kunna få en varierad lekmiljö och vara ute i skogen och bedriva pedagogisk verksamhet, med naturinriktning. Det finns forskning som säger att barn utvecklas positivt när de har tillgång till naturmark att leka i. Om planen genomförs finns det tillräckligt stor del av skogen kvar för att kunna fungera som närskog för allmänheten. Stigarna dit blir garanterade med bestämmelsen natur.



Geotekniska förhållanden

Till övervägande del består planområdet av lera på morän. I den norra delen av planområdet tangeras ett dikessystem som troligtvis har åkerdränning av tegel som går ut i diket. Det måste kontrolleras och tas om hand vid byggnation så att inte vatten tränger ner i grunden.

Förorenad mark

Enligt det MIFO- register som redovisar eventuell förorenad mark, har det inte upptäckts några markföroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom område med förhöjd risk för markradon

Fornlämningar

(RAÄ Norrbärke 216:1) Vaghållningsstenen står i dag på Norrbärke Hembygdsgård. R i kartan vid Jobsbovägen betyder här plats för /uppgift om. I planområdet finns inga kända fornlämningar, men om det skulle påträffas under byggtiden skall de utredas.

Bostäder

Den nuvarande bebyggelsen i Moga utgörs av bostadshus i blandade åldrar och utföranden. Nyare flerbostadshus i söder villor i väster samt äldre gårdar i norr, antalet åretruntbostäder är övervägande. Bebyggelsen består av en- och tvåvåningshus, vanligen belägna mitt på förhållandevis stora tomter. Flera tomter har karaktär av villaträdgård, några liknar mer gårdsmark. Direkt intill den yttre tomtgränsen runt området tar åkermark och skogsmark vid. Den varierade bebyggelsen, tomternas rikliga växtlighet och närheten till den omgivande skogen ger en säregen karaktär till området.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns få arbetsplatser.

Kulturmiljö och historik

Mogas bostadsområde uppstod runt Smedjebackens centrum som är ett brukssamhälle. Jobsbovägen var tidigare genomfart men Vasagatan byggdes senare för att avlasta villabebyggelsen som angränsade till Jobsbovägen samt att främja framkomligheten och att göra vägen trafiksäkrare. Namnet Moga kommer från en åker som i dag är fotbollsplan i



söder.

Bilden visar planområdet på 50 talet.

Friytor

Lek och rekreation

Friyta kan inrymmas inom planområdet. Byggnadsytan för förskolan regleras i planbestämmelserna, så att antalet förskolebarn 35m² friyta per barn, dock minimistorlek på en 2000m² stor friyta. Det är viktigt att kvaliteten på friytan upprätthålls med varierande lekmiljöer åt barnen. Förutsättningar finns inom planområdet att både anordna en lekplats med möjlighet till förtillverkade lekredskap, samt spontanlek i skogspartier vilka förädlas så att de inbjuder till lek.

Planområdet ligger i nära anslutning till flera större grönområden. En studie har genomförts för att lekmiljön skall uppfylla kraven i Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor och liknande verksamhet. Vid utformningen av skolgården har en skärm av träd i Syd, sydost och i väster sparats, för att skydda mot för hög exponering av UV-strålar. Det är orsaken till att förskolan flyttats längre åt nordöst på jordbruksmarken.

Vattenområden

Diket som går i nord sydlig riktning är ett mindre grävt dike för dränering vilket inte omfattas av strandskyddet. Det andra grävda diket för dränering som går i öst västlig riktning är delvis kulverterat och kommer att finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Båda diken

omfattas inte av strandskyddet, då de är vattenförande på våren, men inte större delen av året. Det omfattas därför inte heller av biotopskyddet, men det öst västliga diket måste finnas kvar för att området norr om detaljplaneområdet skall kunna avvattnas och att de djur och växter som är beroende av åkerkanterna skall överleva. LOD- dammen skall avvattnas i det östliga hörnet ut i det beskrivna diket.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Tillfart till planområdet sker från Jobsbovägen på en ny infartsgata med cykelbana bredvid. Jobsbovägen har en hastighetsbegränsning på 50km/h i anslutning till planområdet. Det måste till en hastighetssäkring och en åtgärd på Jobsbovägen, norr om korsningen med Vintergatan vid infarten till Gärdesvägen, för de oskyddade trafikanterna som hämtar och lämnar på förskolan. En koppling med gång- och cykelväg planeras mellan Mogavägens nordvästra del och Gärdesvägen över den planerade grävningen för tekniska ledningar. Belysning installeras på de nya gatorna och gång o cykelvägarna.

Kollektivtrafik

Nordvalls väg trafikeras av linje 291, 362 samt 531.

- 291 – Ludvika-Gubbo-Smedjebacken
- 362 – Hedkärre-Smedjebacken
- 531 – Jobsbo-Vårdcentralen (Flexlinje)

Flextrafiken måste alltid bokas 2 timmar innan avfärd.

Flextrafik samordnas med skoltrafik och övriga behov i Servicetrafiken; sjukresor, färdtjänst m.m.

Busshållplatsen Nordvalls väg ligger endast 7 hållplatser ifrån resecentrum i Smedjebacken.

Där tar du dig med direktbuss enkelt till t.ex. Söderbärke, Ludvika och Borlänge.

Linje 291 trafikerar Nordvalls väg nästan 20 ggr/dag på vardagar (9–10 ggr åt ena hållet och 9–10 ggr åt andra hållet), samt 8 ggr på helgen (4 åt varsitt håll). Linje 362 trafikerar Nordvalls väg ca 10 ggr/dag på vardagar (5 åt varje håll) och 5 ggr på helgen (3 åt ena hållet och 2 åt andra hållet, endast lördagar)

Buller

Planområdet är inte bullerutsatt. En bullerberäkning har utförts och resulterat i att bullret från väg 634 och 635 överskrider inte 55dbA, på någon del av planområdet, det på grund av avståndet till vägarna, hastigheten och den låga trafikbelastningen. Förskolegården skall klara 50dBA enligt Boverkets rekommendationer.

Jobsbovägen Väg 634, 700 ÅDT fordon varav 6% tunga fordon, med avstånd 178m till staketet runt friytan för förskolan.

Förbifarten Väg 635, 2400 ÅDT trafik med 7% tunga fordon, med ett avstånd 180m till staketet runt friytan för förskolan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns intill planområdet i västra kanten på planområdet, samt öster om området vilket gör att Va försörjning kan ske med självfall. Brandpost upprättas samt fettavskiljare installeras från kök.

Fjärrvärme

Fjärrvärme dras fram söderifrån från en fjärrvärmecentral sydväst om området i änden på Mogavägen.

Elkraft

En ny transformatorstation byggs söder om den nuvarande och frigör plats i den befintliga i änden på Mogavägen. En grävning norrut under nya cykelbanan görs. Reservkraft installeras för att kunna använda byggnaden vide fara. Transformatorstationer skall inte ligga inom skyddsavstånd från friytan till förskolan eller vid förskolebyggnaden.

Fibrer

Fiber grävs med under nya cykelbanan från Mogavägen

FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Marken inom planområdet karakteriseras av naturmark och blandskog med gran, björk och tall som dominerande trädslag. Delar av nuvarande växtlighet främst i den nordvästra delen kommer delvis att avverkas för att ge plats för ny bebyggelse samt vatten- och avloppsledning. Emellertid har inslag av naturmark sparats inom planområdet för att bibehålla planområdets karaktär och garantera att barnen inte utsätts för onödig UV strålning.

Bebyggelse

Bostäder

Markanvändningen inom planområdet kommer till största delen vara Förskola (s). Detaljplanen möjliggör att i framtiden kan andra verksamheter såsom vård och kontor samt bostadsbebyggelse byggas inom planområdet. Merparten av de nya byggrätterna planeras i planområdets norra delar beroende på att, infartsvägen Gärdesvägen ligger där. Kommunen har valt att reglera byggnadshöjden genom 12m byggnadshöjd vilket möjliggör en till två våningar, med teknikutrymmen på taket som fläktanläggning och eventuellt hisschakt på taket.

Offentlig service

Förskola

Planförslaget möjliggör att en förskola kan byggas på planområdet, vilket markerats som en bestämmelse (S) på plankartan. Förskolan nås från den föreslagna förlängningen av Gärdesvägen. Plats för inlastning av varor och parkeringsplatser för personal och besökande bör anläggas närmast vägen. Utomhusytorna vid skolan föreslås till allra största delen vara belägen söder om skolbyggnaden. Vegetationen i området ger goda förutsättningar till en levande förskolegård där fullvuxna träd kan sparas inne på skolområdet. Träd är bra för att minska exponeringen för UV-strålning för förskolebarnen.

Tillgänglighet

Bebyggelsens utformning ska säkerställa en god tillgänglighet till husens entréer samt friytor enligt gällande lagstiftning.

Byggnadskultur och gestaltning



Gårdarna vid det aktuella detaljplaneområdet låg tidigare utefter Jobsbovägen som bilden

ovan visar. På bilden från 50 talet var det området täckt av skog, som sträcker sig in på nya planområdet. Åkrarna har brukats på samma sätt sedan 1800 talet och kulturlandskapet har omväxlande öppet landskap blandat med åkerholmar av skog. Skogsområdet i sydost var på 1800 talet fram till 50 talet betesmark med inslag av enstaka träd. Två ekonomibyggnader som tillhörde gårdarna utefter Jobsbovägen har rivits, när tätorten bredd ut sig och landsbygden samt den småskaliga jordbruksnäringen har rationaliserats. De ursprungliga husen har moderniserats och tilläggsisolerats med ny lockpanel. Ett hus som legat länge utefter Jobsbovägen och har behållit sin spritputs och sitt valmade mansardtak. Ett nytt område norr om villaområdet har byggts senare med för sin tid tidstypiska villor med lockpanel och kombination tegel brunbetsad panel samt mexitegel med platt tak. Fastigheten närmast vägen är inhägnad med ett falurött plank. Utefter Jobsbovägen finns de gamla byggnaderna kvar men är renoverade till modernare stil. Jobsbovägen är förhållandevis lummig och grön väg med uppvuxna trädgårdar. Skogsdelen väster om planområdet har nyligen fått en ny detaljplan och kommer att exploateras. Villaområdet som syns längst ner i sydväst var ganska nytt när bilden togs på 50 talet. Stilen är tidstypisk för tiden. Med en och en eller en och en halvplans villor ca 75 till 85 m² med gaveln mot gatan. Villorna liknar de egnahemsområden som var populära i slutet på 40–50 talet. Mogaområdet i söder på Mogavägen skiljer ut sig rörande volym och storlek. Både rörande industrifastigheten innehållande cykelaffär i början på Jobsbovägen och området med moderna trevåningshus på Mogavägen.

Vattenområden

Diket som går i nord sydlig riktning är ett mindre grävt dike för dränering vilket inte omfattas av strandskyddet. Det andra grävda diket för dränering som går i öst västlig riktning är delvis kulverterat och kommer att finnas kvar efter detaljplanens genomförande. Båda diken omfattas inte av strandskyddet, då de är vattenförande på våren men inte större delen av året. Det omfattas därför inte heller av biotopskyddet, men det öst västliga diket måste finnas kvar för att området norr om detaljplaneområdet skall kunna avvattas och att de djur och växter som är beroende av åkerkanterna skall överleva. LOD- dammen skall avvattas i det östliga hörnet ut i det beskrivna diket.

Gator och trafik

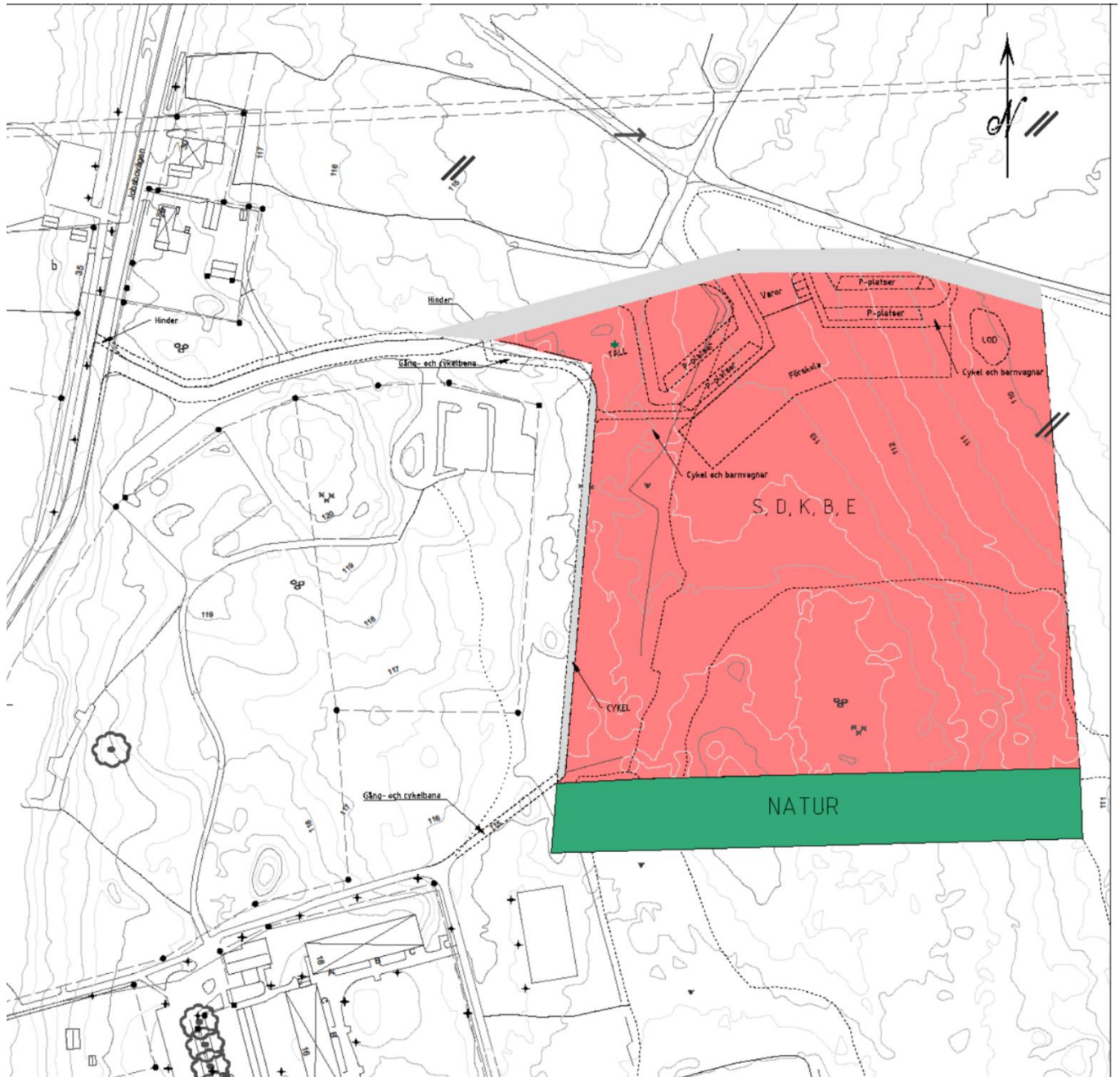
Huvudmannaskap för allmänna platser

I detaljplanen regleras vilket huvudmannaskap det ska vara för allmänna platser till exempel gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta allmänplats, till exempel för att bygga ut och sköta gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Huvudmannaskapet för allmänna platser i en detaljplan kan vara antingen kommunalt eller enskilt. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna därför föreslås få kommunalt huvudmannaskap. Gatan planeras att kunna försörja kommande detaljplaner, vid eventuell vidare exploatering tas kostnader för anläggande av gator ut av exploitören.

Gatunät, gång och cykeltrafik

Planförslaget innebär att vi föreslår nya lokalgata i Gärdesgatans förlängning med gång- och cykelväg i hela Gärdesgatans sträckning. Den skall ansluta till cykelbana utefter Jobsbovägen. I

korsningspunkten föreslås en trafiksäkerhetsåtgärd som sänker hastigheten för de oskyddade trafikanterna. En förbindelse föreslås mellan Jobsbovägen och nya detaljplanen utefter Gärdesvägen. En åtgärd är planerad, där cykelbanan utefter den nya vägen korsar infarten för att gå vidare söderut. En nord sydlig gång- och cykelförbindelse utefter de nya ledningsdragningarna föreslås från Mogavägens nord östra spets till Gärdesvägen.



Bilden visar nyttillkomna gatusträckningar. Det grå fältet visar Ny gata och ny gång och cykelbana på allmänplatsmark, vilken kommunen ansvarar för.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till planområdets östra del och förnyas genom relining.

Dagvatten

Dagvattnet från tak skall renas och avledas användas som toalettwater mm. inom den egna fastigheten. Ytor för fördröjning av dagvatten från parkering, hårdgjorda ytor mm skall ligga i planområdet norra del. En dagvattenutredning är framtagen. Den som visar att det finns förutsättningar för oljeavskiljare och en LOD- damm för dagvatten nordöst i planområdet. Varje eventuell fastighet som byggs förutom förskolan bedöms kunna ha förutsättningar att ta hand om sitt eget dagvatten, genom exempelvis vattenutkastare och stenkista. Gatorna kommer utformas med diken där dagvattnet leds över en fördröjningsyta och ned till LOD-dammen, som skall ligga i områdets nordöstra del innan utsläpp sker i åkerdike.

Brandvatten

Brandvattenförsörjningen i området ska anpassas till gällande riktlinjer. Om brandvattenkravet överstiger kommunens leveransåtagande ska fastighetsägaren/byggherren vidta åtgärder för att tillgodose fastigheten med erforderlig mängd brandvatten via exv. brandvattenreservoarer. En brandpost planeras i planområdets nord västra hörn. Cykelbanan som utgår från Mogavägen utgör en reservtillfart för räddningstjänsten vid ogynnsam vindriktning.

El

En transformatorstation byggs söder om den befintlig på Mogavägen vilket frigör plats i den befintliga. Nya ledningar dras från den norrut i ledningsgatan under nya cykelvägen. Elstationer skall placeras utanför skyddsavståndet för förskolegård och byggnad.

Avfall

Inom varje fastighet inom planområdet ska det finnas tillräckligt utrymme för sortering av avfall. Reglerna i avfallsplanen och föreskrifter för avfallshanteringen i Smedjebackens kommun ska följas vid utformningen och placeringen av sopstationen och återvinningsutrymmet. Utformningen och placeringen av avfallshanteringen ska ske i samarbete med Avfallsavdelningen.

Återvinningen planeras att ligga i förskolans mitre del och dela utrymmet med varustransporterna och vändplanen för det, vilken är avskild från övrig hämtning och lämning på förskolan.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Organisation

Planen upprättas av SVECO som också författar genomförandebeskrivning. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska kontoret.

Exploatören/fastighetsägaren/byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm. se nedan.

Tidplan

Arbetet med detaljplanen inriktar sig på att detaljplanen vinner laga kraft under 2018.

Genomförandetid

Planen föreslås få en genomförandetid om fem år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

I detaljplanen regleras vilket huvudmannaskap det ska vara för allmänna platser till exempel gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa iordning och förvalta allmänplats, till exempel för att bygga ut och sköta gator, gång- och cykelvägar och lekplatser. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna därför föreslås planens allmänna platser få kommunalt huvudmannaskap för all allmänplatsmark inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och rättigheter

Nedan följer en redovisning över de fastigheter som berörs av planförslaget.

I och med planens genomförande kommer naturmark inom fastigheten Smedjebacken 3:1 att övergå till tomtmark och lokalgator. Fastigheten Smedjebacken 3:1 är i kommunal ägo varvid närmare beskrivning av konsekvenserna inte anses nödvändigt.

Fastigheten Smedjebacken 3:1 belastas med rättighet för gemenskapsanläggning.

Fastigheten Smedjebacken 3:1 belastas med ledningsrätt för underjordiska ledningar.

Fastighetsrättsliga åtgärder

I samband med genomförandet av allmän plats och gator inom planområdet görs en omprövning av allmän platsmark och fastighetsgränser i området. Det görs genom en lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Kommunen i egenskap av huvudman för vatten – och avlopp bygger ut ledningar i planområdet.

Kommunen i egenskap av huvudman för allmän platsmark bygger ut och förbättrar nya gator och parkmark i området.

Eventuell exploatör för ytterligare detaljplaner i området är med och del bekostar tillfartsvägen Gärdesvägens upprustning.

Förorenad mark, geoteknik, arkeologi

Inga kända markföroreningar finns i området. Geotekniska undersökningar görs efter behov för Va- och gatuutbyggnad och även för tomtmark inför byggande.

Tekniska anläggningar

Mark har tidigare reserveras för el-stationer och ledningar utanför området. Elstationer skall placeras utanför skyddsavståndet för förskolegården och byggnaden.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kostnader för fastighetsägaren/byggherren/exploatör

Kostnad för allmänplats mark ligger i mark ingår i markpriset för eventuell försäljning.

Kostnad för rening av takvatten, parkering, tillfartsväg på tomtmark, lekpark och friyta på tomtmark, cykelgarage, bredband, el och fjärrvärme tillfaller exploatören.

Kostnader för vatten och avloppanläggningsavgift debiteras enligt den kommunala Va-taxan.

Kostnader för eventuellt egna privata utredningar, undersökningar och tillstånd som till exempel bygglovsavgift, geotekniska undersökningar etc. kan tillkomma.

Kommunens kostnader

Kommunens kostnader fördelar sig enligt rubrikerna nedan.

Utgifter

Kommunen är huvudman för utbyggnad av allmän platsmark

Mark

Ingående markvärde, bokfört värde.

Förberedande arbeten

Dagvattenutredning, behovsbedömning etc.

Planläggning

Kostnader för upprättande av detaljplan

Fastighetsbildning

Avstycknings- och fastighetsregleringskostnader inom planområdet samt inrättande av gemensamhetsanläggningar och eventuella servitut.

Gata

Kostnad för byggnation av gator och gång- och cykelvägar i kommunal standard.

Belysning

För gata, gång och cykelvägar och park.

Park

Iordningställande av lekpark. Ingår inte exploatören bekostar det.

VA-ledningar samt LOD åtgärder

Utförs av VA-huvudmannen, Smedjebackens kommun.

Administration

Kostnader för arbetstid för genomförande av detaljplanen.

Kommunens intäkter

Markförsäljning

Försäljning av kvartersmark för bostads- eller skoländamål.

Övriga (intäkter) inkomster

Gatukostnadsersättningar, tas ut i samband med ansökan om bygglov för nytillkomna exploateringsfastigheter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planavtal

Planavgift tas ut vid bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen innebär inte en sådan miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats enligt kraven i plan och bygglagen 4 kap. 34 §.

Checklista för behovsbedömning är godkänd på delegation för Byggnadsnämnden.

KONSEKVENSER

Detaljplanen möjliggör för ny förskola. I planförslaget föreslås bebyggelse med maximalt 12 meters byggnadshöjd. Friytan beräknas till 35m² per barn vid användning förskola vilket också begränsar byggrätten i förhållande till friytan och användning. Området ligger på landsbygden vilket ger goda förutsättningar till att vistas i natur och skog. Detaljplanen är utformad så att naturområden sparas. Utbyggnaden av medför sannolikt ett ändrat bilresande när förskolorna flyttas hit, men mängden ny fordonstrafik som genereras bedöms dock som acceptabel. I området saknas i dagsläget handel, skolor och andra samhällsfunktioner dock finns kollektivtrafik central i området. I och med planförslaget möjliggörs att etablera en förskola/skola inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats på SWECO i Örebro genom Planingenjör Johan Hidman och planeringsarkitekt Jenny Fredriksson. För genomförandefrågor har Bo Jernberg ansvarat. För förskolans projektledning har Hans Törnblom ansvarat. Åsa Lundin och Barbro Halvarsson har medverkat i Gis frågor, Jenny Fredriksson har också ansvarat för byggnadskultur och gestaltungsfrågor.

Smedjebackens kommun, 2019-01-10

Miljö och byggkontoret

Johan Hidman
Planingenjör

Jenny Fredriksson
Planarkitekt