

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av DANSKBO 2:2

Smedjebackens kommun, Dalarnas län



Godkänd för samråd: 2019-06-12
Godkänd för granskning: 2020-02-05
Antagen: 2020-04-20
Lagakraft: 2020-05-18

Standardförfarande

SMEDJEBACKEN
smedjebacken.se

INNEHÅLL**INLEDNING**

Planens syfte och huvuddrag, Förenlighet med miljöbalken	3
--	---

PLANDATA

Lägesbestämning och areal, Markägarförhållanden	4
---	---

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag, Översiktsplan	5
------------------------	---

Detaljplaner	6
--------------	---

Tidigare förordnad mark, Behov av miljöbedömning, Ställningstagande	7
---	---

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kulturmiljö	8
-------------	---

Naturmiljö	10
------------	----

Jordbruksmark	11
---------------	----

Friluftsliv, Risk och miljöfaktorer	13
-------------------------------------	----

Buller	14
--------	----

Förorenad mark, Översvämningskänslighet, Geotekniska förhållanden	15
---	----

Miljökvalitetsnormer för vatten	16
---------------------------------	----

Service	17
---------	----

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och bebyggelse	18
-------------------------------	----

Naturmark och vattenområden, Strandskydd	19
--	----

Teknisk försörjning, Avlopp, Vatten	21
-------------------------------------	----

Dagvatten, Uppvärmning, Hushållsavfall, Postmottagning, Fiber	22
---	----

Konsekvenser och avvägningar	22
------------------------------	----

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor, Genomförandetid, Huvudmannaskap	23
---	----

Ansvarsfördelning, Avtal, Fastighetsbildning	24
--	----

Ledningsrätt och servitut, Gemensamhetsanläggning	25
---	----

Ekonomiska frågor, Tekniska utredningar	25
---	----

PLANKARTA

bilaga

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av Miljö- och byggkontoret, Smedjebackens kommun, genom fysisk planerare Barbro Halvarsson. Planförslaget har handlagts av Barbro Halvarsson och Annelie Tjernström, byggadministratör. Medverkat har också mättings-ingenjör Clas Westlund, byggnadsinspektör Christer Eriksson, GIS-samordnare Åsa Lundin och miljöchef Gunilla Skoog

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET 2020-03-12

Gunilla Skoog
Miljö- och byggchef

INLEDNING

Denna planbeskrivning utgör en del av handlingarna till detaljplan för del av Danskbo 2:2, i Danskbo i Smedjebackens kommun. Detaljplanen handläggs med standardförfarande där samråd och granskning hålls innan planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.



Planprocess med standardförfarande utan planprogram.

Detaljplanen består av en *plankarta med bestämmelser* vilka blir juridiskt bindande när planen vunnit laga kraft. Till planen hör också *planbeskrivning* och *genomförandebeskrivning*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På miljö- och byggkontoret finns också *grundkarta (2019)*, *undersökning (2019)* *fastighetsförteckning (2020)* *geotekniskt utlåtande (2019)* *utökat geotekniskt utlåtande (2020)* *naturvärdesinventering (2019)* *bullerutredning (2019)* och *samrådsredogörelse (2019)* att ta del av för den som så önskar.

Detaljplanen upprättas enligt den planprocess som styrs av plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

PLANENS SYFTE BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt med ny bebyggelse i form av permanent- och fritidshus i ett attraktivt läge intill sjön Vevungen i enlighet med Smedjebackens kommuns översiktsplan från 2018. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet.

Bakgrunden är att kommunen arbetar för att hela kommunen ska leva. Att behålla och förbättra tillgängligheten till service, kultur- och fritidsaktiviteter är en viktig förutsättning för boende på landsbygden. Attraktiva boendemiljöer, inte minst i strandnära lägen bedöms vara en viktig del i det. Området har pekats ut som ett lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i Smedjebackens kommuns översiktsplan från 2018.

Planförslaget medger nybyggnad av 12 - 14 villor intill sjön Vevungen. Möjligheten att anlägga mindre bryggor och andra anläggningar för bad- och båtliv längs stranden ska också prövas.

Den viktigaste avvägningen i planarbetet har varit att balansera behovet av attraktivt boende för att stärka servicen framför allt i Söderbärke och Vad, med att förbättra tillgängligheten till stranden för friluftslivet liksom viktiga natur- och kulturvärden.

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen. Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv som säkerställs genom en naturstig längs stranden för bättre tillgänglighet till området. Riksintresset för järnvägen Bergslagspendeln som ligger c:a 100 meter väster om planområdets yttre gräns bedöms inte beröras av planen. Planområdet omfattas av tre jordbruksblock som skyddas genom planbestämmelse.

4 kap. MB behandlar riksintressen för geografiskt bestämda områden, som inte planområdet berörs av.

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) bedömning finns risk för att Södra Barken inte kommer att uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2027. Sjön Vevungen vid planområdet har förbindelse med Södra Barken. Med de krav som gäller för anläggande av enskilda avlopp bedöms risken liten att planen skulle försvåra möjligheterna för Södra Barken att uppnå miljökvalitetsnormerna.

Med tanke på planområdets läge på landsbygden med små trafikmängder bedöms det inte finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm för utomhusluft ska överskridas.

Sammantaget bedöms planförslaget medföra god hushållning med mark och vatten samt vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken.

PLANDATA

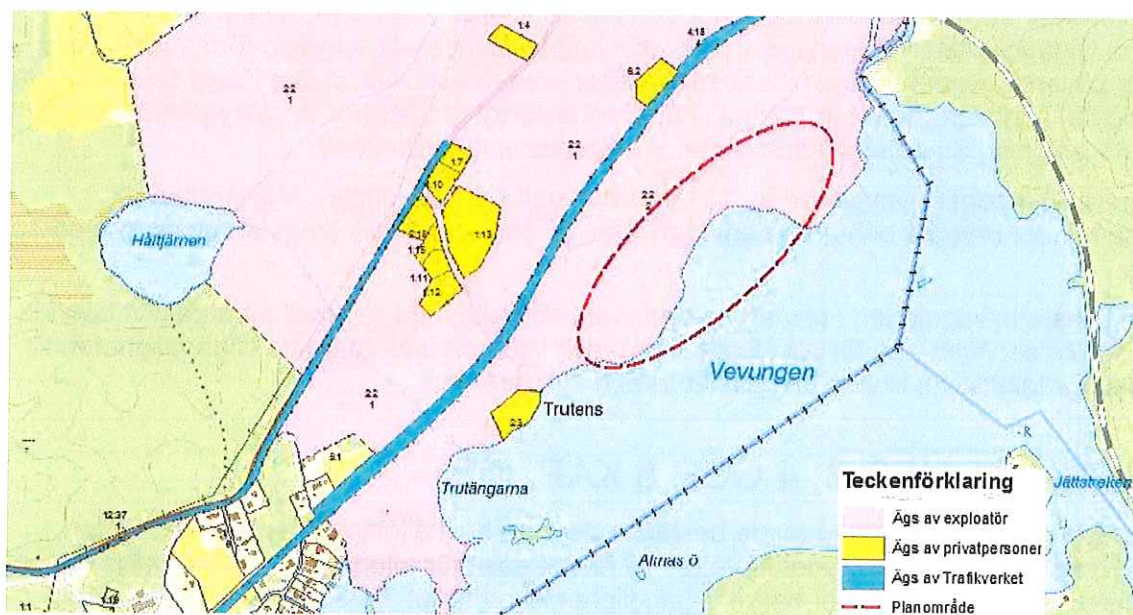
Lägesbestämning och areal

Föreslaget planområde omfattar en del av fastigheten Danskbo 2:2 och är cirka 8 ha stort. Fastigheten är belägen mellan järnvägen och sjön Vevungen, 13 km öster om Söderbärke centrum och 4 km från Vad. Läget i Smedjebackens kommuns östra del innebär att Fagersta och Norberg är de närmast större tätorterna med 1 respektive 1,5 mil till respektive tätort.

Planområdet avgränsas i söder och öster av sjön Vevungen och i väster av en väg med enkel standard som leder till ett kulturminnesområde som gränsar mot planområdet i norr. Infart till området sker genom ett litet bostadsområde bestående 6 villor och över en obebodad järnvägsövergång.

Markägarförhållanden

All berörd mark ägs av en fastighetsägare som också är exploatör och har fått positivt besked om planläggning för bostäder.



Markägarförhållanden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Miljö- och bygghkontoret fick i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden 2018-08-21 § 79 att upprätta detaljplan för området. Planområdet finns utpekade som ett LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i kommunens översiktsplan varför planen föreslås upprättas med standardförfarande.

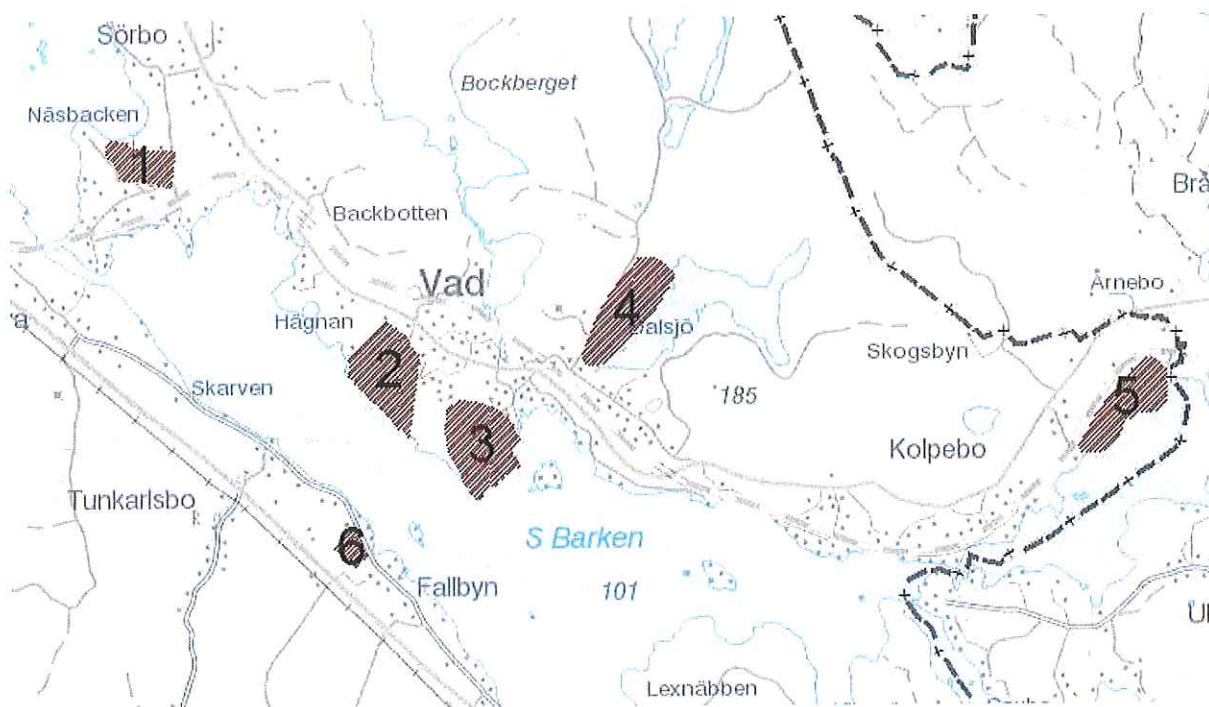
Översiktsplan

I översiktsplan för Smedjebackens kommun, från 2018 formuleras visionen att Smedjebacken ska vara en välkommande kommun med engagemang, trygghet och framtidstro. Detta omfattar attraktiva boendemiljöer, ett dynamiskt och differentierat näringsliv, en bra förskola och skola samt goda möjligheter till friluftsliv.

Under kapitlet *Bostäder* är ett ställningstagande att kommunen ska vara aktiv med att ta fram nya detaljplaner när behov uppstår.

Under rubriken *Rekreation och friluftsliv* beskrivs kommunen utgöra en resurs för natur- och rekreation för såväl kommuninvånarna själva som för kort- och långväga besökare från mer tätbebyggda områden. Skogen och de många sjöarna är viktiga för kommunens attraktivitet och ger möjlighet till naturupplevelser i en ostörd miljö. Det är viktigt att ta vara på dessa resurserna och de möjligheter som ges. Barkensjöarna har ett stort värde för friluftslivet både sommar- och vintertid. Detta värde ska värnas och förstärkas.

I den del av översiktsplanen som handlar om *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* motsvarar det föreslagna planområdet *Område 5 – Danskbo*. Ny byggnation ska ske primärt genom förtätning av befintliga byar och längs stråk utmed Barkensjöarnas stränder, järnväg och vägar där bostadsbebyggelsen historiskt varit koncentrerad. Detta för att optimera syftet med LIS och att förbättra underlaget för service på landsbygden.



Utdrag ur översiktsplanen som visar områden för landsbygdsutveckling i Vad med omgivningar. Källa Smedjebackens kommuns översiktsplan från 2018.

Området bedöms i översiktsplanen som lämpligt för viss bostadsbebyggelse. Någon form av hästgård eller hästby kan vara extra lämplig.

Planområdet ligger utmed kommunikationsstråket Smedjebacken – Fagersta. Ny bostadsbebyggelse bidrar till att behålla underlag för service, i form av befintlig F-3-skola i Vad och handeln i Söderbärke samt busslinje till Söderbärke och Fagersta.

Området består av åkermark för odling av vall, igenvuxna hagmarker, skog, strandområde och några blockiga partier och ett stort antal öppna diken.

Fastigheten ligger utanför verksamhetsområde för kommunalt vatten- och avlopp. Samtliga fastigheter föreslås förses med enskilda avlopp för BDT-vatten och WC.

Detaljplanen tangerar ett kulturlämningsområde. Västra delen av planområdets yttre gräns ligger c:a 100 meter från järnvägen. Se bild nedan.



Planområdet i förhållande till järnväg och kulturlämningsområdet

Detaljplaner

Föreslaget planområde är inte tidigare reglerat i form av planbestämmelser eller områdesbestämmelser. Det gränsar inte heller till någon detaljplan.

Tidigare förordnad mark enligt PBL 6:3-5

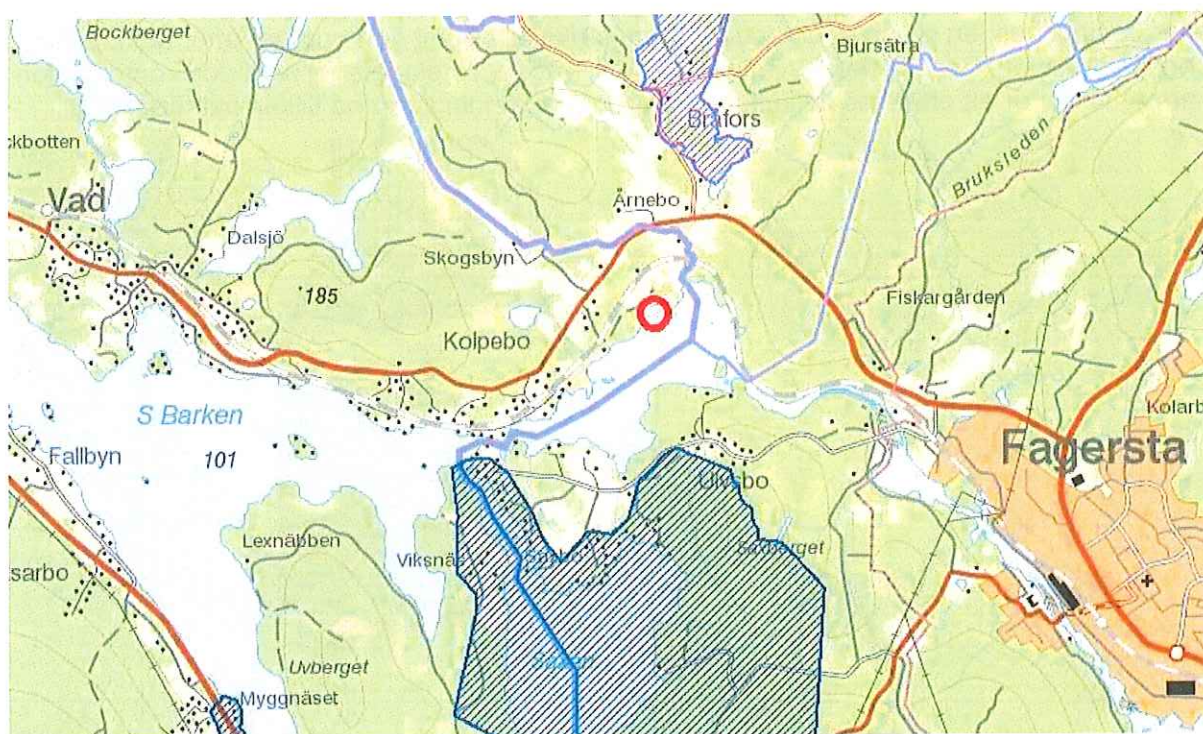
Planområdet är inte tidigare planlagt och omfattar därför ingen mark som tidigare förordnats enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap.3-5 §.

Behov av miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § ska en kommun, som upprättar eller ändrar en plan eller program som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen ska i en undersökning (*motsvarar det som tidigare kallats behovsbedömning*) avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, och om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ställningstagande

Kommunen har gjort en undersökning och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010:900, 4:35 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljökonsekvensbedömning behöver därför inte göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande.



Karta som redovisar natur- (blått raster) och kulturvärden (lila raster), planområdet är markerat med röd ring

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kulturmiljö

Kulturhistoria

Danskbo ligger i det som en gång var Söderbärke socken i Västerbergslagens tingslag. Järnhanteringen i området har anor sedan 1200-talet. I Danskbo har människor bott och verkat åtminstone sedan tidigt 1600-tal.

Två km fågelvägen norr om Danskbo ligger Bråfors bergsmansby som är ett kulturresevat med en välbevarad bergsmansgård. En hytta och en stångjärnshammare var i drift här i början av 1600-talet. Förutom bergsmännen i Bråfors fanns bergsmän från Årnebo, Dalvik, Ulvsbo och Danskebo med i hyttlaget. Det fanns också en hytta 500 meter nordost om planområdet, i Lilla Årnebo som var anlagd 1539 och öde 1650. Enligt mantalslängd från 1610 fanns en Kiellvast med hustru och tre söner skrivna i Danskebo, Holsten, Peder och Mats Kiellvastsson.

Enligt karta från 1755 fanns här en stor gård. Nästan 70 år senare, visar en karta från 1821 att gården är borta men en hel by har uppstått.

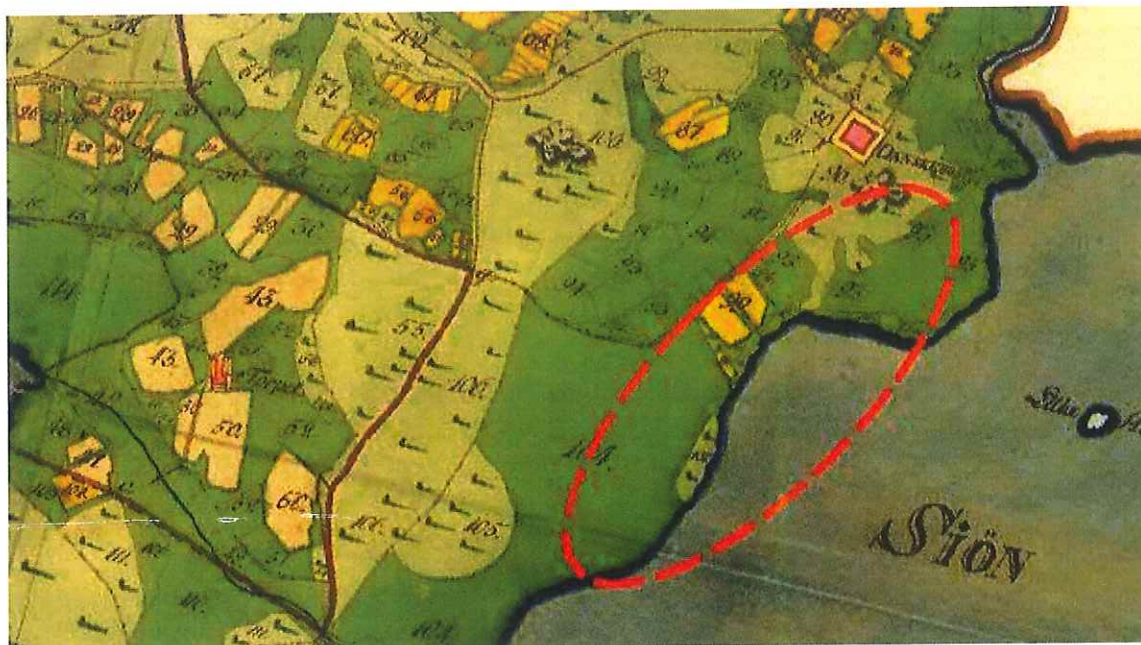
Strax nordost om planområdet finns idag ett kulturhistoriskt intressant område. På Riksantikvarieämbetes hemsida Fornsök anges området som bevakningsobjekt, som används när lämningens status inte har kunnat avgöras vid okulär besiktning, utan vid behov måste utredas vidare. Lämningen utgörs av en bebyggelselämning som består av en grund efter boningshus, en grund efter ladugård, en jordkällare samt fem grunder efter uthus med obekant funktion. Fåhusdelen av ladugården har väggar av slaggtegel med dörr- och fönsterkarmar i trä. För att omfattas av kulturmiljölagen ska lämningarna ha tillkommit före 1850.



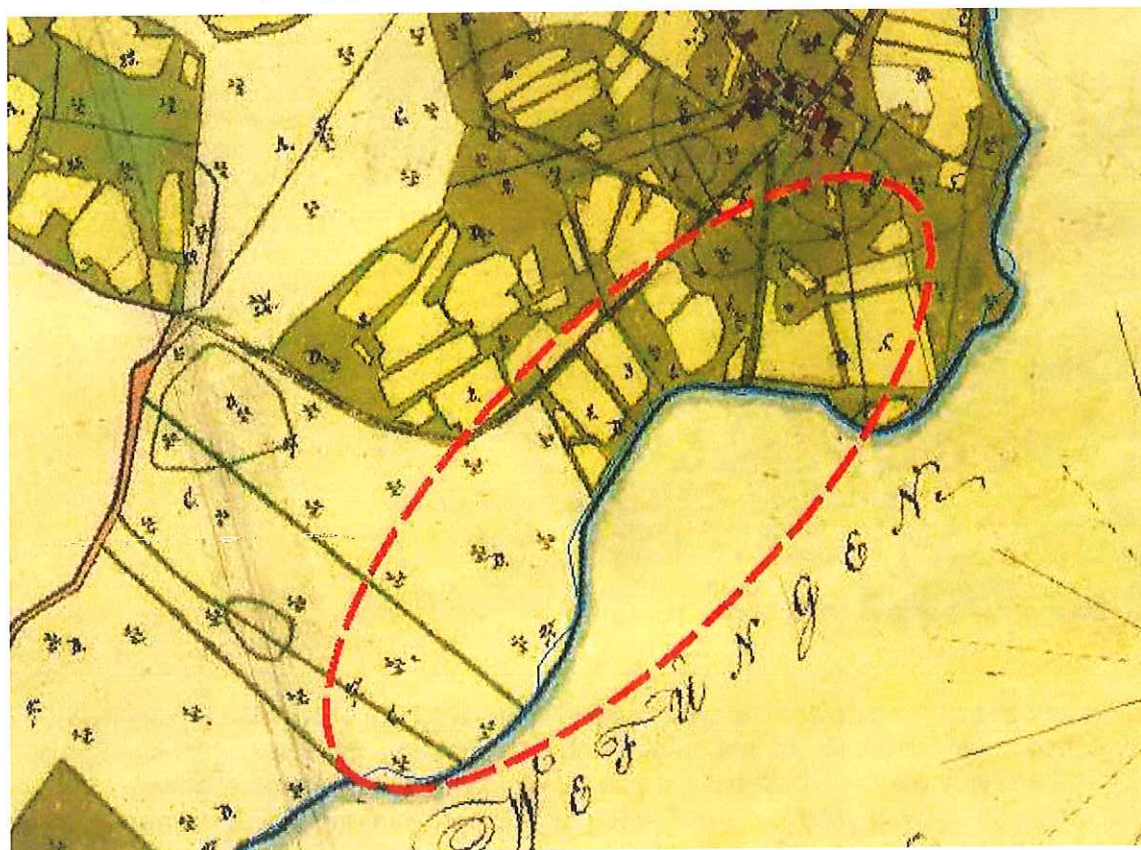
Planområdet berör en liten del i södra delen av det utpekade kulturminnesområdet, (blå skraffering). Den lila fyrkanten är ladugårdsruinen. Kulturminnesområdet görs tillgängligt för besökare genom en liten parkering i planområdets nordvästra del.

Om någon misstänkt arkeologisk lämning påträffas ska Länsstyrelsen kontaktas och exploateringsarbetet omedelbart avbrytas enligt 2 kap. 10 § Kulturmiljölagen.

Vid sekelskiftet 1900 drogs järnvägen mellan Stockholm (Spånga) och Ludvika genom Vad. 1907 anlades Barkens sågverk på orten och på 1930-talet en trähusfabrik. Fabriken lades ner 1963, sågverket 1971, men tåget stannar fortfarande i Vad. Befolkningen har sedan 1960 minskat med en femtedel, men har under de senaste åren börjat öka igen.



Karta från 1755 med ungefärligt planområde



Karta från 1821 med ungefärligt planområde. I stort sett samma åkrar som brukas än idag.

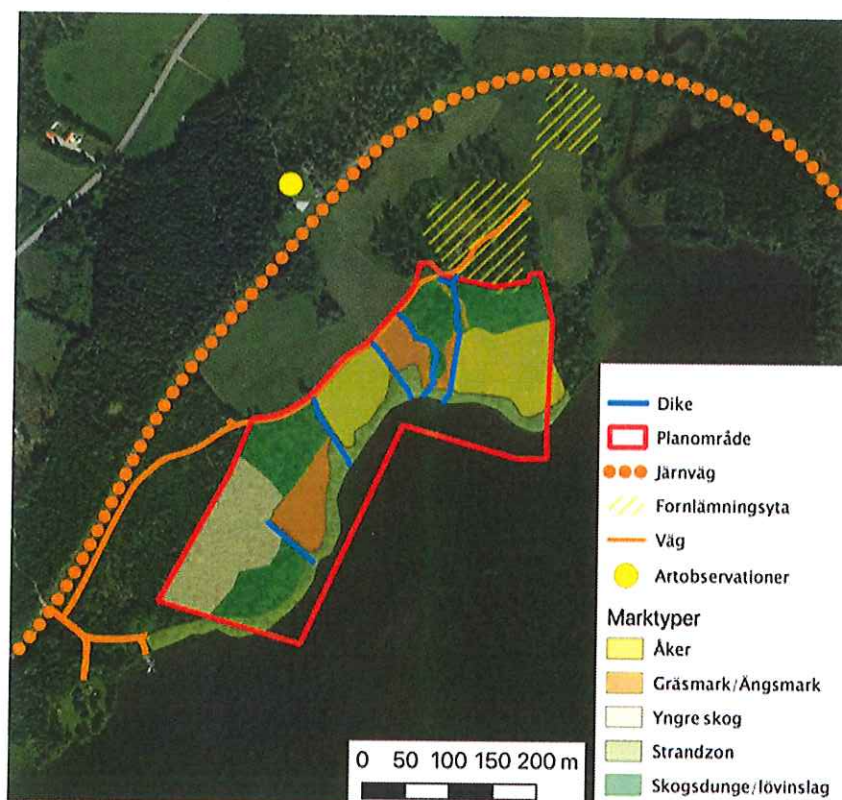
Naturmiljö och friluftsliv

Naturmiljö

Planområdet är relativt kuperat. Marknivåerna varierar från knappt 101,5 meter över havet (möh) närmast sjön till 111 möh på det högsta stället. Marken består av öppna åkrar, ängar, skogsdungar med lövinslag och ett mindre yngre skogsområde. Större delen av strandzonen är blockig med hög strand.

Greensway har tagit fram en översiktlig naturvärdesinventering av planområdet. Inga områden med registrerade naturvärden eller formella skydd finns registrerade i eller i anslutning till planområdet (Skogsstyrelsen 2019, Naturvårdsverket 2019). Inga resultat från ängs- och betesmarksinventeringen finns registrerade i det berörda området (Jordbruksverket 2019). Närmaste registrerade artobservation finns på den västra sidan av järnvägen. Den observerade arten var buskskvätta. De naturtyper som finns inom området är i regel artfattiga miljöer och sällan förknippade med betydande naturvärden. Strandzoner har däremot alltid ett värde som habitat för vatten- och sjöfåglar, insekter och fuktkrävande växter. Större delen av stranden har skyddats i planförslaget genom planbestämmelser, Natur (N) och Odling och djurhållning (L).

Samtliga diken bedöms vara helt eller delvis grävda och angränsar till den åkermark och öppna gräsmark som finns i området. Alla diken bedöms härstamma från den mindre väg som korsar området. Inga naturliga källor finns registrerade inom planområdet och dikena omfattas därmed inte av strandskydd.



Planområdet kan grovt delas in i fem olika typer av miljöer, inklusive olika skogstyper och öppna marker. En remsa med lövrik strandskog löper längs med hela sjökanten. Inga artobservationer finns registrerade inom planområdet. I den norra delen angränsar planområdet till en fornlämningsyta, en lägenhetsbebyggelse. Generellt dateras den här typen av lämning till medeltid nyare tid.

Vattenförande diken, även de som är grävda eller rätade ska behandlas med försiktighet i samband med markarbeten för att inte orsaka slambildning och utförsel av näringsämnen till sjön. Diken berörs av generellt biotopskydd och de viktigaste dikena skyddas genom bestämmelsen Natur (N) på plankartan. Inga andra fynd som kan omfattas av generellt

biotopskydd så som åkerholmar, diken, småvatten eller stenmurar har återfunnits inom planområdet.

Jordbruksmark

Det finns tre stödberättigade EU-block inom planområdet. Jordbruksmark är av nationellt intresse, även på de ställen där den inte brukas aktivt. Det är också viktigt att åkrarna fortsätter att hävdas för att det öppna landskapet ska behålla sin karaktär. För att säkerställa att åkrarna även i framtiden kan brukas föreslås bestämmelsen Odling och djurhållning (L).

Tanken är först och främst att marken ska odlas med vall, vilket gjorts fram till idag men att alternativet ska finnas, att kunna använda betesdjur för att motverka att områdena växer igen. Med det menas i liten skala, till exempel två hästar eller en enhet av andra djurslag. Miljöprövningsförordningen har definition på vad en enhet är (SFS 2013:251, 2 kap.)

Medvetenhet bör finnas om att ett boende i Danskbo innebär ett liv i landsbygdsmiljö där jordbruket är en självklar förutsättning och att störningar från verksamheten kan förekomma.



Det finns tre jordbruksblock inom planområdet, som i detaljplanen fått bestämmelsen L (Odling och djurhållning). Jordbruksblocken har orange kantlinje

Bilder från planområdet



Järnvägsövergången



Vägen från planområdet in mot Skogsbyn



Vägen som en gång var stora landsvägen



Ruinen utanför planområdet som vägen leder till



Norra delen av planområdet med utsikt mot sjön



Blockig strand



Norra jordbruksblocket



Åkrar väster om planområdet



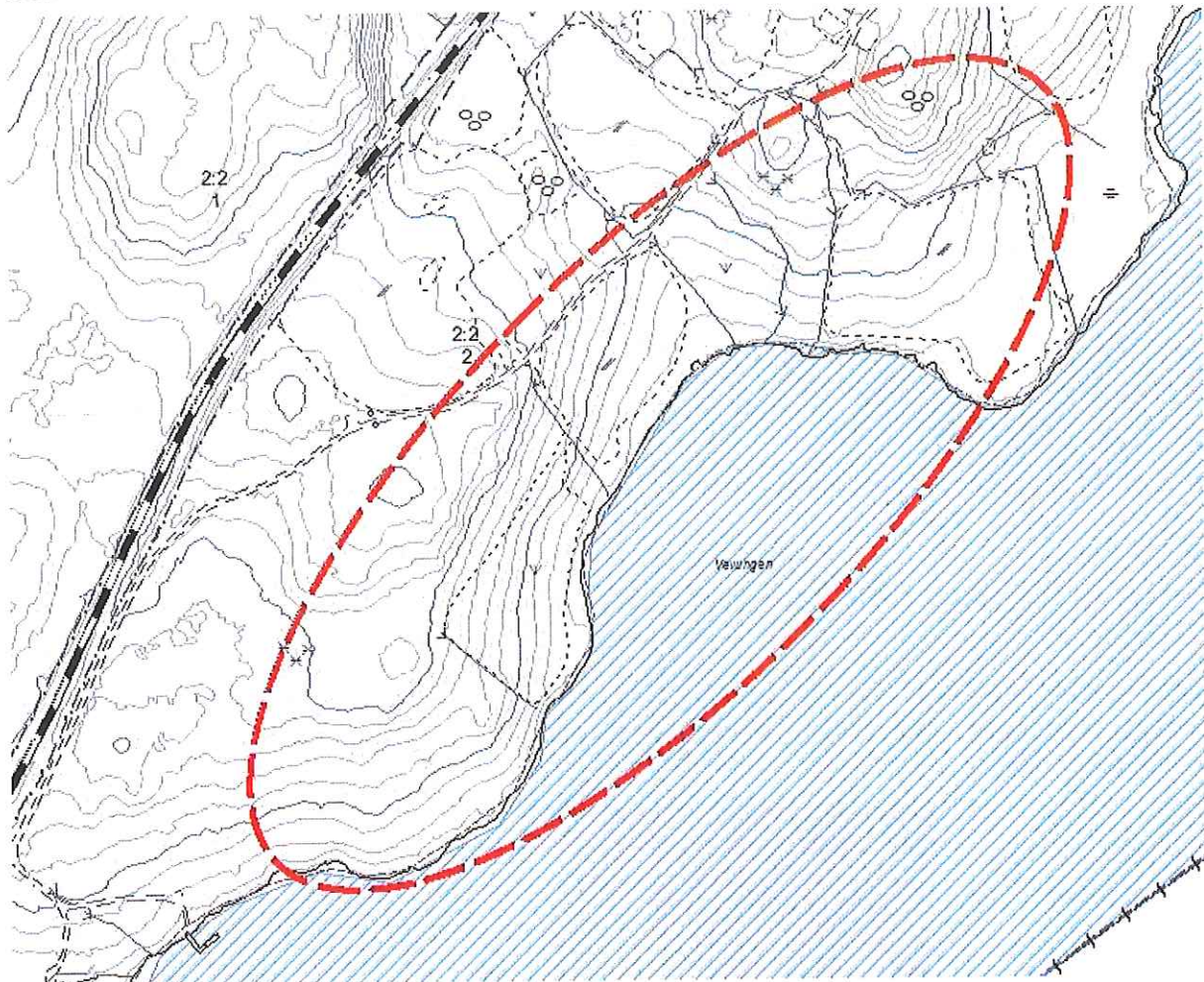
Naturområdet i mitten av planområdet



Jordbruksblocket i söder

Friluftsliv

Med stöd av miljöbalken kapitel tre är sjön Vevungen ett utpekat riksintresseområde för friluftslivet som inte påtagligt får skadas. Kommunen har i översiktsplanen, gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den del av riksintresset som planområdet omfattar är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge genom byggnation av bostäder. En förutsättning för detta är dock att friluftslivets intressen tas tillvara, bland annat genom att stranden är fortsatt tillgänglig för friluftslivet. En utveckling av området ger vissa positiva effekter då allemansrättslig tillgänglighet för friluftslivet förbättras genom att en naturstig längs med stranden anläggs och förvaltas, likaså mindre gemensamma bryggor för bad och båtar.



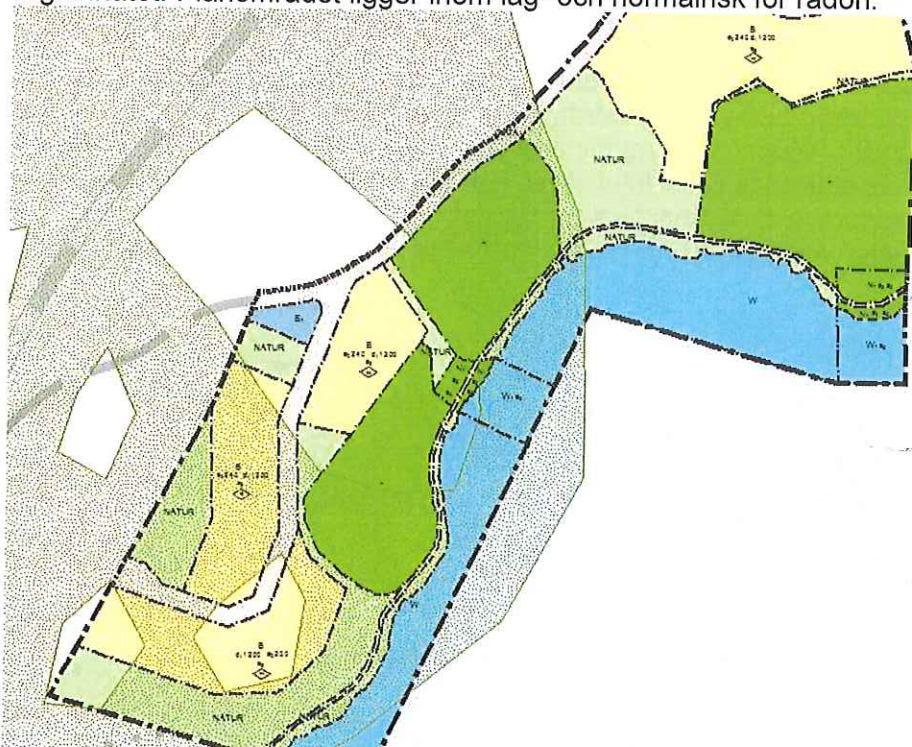
I anslutning till planområdet finns ett riksintresse för friluftsliv (blårandigt)

Risk- och miljöfaktorer

Översiktligt identifierade riskfaktorer

Enligt översiktsplanen finns det inte några riskobjekt inom räckhåll och räddningstjänstens insatstid bedöms vara cirka 20-30 minuter. Rasrisker är inte inventerade i kommunen men försiktighet bör enligt översiktsplanen iaktas i slänter mot vattendrag och sjöar där jordlagren utgörs av lera och silt. Ett översiktligt geotekniskt utlåtande har därför upprättats som en del av planarbetet. Det geotekniska utlåtandet har kompletterats med provgrovsgrävning och stabilitetsberäkning, daterat 2020-01-28.

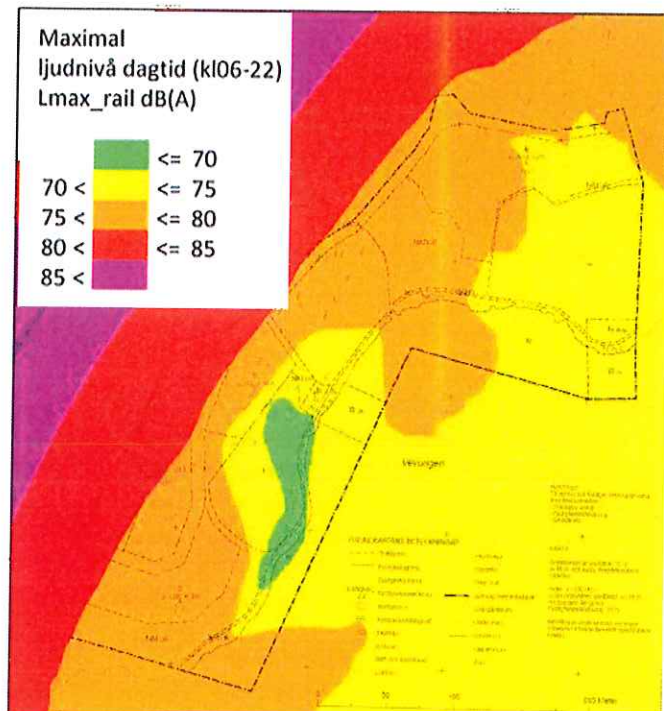
Planområdet berörs inte av identifierade riskfaktorer i form av kraftledning i stam- eller regionnätet. Planområdet ligger inom låg- och normalrisk för radon.



Området ligger inom låg- och normalrisk för radon. Grönprickig yta anger låg risk och omarkerade ytor betraktas som normalriskområde.

Buller

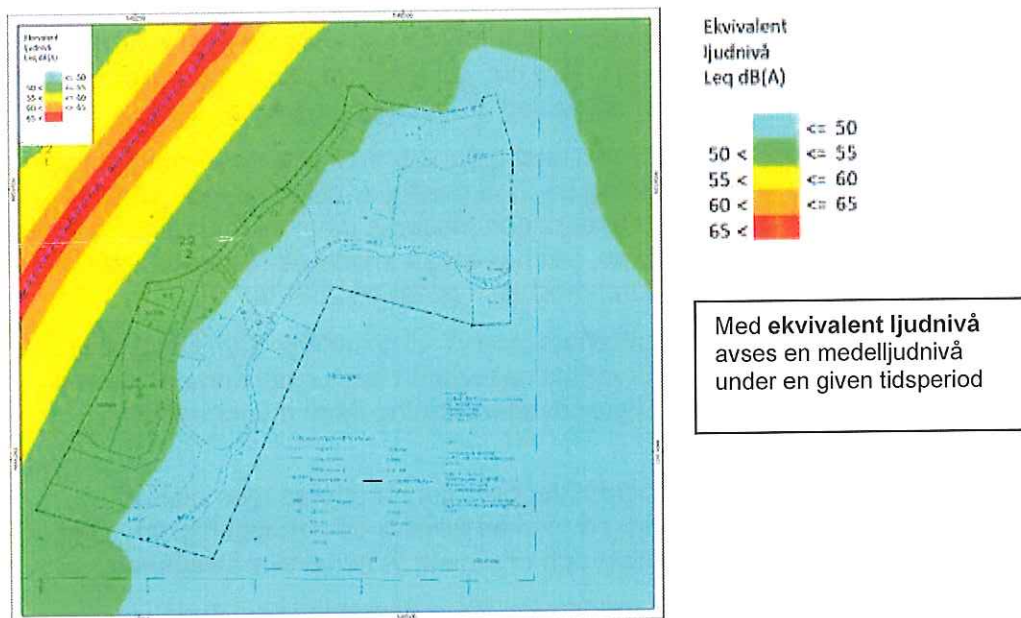
Västra delen av planområdet ligger inom 150 meter från järnvägen. En trafikbullerutredning har genomförts av Akustikkonsulten i Sverige AB. Det finns goda möjligheter att bygga bostäder och samtidigt klara riktvärden enligt Trafikbullerförordningen SFS 2015:216. För att helt klara riktvärden bör uteplatser på planområdets västra delar anläggas på östra sidan om bostadsbebyggelse, det vill säga bullerskyddad sida. Skyddsbestämmelse har införts på plankartan (m_1).



Enligt utredningen ska uteplats som placeras inom det röda fältet anläggas österut, mot sjön. En skyddsbestämmelse har införts på plankartan som anger att uteplats som placeras närmare järnvägen än 150 meter ska anläggas på sjösidan. Det betyder ett längre avstånd från järnvägen än det röda fältets utbredning.

Bedömning bostadsfasad

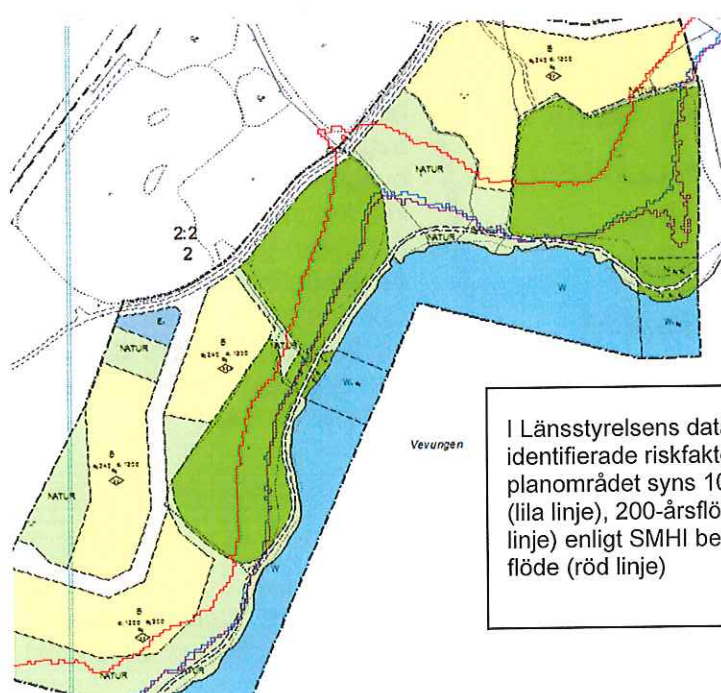
Ljudnivån på planområdet blir lägre än 60 dBA ekvivalent ljudnivå för hela planområdet, se karta nedan, som beskriver beräknad ekvivalent ljudnivå 1,5 m ovan mark. Riktvärde enligt SFS 2015:216 (inkl. förordningsförändring enligt SFS2017:359) om högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsfasad för nya bostäder klaras för hela planområdet Danskbo 2:2.



Ljudutbredningskarta där beräknad ekvivalent ljudnivå presenteras med färgskala i steg om 5 dB.

Förorenad mark

Ingen förorenad mark förväntas finnas inom planområdet men speciellt i den norra delen av området har åkrar brukats under lång tid. Om det finns skäl att misstänka att det har använts kemiska bekämpningsmedel kan det bli aktuellt med provtagning av markyttskikt för att fastställa markens lämplighet för bostadsbyggande. Detta förstärks ytterligare om det förväntas odlas växter för förtäring på de planerade villatomterna.

*Översvämningskänslighet*

Kommunens bedömning är att området inte är översvämningskänsligt

I Länsstyrelsens databas identifierade riskfaktorer: Inom planområdet syns 100-årsflöden (lila linje), 200-årsflöden (blå linje) enligt SMHI beräknat maxflöde (röd linje)

Geotekniska förhållanden

Det översiktliga geotekniska utlåtandet som gjordes inför samrådet har kompletterats och bilagts planhandlingarna. Provgropsgrävning utfördes i november 2019 omfattande 6 punkter jämnt fördelade inom planområdet. Undersökningen visar att förekommande jordarter är i huvudsak att betrakta som icke sättningskänsliga över tid. Vissa elastiska rörelser kan dock alltid ske och sker då kort efter det att marken har belastats. Innebörden är att vissa mindre vertikala rörelser i huvudsak uppstår under byggtiden där morän och berg förekommer och främst över längre tid där lera och silt förekommer. Där lera och silt förekommer kan vertikala rörelserna vara skadliga för bebyggelse om inte korrekt anpassad grundläggningsmetod väljs.

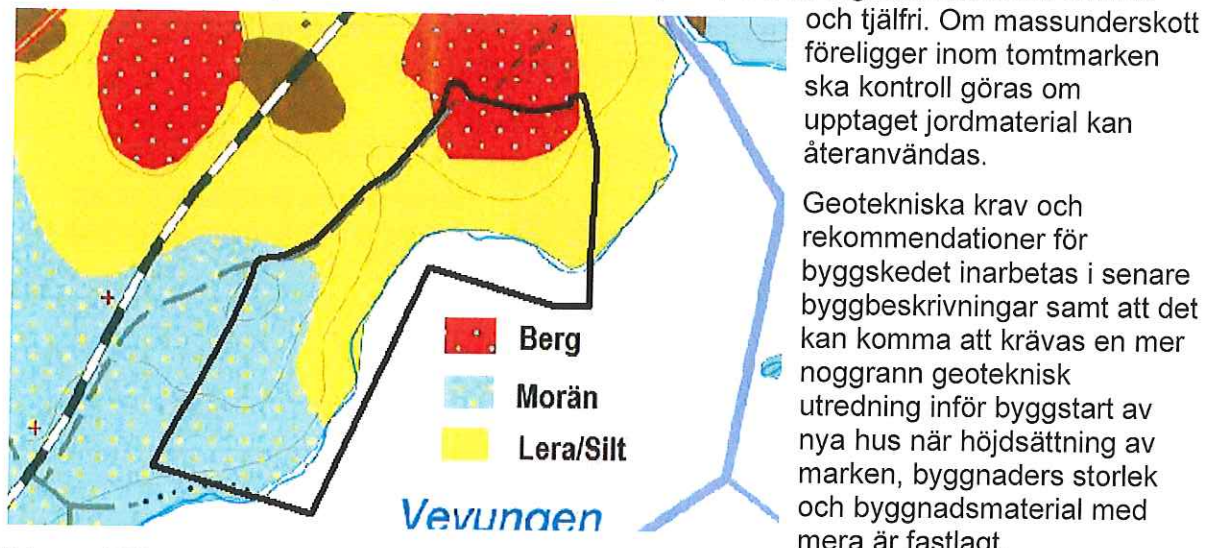
Slänter inom planområdet lutar upp till 19°. Stabilitetsberäkning med upp till 40 meter långa slänter med lutning 1:2,5, det vill säga en lutning på 21,8 grader är utförd. Byggnader påverkas inte negativt av slänter förutsatt att byggnaden placeras inom tomt som har planats av till lutning 1:10 minst 10 meter från släntkrön, det har också införts på plankartan som bestämmelse. Släntlutning på 1:2,5 är beräknat med en huslast på 25 kPa.

I utförda provgropar har inget grundvatten påträffats inom 1 - 1,5 meters djup. Då relativt svårgenomsläppliga jordarter förekommer förväntas regnvatten till stor del rinna av utmed marken till lågpunkter i terrängen. Risken för grundvattenbildning inom planområdet förväntas därför vara relativt liten.

Grundläggning inom större delen av planområdet bedöms kunna utföras med plattor, förslagsvis hel kantförstyvad platta av betong, på packad fyllning på naturligt lagrad, tjälfri, torr och fast botten av berg eller morän. Allt löst och organiskt material ska avlägsnas.

Området ligger inom låg- och normalrisk för radon men det rekommenderas ändå vid byggnation, att radonslang placeras i fyllningsmaterialet under bottenplattan. Om det vid ett senare skede skulle visa sig nödvändigt är det enkelt att koppla in radonsug.

Schaktning ska utföras i enlighet med anvisningar i texten Schakta säkert, utgiven 2015 av Svensk Byggtjänst i samarbete med Statens Geotekniska Institut och SBUF. Innan fyllningsarbete påbörjas ska schaktbotten vara torr, fast, fri från organiskt material samt is-



Utdrag ur SGU:s jordartskarta med plangränsen, svart linje.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Sjön Vevungen finns inte registrerad hos VISS (Vatteninformationssystem Sverige) men har förbindelse med Södra Barken genom en gammal grävd kanal. Den ekologiska statusen för

Södra Barken bedöms vara måttlig medan den kemiska statusen i sjön klassificeras som uppnår ej god status. Enligt VISS bedömning finns risk för att Södra Barken inte kommer att uppnå god ekologisk status 2027 och inte heller god kemisk status 2027, som nu är målet. Utförandet och val av teknik av avloppsanläggningar prövas av kommunen för att negativ påverkan på vattenkvaliteten ska bli så liten som möjligt. Södra Barkens problematik beror inte på övergödningsproblem primärt. Därför bedöms risken som liten att de förhållandevis få tillkommande enskilda avloppen ska kunna motverka Södra Barkens möjlighet att på sikt uppnå miljökvalitetsnormerna. Läs mer under rubriken Avlopp.

Service

Det föreslagna planområdet ligger 5 km från Vads centrum med skola, tåg- och busstation.

Vads skola är belägen mitt i byn. Skolan är en godkänd miljöskola enligt Skolverkets kriterier. I Vads skola går elever i förskoleklass, år 1, 2 och 3. Antalet elever på skolan höstterminen 2018 var 96. I Vads skola tillagar man maten från grunden i det egna skolköket. Kök och matsal var nybyggda under höstterminen 2009 och invigdes i januari 2010. I samband med ombyggnationen, byggdes skolan ihop med den intilliggande förskolan Lillgården. Skolsalar har renoverats under sommaren 2018 och bergvärme har installerats.

Utefter landsvägen går busslinje 361 med en turtäthet om ca 5 turer i vardera riktningen per dag mellan Smedjebacken och Fagersta. Busshållplats finns vid Skogsbyn, c:a 500 meter från planområdet. Från Vad station går tåg mot Smedjebacken/ Ludvika och Fagersta/Västerås med 8 avgångar varje dag i vardera riktningen. Från Danskbo är det 7 km till Fagersta norra station.



Vads F-3-skola.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet består av åkermark, igenvuxna hagmarker, skog och strandområde. Planområdet gränsar i sydväst till ett äldre bostadshus. Infarten till planområdet går via ett litet bostadsområde med 6 bostadshus intill väg 673 över en obebodad järnvägsövergång. Ett genomförande av detaljplanen kommer att innebära att trafikmängden i plankorsningen kommer att öka. Säkerheten i plankorsningen kommer att höjas, då den kommer att byggas om inom projektet Fagersta-Ludvika plankorsningar fjärrstyrning. Den går från att vara oskyddad till att bli en A-anläggning som innebär bommar, ljud och ljus. Trafiksäkerheten kommer att bli mycket god. Arbetet beräknas vara klart i december 2021 och avslutas under 2022.

För planens genomförande föreslås att befintlig anslutning från väg 673 används som infart till planområdet. Den tillkommande mängden trafik är så pass liten att det inte är nödvändigt att ändra på anslutningen. Den uppfyller kraven på minsta godtagbara siktsträcka men för att öka sikten är det viktigt att siktröjning österut sker regelbundet.

Området ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. I kommunens VA-strategi som antogs 2013 är närmaste tätort för utbyggnad Kolpebo, ett par kilometer från planområdet. I strategin har området låg prioritet för utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. En revidering av VA-strategin har påbörjats och Länsstyrelsens rapport inväntas och kommer till stor del bli vägledande. Prioriteringarna kan komma att göras om.

Sammanlagt föreslås en utbyggnad av cirka 12-14 villor i form av en småskalig, men relativt tät bebyggelse, med byggrätter som främjar åretrunboende. Stor hänsyn bör också tas till de värden som finns i den befintliga miljön enligt följande principer:

- Bevarande av strandzonens karaktär och säkerställande av den allemansrättsliga tillgängligheten.
- Möjliggörande av sjöutsikt från huvuddelen av de tillkommande fastigheterna.
- Tillgängliggörande av frilufts- och naturupplevelser

Detaljplaneförslaget möjliggör 12-14 villor inom fastigheten Danskbo 2:2 med en minsta tomtstorlek på 1200 kvadratmeter (m²).

I området närmast sjön anges en största byggnadsarea 200 kvm, högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter (m). Syftet med den lägre höjdangivelsen är att öka möjligheterna för sjöutsikt för bakomliggande bebyggelse. Bebyggelsen bör utformas och placeras så att tillräcklig sjöutsikt främjas från kringliggande fastigheter.

I övriga området anges en största tillåtna sammanlagd byggnadsarea för envånings huvudbyggnad på 240 kvm med högsta tillåtna byggnadshöjd 6,5 m. Syftet med den högre höjdangivelsen är bland annat att säkerställa sjöutsikt även för den bakre bebyggelsen i västra delen av området.

Enligt Riktlinjer för byggande nära vatten som antogs av Miljö- och byggnadsnämnden i Smedjebackens kommun 2017-02-21 är lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnader minst 102,6 i höjdsystemet RH2000, för att minimera risker för skador vid eventuell översvämning. Det är i enlighet med MSB:s översiktsskartering för Kolbäckensån. Utöver angiven byggnadshöjd får sluttningsvåning anordnas där miljö- och byggnadsnämnden bedömer det vara lämpligt. Det gäller särskilt i de fall där avsikten är att förhindra onaturliga markuppfyllnader och slänter. Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad i storlek och höjd.

Byggnaders exakta placering utreds i samband med bygglov med hänsyn till vegetation, markens beskaffenhet och avstånd till närliggande byggnader. Garage/carport måste placeras så att det finns utrymme för en biluppställningsplats på tomtmark.

Generellt placeras huvudbyggnad minst 4,5 m från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 m från tomtgräns. Garage placeras minst 6 meter från gatan. Parhus kan byggas över tomtgräns mellan två tomter.

Naturmark och vattenområden

Planområdet ligger i och i anslutning till skogs-, åker och hagmarkslandskap vid sjön Vevungen. Planförslaget tar tillvara dessa värden. På grund av att jordbruksmarken med beteckningen L tar upp största delen av området närmast sjön blir stranden i stort sett oförändrad mot vad den är idag.

Inom planområdet föreslås breda passager mellan bebyggelsen så att det ska vara enkelt att röra sig mellan naturområdena. I planområdet ingår även två vattenområden (W₁). Inom dessa områden är det tillåtet med 1 brygga per användningsområde för bad och båtar och bryggorna får vara högst 2,5 meter breda och inte sträcka sig längre ut än 20 meter från strandkanten. Grävning och anläggande av badplats samt bryggor för bad och båtplats är vattenverksamhet och dessa behöver anmälas till Länsstyrelsen alternativt att tillstånd behöver sökas hos Mark- och miljödomstolen beroende på hur stora åtgärderna är.

I anslutning till det föreslås område för friluftsbad, där möjligheten ska finnas att bygga små förråd och vindskydd utan bygglov.

Kommunen kräver att en 1,5 meter bred naturstig anläggs längs strandkanten för att göra det tydligt för alla att det är allmän plats som kan nyttjas för promenader av såväl besökare som de boende i området. Stigen ska grusas upp för att utjämna ojämnheter i marken och sedan ett ytskikt med stenmjöl. Det är lämpligt att följa Naturvårdsverkets handledning (Friluftsanordningar – vägledning för planering och förvaltning).

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga levnadsförutsättningarna för djur- och växtlivet i vattenområden och utmed stränder, samt att ge allmänheten tillträde till strandområden. Inom strandskyddat område får inte ny bebyggelse eller andra anläggningar uppföras eller mark tas i anspråk som tomt utan dispens, alternativt att strandskyddet upphävs vid detaljplanläggning.

Eftersom området inte är detaljplanlagt, råder strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB). Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl. Det särskilda skäl som motiverar upphävande av strandskydd för planområdet är att området är utpekad som landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge (LIS) i översiktsplanen.

Platsen för de tänkta tomterna ligger ganska undanskymt och utgör därför ingen naturlig målpunkt. Planen har i hög grad utformats för att största möjliga hänsyn ska tas till strandskyddet. Förslaget innehåller en 30 meter bred naturmarkszon mellan sjön Vevungen och kvartersmarken och att det krävs att en stig/gångväg anläggs för att allmänheten inte ska avskräckas att använda strandområdet. Allmänhetens tillgång till stranden bedöms som mycket god och omfattar även bad.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för kvartersmark (B) bestämmelse a₃, lokalgata/gångstig, bestämmelse a₂ och vattenområde för gemensamma bryggor (W₁) bestämmelse a₅ och friluftsbad (N₁) för mindre förråd och vindskydd med bestämmelse a₆. Syftet är att minimera planens intrång på strandskyddet

Särskilt skäl för upphävande av strandskyddet för de 12-14 tomterna är att de kan bidra till utveckling av landsbygden. Ett angeläget allmänt intresse är att kunna erbjuda tomter för nya bostäder i synnerhet i trakten av Vad, för att långsiktigt kunna bibehålla befolkningsunderlag för den service som finns. Skolan har renoverats under sommaren 2018 och bergvärme har installerats.

Tomterna som föreslås bör ses som ett bidrag till utvecklad service både för Vad och Söderbärke, som båda är serviceorter i kommunen. I Söderbärke finns vårdcentral, livsmedelsbutik som är ombud för systembolaget, apoteket och posten. Här finns också bankomat, bensinstation, café och en pizzeria under uppbyggnad, förskola och skola för årskurs 4-9. Skola för de lägre klasserna finns i Vad, 5 km från planområdet. Här går elever i förskoleklass, årskurs 1, 2 och 3. I Vads Bystuga finns fritidsaktiviteter för alla åldrar.

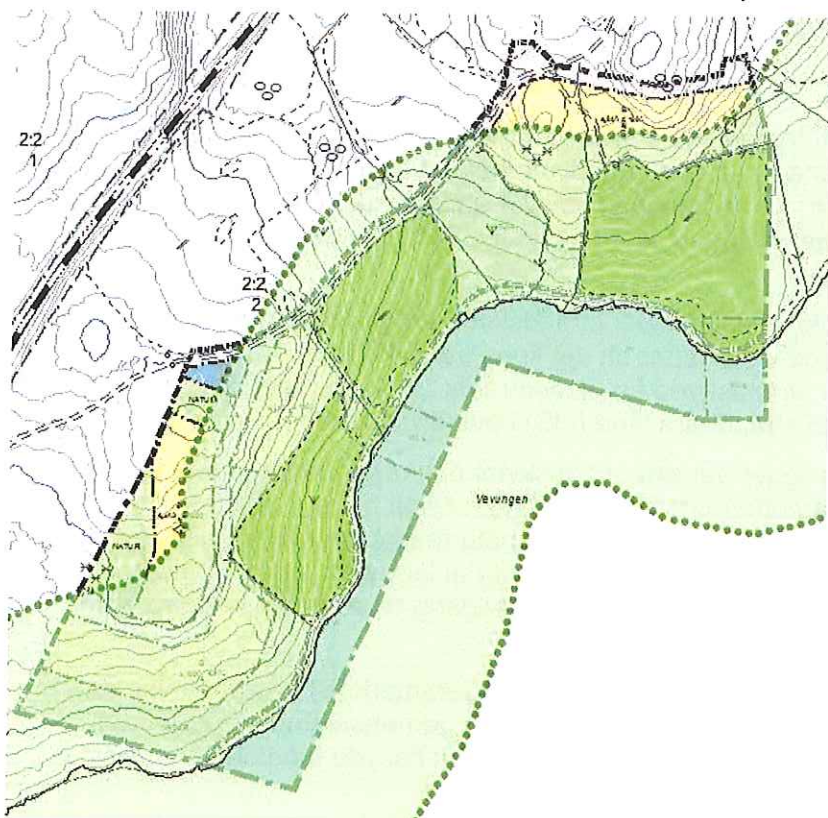
Från Vad finns goda kommunikationer med kollektivtrafik. Tågstationen i Vad ligger 5,5 km från planområdet. Till närmaste busshållplats vid Landsvägen är det 500 meter.

Strandskyddet upphävs för vattenområdena (W₁) med gemensam båtbygga/badbrygga för att strandområdet inte ska tas i anspråk mer än nödvändigt. Område för gemensam bad- och båtbygga ökar attraktionsvärdet för området och måste för sin funktion ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området. Bryggor för områdets och den närmaste omgivningens behov bidrar till att öka den allemansrättsliga tillgängligheten för det båtburna friluftslivet.

Anläggande av gata är en förutsättning för boende på platsen och planbestämmelse säkerställer gata och naturstig.

Inga skyddsvärda arter finns inom de ytor där strandskyddet föreslås att upphävas.

Nyttan med ett genomförande av detaljplanen, skulle för kommunens del, väga tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen kommer därför att föreslå upphävande av strandskyddet för berörda delar av planområdet och de är införda som planbestämmelser på plankartan.



Det grönmärkade området redovisar det generella strandskyddet som berör planområdet

Teknisk försörjning

Avlopp

Planområdet ligger inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Varje fastighetsägare ansvarar för anläggande av enskilt avlopp. Fastighetsägarna räknas som verksamhetsutövare och ansvarar för att söka tillstånd hos Smedjebackens kommuns miljökontor. Avloppsvatten räknas som miljöfarlig verksamhet och ska renas på ett sådant sätt att det inte skapar olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Utförandet och val av teknik av avloppsanläggningarna prövas av kommunen för att inte försämra vattenkvaliteten. Avloppsanläggningen ska placeras på ett så lämpligt ställe som möjligt med hänsyn till vattendrag och grundvatten.

Provtagningar gjordes under 2011 som finansierades inom projektet "Miljögifter i Kolbäcksån" (PM 2013:07). De föroreningar som påträffades i Södra Barken härrör huvudsakligen från ett förorenat före detta sågverksområde i Vad. Verksamhet pågick under perioden 1929-1971 med träimpregnering samt tjärtillverkning åren 1940-1945. Föroreningar i form av koppar, krom, arsenik, kadmium, pentaklorfenol och dioxin kan ha spridits till ytvatten och sediment i Södra Barken. Till sågverket hörde ett område med ett oljelager som också är förorenat (ej riskklassat). Andra tänkbara källor är förorenade områden vid Vads avloppsreningsverk samt drivmedelshantering (ej riskklassade).

Med stöd av ovanstående och de krav som ställs, bedöms risken som liten att inte miljö kvalitetsnormerna för vattenförekomsterna kommer att kunna uppfyllas på grund av de förhållandevis få tillkommande enskilda avloppen inom planområdet. Av vikt därvidlag blir att avloppslösningar byggs säkra och underhålls väl för att minimera risken för oavsiktliga utsläpp av näringsämnen. Det är fastighetsägarens skyldighet att kontrollera att avloppsanläggningen fungerar och uppfyller kraven enligt tillståndet.

Miljö- och byggkontoret i Smedjebackens kommun behandlar varje ansökan om enskilt avlopp från fall till fall. Vägledningen för prövning av små avlopp från havs och vattenmyndigheten, tillsammans med allmänna råd 2016:17 och förordningen om miljöfarlig verksamhet används vid handläggningen.

Miljö- och byggkontoret i Smedjebackens kommun har skärpt kraven gällande enskilda avlopp. Vid en ansökan kontrolleras vilken skyddsnivå som är på platsen och en bedömning görs om vilken avloppsteknik som är mest lämplig.

Om till exempel infiltration i mark väljs, ska det finnas uppgifter i ansökan som styrker att markförhållandena på platsen är lämpliga för vald lösning. Den sökande behöver även ange läge och djup, dokumentation av provgröp, uppgifter om markförhållandena på fastigheten såsom infiltrationskapacitet verifierad med siktanalys eller annan likvärdig metod, samt avstånd från markytan till berg där anläggningen avses placeras.

Vattenmyndigheternas åtgärdsprogram ligger till grund för vilka åtgärder som behöver vidtas för att miljö kvalitetsnormerna ska kunna följas och är styrande när kommunen ställer krav.

Wessman Barken Vatten & Återvinning AB (WBAB) ansvarar för tömning av de enskilda avloppen mot hämningsavgift från fastighetsägarna.

Vatten

Tillgången på bra dricksvatten är nödvändigt för ett bra boende. Gemensamhetsanläggning bildas för dricksvattenbrunn som kommer försörja samtliga fastigheter. För att få en bra förutsättning ska brunnen placeras uppströms eventuella föroreningskällor som exempelvis avloppsbrunnar. Brunnsprotokoll ska alltid lämnas av entreprenör.

Dagvatten

Träd, buskar, odlingar, gräsytor och genomsläppliga beläggningar bidrar till trivsel och är av stor betydelse för dagvattenhanteringen. Ansvaret för omhändertagande av vatten från tomtmark vilar på varje fastighetsägare enskilt, eller genom gemensamma lösningar grannar emellan.

Uppvärmning

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas och energibehovet minimeras genom energieffektivt byggande. Smedjebackens kommun förespråkar att närvärme används. En närvärmeanläggning innebär att ett antal småhusägare går ihop med en gemensamt ägd värmeanläggning. För aktuell bebyggelse skulle en sjövärmepumpslösning vara det bästa närvärmesystemet. En ökad närvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsad klimatpåverkan och frisk luft.

Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning av vatten är goda. Byggnadernas tak kan kläs med solfångare.

Hushållsavfall

Hämtning av hushållsavfall sker i enlighet med Smedjebackens kommuns föreskrifter om hantering av hushållsavfall och Förordningen om bostadsnära insamling av förpackningar. För närvarande finns en återvinningsstation vid järnvägsstationen i Vad, för tidningar, glas, metall, plast m.m. Om man väljer att ha sopkärlen samlade på en plats finns möjlighet till uppställning vid infarten till planområdet med planbestämmelse E.

Postmottagning

Vid nybyggnation av villaområden ska brevlådor placeras i en lådsamling vid infarten till området. Området med bestämmelsen E föreslås användas även för det. Placeringen och standarden av lådsamlingen ska godkännas av ansvarig för den samhällsomfattande posttjänsten, för närvarande PostNord. Exploatören ansvarar för att kontakt tas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning.

Fiber

Fiber finns utbyggt fram till Skogsbyn, 500 meter från planområdet. Fibernätet ägs av föreningen Fiber i Vad ekonomisk förening. Om fiber ska byggas ut till området sker det på exploatörens uppdrag och bekostnad. Exploatören ansvarar för att avtal upprättas med nätägare, utreda om det är möjligt att koppla in fiber och vilka förutsättningar som gäller.

Exploatören ansvarar för att samordna grävningar för fiber med andra grävningar till exempel för el, gatubelysning m.m.

KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

Generellt innebär planförslaget att utvecklingsmöjligheterna förbättras och att den ekonomiska bärkraften ökas. Områdets friluftsvärden synliggörs för en bredare allmänhet då området görs mer tillgängligt.

Ett genomförande av planförslaget ger positiva effekter framför allt för orten Vads utveckling. En ökad inflyttning skulle sannolikt medföra ett ökat underlag för skola och barnomsorg, samt för kollektivtrafiken. Även verksamheterna inom det lokala byalaget kan stärkas genom ett ökat befolkningsunderlag. Vads bystuga, som fyllde 80 år 2019 är en mycket aktiv förening med anordnade aktiviteter för alla åldrar.

Planförslaget innebär att området byggs ut med en småskalig men relativt tät bebyggelse, för att möta efterfrågan på bostäder och använda marken så effektivt som möjligt. Det kan samtidigt hamna i konflikt med vissa bevarandevärden i form av områdets landskapsbild, naturvärden, friluftsvärden etc. Hänsyn till dessa värden har i planförslaget tagits genom bevarande av strandzonen, säkerställande av den allemansrättsliga tillgängligheten och breda passager ut mot naturmark.

Miljö- och byggkontoret bedömer att planens påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivning redovisar de åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Genomförandetid

Planområdet är beläget i ett landsbygdsutvecklingsområde där genomförande av planen bedöms ta lite längre tid än i t.ex. tätorterna. Planens genomförandetid föreslås därför vara 15 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark vilken är definierad som lokalgata, natur och strandpromenad inom planområdet. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanelagda områden. Om det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen.

Smedjebackens kommun föreslås inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom det aktuella planområdet. För allmänna platser inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att ägarna till fastigheter i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Det sker genom fastighetssamverkan i och med att det bildas gemensamhetsanläggningar.

Som särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap anges, att områden som är detaljplanelagda på privat initiativ, belägna utanför tätort och som utgör en liten exploatering av tradition haft enskilt huvudmannaskap inom Smedjebackens kommun. De gemensamma platserna kommer i första hand att nyttjas av de boende i området. Tidigare exploaterade strandnära områden har visat att bebyggelsen kan förväntas bli blandad med både fritids- och permanentboende, samt att området kommer att behålla karaktären av landsbygd. Tillfartsvägen från allmän väg ägs av exploitören och förvaltas enskilt. Allmänhetens nyttjande av vägarna är högst begränsad, framförallt då det gäller bilresor. Kommunens bedömning är att enskilt huvudmannaskap är befogat.

Ansvarsfördelning

Inom mark som i planförslaget är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

På mark som är utlagd som allmän platsmark i planförslaget iordningställer exploatören gator, naturstig och grönytor som redovisas i planförslaget. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman efter godkänd slutbesiktning.

För allmän plats inom föreliggande detaljplan, föreslås som huvudman att en ny fristående gemensamhetsanläggning bildas. Den tillkommande allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den iordningställs samt när övertagandet tagits in i beslut enligt anläggningslagen. När den allmänna platsmarken tagits in i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet ska även omfatta avvattningsav den allmänna platsmarken. Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende bildande av ny gemensamhetsanläggning.

Dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgator m.m. ansvarar huvudmannen för. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör/nyttjare.

VB Energi ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriatgärder inom planområdet beställs av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan berörd exploatör och Smedjebackens kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Lantmäteriet i Borlänge utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Föreslagen detaljplan möjliggör att det ur fastigheten Danskbo 2:2 avstyckas 12-14 nya registerfastigheter för bostadsändamål. Exploatören ansöker om sådan förrättning.

Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser (naturmark, lokalgata, naturstig) kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas för att bland annat reglera ingående fastigheters kostnader för framtida underhåll. Vidare kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas för till exempel gemensamma bryggor, förråd/vindskydd och närvärmeanläggningar.

Infartsväg från väg 673 bör säkerställas genom bildande av en ny gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening. Utöver blivande fastigheter inom planområdet kommer även de befintliga fastigheterna Danskbo 2:2, Skogsbyn 1:10-13, Skogsbyn 1:15 och Danskbo 2:3 att beröras av gemensamhetsanläggning för infartsväg.

Gemensamhetsanläggning för lokalgata inom planområdet berörs de blivande fastigheterna och den befintliga fastigheten Danskbo 2:2.

Ledningsrätt och servitut

För el- och fiberledningar vilar ansvaret för att trygga ledningsrätten på respektive ledningsinnehavare.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas vid lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen ska vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Exploatören ansöker om och bekostar nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd fastighetsägare/nyttjare.

För uppkomna lantmäterikostnader ansvarar berörd exploatör/fastighetsägare. Exploatören bekostar iordningställande av allmän platsmark som utbyggnad av gator, naturstig och grönytor. Driften av tillfartsvägen från landsvägen till planområdet bekostas av exploatören tills en gemensam lösning bildats (gemensamhetsanläggning/samfällighetsförening).

Den allmänna platsmarken inom fastigheten Danskbo 2:2 överlämnas kostnadsfritt av exploatören till områdets framtida huvudman. Detta kommer att förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap. 3-5 § plan- och bygglagen.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Exploatören ska bekosta nybildning av gemensamhetsanläggningar enligt detaljplaneförslaget.

Anslutningsavgifter för el och fiber tas ut i enlighet med gällande taxa.

Erforderliga utredningar och undersökningar som kan komma att krävas bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare.

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Det har preciserats i planavtal mellan exploatören/fastighetsägaren och Smedjebackens kommun.

TEKNISKA UTREDNINGAR

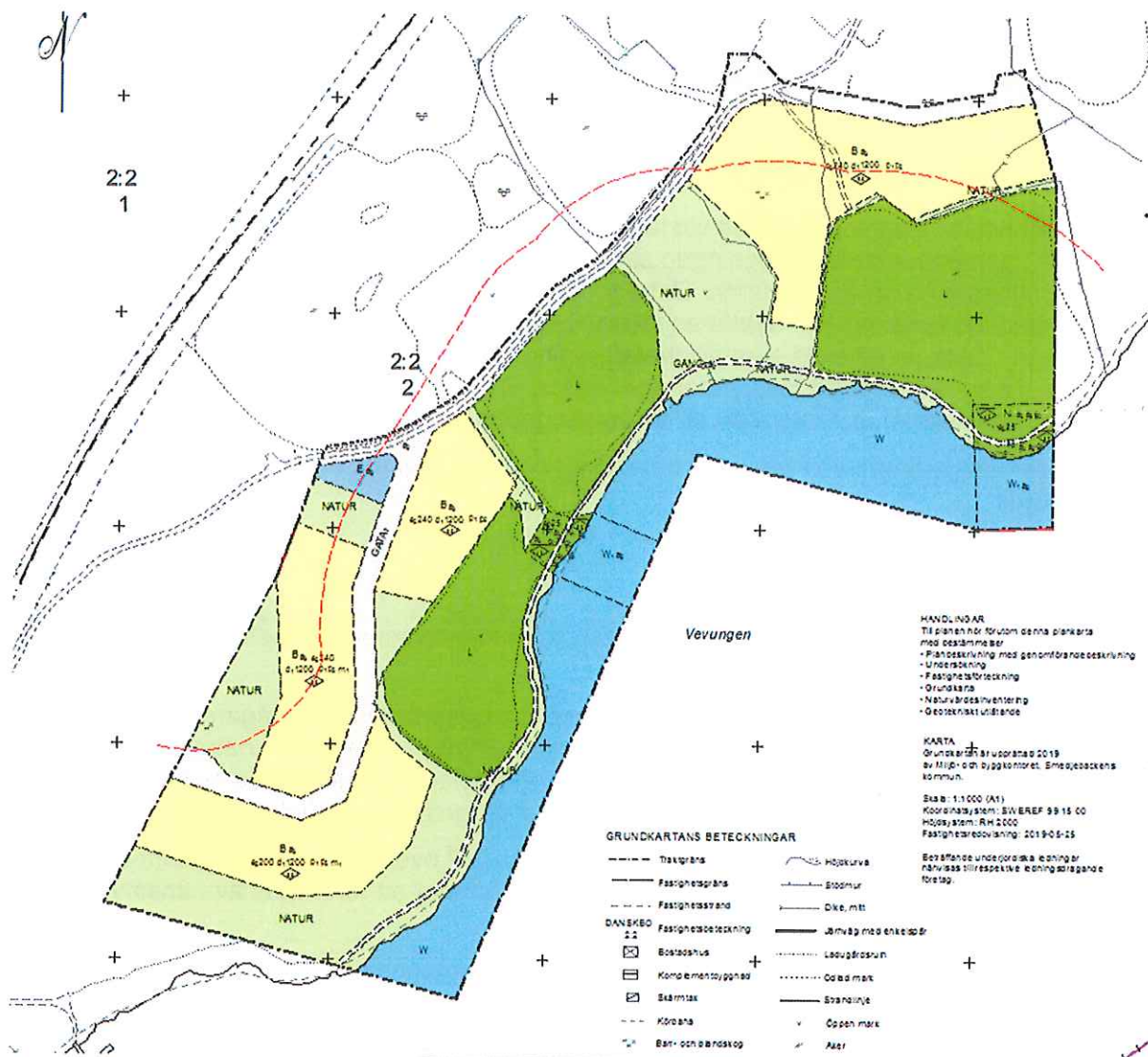
Översiktlig naturvärdesinventering har utförts av Greensway daterad 2019-03-22.

Översiktligt geotekniskt utlåtande har gjorts av Gren Consulting AB daterad 2019-05-27.

Trafikbulerutredning har gjorts av Akustikkonsulten daterad 2019-12-11.

Geotekniskt utlåtande har kompletterats med provgroppsgrävning och stabilitetsberäkning daterad 2020-01-28

I samband med fortsatt projektering av vägar, byggnader och anläggningar kan andra utredningar erfordras som underlag.



Plankartan och planbestämmelserna beskriver vilka regler som ska gälla inom planområdet vid t.ex. bygglovsgivning, och är juridiskt bindande när planen vunnit laga kraft.