

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för boende i Hagge, del av fastigheten Hagge 1:237

Smedjebackens kommun, Dalarnas Län



Planområdet är markerat med röd linje.

Standardutförande enligt PBL fr.o.m. 1 jan 2015

Godkänd för samråd: 2016-06-14

Godkänd för granskning: 2016-10-18

Antagen: 2016-12-12

Laga kraft: 2017-01-06

Innehållsförteckning

Handlingar.....	3
Planhandlingar.....	3
Övriga handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Plandata.....	4
Lägesbedömning.....	4
Areal.....	4
Markägförhållanden.....	4
Behovsbedömning.....	5
Planprocessen.....	5
Tidigare ställningstaganden.....	5
Översiktsplan.....	5
Landsbygdsutveckling i strandnära lägen och upphävande av strandskydd.....	5
Detaljplaner.....	6
Kommunala beslut i övrigt.....	6
Platsens förutsättningar.....	7
Mark och vegetation.....	7
Vattenområden.....	7
Geotekniska förhållanden.....	7
Förorenad mark.....	8
Radon.....	8
Riksentressen.....	8
Fornlämningar.....	8
Befintlig bebyggelse.....	8
Gator och trafik.....	8
Räddningstjänstens insatstid.....	9
Planförslaget.....	9
Bebyggelseområdet.....	9
Natur.....	10
Kommunikationer.....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
Teknisk försörjning.....	11
Upphävande av strandskydd.....	12
Administrativa frågor.....	12
Tidplan.....	12
Genomförandetid.....	12
Huvudmannaskap.....	12
Konsekvenser.....	12
Fastighetsbildning.....	12
Gemensamhetsanläggningar och servitut.....	12
Ekonomi.....	13
Ansvarsfördelning.....	13
Medverkande.....	13

Handlingar

Planhandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Övriga handlingar

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Av ovanstående handlingar är det endast plankartan med bestämmelser som är juridiskt bindande.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra attraktiva boendemöjligheter med närhet till sjön Haggen och närliggande golfklubb (Hagge golfklubb). Detaljplanen har stöd i Smedjebackens översiktsplan, laga kraft 2004-01-13, aktualiserad 2010, samt i kommunens LIS-plan (plan för landsbygdsutveckling i strandnära läge), antagen för laga kraft 2011-03-18. I LIS-planen pekas planområdet ut som lämpligt område för bostäder. Området är i dagsläget obebyggt och berörs inte av någon detaljplan, planområdet angränsar däremot till detaljplan för bostadsbebyggelse. Planförslaget möjliggör således en sammanhållen utveckling av det redan befintliga bostadsområdet i Hagge.

Plandata

Lägesbedömning

Planområdet är beläget i Hagge i västra delen av Smedjebackens kommun. Planområdet avgränsas i söder av väg 621 (Haggevägen), i norr av ett större skogsparti, i öster av det befintliga bostadsområdet i Halvars samt i väster av Hagge Golfklubbs driving range (område där golfspelare tränar sina slag).

Areal

Planområdet omfattar cirka 2,7 hektar mark.

Markägförhållanden

Aktuell fastighet, Hagge 1:237, är i privat ägo av Hagge Golfklubb.

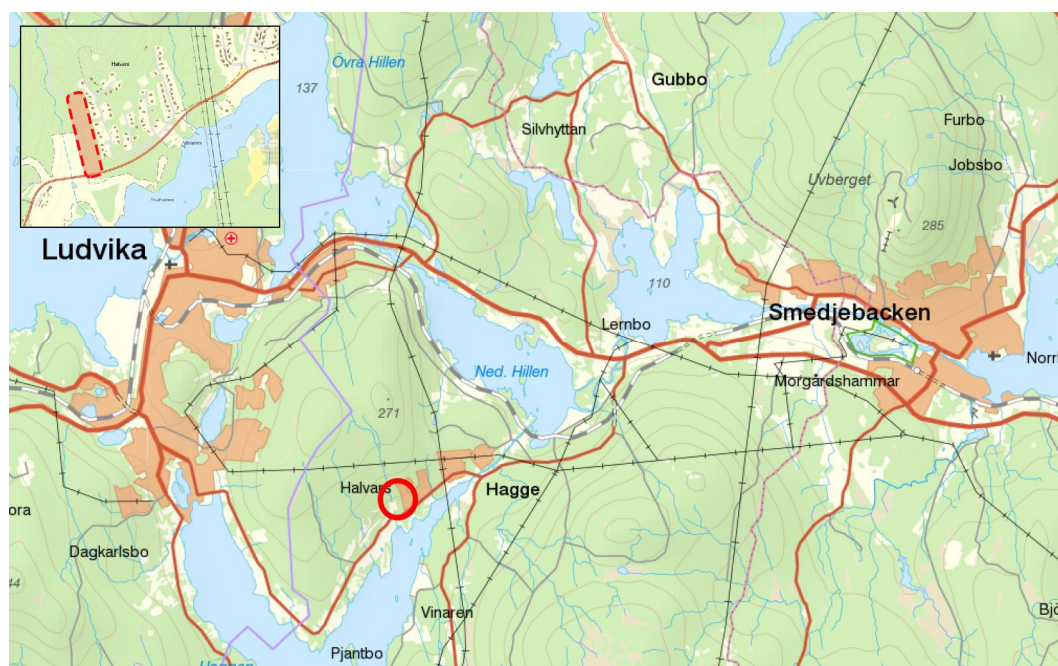


Bild 1. Översiktskarta där aktuellt planområde är markerat med rött.

Behovsbedömning

Enligt Plan- och bygglagen (PBL), Miljöbalken (MB) och förordningen för miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska alla detaljplaner som kan antas leda till en betydande miljöpåverkan genomgå en miljöbedömning. Behovet av en sådan miljöbedömning utreds i en så kallad behovsbedömning. Behovsbedömningen ska utreda om planförslaget medför risker för människors hälsa eller miljön, om planförslaget kan innebära att miljökvalitetsnormer överskrids samt hur planen kan tänkas påverka kulturarvet eller skyddad natur.

Smedjebackens kommun gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensanalys inte behöver utarbetas.

Planprocessen

Detaljplanen upprättas med standardförfarande, i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) och samrådas med en begränsad samrådsrets. Planförfarandet har valts då planen bedöms ha en begränsad allmän påverkan och är förenlig med Smedjebackens kommuns översiktsplan.

Boverkets allmänna råd om planbestämmelser för detaljplan (2014:5) tillämpas för denna detaljplan.

Tidplan för detaljplanen beräknas enligt följande:

Planarbetet påbörjades i februari 2016. Detaljplanen kommer att ställas ut för samråd i juni 2016 och för granskning i oktober 2016. Antagande förväntas ske vid årsskiftet 2016/2017. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft 3 veckor efter antagande.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planområdet omfattas av kommunens översiktsplan - *Översiktsplan för Smedjebackens kommun*, laga kraft 2004-01-13, aktualiserad 2010. Det aktuella planområdet är i översiktsplanen utpekad som område för rekreation, med avsikt på golfbanan. I ett tillägg Bostadsområdet Halvars, som ligger i direkt anslutning till planområdet mark är i översiktsplanen utpekad som bebyggelseområde. Den skog som omger Halvars och Hagge är i översiktsplanen utpekad som skogsområde med stora rekreativvärden.

Generellt anger översiktsplanen att attraktiva boendemöjligheter är en av de centrala frågorna för en positiv befolkningsutveckling i kommunen. Översiktsplanen anger även att den byggda miljön i Smedjebackens kommun bör kunna fungera som en integrerad del i naturens kretslopp och erbjuda trygghet och ett rikt socialt liv åt de människor som bor och verkar i den.

Nya attraktiva boendemöjligheter ska enligt översiktsplanen i första hand skapas genom att komplettera befintliga tätorter med småhus och mindre flerbostadshus samt genom att komplettera befintliga bymiljöer eller att hitta nya attraktiva lägen för bebyggelse.

Landsbygdsutveckling i strandnära lägen och upphävande av strandskydd

Strandskydd innebär att man inte får bygga nytt, ändra byggnader, gräva eller fylla ut och ändra förutsättningar för naturvärden inom strandskyddsområde. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till stränderna samt att skydda livsvillkoren för djur och växter.

För att kunna upphäva eller ge dispens från strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl för detta (finns reglerat i 7 kap. 18§ miljöbalken).

Kommuner kan i sina översiktsplaner peka ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, så kallade LIS-områden. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser för att upphäva strandskyddet. Om platsen ligger inom ett utpekad LIS-område, kan dispens ges för ändring eller nybyggnation som bidrar till utvecklingen av landsbygden.

Avsikten med LIS-områden är att skapa bättre förutsättningar för sysselsättning och service på landsbygden. Tanken är att LIS-planen ska vara vägledande när man prövar ansökningar om dispenser från strandskyddet och upphävande av strandskyddet i detaljplaner. Kommunen ska i sådana fall kunna motivera beslutet i varje enskilt fall. Åtgärden ska exempelvis bidra till att skapa långsiktiga arbetstillfällen eller bidra till att det fortsatt ska kunna finnas kommersiell- och offentlig service på landsbygden. Nya bostäder för att skapa ökad befolkningstillväxt och ökat utnyttjande av kommersiell och offentlig service är exempel på åtgärd som kan få dispens.

Aktuellt planområde ligger inom område för strandskydd med syfte på Haggeån. Naturvärdena är måttliga och området har god tillgänglighet till väg och annan infrastruktur.

I LIS-planen för Smedjebackens kommun, laga kraft 2011, pekas aktuellt planområde ut som lämpligt område för bostäder. Detta motiveras genom att området dels ligger med direkt anslutning till befintlig samlad bebyggelse, dels genom att en utbyggnad av bostäder i Hagge kan öka underlaget för handel i de större orterna samt att såväl förskoleverksamheten, F-6 skolan och busstrafiken till Smedjebacken och Ludvika kan gynnas bostadsutveckling i Hagge.

Detaljplaner

Det finns ingen detaljplan för föreliggande markområde, men området ligger direkt väster om detaljplanelagt område – *Byggnadsplan för del av Hagge nedre (Halvars), Smedjebackens kommun (1976)*, vilken inom aktuellt område reglerar bostadsområde för fristående hus.

Kommunala beslut i övrigt

Miljö- och byggnadsnämnden, Smedjebackens kommun, beslutade 2015-11-17 att ny detaljplan för bostadsändamål i Hagge ska upprättas.

En cykelplan för kommunen finns sedan 2016-04-12. Syftet med planen är att skapa möjlighet till attraktiv infrastruktur för gång- och cykelvägar genom hela kommunen. Kommunens ambition är att binda ihop växande bostadsområden med ett sammanhållet cykelstråk. Som första prioritet pekas sträckan mellan gränsen till Ludvika och Hagge ut, det vill säga sträckan längs Haggevägen förbi aktuellt planområde.

Platsens förutsättningar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet är helt obebyggd och utgörs av blockig skogsmark med bevarade utspridda björkar samt ett parti med bevarad tallskog med inslag av enar. Marken är relativt kuperad. I norr är höjdskillnaden cirka 6 meter, med sluttning mot väster, från bakre delen av tomterna till Storfallsvägen. Längst till söder är höjdskillnaden cirka 9-10 meter. Områdets sydligaste del utgörs av en kraftigare sluttning med större stenblock och en tätare vegetation. Genom planområdet sträcker sig Storfallsvägen i nord-sydlig riktning, vägen utgörs idag av enskild grusväg.



Bild 2-5. Befintlig mark och vegetation inom planområdet.

Vattenområden

Området ligger i anslutning till Haggen, en sjö i Smedjebackens kommun som även ingår i Norrströms huvudavrinningsområde. Sjön är 29 meter djup och har en yta på 8,63 kvadratkilometer. Sjön avvattnas av vattendraget Haggeån. Sjön har god ekologisk och kemisk status och är varken försurad eller övergödd.

Geotekniska förhållanden

Tidigare undersökningar visar på att marken inom planområdet till största delen består av morän. Bedömningen är sådan att det inte ska vara skredrisker eller andra problem att bygga småhus på området.

I samband med byggnation kan det bli aktuellt med kompletterande geotekniska undersökningar.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar har påträffats inom planområdet.

Radon

Ny bostadsbebyggelse ska uppföras i linje med gällande normer för radonskydd.

Riksintressen

Området ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv, 4:2 (Malingsbo-Kloten). Malingsbo-Kloten är ett av de största skyddade områdena i mellersta Sverige och bildades genom länsstyrelsebeslut 1981. Området omfattar en areal av cirka 50 000 hektar och sträcker sig över tre län; Dalarna, Västmanland och Örebro län. Syftet med naturvårdsområdet är dels att bevara områdets karaktär av barrskogslandskap med inslag av små lövskogsomgärdade odlingsmarker samt lämningar från tidigare bergsbruk och järnhantering, dels att genom enkla anordningar underlätta för allmänheten att på ett för naturmiljön skonsamt sätt vistas i området och uppleva dess naturvärden.

Malingsbo-Klotens naturvårdsområde lyser höga naturvärden som är relativt jämt spridda över området. Området bedöms dock inte, med hänsyn till det pågående rationella skogsbruket, ha anmärkningsvärt höga skogliga naturvärden ur ett nationellt perspektiv. Inom Malingsbo-Kloten finns ett flertal områden av riksintresse för naturvärden.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset i någon större utsträckning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse finns öster om planområdet, mestadels fritidshus. Nordväst om planområdet vid Haggevägen ligger Hagge Golfklubb med tillhörande golfbana och klubbhus.

Gator och trafik**Gatunät**

Planområdet ligger utmed väg 621 (Haggevägen) med statlig väghållare. Högsta tillåtna hastighet är 70 km/h. Genom planområdet sträcker sig Storfallsvägen som i dagsläget utgörs av enskild grusväg.

Gång- och cykeltrafik

I dagsläget finns befintlig gång- och cykelväg från Ludvika mot kommungränsen, i närheten av Hagge. På Smedjebackens sida om kommungränsen saknas i dagsläget gång- och cykelväg helt fram till Halvars, Haggevägen utgörs helt och hållet av blandtrafik utan trottoar. Det finns dock idag en gång- och cykelväg som sammanbinder Halvars och Hagge. Cykelavståndet till Ludvika och Smedjebacken är idag ca 10 km från planområdet.

Kollektivtrafik

Längs Haggevägen, vid infarten till Golfbanevägen och Halvarsvägen finns en busshållplats, cirka 400 meter från planområdet. Busshållplats finns även vid infarten till Hagge Golfklubb, även denna inom 400 meter från planområdet. Busshållplatserna avser stopp för linje 293 mot Ludvika och Smedjebacken. Turtätheten på vardagar ligger idag på 7-8 turer/dag.

Service

Planområdet angränsar till område med samlad bebyggelse. Området har goda kommunikationer till Ludvika och Smedjebacken.

Det finns åtta skolor och tio förskolor i Smedjebackens kommun. Cirka 1 kilometer från planområdet finns Hagge skola, en kommunal F-6 skola, som också är planområdets närmsta skola. Hagge skola byggdes 1995 och hade vid höstterminen 2015 gick 127 elever på skolan.

Närmsta livsmedelsbutik finns i Ludvika, cirka 8,5 kilometer från planområdet. I Smedjebacken och Ludvika finns detaljhandel och fackhandel. Dessa orter har också bibliotek, bank och vårdcentral. Tågförbindelse med stationer i Vad, Söderbärke och Smedjebacken finns med riktning mot Ludvika respektive Fagersta. Idag finns sex busslinjer i Smedjebackens kommun. Dessa går från Smedjebackens tätort med slutpunkt i Fagersta (två linjer), Ludvika (två linjer) och Borlänge. En linje går från Malingsbo till Ludvika.

Räddningstjänstens insatstid

Räddningstjänstens insatstid beräknas vara 10-20 min.

Planförslaget**Bebyggelseområdet****Befintliga förhållanden**

Planområdet är i dagsläget obebyggt. Befintlig bebyggelse finns öster om planområdet, mestadels i form av fritidshus men enstaka permanentboende finns. Nordväst om planområdet, på andra sidan Haggevägen ligger Hagge golfbana med tillhörande klubbhus.

Planerade bostäder

Planförslaget innebär att bostadsområdet i Halvars kan utökas västerut. Detaljplanen möjliggör 13 enskilda bostadshus i en våning eller souterräng som samtliga får attraktiv utsikt över Haggen och golfbanan. Kvartersmark avsedd för bostadsbebyggelse regleras i plankartan med användningsbestämmelsen, bostäder (B).

Detaljplanen reglerar inte fastighetsindelningen exakt och storleken på tomterna föreslås kunna varieras. Planförslaget möjliggör för fastigheter på storlekar mellan 1 100 – 1 600 kvm. Högsta byggnadsarea regleras till 20 procent av fastighetsarean (e 20). Högsta tillåtna byggnadshöjd inom området regleras till 5 meter för huvudbyggnad och 4 meter för komplementbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och komplementbyggnad ska placeras minst 2,0 meter från fastighetsgräns, där inget annat anges (p). Mark som inte får förses med byggnader visas i plankartan genom (prickmark). För att skapa trafiksäkra utfarter från bostadstomterna mot vägen ges ett område på 6 meter bestämmelsen (prickmark). Inom detta område finns även en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). För att nya byggnader inom planområdet inte ska kunna placeras allt för nära den befintliga naturmarken öster om planområdet införs även här ett område med (prickmark) på 4,5 meter.

Placeringen av det aktuella bostadsområdet gör att det är viktigt med ett sammanhållet intryck. Inom området ska därför endast röd takbeläggning på huvudbyggnad tillåtas (f) som även ger ett ljust intryck i den från väster exponerade sluttningen. Komplementbyggnad ska ha samma takbeläggning som huvudbyggnad alternativt svart papp eller sedumväxtlighet (f). Största takvinkel regleras i plankartan till 34 grader (34 grader). Fasadernas utseende regleras

inte utan tillåts ha olika material och färgsättning, vilket ger variation. Taklutningen får vara högst 34 grader för såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad.

I planområdets sydligaste del, där vegetationen är tätare och sluttningen brantare, planeras inga nya tomter. Området planläggs där som naturmark. I övrigt sparas en zon med naturmark mellan tomterna i mitten av planområdet. Den gröna zonen i mitten av planområdet bidrar till att området inte blir överexploaterat och för att landskapsbilden bevaras. Marken inom naturområdet ska förvaltas av berörda fastighetsägare i form av gemensamhetsanläggning (g).

Kompletterande geoteknisk undersökning sker vid behov i samband med byggnation.

Natur

Planförslaget innebär att de björkar som finns längs med Storfallsvägens sydligaste del bevaras. Björkarna är en del av landskapsbilden i Hagge och är idag en naturlig avgränsning mellan golfbanan och planområdet, det är därför viktigt att de bevaras. En planbestämmelse införs därför om att det krävs marklov för att fälla träd med en stamdiameter mer än 20 cm 1,5 meter ovanför marken. Detta för att få till en dialog med kommunen när blir aktuellt att något träd måste fällas och om det behöver ersättas. Skäl till att bevilja trädfällning är att träden är sjuka eller innebär en fara för allmänheten.

Bestämmelse för högsta tillåtna exploateringsgrad i procent av fastighetsarea (e 20) är också en åtgärd som vidtagits för att bevara landskapsbilden.

Kommunikationer

Gator och trafik

Området nås med bil från väg 621 (Haggevägen). Gatan in till området utgörs i dagsläget av en enskild grusväg som vid nybyggnation av bostäder behöver kompletteras och förstärkas. Om väganslutningen behöver breddas behöver tillstånd för detta sökas hos trafikverket av exploatören. Gata och anslutningsväg ska anordnas enligt VGUs krav, med avseende på sikt och vilplan. Gatan ska beläggas med en hårdgjord yta (ej grus) minst 15 meter in från väg 621. Med motivering att ur driftsynpunkt se till att gatan inom planområdet inte belastar det statliga vägnätet med ökad driftinsats.

Den enskilda grusvägen planläggs som GATA med möjlighet att byggas ut för den planerade bostadsbebyggelsen. Gatubredd på 8 meter ser till att det finns utrymme för anläggande av diken. Gatan har enskilt huvudmannaskap och ska förvaltas av berörda fastighetsägare i form av gemensamhetsanläggning. Eftersom gatan idag används för skogstransporter ska gatan efter utbyggnad fortsätta att klara av denna typ av transporter.

Parkering

Parkeringsbehov ska lösas på den egna fastigheten inom kvartersmark. Garage och husbyggnad ska uppföras minst 6 meter från GATA. Detta regleras genom en planbestämmelse (prickmark) om att kvartersmarken som angränsar mot Storfallsvägen inte får förses med byggnader.

Gång- och cykeltrafik

Det finns idag inget gång- och cykelvägnät genom hela Hagge. Dock finns en GC-väg mellan Halvarsområdet, som ligger intill aktuella planområdet, och Hagge skola. Våren 2016 antogs en Cykelplan för Smedjebackens kommun. Där framgår att kommunen planerar för ny dragning av gång- och cykelväg mellan Ludvika och Smedjebacken. Första prioriterade sträckan är dragningen förbi aktuellt planområdet, dvs. från kommungränsen mot Ludvika

fram till Hagge. Trafikverket planerar att ta fram en ÅVS för den aktuella sträckan 2017 och kommunen beräknar att gång- och cykelvägen färdigställs 2018/2019.

Hälsa och säkerhet

Planområdet ligger i direkt anslutning till Hagge Golfklubbs driving range. I dagsläget är rangen utformad på ett vis som gör att golfbollar skjuts i nordlig riktning och viss risk för att bollar riktas åt öst och hamnar inom planområdet finns. För att minimera risken att golfbollar skjuts in på planområdet kommer rangen att vinklas om. Ny utslagsplats kommer placeras så att utslag sker i nordvästlig riktning, bort från aktuellt planområde. I samband med ombyggnation av golf rangen rekommenderas även att skyddsnät sätts upp.

De björkar som finns längs med Storfallsvägen, och som kommer att bevaras, bedöms fungera som visst skydd mot felriktade golfbollar.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området kan anslutas till Smedjebackens Energi & Vatten AB:s befintliga ledningsnät. En gemensamhetsanläggning för VA-kommer att behöva skapas för de boende i planområdet. Inkopplingspunkt för de nya VA-ledningarna meddelas av SEAB. Det finns två förslag på utformning av gemensamhetsanläggningen för VA. Ett med självfall och en gemensam pumpstation som placeras i södra delen av planområdet inom området utpekad för tekniska anläggningar (E) eller ett LPS-tyckavloppssystem.

Utrymme för gemensam pumpstation finns i planområdets södra del (område för tekniska anläggningar, (E)).

Dagvatten

Det finns inga kommunala dagvattenledningar i området. Ny bostadsbebyggelse och anslutningsväg bedöms medföra ett visst tillskott av dagvatten. Dagvatten föreslås att avledas med diken vid lokalgatan, och där det behövs via diken i naturmark, för att sedan ansluta till befintliga diken som leder till Storfallsbäcken med utlopp i Haggen.

El

El kan ombesörjas genom anslutning till befintlig huvudmatningspunkt. Anslutningspunkt anges av huvudman, i detta fall Västerbergslagens elnät AB. Planförslaget möjliggör att ledningar kan dras inom kvartersmark för bostad (u).

Värme

Bostäderna kommer uppvärmas med enskilda anläggningar. Kontakt tas med Smedjebackens kommun, miljö och byggkontoret för att få råd om vilka alternativ som kan passa samt om det krävs tillstånd.

Avfall

Avfallshantering avses ske via WessmanBarken Vatten & Återvinning AB (WBAB) med egen sophämtning för varje hushåll. Om det är så att en gemensam avfallshanteringslösning väljs, så finns det plats inom området för tekniska anläggningar för detta. En eventuell gemensamhetsanläggning för detta får iså fall skapas. Avfallshantering ska skötas i enlighet med kommunens lokala föreskrifter och avfallsplan.

IT-infrastruktur

Fastigheter inom planområdet kan anslutas till befintliga tele- och internetledningar.

Vid exploatering av fastigheten tar fastighetsägaren nödvändiga kontakter med ledningshavare angående anslutning till befintliga nät.

Upphävande av strandskydd

Aktuellt planområde ligger inom område för strandskydd med syfte på Haggeån. Naturvärdena är måttliga och området har god tillgänglighet till väg och annan infrastruktur. Planförslaget innebär att strandskyddet upphävs inom kvartersmark och allmän platsmark avsedd för GATA. Vid ett upphävande av strandskydd ska detta prövas mot miljöbalkens 7 kap 18§. Skälet för upphävande är att området är utpekad av kommunen som område för landsbygdsutveckling i strandnära läge. Bedömningen är sådan att utbyggnad av bostäder i Hagge bidrar till positiv landsbygdsutveckling och befolkningstillväxt i Hagge samt att detta bidrar till ökat utnyttjande av kommersiell och offentlig service.

Administrativa frågor

Tidplan

Detaljplanesamråd har skett under sommarmånaderna juni-augusti 2016. Granskning beräknas ske under oktober 2016. Planen beräknas därefter kunna antas under första kvartalet 2017.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Planen gäller även efter genomförandetidens utgång, men fastighetsägaren kan då inte längre ställa anspråk på ersättning om kommunen ändrar eller upphäver planen.

Huvudmannaskap

Inom planområdet gäller enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Planområdet angränsar till detaljplan för bostadsbebyggelse, kommunen är inte huvudman för allmän platsmark för området. Hagge är ett område med fritidsboendekaraktär som delvis övergått till permanentboende. Vägarna i området förutsätts därför fortsättningsvis förvaltas och skötas utan kommunen som huvudman.

Med motivering att områdets karaktär kommer att likna befintlig bebyggelse i Halvars, att vägarna skulle bli för dyra att förvalta på grund av det geografiska läget och att övriga vägar inte kommer förvaltas med kommunalt huvudmannaskap föreslås enskilt huvudmannaskap för vägarna i området. Huvudman fastställs genom lantmäteriförrättning efter att planen har vunnit laga kraft.

Konsekvenser

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att totalt 13 bostadsfastigheter kan styckas av från Hagge 1:273. Lantmäterimyndigheten svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan om lantmäteriförrättning av exploatör/fastighetsägare.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för lokalgata (väg), Vatten och avlopp, diken för dagvatten och naturområdena. Eventuellt kan en gemensamhetsanläggning bildas för avfallshantering. Exploatören ansöker om bildandet av gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening. Diverse kostnader och kostnadsfördelning utreds i samband med

exploatering. De nya bostadsfastigheterna ska delta i alla nya gemensamhetsanläggningar. Fastigheterna Hagge 1:237 och Hagge 7:6 får ingå i de gemensamhetsanläggningar som de kan anses lämpliga, t.ex. för väg.

Inom planområdet finns ett avtalsservitut med förmån för Hagge 7:6. Hagge 7:6 (härskande) äger rätt såsom servitut att för transport av skogsprodukter och för skogsbruket erforderliga persontransporter nyttja Storfällsvägen. Servitutet kan behöva ses över i samband med bildandet av gemensamhetsanläggningen för väg.

Ekonomi

Detaljplanens upprättande bekostas av exploatören. Kommunen tar inte ut planavgift vid bygglovsansökan.

Utbyggnad av vägar, diken samt vatten- och avloppsledningar utförs och bekostas av exploatören. Exploatören bekostar även lantmäteriförrättningar.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för utbyggnad av gata och VA fram till av respektive huvudman utpekade anslutningspunkter. Dessa anläggningar, inklusive NATUR-område, kommer att inräknas som gemensamhetsanläggningar vilka en samfällighetsförening ska förvalta. Exploatören bör i ett tidigt skede ta kontakt med nätägarna av El och IT-infrastruktur för att kunna samordna anslutningarna fram till de nya bostadsfastigheterna.

Medverkande

Detaljplanen har upprättats av Tyréns AB, Henrik Siksjö, i samarbete med Miljö- och byggkontoret, Smedjebackens kommun.

Sofi Lott
Stadsarkitekt
Smedjebackens kommun

Henrik Siksjö
Planarkitekt
Tyréns AB