

Handlingar

- Plankarta med planbestämmelser och illustrationskarta
- Planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning), denna handling
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande

Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med planen är att möjliggöra ett vård- och omsorgsboende (för dementa). I ett första skede planeras 32 stycken vårdplatser. Det ska även finnas plats för ytterligare 16 platser. Ytterligare syften är att möjliggöra för övrig vård, bostäder och skola för att öka byggnadens framtida flexibilitet. Syftet med planen är även att säkerställa att Jobsbovägen och dess slänter samt busshållplats ligger inom allmän plats, att befintliga större ekar bevaras och att rekreationsstråket Gröna milen får en ny sträckning som säkerställs.

Plandata

Områdets läge

Planområdet är beläget i östra delen av Smedjebackens tätort, ca 800 m nordost om centrum. Planområdet avgränsas av Jobsbovägen och villabebyggelse i väster, villafastighet och naturområde i norr, naturområde i öster samt bostadsbebyggelse i söder.



Planområdets läge i Smedjebacken.

Areal

Planområdets areal uppgår till ca 5,4 hektar (53970 m²).

Markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Elektrikern 4, delar av fastigheterna Smedjebacken 3:1 och Smedjebacken 3:2, vilka ägs av Smedjebackens kommun, och fastigheten Elektrikern 3 som ägs av Bärkehus AB.

Planprocessen

Detaljplanen för fastigheten Elektrikern 4 m.fl. handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap. Förfarandet sker enligt följande steg:

Samråd. Dialog med Länsstyrelsen, berörda myndigheter, berörda kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Syftet med samrådet är att förbättra beslutsunderlaget och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen. Efter samrådet tar kommunen ställning till de inkomna synpunkterna och reviderar planhandlingarna om det bedöms vara relevant.

Granskning. I granskningsskedet visar kommunen vilka ändringar som gjorts efter samrådsskedet. Den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs de synpunkter som har inkommit under samrådet och granskningen i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna revideras om det bedöms vara relevant. I detta skede är endast ändringar av mindre omfattning möjliga att genomföra.

Antagande. Detaljplanen antas (normalt) av Kommunfullmäktige.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit tre veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov med mera kan därefter medges.

Plankartan är juridiskt bindande medan planbeskrivningen (denna handling) ska öka förståelsen av plankartan. Planbestämmelserna på plankartan beskrivs och motiveras i planbeskrivningen och anges inom [] t.ex. [a₁].

I planbeskrivningen kommer begreppen *gällande plan* och *aktuell plan* att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I gällande fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort, aktualiserad 2010, är planområdet utpekad som ett planerat framtida område för bebyggelse, framförallt

bostäder. Aktuell detaljplan möjliggör bebyggelse i form av bostäder, vård och skola, detaljplanen bedöms därmed inte strida mot intentionerna i den fördjupade översiktsplanen.

Detaljplan

Gällande detaljplan för majoriteten av planområdets yta är *Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för norra delen av Byområdet i Smedjebackens kommun, Kopparbergs län* fastställd 13 juni 1973. För aktuellt planområde anger gällande detaljplan ett flerbostadsområde i upp till tre våningar. Byggrätten styrs genom prickmark (mark som inte får bebyggas). I östra och sydöstra delen av planområdet samt gång- och cykelvägen i södra delen är marken planlagd som parkmark. Jobsbovägen och Gärdesvägen är planlagda som gatumark.

Aktuell detaljplans sydöstra och nordöstra hörn är i dag inte planlagda.

Miljöbedömning

Kommunen ska enligt miljöbalkens (MB) 6 kap 11 § och enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 4 kap 34 § i ett tidigt skede ta ställning till om genomförandet av en detaljplan kan komma att innebära en betydande miljöpåverkan. Detta sker genom en behovsbedömning. Kriterierna för bedömningen finns i förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen) och dess bilagor. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringen så att en hållbar utveckling främjas. Om ett genomförande kan antas innebära betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt MB 6 kap 12-13 § upprättas.

Parallellt med upprättandet av samrådsförslaget för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Enligt denna bedöms inte detaljplanens genomförande innebära en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Behovsbedömningen, som redovisas under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande* (s. 16) har samrått med länsstyrelsen som delar kommunens bedömning.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunfullmäktige beslutade 2015-09-21 att uppdra åt Bärkehus AB att uppföra en byggnad för demensboende i kvarteret Elektrikern 4 m.fl. Åtgärden förutsätter att gällande detaljplan för bostäder från 1973 ändras för att möjliggöra en annan användning av området.

Miljö- och byggnadsnämnden gav miljö- och byggkontoret den 2015-11-17 i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för demensboende vid kvarteret Elektrikern 3 och 4 samt del av Smedjebacken 3:1.

Förenligt med 3, 4, 5 och 7 kap. miljöbalken

3 kap. MB, riksintressen

De åtgärder planen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i miljöbalkens (MB) 3 kap. 1§. Planområdet berörs inte av 3 kap. 2§-10§. Tredje kapitlet miljöbalken föreskriver bland annat att områden som är av riksintresse för bl.a. kulturmiljövården, naturvården och friluftslivet så långt som möjligt ska skyddas från ingrepp som påtagligt kan skada riksintressena.

Inom planområdet finns inget riksintresse enligt 3 kap MB.

4 kap. MB, riksintressen

Fjärde kapitlet i miljöbalken ”Särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet” listar en rad områden som, med hänsyn till sina natur- och kulturvärden i sin helhet är av riksintresse. Ingrepp i dessa miljöer får endast göras om det inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden.

Något riksintresse enligt 4 kap MB berörs inte.

5 kap. MB, miljökvalitetsnormer

Regeringen har fastställt miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller, luft och vattenkvalitet. Målet är att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor som t.ex. trafik och jordbruk. På sikt är målet att komma ner på en nivå som människan och naturen bedöms kunna utsättas för utan att ta alltför stor skada.

I de största kommunerna (mer än 100 000 invånare) omfattar omgivningsbuller det buller som alstras från alla vägar, järnvägar, flygplatser, tillståndspliktiga hamnar samt vissa större, utpekade industrigrenar i de största kommunerna. De medelstora och mindre kommunerna (under 100 000 invånare) omfattas av bullernormen i de områden som störs av buller från större vägar (över 3 miljoner fordon/år), större järnvägar (30 000 tåg/år) och större civila flygplatser. Smedjebacken och därmed planområdet ligger inte inom ett av dessa influensområden. Vägbuller från Jobsbovägen hanteras under rubriken *Buller* (s.8).

När det gäller luftkvaliteten finns det normvärden för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly och partiklar. Dalarnas Luftvårdsförbund har under 2005-2006 genomfört en heltäckande analys av luftkvaliteten i länets större tätorter. De värden som uppmätts i Smedjebackens tätort ligger klart under miljökvalitetsnormerna. Detaljplanens genomförande kommer att innebära ökad trafik i området. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att det finns någon risk att överskrida miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

7 kap. MB, strandskydd

Området berörs inte av strandskydd.

Övriga skyddade områden enligt 7 kap. MB

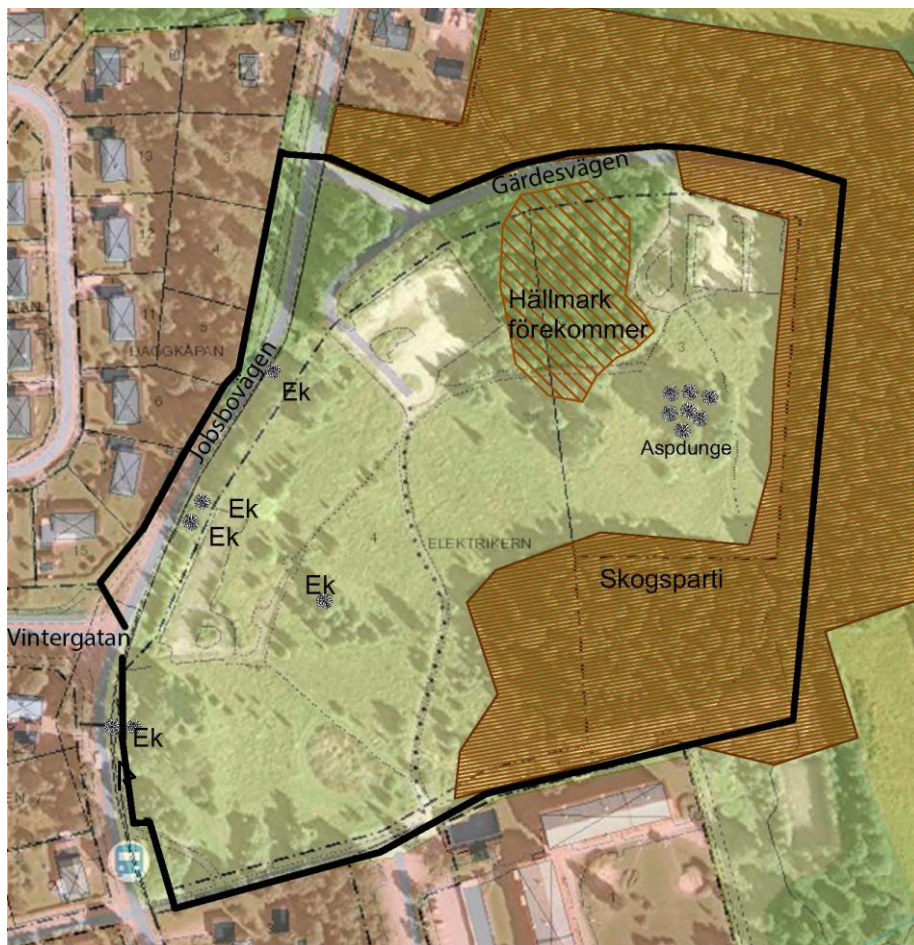
Övriga skyddsformer enligt miljöbalkens sjunde kapitel, såsom nationalpark, naturreservat, biotopskyddsområde, kulturresevat etc., förekommer inte inom eller i angränsning till planområdet.

Platsens förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Marken inom planområdet sluttar åt öster och har som mest en höjdskillnad på ca nio meter.

I norra delen av planområdet finns det en kulle med ett skogsparti med tall, en, björk och rönn. Vissa delar av kullen och marken strax söder om kullen består av hållmark. Hållmarken bör i den mån det gå lämnas orörd vid en framtida exploatering av området.



Naturinventering av planområdet som är markerat med svart linje.

I sydöstra delen av planområdet och längs dess östra gräns finns skog i form av tall, björk, rönn, asp, lönn, sälk och ek. Skogen längs den östra gränsen säkerställs genom detaljplanebestämmelsen natur [NATUR]. Detta innebär ett säkerställande av att området inte exploateras och att marken ska vara allmänt tillgänglig. Området får skötas som natur, vilket kan innebära röjning och avverkning.

I östra delen av planområdet finns det en dunge med aspar. Asparna bör sparas och ses som en resurs när utemiljön till bebyggelsen ska planeras.

Inom planområdet finns fem ekar. Då eken anses vara den organism som utgör livsrum för flest andra arter i vårt land (ca 1 500 arter är mer eller mindre beroende av eken) innebär planförslaget att det krävs marklov för fällning av dessa träd [a]. Detaljplanen anger att fyra stycken av ekarna ska bevaras [ek, n]. Med detta menas att lov till fällning inte får ges förrän träden utgör fara för människor. En av ekarna ligger emellertid så till att det finns en risk att trädet försvårar en exploatering av tomten. Strävan är att eken bör bevaras, här måste dock andra intressen även tas i beaktande vid ett beslut. Samtliga ekar som bevaras ska skyddas under byggskedet så att de inte tar skada, vilket regleras i exploateringsavtalet.

Östra delen av Gärdesvägen som ligger inom planområdet klassas som älgskötselområde. Planförslaget innebär att västra delen av Gärdesvägen även i fortsättningen planläggs som allmän plats, gata, medan den östra delen planläggs som allmän plats, natur. Påverkan på älgskötselområdet anses vara i paritet med dagsläget.

Skyddad natur, fornlämning och kulturmiljö

Utanför sydvästra delen av planområdet vid Jobsbovägen finns en ek som är utpekad i Länsstyrelsens naturvårdsarter. Ett genomförande av planförslaget anses inte påverka eken negativt.

Riksantikvarieämbetets fornlämningsregister visar att det finns en fornlämning precis i angränsning till planområdets sydvästra gräns vid korsningen Vintergatan/ Jobsbovägen. Fornlämningen är ett vägmärke i egenskap av en milstolpe i granit från ca år 1790. Planförslaget påverkar inte fornlämningen negativt. Under byggskedet ska dock hänsyn tas till fornlämningen så att den inte tar skada.

I övrigt finns det ingen skyddsvärd kulturmiljö.

Friytor, rekreation

Planområdet används idag i viss utsträckning som rekreationsområde. Idag korsar rekreationsstråket Gröna milen fastigheten Elektrikern 4. Gröna milen består av ett utpekad rekreationsstråk som går inom Smedjebackens tätort. Ett genomförande av planförslaget innebär att sträckan för Gröna milen dras om och förläggs inom naturområdet i östra delen av planområdet (se karta nästa sida). Denna yta har tagits med i detaljplanen för att säkerställa naturmarken och den framtida dragningen.



Gröna milens nuvarande dragning samt den föreslagna.

Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk utredning har inte gjorts för denna detaljplan. Innan byggnation bör markens geotekniska förhållanden utredas. Den bostadsbebyggelse i tre våningar som tidigare låg inom planområdet men som nu är riven kan ha påverkat markens bärighet.

Miljöförhållanden, risk och säkerhet

Fördjupningen av översiktsplanen anger att delar av planområdet är högriskområde eller potentiellt högriskområde för radonförekomst, se karta nedan. Då karteringen är översiktlig kommer kommunen att se över kravet på radonsäker byggnad i samband med bygglovsprocessen.



Utdrag ur fördjupning av översiktsplanen för Smedjebackens tätort, karta Miljö- och riskfaktorer. Planområdet är markerat med fet svart linje.

Närmaste räddningsstation ligger söder om planområdet vid Kyrkogatan 21, insatstiden beräknas till maximalt 10 minuter.

Angöring till planområdet planeras att ske från Gärdesvägen. En sekundär väg för räddningstjänsten kan anordnas från Mogavägen.

Buller

Planområdet utsätts för vägbuller från Jobsbovägen. År 1996 hade Jobsbovägen ca 2000 fordon per årsmedeldygn (ÅMD) söder om Vintergatan och ca 1800 fordon ÅMD norr om Vintergatan.

Den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger att bullernivån inte bör överstiga 55 dBA vid bostadsfasad och 50 dBA vid uteplats (70 dBA maxvärde).

En översiktlig bulleranalys har genomförts. Uppskattningsvis har andelen biltrafik inte ökat sedan 1996 då ingen ny bebyggelse har tillkommit längs vägen. Men för att ändå ta höjd för att ökning har skett, för att biltrafiken generellt kan öka i framtiden och för den ökning som ett genomförande av detaljplanen kan innebära (se *Gatunät* s.9) baseras bulleranalysen på 2600 fordon ÅMD, varav 2 % utgörs av tunga fordon som färdas i en högsta tillåten hastighet på 40 km/h. Analysen visar att på ett avstånd på 20 meter från vägkant uppnås 54 dBA vid bostadsfasad. För att säkerställa att bullernivån vid bostadsfasad inte bör överstiga 55 dBA tillåter inte planförslaget bebyggelse närmare än 20 meter från vägkant. Detta regleras genom planbestämmelsen *prickmark – marken får inte försees med byggnad*.

All byggrätt inom planområdet klarar därmed samtliga riktvärden. Vid bygglovsprövningen studeras bullernivåerna ytterligare.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är i dagsläget obebyggt. På 1970-talet uppfördes flerbostadshus i tre våningar vilka senare revs då efterfrågan på bostäder sjönk.

Väster, norr och söder om planområdet längs Jobsbovägen finns friliggande villa-byggelse i varierat utförande. Söder om planområdet finns flerbostadshus i en till två våningar med sadeltak och tegelfasader.

Detaljplanen möjliggör att byggnad/byggnader för bostäder, vård och/eller skola kan uppföras [BDS]. Ett demensboende går under markanvändningen bostad. Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean [e120]. Om hela kvartersmarken utgör en fastighet möjliggör det en byggnadsarea på ca 8 000 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8.0 m, vilket möjliggör ett tvåvåningshus.

Det aktuella projektet, ett demensboende med planerade vårdplatser, är på ca 5 000 m².

Offentlig och kommersiell service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Smedjebackens centrum ligger ca 700 meter sydväst om planområdet. I centrum finns blandad kommersiell service i form av bl.a. matbutik, systembolag, pizzeria, frisör, bank, apotek och folkbibliotek. Offentlig service finns i form av kommunhus och socialkontor. Cirka 200 meter väster om planområdet ligger serviceboendet "Solhöjden" och ytterligare 400 meter västerut ligger vårdcentralen.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet angränsar till Jobsbovägen i väster som i fördjupningen av översiktsplanen klassas som en uppsamlingsgata. En trafikstudie genomfördes år 1996 som omfattar bl.a. Jobsbovägen. Jobsbovägen hade då ca 2 000 fordon per årsmedeldygn (ÅMD) söder om Vintergatan och ca 1800 fordon ÅMD norr om Vintergatan. Trafikmängden anses inte ha ökat nämnvärt då ingen ny bebyggelse har tillkommit längs vägens sträcka. Det aktuella projektets verksamhet (demensboende), fullt utbyggt, innebär en uppskattad ökning av personbilstrafik med ca 60 fordonsrörelser/dygn samt ca en varuleverans per dygn.

I norra delen av planområdet sträcker sig Gärdesvägen som byggdes som tillfartsväg till de nu rivna flerbostadshusen. Planområdet planeras att matas från Jobsbovägen via Gärdesvägen. Jobsbovägen planläggs som väg [VÄG] och Gärdesvägen som gata [GATA].

Gång- och cykeltrafik

På västra sidan av Jobsbovägen går en gång- och cykelväg som utgör en del av huvudnätet för gång- och cykel och binder samman de norra bebyggelseområdena längs Jobsbovägen med Vasagatan. I södra delen av planområdet går en gång- och cykelväg som knyter samman bostäder längs Mogavägen med bland annat Bergaskolan och de centrala delarna av Smedjebacken. Den knyter även an till Gröna milen öster om planområdet. Gång- och cykelvägen planläggs som gångväg [GÅNG] och cykelväg [CYKEL].

Längs Jobsbovägen bör tre korsningspunkter för gående och cyklister anordnas och markeras ut för att trafiksäkra passagerna (se karta s. 10). Den nordligaste korsningspunkten blir i anslutning till Gärdesvägen där gående/cyklister korsar Jobsbovägen för att ta sig längs Gröna milen (se karta s.7). Den mellersta korsningspunkten bör placeras i anslutning till korsningen Vintergatan/Jobsbovägen för att leda gående/cyklister som kommer från Vintergatan till planområdet. Den södra korsningspunkten är där den befintliga gång- och cykelvägen korsar Jobsbovägen och som utgör en väg till skolan. Även kollektivtrafikanter som ska till bussen nyttjar denna passage.



Gatu- och gc-vägsstruktur samt föreslagna korsningspunkter. Planområdet är markerat med svart streck/prickig linje.

Kollektivtrafik

Vid Jobsbovägen strax norr om Nordvallsväg finns en busshållplats som trafikeras av norrgående linje 531 mellan vårdcentralen och Jobsbo samt linje 291 mellan Smedjebacken och Ludvika. Turtätheten är god dagtid.

Parkering

Verksamheternas/bostädernas behov av parkering löses inom kvartersmark. Större parkeringar bör ha oljeavskiljare. För aktuellt projekt på ca 5 000 m² beräknas ett behov av ca 30 parkeringsplatser för besökande och anställd. Det finns möjlighet att anordna ytterligare parkeringsplatser om behov uppstår.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar (va-ledningar) finns utbyggda till planområdet och ligger under gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet för att sedan vika av norrut längs den östra kvartersgränsen. Befintliga serviceledningar finns dragna till bostäderna som nu är rivna inom kvartersmarken. Det bör utredas om dessa är lämpliga att fortsätta att använda för planerad bebyggelse.

På kvartersmark är u-områden [u], (område eller utrymme som ska vara tillgängliga för allmännyttiga underjordiska ledningar), inlagda för att säkerställa de ytor som berörs av de befintliga va- ledningarna.

Dagvatten

Dagvattenledningsnätet är utbyggt till planområdet och har samma sträckning som va- ledningarna. Det finns goda möjligheter att omhänderta dagvatten inom kvartersmark- en då endast 20 % av ytan får bebyggas. Det kan ske genom t.ex. öppna eller slutna fördröjningsmagasin. I bygglovsprocessen ska den planerade dagvattenhanteringen redogöras och prövas.

Värme, elnät och opto

Planområdet ligger inom det kommunala fjärrvärmeområdet och det är önskvärt att eventuella fastigheter som inte har fjärrvärme ansluts till fjärrvärmenätet. En ökad fjärrvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsa klimat- påverkan och uppnå frisk luft. Angränsande till planområdet vid Mogavägens vänd- plan finns en fjärrvärmecentral och en transformatorstation. Fjärrvärmeledningar är dragna från centralen västerut under den befintliga gång- och cykelvägen samt söderut under Mogavägen. Fjärrvärmeledningarna är säkerställda genom ledningsrätt. Fjärr- värmecentralen och transformatorstationen drivs av Smedjebacken Energi & Vatten AB.

Planområdet är försett med elledningar dragna från transformatorstationen. Inför bygglovsskedet bör det utredas om de befintliga servisledningarna kan nyttjas för planerad bebyggelse.

Optoledningar finns dragna i Jobsbovägen.

Avfall

Komposterbart och brännbart avfall hanteras inom varje fastighet enligt kommunens riktlinjer.

Sociala frågor

Under 2006 blev Smedjebacken certifierad som en säker och trygg kommun enligt WHO:s kriterier. Målet är att kommunen även fortsättningsvis ska vara säker och trygg att leva och verka i, samt att olycksfall i alla åldrar minimeras. Detta innebär att aspekten ”säker och trygg” måste genomsyra all typ av planering.

Behovet av ytterligare demensboenden och vård- och omsorgsboenden i kommunen har ökat i takt med att människor blir äldre i kombination med att de årskullar som nu är i behov av vård är stora. Detaljplanen möjliggör ett nytt demensboende och/eller ett vård- och omsorgsboende, detta innebär förutom ytterligare boenden att de i behov av vård och omsorg kan bo kvar i sin hemmakommun. Det relativt centrala läget med kollektivtrafikförsörjning är fördelaktigt sett ur besöksperspektiv.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till planområdet bör vara god. Alla ska lätt kunna färdas i tydliga och säkra trafikmiljöer. Särskild vikt ska läggas på funktionshindrades behov av tillgänglighet.

En gångväg bör anordnas från busshållplatsen vid Jobsbovägen till bebyggelsen inom planområdet. För att öka säkerheten för gående- och cyklister bör befintliga korsningspassager över Jobsbovägen tydliggöras och nya passager anläggas.

Administrativa frågor

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanesamråd pågick mellan 9 december 2015 - 16 januari 2016. Granskningen pågick mellan 1 februari – 15 februari 2016. Planen beräknas kunna antas av kommunfullmäktige under andra kvartalet 2016.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden får planen bara ändras mot berörda fastighetsägares vilja, om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor vikt som inte kunde förutses vid planläggning eller för införandet av fastighetsindelningsbestämmelser.

Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning från kommunen för den skada det medför. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen med dess rättigheter att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan rätt till ersättning till fastighetsägaren.

Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet (VÄG, GATA, GÅNG, CYKEL, NATUR). Smedjebackens Energi & vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna samt fjärrvärmen inom området.

Kommunen ansvarar för ombyggnad, drift och underhåll av allmänna gator, parkmark samt vatten- och avloppsledningar. På kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för uppförandet av byggnader och anläggningar samt iordningsställande av utemiljön samt kostnader i samband med genomförandet.

Bygglov, marklov och rivningslov söks hos miljö- och byggnadsnämnden, Smedjebackens kommun, när planen har vunnit laga kraft.

Erforderliga undersökningar som krävs i bygglovsskedet t.ex. geoteknik utförs av fastighetsägaren/exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Nedan listas de fastigheter som planen påverkar fastighetsrättsligt.

Fastighet	Förändringar och konsekvenser
Elektrikern 3	Fastigheten utökas genom att majoriteten av Elektrikern 4 samt delar av Smedjebacken 3:1 övergår till Elektrikern 3. Detta möjliggör en fastighet som är tillräckligt stor ytmässigt för att uppfylla huvudsyftet med detaljplanen.
Elektrikern 4	Fastigheten upphör i och med att den övergår till Elektrikern 3 och Smedjebacken 3:1.
Smedjebacken 3:1	Delar av fastigheten övergår till Elektrikern 3, se ovan. Delar av Elektrikern 4 övergår till Smedjebacken 3:1 för att inrymma hela Jobsbovägen med dess slänter, busshållplats samt gångväg till busshållplats.

Tabellen nedan visar samtliga fastighetsregleringar som kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen. För fastighetsreglering krävs en skriftlig ansökan om förrättning hos Lantmäteriet. Vid fastighetsbildning ska användningsgränser följas.

Fastighet	Erhåller mark	Avstår mark
Elektrikern 3	4 478 m ² (889 m ² + 3 589 m ²) från Smedjebacken 3:1 och 24 584 m ² från Elektrikern 4.	
Elektrikern 4		24 584 m ² till Elektrikern 3 och 750 m ² (386 m ² + 364 m ²) till Smedjebacken 3:1.
Smedjebacken 3:1	750 m ² (386 m ² + 364 m ²) från Elektrikern 4.	4 478 m ² (889 m ² + 3 589 m ²) till Elektrikern 3.



Fastighetsregleringar som i och med aktuell detaljplan kan prövas enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningsrättslagen.

Ekonomiska frågor

Kommunen som är huvudman för allmän plats står för kostnaderna när det gäller eventuella ändringar inom gatumark och parkmark.

På kvartersmark svarar respektive fastighetsägare/exploatör för kostnader i samband med genomförande.

Eventuella utredningar som krävs för ett genomförande av exploatering inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av Bärkehus AB.

Fastigheter inom planområdet ska anslutas till kommunalt VA. VA-avgift erläggs exploatör/fastighetsägare enligt gällande kommunal VA-taxa. El-anslutningsavgifter erläggs exploatör/fastighetsägare enligt gällande taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare.

Mark som kommunen erbjuder att avyttra samt önskas köpa av privata fastighetsägare ska regleras i separata köpeavtal. Köpeavtalen upprättas av kommunen.

Ett exploateringsavtal bör upprättas innan detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet anger i detalj vilken part som står för vilka kostnader.

Konsekvenser av planens genomförande

Detaljplanen möjliggör att byggnad/byggnader för bostäder, vård och/eller skola kan uppföras. Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean. Om kvartersmarken utgör en fastighet möjliggör det en byggnadsarea på ca 8 000 m². Högsta tillåtna byggnadshöjd är 8.0 m, vilket möjliggör ett tvåvåningshus.

Detaljplanens genomförande kommer att innebära ökad trafik i området. Ökningen bedöms dock inte vara av den omfattningen att det finns någon risk att överskrida miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap MB.

Befintlig vegetation inom planområdet kommer att påverkas vid en exploatering. Detaljplanen innebär att marklov införs för samtliga större ekar (5 st) inom planområdet. Detaljplanen anger att fyra ekar ska bevaras tills de utgör fara för människor. Den femte eken ligger emellertid så till att det finns en risk att trädet försvårar en exploatering av tomten. Strävan är att eken bör bevaras, här måste dock andra intressen även tas i beaktande vid ett beslut. Samtliga ekar som bevaras ska skyddas under byggskedet så att de inte tar skada, detta regleras i exploateringsavtalet. I dag har ekarna inget skydd i gällande detaljplan. Vid exploatering bör hänsyn tas till hållmarken i norra delen av planområdet. Skogen i östra delen av planområdet planläggs som natur, denna yta är i dag till viss del inte detaljplanlagd.

Gällande detaljplan anger markanvändningen park för delar av skogsdungen i sydöstra delen av planområdet. Denna yta planläggs i aktuell detaljplan med markanvändningen bostäder, vård och/eller skola och får till största del bebyggas. Ändringen av markanvändningen beror bland annat på att bevarandet av befintliga ekar samt strävan efter att bevara hållmarken i norr har prioriterats när det gäller placering av den planerade bebyggelsen.

Planförslaget innebär att östra delen av Gärdesvägen planläggs som allmän plats, natur, på grund av att det i dagsläget inte anses lämpligt att exploatera öster om planområdet.

Påverkan på älgskötselområdet anses vara i paritet med dagsläget.

Detaljplanen möjliggör fastighetsregleringar som bland annat säkerställer att Jobsbovägen i dess helhet samt angränsande busshållplats planläggs som allmän plats, gata.

Behovet av ytterligare demensboende och vård- och omsorgsboenden i kommunen har ökat i takt med att människor blir äldre, i kombination med att de årskullar som nu är i behov av vård är stora. Detaljplanen innebär förutom ytterligare boenden att de i behov av vård och omsorg kan bo kvar i sin hemmakommun. Det relativt centrala läget med kollektivtrafikförsörjning är socialt och ekologiskt hållbart.

Det aktuella projektet som planeras är ett demensboende. För att öka bebyggelsens framtida användningsmöjligheter ifall det en dag inte längre finns ett behov av ett demensboende möjliggör planen även för vård, bostäder och skola. Konsekvenserna för ett vård- och omsorgsboende blir ungefär detsamma som för ett demensboende gällande trafikbelastning m.m. Om bebyggelsen omdanas till bostäder ökar behovet av parkeringsyta. Då endast 20 % av fastighetsytan får bebyggas med en högsta byggnadshöjd på 8 m anses den icke byggbara ytan vara tillräcklig för att täcka behovet av parkering samt friyta. Detsamma gäller om bebyggelsen omdanas till en skola. Bostäder och skolverksamhet kommer dock att leda till en större trafikökning än ett demensboende. Trafikökningen anses dock inte överstiga 2600 fordon ÅMD på Jobsbovägen som den byggbara ytan inom kvartersmarken är anpassad till sett ur bulleravseende.

Samtliga markanvändningar som planen möjliggör anses vara lämpliga på platsen sett ur det geografiska läget, omkringliggande bebyggelsestruktur och markanvändning samt vilka behov av ny bebyggelse som finns idag och i framtiden.

En exploatering inom planområdet innebär att det hål i bebyggelsestrukturen som skapades när flerfamiljshusen revs fylls igen, vilket är positivt för stadsbilden.

Ett genomförande av detaljplanen anses inte innebära en betydande miljöpåverkan. Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt 6 kap 12 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Medverkande

Smedjebackens kommun:

Bo Jernberg	Miljö- och byggkontoret, Förvaltningschef
Sanna Broman	Miljö- och byggkontoret, Stadsarkitekt
Sofi Lott	Miljö- och byggkontoret, Stadsarkitekt
Åsa Lundin	Miljö- och byggkontoret, GIS-ingenjör
Barbro Halvarsson	Miljö- och byggkontoret, GIS-tekniker
Clas Westlund	Miljö- och byggkontoret, Mättningsingenjör

Sweco Architects AB:

Marie Arkebäck	Planeringsarkitekt
----------------	--------------------

Smedjebackens kommun, februari 2016

Miljö- och byggkontoret

Bo Jernberg
Förvaltningschef

Marie Arkebäck
Planeringsarkitekt