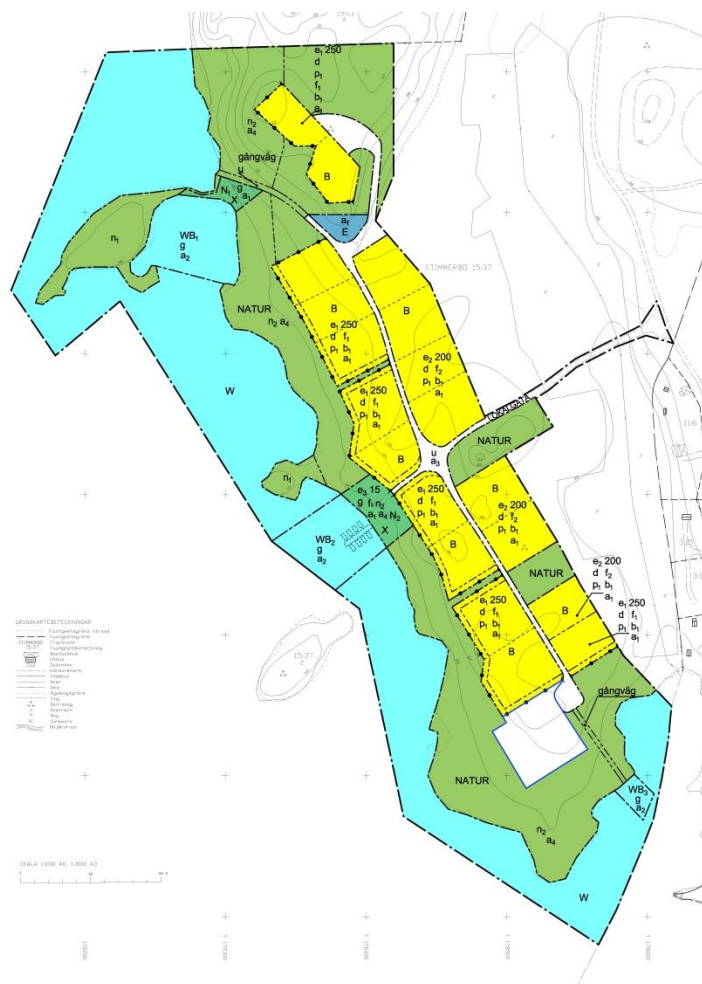


Detaljplan för del av Stimmerbo 15:37

Barkaränget, Smedjebackens kommun, Dalarnas län



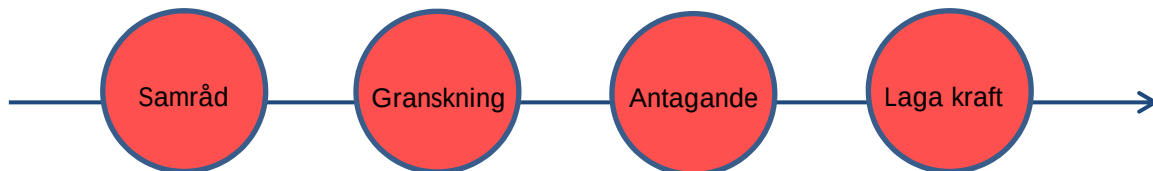
Normalt planförfarande

Upprättad 2014-04-22
Antagen 2014-05-06 KF
Justerad 2015-01-15
Laga kraft 2015-02-05

INLEDNING

Denna planbeskrivning utgör en del av handlingarna till detaljplan för del av Stimmerbo 15:37, vid Barkaränget, i Smedjebackens kommun. Planbeskrivningen med genomförandefrågor ska öka förståelsen av plankartan. Den har i sig ingen rättsverkan. Till detaljplanen hör också en plankarta med planbestämmelser. Plankartan är juridiskt bindande och visar vad man får bygga och göra i området.

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, vilket innebär att samråd och granskning sker innan den slutligen antas av kommunfullmäktige (KF). Detaljplanen antogs av KF 2014-06-16.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG	4
2. FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP. MB	4
3. PLANDATA	4
3.1 Lägesbestämning och areal	4
3.2 Markägoförhållanden	5
4. TIDGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
4.1 Riksintressen	5
4.2 Översiktsplan	6
4.3 Tillägg till översiktsplan	7
4.4 Detaljplaner	8
4.5 Kommunala beslut	8
4.6 Behov av miljöbedömning	8
5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	9
5.1 Natur	9
5.2 Bebyggelse	14
5.3 Service	15
5.4 Friytor	16
5.5 Vattenområden	16
5.6 Gator och trafik	20
5.7 Risk och miljöfaktorer	20

5.8	Teknisk försörjning	21
6.	KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR	22
7.	GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	24
7.1	Fastighetsrättsliga frågor.....	24
7.2	Genomförandefrågor	25
7.3	Organisatoriska frågor	26
7.4	Ekonomiska frågor.....	26
7.5	Notering / anteckningar.....	27

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av Malin Hellman, Planarkitekt på Tyréns AB, på uppdrag av Barkaräng Entreprenad AB. Från Smedjebackens kommun har stadsarkitekt Sanna Broman och förvaltningschef Bo Jernberg varit kontaktpersoner. Medverkat har också GIS-tekniker Barbro Halvarsson samt mättningsingenjör Clas Westlund.

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET 2015-01-15

Bo Jernberg

Förvaltningschef

1. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse i strandnära läge. Sammantaget föreslås 20 villatomter. Önskemål om planläggning kommer från en privat exploatör som också är markägare för berört område.

I detaljplanen planläggs två områden för småbåtsbryggor och ett område för badplats i anslutning till strandlinjen. Genomgående i planförslaget har allmänhetens tillträde till området beaktats och säkerställts.

2. FÖRENLIGT MED 3, 4 och 5 KAP. MB

Planområdet är beläget cirka en mil öster om Smedjebackens centrum vid sjön Norra Barken. Området ligger naturskönt med närhet till natur, sjöar och friluftsliv. Smedjebackens kommun har sedan tidigare tagit fram ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Planområdet är ett av sextioalet områden som pekas ut för LIS i kommunen. Trots en privatisering av området, så har allmänhetens tillträde till området beaktats och utvecklats. Gröna släpp/kilar mellan bebyggelsen, bryggor samt en badplats i områdets västra del utgör en del av det.

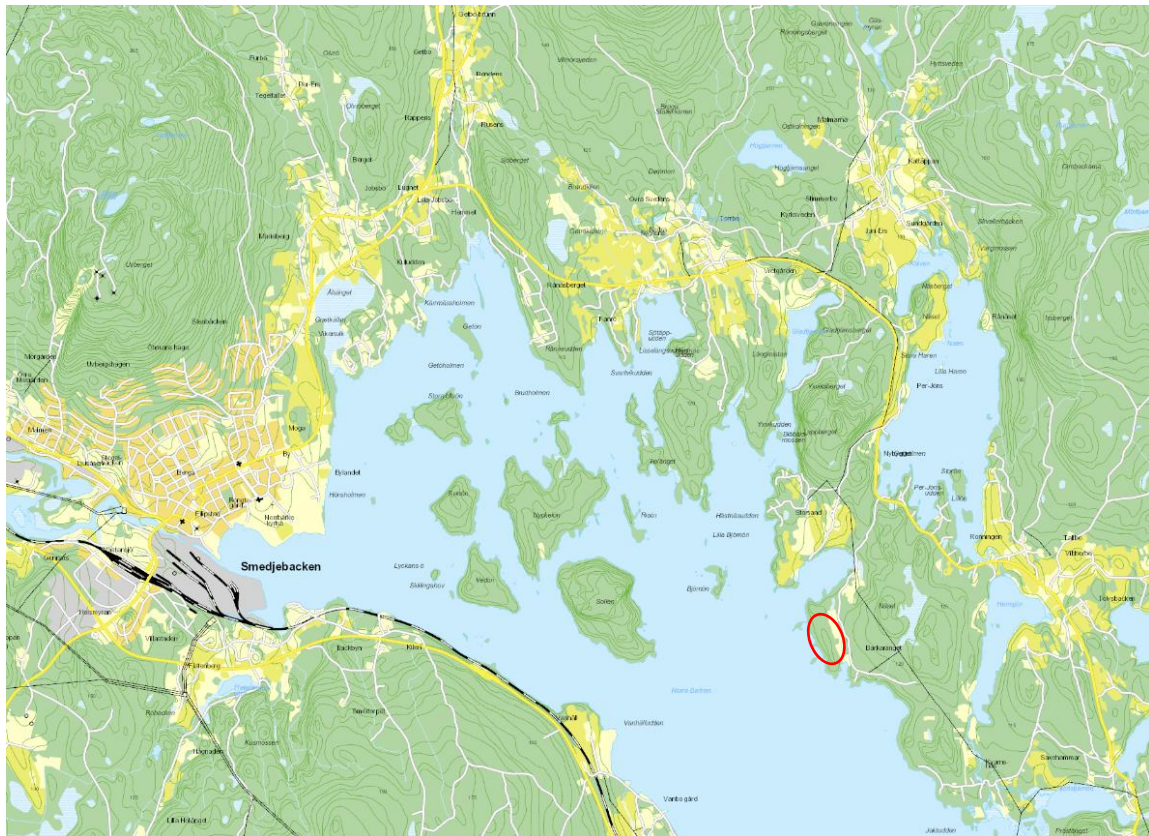
I samband med planläggningen har en miljöinventering gjorts med avseende på naturvärden. Inom området finns inga skyddsvärda naturvärden, inga avvikande biotoper, rödlistade arter eller signalarter. I anslutning till strandlinjen finns äldre vindpinade tallar som utgör en naturlig del av strandmiljön. Marklov gäller för tallar med en stamdiameter större än 30 cm. Stora delar av området består av granskog (70 %). Skogen kalavverkades på 1970-talet och har sedan dess förnygrats och ungskogsröjts.

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden. Planförslaget innebär inte att några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överskrids.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Barkaränget, cirka en mil öster om Smedjebackens centrum vid sjön Norra Barken. Planområdet avgränsas i öster av öppen åkermark, i söder och väster av Norra Barken samt i norr av skogsmark mot Storsandsviken. Planområdet är cirka 12 ha.



Figur 1. Planområdet markerat med röd ring (underlagskarta från Länsstyrelsens RUM-material).

3.2 Markägförhållanden

Fastigheten Stimmerbo 15:37 som utgör planområdet ägs av Göran Johansson. Anslutande väg i öster, Barkarängsvägen, ägs Bergvik Skog, Göran Johansson samt Smedjebackens kommun.

4. TIDGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Riksintressen

Smedjebackens kommun är rik på skogs- och sjönära miljöer samt är glest befolkad. Detta skapar naturliga förutsättningar för ett rikt och varierat friluftsliv. Barkensjöarna (Strömsholms kanal), som planområdet gränsar till, erbjuder många möjligheter till båtliv och fritidsfiske för både invånare och turister och är ett utpekat riksintresse för friluftsliv, enligt 3 kap. MB.

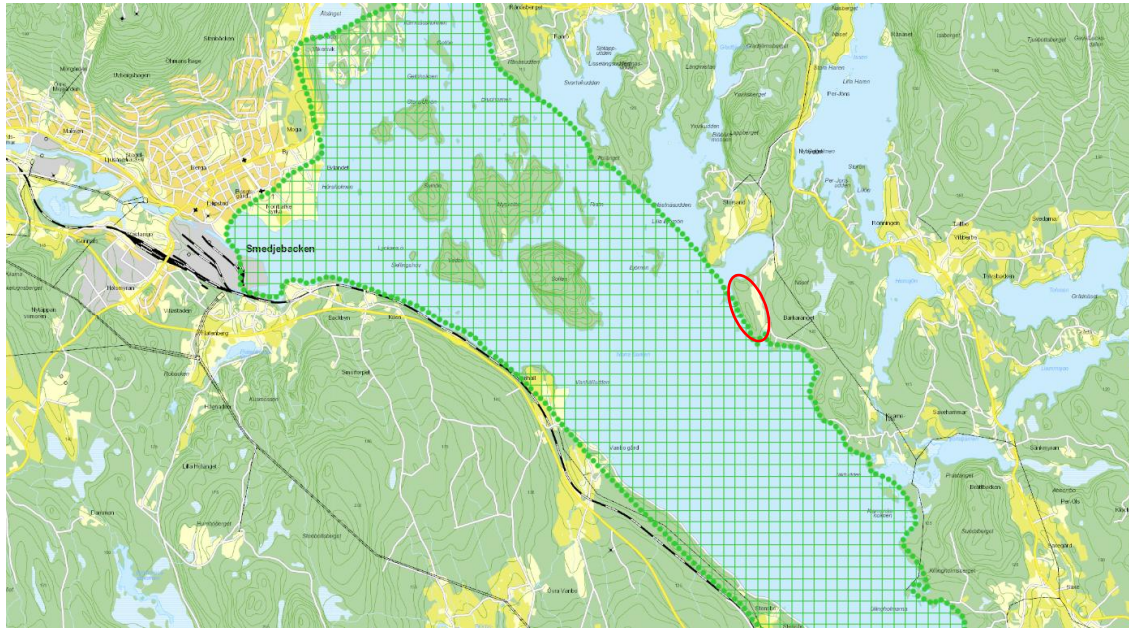
Förutsättningar för att områdets friluftsvärden ska bibehållas är att Barkensjöarnas arkipelag och strandområden bevaras och att de kan reduceras av bebyggelseexploatering, avverkning av strandskogar och holmar, nedläggning av jordbruksmarker samt ohämmad motorbåtstrafik.

I översiktsplanen anges att riksintresset ska säkerställas genom att Barkensjöarnas stränder ska inventeras för att klarlägga vilka områden som är mest värdefulla för det rörliga friluftslivet. För områden där den primära användningen är rekreation anges som allmän rekommendation att:

- Området i första hand ska användas för rekreation
- Vid lov- och tillståndsärenden bör rekreationsändamålets intressen prioriteras

- Exploatering eller markanvändning som förhindrar eller försvårar områdets användning för rekreation bör inte komma till stånd.

Kommunen har i ett tillägg till översiktsplanen, gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den delen av riksintresset som planområdet omfattar är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge, se avsnitt 4.3



Figur 2. Karta som redovisar riksintresse för friluftslivet enligt 3 kap. MB. Grönrutig avgränsning visar Barkensjöarna (Strömsholms kanal). Röd ring visar planområdet.(Underlagskarta från Länsstyrelsens RUM-material).

4.2 Översiktsplan

Gällande översiktsplan i Smedjebackens kommun är från 2003 (KF 2003-12-18). Planen har aktualiserats under 2010. I den formuleras visionen att Smedjebacken ska vara en kommun med goda utvecklingsmöjligheter som erbjuder den bästa livsmiljön i Mellansverige. Detta omfattas av attraktiva boendemiljöer, ett dynamiskt och differentierat näringsliv, en bra förskola och skola och goda möjligheter till friluftsliv etc.

Barkarängen pekas ut i översiktsplanen som ett område lämpligt för bostadsbebyggelse efter en översiktlig studie av Storsandsområdet. Områdets huvudanvändning avses vara bebyggelse och då i huvudsak bostäder. Även påverkan på friluftslivet måste vägas in i beslutsfattandet, då området kring Storsandsviken är ett utpekat lokalt intresse i översiktsplanen på grund av dess betydelse för det rörliga friluftslivet, särskilt fritidsbåtar. De kommunala befolkningsmålen förutsätter även god tillgång till rekreation och friluftsliv vilket ytterligare ökar vikten av att bevaka dess intressen vid ny bebyggelse.

En positiv befolkningsutveckling samt attraktiva boendemiljöer som höjer livskvaliteten för kommunens invånare är viktiga mål för kommunen. Alla befolkningsprognoser pekar idag på en negativ utveckling och därför är det viktigt att skapa nya attraktiva boendemiljöer som ett verktyg för att uppnå en större inflyttning. Utöver komplettering av bostadsbebyggelse i befintliga tätorter

och bymiljöer har kommunstyrelsen uttryckt vikten av attraktiv bebyggelse i strandnära lägen. Översiktsplanen lyfter fram den stora tillgången vatten som en del av kommunens attraktivitet när det gäller att locka till sig nya invånare.

För vattenmiljöerna kring Barkaränget finns inget utpekad vattenskyddsområde eller vattentäkt. I översiktsplanen nämns att siktad lera/silt kan vara rasbenägna och en geoteknisk undersökning har gjorts i samband med planläggningen. Denna behandlas vidare i avsnitt 5.1.2

Planläggningen som helhet bedöms vara förenlig med kommunens översiktsplan.

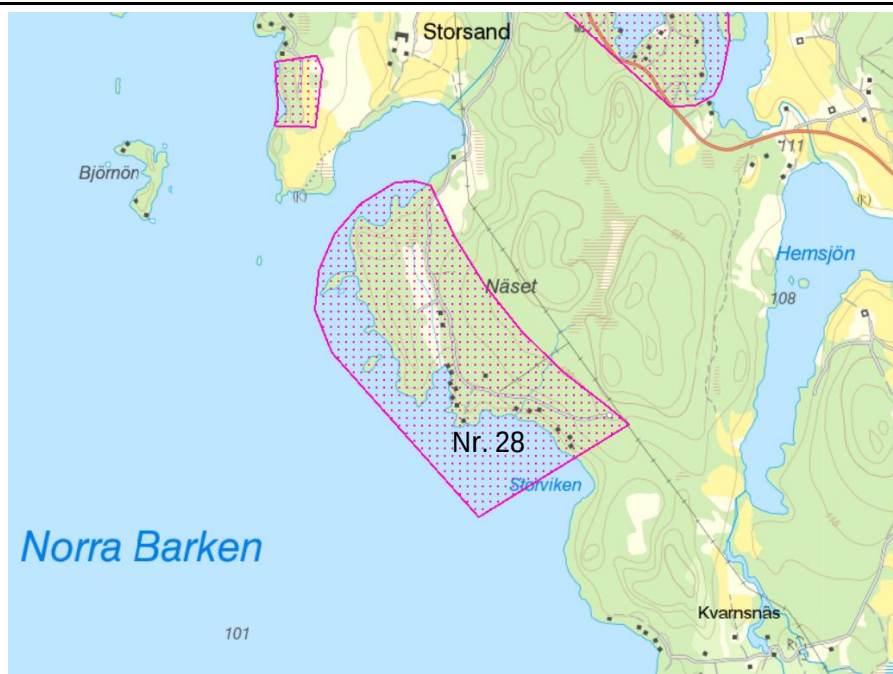
4.3 Tillägg till översiktsplan

I Smedjebackens kommun finns sedan våren 2011(KF 2011-02-21) ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Sammantaget pekats ett sextiototal områden ut och aktuellt planförslag berör *område 28 Barkaränget*.

Området ingår i områdesindelningen Torrbo och Vibberbo. Trakten innehåller både permanent och fritidsbostäder och här finns flera områden som är lämpliga för landsbygdsutveckling i anslutning till samlad bebyggelse, men även mer avskilt. Ny bebyggelse öster om Smedjebacken, mot t.ex. Torrbo kan verka för ökat underlag i skolan och därmed skolskjuts.

Marken inom området består i norra delen av tallblandskog och längre söderut övergår den i lövdominerad skog och tät yngre granskog. Området har förutsättningar för höga naturvärden. De obebyggda strandsträckorna inom området kan vara attraktiva för det rörliga friluftslivet, framförallt båtlivet. Området bör avgränsas så att den södra delen utesluts. Befintlig bebyggelse består av grupper av hus som står relativt tätt. Området har också tillgång till el, väg och avlopp kan eventuellt anslutas till kommunens avloppsnät genom sjöledning.

Kommunen rekommenderar att man vid exploatering (detaljplan eller bygglov) gör en naturvärdesinventering. För utförlig naturvärdesinventering se avsnitt 5.1.1



Figur 3. Områden för landsbygdsutveckling i Torro och Vibberbo. Aktuellt planförslag berör område 28. (Underlagskarta från Länsstyrelsens RUM-material).

4.4 Detaljplaner

Planområdet är inte planlagt sedan tidigare. Norr om Storsandsviken finns två gällande detaljplaner för bostäder: D 168 antagen 2002-03-20 samt D 173 antagen 2005-02-22.

4.5 Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade 2012-04-03 att ge positivt planbesked för Stimmerbo 15:37. Vidare har beslut tagits att inleda planläggning av området.

4.6 Behov av miljöbedömning

Kommunen ska vid upprättade och ändringar av detaljplaner bedöma och ta ställning till om planens genomförande kan antas leda till så kallad betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 4 kap 34§. Om så är fallet ska en miljöbedömning av planen göras, vilket bland annat innebär att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

För att avgöra om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan görs en behovsbedömning.

Föreslagen användning med bostäder innebär ingen påverkan eller skada på områden av högt skyddsvärde. En avvägning kring exploatering i strandnära läge har tidigare gjorts av kommunen och riksintresse för friluftsliv bedöms inte påverkas negativt. En miljöinventering av naturvärden har också gjorts i samband med planläggningen, vilken pekar på att det inte finns några utpekade skyddsvärda arter. Dock finns några äldre tallar i den direkta strandzonen, som ger området karaktär. Marklov föreslås för fällning av de större tallarna. Området ligger en bit utanför centrum och tillgången till kollektivtrafik är begränsad. Detta innebär att unga samt människor utan körkort har begränsad tillgång till området samt till närliggande service. Dock kan exploateringen leda till att fler bosätter sig i området, vilket kan stärka underlaget för kollektivtrafik. Exploateringen som helhet verkar för en god bebyggd miljö och anpassning till området.

Gällande miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas.

Planförslaget har anpassats efter översvämningsriksen för Barkensjöarna (Strömsholms kanal) och höjden för färdigt golv regleras i plankartan. Utöver område för bostäder föreslås också område för småbåtsbryggor för intilliggande bostäder samt en badplats. Vattenområdena har avgränsats i plankartan för att förhindra att bryggor sprids längs strandlinjen.

Mot bakgrund av redovisningen ovan bedöms att genomförandet av aktuell detaljplan inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i Plan- och bygglagen 4 kap 34§ och att en miljöbedömning av planen därför inte behöver genomföras.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

Skogsstyrelsen har på uppdrag av exploatören tagit fram en miljöinventering för del av Stimmerbo 15:37. Vid två tillfällen, 2008-06-13 och 2013-08-02, har det gjorts fördjupad miljöinventering för att finna eventuella skyddsvärda biotoper, skyddsvärda arter eller arter som indikerar skyddsvärda arter.

Inom planområdet finns inga skyddsvärda naturvärden, inga avvikande biotoper, rödlistade arter eller signalarter. Att beakta är enstaka spridda äldre tallar i den omedelbara strandkanten.

Området är till sin karaktär tämligen homogent. Skogen är av typen konventionellt brukad skog. Trädens ålder är ca 40 år och de har nyligen konventionellt gallrats. Trädblandningen är 70 % gran, 10 % tall, 17 % björk och 3 % asp. Inslag av rönn och sälg finns också. Träden har en medeldiameter på 17 cm.

Marken är frisk med relativt stort inslag av block. Den tidigare ogallrade skogen har genererat ett lite ljusinsläpp ned till marken, vilken gör att marken domineras av ett enkelt mosskikt, främst husmossa. Kärlväxter förekommer sparsamt och där de finns, är det vardagliga arter som blåbär, piprör, örnbäcken och liljekonvalj.

Lavfloran består av nyetablerade vardagliga arter, främst blåslav. Inga svampar observerades vid inventeringstillfällena. Förväntningarna är att finna vardagliga svamparter.

Områdets östra del består av öppen jordbruksmark som nyttjas för vallodling.

Förslag

Planområdet har avgränsats i öster och ovan nämnda jordbruksmark berörs inte av exploateringen. Närmast stranden, ca 25 meter från strandlinjen, finns några äldre tallar. Dessa ska bevaras enligt plankartan n_2 och marklov a_4 krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 30 centimeter. Se vidare om skötsel under avsnitt 7. Genomförandebeskrivning. Inom planområdet finns två holmar, dessa skyddas med n_1 vilket innebär att träd inte får fällas och vegetation ska bevaras. Övrig mark inom planområdet kommer i huvudsak att exploateras av villabebyggelse. Kilar med grönska/gröna släpp återfinns på ett par platser mellan fastigheterna. Detta för att öka tillgängligheten till strandlinjen. I sydost finns ett markområde med lerig silt. Detta har av naturliga

skäl lämnats utanför exploateringen och kommer att bilda ett större grönt släpp i områdets sydöstra del.



Figur 4. Vy från södra delen av området (vid vändplan), sett mot söder. (Foto: Malin Hellman, Tyréns AB)



Figur 5. Planområdet sett från norr mot söder, längs med den planerade vägen. (Foto: Malin Hellman, Tyréns AB)



Figur 6. Några av de karaktäristiska tallarna i strandlinjen. (Foto: Malin Hellman, Tyréns AB)

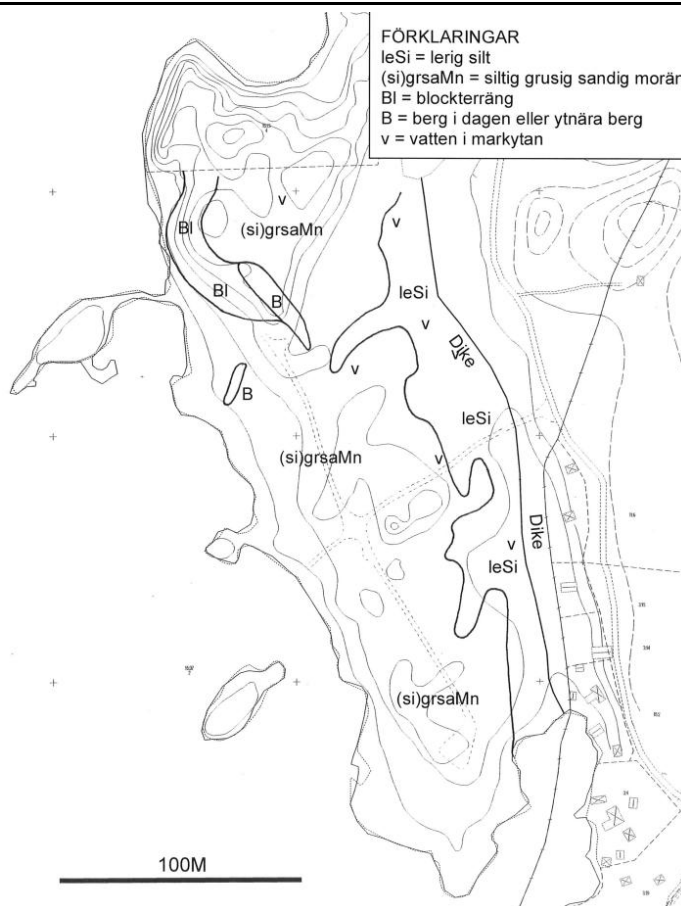
5.1.2 Geotekniska förhållanden

Ludvika Bergwerk AB har på uppdrag av exploatören utfört en översiktlig geoteknisk undersökning i samband med detaljplanarbetet för nytt bostadsområde vid Barkaränget 2013-06-25. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klarlägga geotekniska förhållanden för att kunna ge underlag för fortsatt planering av området. Undersökningen syftar även till att översiktligt ge rekommendationer med avseende på val av grundläggningsmetod, grund- och ytvattenhantering samt ge förslag på fortsatta undersökningar.

Aktuellt område utgörs huvudsakligen av svagt kuperad mark i form av en höjdrygg som sträcker sig i ungefär nord-/sydlig riktning. I områdets nordligaste del stiger marken relativt brant mot norr. Den västra flanken av höjdryggen sluttar ned mot sjön Barken medan den östra sluttar mot en mindre svacka med åkermark. Planområdet består av skogsmark. Åkermarken öster om planområdet är relativt djupt dikad i den centrala delen med ett dike i nord/sydlig riktning medan grunda diken finns längs åkermarkens västra och östra begränsningar. Avrinning sker mot söder.

Skogsmarken domineras av en rik-/grovblockig något siltig, grusig, sandig morän. Blockigheten varierar i området. I det flacka området närmast åkermarkens norra delar överlagras moränjordarna av tunna lager av silt/siltmorän. I områdets lågpunkter förekommer lokalt tunna mull/torvlager.

I områdets nordvästra del förekommer ett brant område med utpräglad blockterräng. Några mycket stora block finns i detta områdes norra delar. Berg i dagen samt ytnära berg finns i de höglänta delarna i norr, strax utanför den norra vändplanen. Strandlinjen mot sjön Norra Barken är kraftigt utsvallad och extremt stenig/blockig. Enstaka mycket stora block förekommer lokalt. Se figur 7. Ett par uddar ut i sjön Norra Barken utgörs av moränjordar.



Figur 7. Geotekniska förhållanden i området (Karta: Ludvika Bergwerk AB)

Rekommendationer

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockelelement i naturligt lagrad morän eller silt.

Grundläggning bör ske minst 1 meter över högsta dämningssgräns för Norra Barken.

All mullhaltig jord ska schaktas bort under den planerade byggnadsytan. Om torv förekommer inom byggnadsytan ska denna grävas ur eller ersättas med kontrollerad fyllning. Grundkonstruktioner på siltjordar ska förses med dränering. Schakt- och fyllnadsarbeten kan erfordras för att erhålla plan tomtmark. Fyllning och packning för bygggander utföres enligt AMA anläggning 10.

Det bör utarbetas en plan avseende omhändertagande av yt-, mark och dagvatten inom varje fastighet.

Vid schakt för gator och VA-ledningar ska risk för bergschakt beaktas. Länshållning av schakter kan bli nödvändigt. Vidare bör gator och ledningsgravar förses med dränering. Aktuella jordars känslighet mot jordflytning ska beaktas. Vid schaktarbeten ska höga sten- och blockhalter också beaktas.

I den kraftigt sluttande blockterrängen i nordväst finns risk för att stora block kan komma i rörelse varför byggnation bör undvikas i denna del av området. I övriga delar inom området bedöms att risk eller skred inte föreligger.

Förslag

Grundläggningsnivå för ny bebyggelse regleras i plankartan. I nordväst har bebyggelsen anpassats till området som pekats ut som Bi – Blockterräng, se figur 7. Risken för att block ska komma i rörelse och påverka framtida bebyggelse har därmed minimerats. Områden med B – berg i dagen eller ytnära berg, se figur 7, som ligger inom fastighet kommer att tas bort i samband med exploatering.

5.1.3 Förorenad mark

Inom området förekommer ingen förorenad mark.

5.1.4 Radon

Planområdet är utpekats som låg-/normalriskområde för markradon. Kompletterande undersökning kan ske i samband med byggnation. Byggnad bör utformas på så sätt att grunden säkras mot radon.

5.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd

En inventering av översvämningskänsliga områden gjordes av kommunen 1991, vilket redovisas i Länsstyrelsens regionala underlagsmaterial (RUM) och i figur 8-9 på nästa sida.

Norra och södra Barken har en nedre dämningssgräns (NY) på 99,96 meter över havet (m ö h) och en övre gräns (ÖY) på +100,40. Kraftstationerna i Fagersta säsongreglerar Barkensjöarnas nivå. Det har under 1900- och 2000-talen förekommit ett flertal höga vattenstånd då övre dämningssgräns överskridits. I maj 1977 var vattennivån som högst +102,7 i Smedjebackens höjdsystem, dvs. 206 cm över ÖY. I juli 2009 var vattennivån +101,225 (ca 82,5 cm över ÖY).

Kommunen brukar vid planläggning och bygglov i anslutning till Barkensjöarna ange högsta dimensionerande vattennivå till +102,7 m ö h i Smedjebackens höjdsystem. Utgångspunkten för planförslaget har varit kommunens högsta dimensionerande vattennivå för Barken. Därefter har marginal utifrån den geotekniska undersökningen lagts till, vilket innebär en lägsta grundläggning på + 103,7 m ö h i Smedjebackens höjdsystem. Detta regleras i plankartan.



Figur 8-9. 100-års flöde respektive högsta flöde för sjön Barken (utdrag från Länsstyrelsens RUM-material).

5.1.6 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

5.2 Bebyggelse

5.2.1 Bostäder

Planområdet berör ett tidigare oexploaterat område. Närmaste bebyggelse ligger strax öster om åkermarken, intill Barkarängsvägen som ansluter planområdet. Större byar finns öster och norr om planområdet i form av Vibberbo, Storsand, Torrbo och Stimmerbo. Bebyggelsen i närområdet består både av fritids- och permanentbostäder.

Förslag till utformning och gestaltning ny bebyggelse

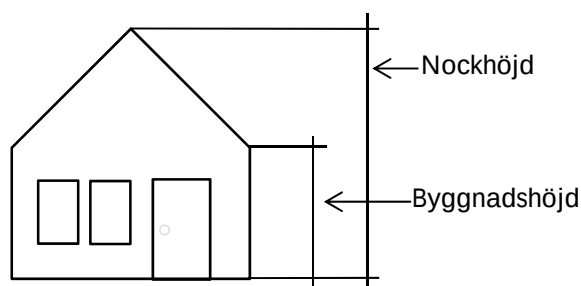
Inom planområdet föreslås ett 20-tal villatomter. Bebyggelsen placeras på båda sidor om den skogsbilväg som idag finns i området. Vägen kommer vid exploatering att göras om till normal standard. Planområdet har formats med följande principer:

- Strandskyddszonens karaktär ska bevaras och den allemansrättsliga tillgängligheten ska säkerställas.
- Huvuddelen av den tillkommande bebyggelsen ska ges möjlighet till sjöutsikt.
- Naturkaraktär, gröna kilar/släpp och i viss mån anpassning till terrängen för att ge området ett intressant uttryck.
- Grundläggning ska ske med beaktande av de rekommendationerna som finns för vattennivån i Barkensjöarna.

Bebyggelsens placering har reglerats på fastigheten genom bestämmelsen p_1 . Denna innebär att huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad minst 2 m från fastighetsgräns. Garage eller carport ska placeras så att en minst 6 m lång biluppställningsplats anordnas mellan garage/carport och gata.

För att möjliggöra sjöutsikt för den bakre husraden har två bestämmelser införts för utformning på ny bebyggelse. f_1 berör den främre husraden och innebär att högsta byggnadshöjd är 4 m och högsta nockhöjd är 6,5 m. Komplementbyggnad ska också underordnas huvudbyggnad.

f_2 berör övre husraden och anger att högsta byggnadshöjd är 7,0 m och högsta nockhöjd är 9,0 m. Komplementbyggnaden ska även här underordna sig huvudbyggnaden.



Den totala byggnadsarean per fastighet har också reglerats och är för främre husraden, e_1 , 250 m² och för den bakre husraden, e_2 , 200 m². En bestämmelse om största fastighetsstorlek d gäller för hela planområdet på 2400 m².

Den främre husraden har ytterligare kompletterats med två bestämmelser. Den ena, b_1 , innebär en lägsta grundläggning för sockel/bottenplatta på + 103,7 meter över havet i Smedjebackens höjdsystem. Den är till för att skydda tillkommande bebyggelse mot framtida höjningar av vattennivån i Norra Barken. Detta tydliggörs även genom att del av kvartersmark är prickad. Den andra, *stängsellinje på plankartan*, innebär att staket, plank eller naturstensmur ska uppföras i fastighetsgräns. Minsta höjd är 0,8 m och högsta höjd är 1,2 m. Detta för att minska risken för privatisering av strandzonen närmast vattnet och de gröna kilarna/släppen mellan fastigheterna.

5.2.2 Övrig bebyggelse

Bymiljön i Vibberbo, cirka 1 kilometer öster om planområdet, är utpekad som kulturmiljöintresse i kommunen. Torrbo och Stimmerbo, cirka 3-4 kilometer norr om planområdet, är gamla bergmansbyar som är utpekade riksintressen för kulturmiljövården enligt 3 kap. MB. Dessa berörs inte av planläggningen.

5.3 Service

5.3.1 Arbetsplatser, offentlig- och kommersiell service

Planområdet berör upptagningsområdet för Röda Berga och Bergaskolan när det gäller grundskola. Kommunen ordnar skolskjuts. Möjlighet finns också att välja skola i Söderbärke och Vad, men då är skolskjuts normalt inte ett alternativ för kommunen. När det gäller förskola är valet fritt, men närmaste förskola är Hattstugan.

Kommersiell service finns i Smedjebackens samt Söderbärke centrum.

5.3.2 Tillgänglighet

Ny bebyggelse ska anpassas efter gällande tillgänglighetskrav. Tillgänglighetskraven prövas slutligen i bygglovsskedet.

5.4 Friytor

5.4.1 Lek och rekreation

Ytor för lek och rekreation föreslås anordnas inom kvartersmarken.

5.4.2 Naturmiljö

Planområdet ligger naturskön med närhet till skog och vatten. Området närmast vattnet föreslås vara naturområde, NATUR i plankartan, dels för att tillgodose strandskyddets syften, dels för att öka attraktiviteten för den bakre bebyggelsen genom att hela strandområdet därigenom blir tillgängligt för hela bostadsområdet. På vissa platser mellan föreslagna fastigheter finns det möjlighet att ta sig ner till strandlinjen. Dessa redovisas som gröna kilar på plankartan. Kilarna har också försetts med staketkrav för att förhindra privatisering. Ytterligare utformningskrav finns för träd och vegetation i strandzonen. Äldre tallar, som ger området karaktär skyddas med n_2 . Tallarna skyddas också genom att marklov a_4 krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 30 centimeter. Två holmar som ligger i anslutning till strandlinjen skyddas genom n_1 , vilket innebär att träd inte får fällas och vegetation ska bevaras.

I anslutning till den holme som finns i nordvästra delen av planområdet föreslås en badplats. Läget visas med N_1 på plankartan. Till strandområdet finns också ett vattenområde för badplats, se avsnitt 5.5. Ytterligare markområde i anslutning till vattnet finns vid småbåtsbryggorna, N_2 . Området är tänkt för båtliv och att användas gemensamt av framtida villaägare. Möjlighet finns också att uppföra bod/uthus för förvaring i anslutning till bryggorna, e_3 15. För att förhindra privatisering får områdena N_1 och N_2 och säkerställa en fri allmän passage för människor föreslås x -bestämmelse som reglerar allmänhetens tillträde.

x -bestämmelsen syftar till att bevara de allemansrättsliga intressen som finns i området. Dessa intressen beaktades innan planens tillkomst genom strandskyddslagstiftningen. De allemansrättsliga intressen som avses utgörs främst av möjlighet till passage genom området och passage ner till vattnet. Detta innebär bland annat att stängsling av området inte är möjligt, att utformning och placering av eventuella båtupplag ska ske med hänsyn till hur tillgängligt området uppfattas och att eventuell skyltar och belysning ska inbjuda snarare än avhålla allmänheten från området.

5.5 Vattenområden

I planen ingår allmänt vattenområde W , område för småbåtsbryggor WB_2 , brygga och badplats WB_1 samt brygga WB_3 . Bryggorna föreslås dels placeras direkt väster om vägkorsningen som finns i planområdet och dels i södra delen av planområdet. Här finns två naturliga angoringsplatser för

båtar, se illustration till plankartan. Badplatsen föreslås placeras i nordvästra delen av området där en holme bildar en vik i söder läge.

Planområdet har tidigare varit relativt otillgängligt för allmänheten både från land och från vattnet. Genom att möjliggöra för bryggor där angöring kan ske från vattnet och från land via väg och gångväg så har tillgängligheten förbättrats. Detta motverkar också en privatisering av området.

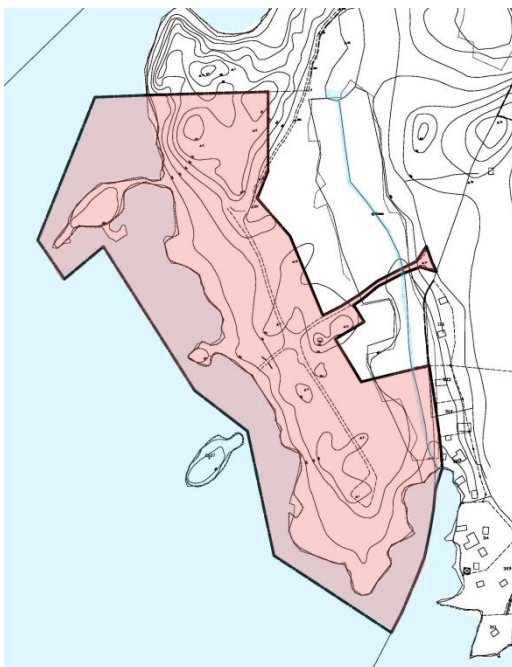
I anslutning till området för småbåtsbryggor föreslås också viss yta på land användas för redskapsbod som kan behövas för båtverksamhet, e₃. Bygganden ska förvaltas gemensamt av framtida villaägare. Den byggbara ytan begränsas i planen till 15 kvm. Totalhöjden begränsas till 3,5 meter.

Vid inrättandet av anläggningarna, d.v.s. i förrättningsbeslutet, bör det tydligt framgå att de allmänna intressen som finns i form av möjlighet att befinna sig i och passera genom områdena ska beaktas i driften av anläggningarna. Detta kan exempelvis framgå genom att det i syftena framgår att:

- Stängsling är förbjuden
- Båtplatser och upplag ska placeras och utformas med särskild hänsyn till hur tillgängligt området upplevs ur ett allemansrättsligt perspektiv och att
- Eventuell skyltning och belysning ska inbjuda snarare än avhålla allmänheten från området

5.5.1 Strandskydd

Generellt strandskydd gäller vid sjöar och vattendrag enligt 7 kap. 13 – 18 §§ MB. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för rörligt friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. Det generella strandskyddet omfattar land- och vattenområde 100 meter från strandlinjen. Föreslaget planområde ligger inom detta område och omfattas därför av strandskyddsbestämmelserna, se figur 10.



Figur 10. Planområde/rött område berörs av strandskydd

Strandskyddet kan upphävas genom dispens om det finns särskilda skäl för det. Ett sådant skäl är att området tas i anspråk för byggnad eller anläggning som bidrar till landsbygdsutveckling om området är utpekad som LIS-området i en översiktsplan. I kommunen finns sedan 2011 ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS), där aktuellt område är utpekad. Kommunen föreslår ett upphävande av strandskyddet för berörda delar av planområdet genom en bestämmelse på plankartan.

Strandskyddet föreslås upphävas för:

- a1 Strandskyddet är upphävt inom kvartersmark (B, E, N₁ och N₂)
- a2 Strandskyddet är upphävt för flytbryggor (WB₁, WB₂ och WB₃)
- a3 Strandskyddet är upphävt för vägar (LOKALGATA)

Planområdet har tidigare varit relativ otillgängligt för allmänheten, både från land och vattnet. Kalavverkningen som nyligen skett i kombination med en exploatering av området bidrar till att området öppnas upp/tillgängliggörs och bryggor, passager mellan fastigheterna och stigar i strandlinjen gör det lättare att ta sig till och från området samt röra sig i strandkanten. Norra Barken är sedan tidigare utpekad som riksintresse för friluftsliv. Genom att peka ut områden som är lämpliga att anlägga med båt (bryggområden) samt förbinda naturområdet längs stranden med gångvägar så underlättas tillgängligheten och privatiseringen av området minskas.

Planen har utformats med hänsyn till strandskyddet. Förslaget innehåller en ca 25 meter bred strandzon med naturmark mellan kvartersmarken och vattenområdet. I södra delen av planområdet har fastigheten för bostäder på udden minskats och fått en strandzon på ca 40 meter. En privatisering av udden motverkas också av att bryggområdet förbinds med en gångväg från vägen. För bebyggelsen som är närmast vattnet föreslås ytterligare en bestämmelse med krav på staket, plank eller naturstensmur i fastighetsgränsen mot sjön, vilket ökar allmänhetens tillträde och säkerställer en fri passage. Fastigheterna närmast vattnet har också en yta med prickad mark. Se avsnitt 5.2.1. Passager mellan villabebyggelsen i naturmark föreslås också för att öka tillgängligheten till strandlinjen.

För bryggområden finns skäl för strandskyddsdispens eftersom brygganläggningen måste ligga vid vattnet. Föreslagen lokalisering förhindrar att bryggor sprids längs strandlinjen.

x-bestämmelsen syftar till att bevara de allemansrättsliga intressen som finns i området. Dessa intressen beaktades innan planens tillkomst genom strandskyddslagstiftningen. De allemansrättsliga intressen som avses utgörs främst av möjlighet till passage genom området och passage ner till vattnet. Detta innebär bland annat att stängsling av området inte är möjligt, att utformning och placering av eventuella båtupplag ska ske med hänsyn till hur tillgängligt området uppfattas och att eventuell skyltar och belysning ska inbjuda snarare än avhålla allmänheten från området.

Bestämmelsen innebär alltså inte att gemensamhetsanläggningen ska tyngas av förpliktelser om att allmänna gångvägar ska iordningställas och upprätthållas. Bestämmelsen ska istället ses som en vägledning då anläggningen utformas och då den är i drift. Bestämmelsen innebär också en vägledning om hur gemensamhetsanläggningen ska inrättas vid förrättningsfallet, se närmare under rubriken "gemensamhetsanläggning".

I planen föreslås två lokaliserade gemensamhetsanläggningar [g]. Dessa utgörs i norra delen av planområdet av en badplats och i de centrala delarna av planområdet ett område för båtliv. Gemensamhetsanläggningarna kommer att bildas i samband med att området styckas av och det är sannolikt att samtliga bostadsfastigheter i planområdet erhåller en andel i de båda anläggningarna.

Vid inrättandet av anläggningarna, d.v.s. i förrättningsbeslutet, bör det tydligt framgå att de allmänna intressen som finns i form av möjlighet att befinna sig i och passera genom områdena ska beaktas i driften av anläggningarna. Detta kan exempelvis framgå genom att det i syftena framgår att:

- Stängsling är förbjuden
- Båtplatser och upplag ska placeras och utformas med särskild hänsyn till hur tillgängligt området upplevs ur ett allemansrättsligt perspektiv och att
- Eventuell skyltning och belysning ska inbjuda snarare än avhålla allmänheten från området

Detaljplanen, och då särskilt dessa områden, har utformats med en intention att möjliggöra fortsatt allmänvistelse i strandzonen varför de aspekter som beskrivs ovan är särskilt viktiga att beakta.

5.6 Gator och trafik

5.6.1 Gatunät, gång- och cykeltrafik

I samband med planläggning har en skogsbilväg anlagts som följer området i nord-sydlig riktning. Den kommer att anläggas med normal vägstandard för bostadsområdet och förvaltas gemensamt av framtida villaägare. Gatan betecknas som LOKALGATA på plankartan. Planområdet ansluts via Barkarängsvägen i öster. Barkarängsvägen ägs av tre fastighetsägare: Bergvik skog, Göran Johansson samt Smedjebackens kommun. Det finns även en vägförening (vägförening 62) för Barkarängsvägen som svarar för drift och underhåll. I vägföreningen ingår fastighetsägare längs med vägen. Se vidare i avsnitt 7 Genomförandebeskrivning om hur vägfrågan hanteras vid genomförandet av planen.

Idag finns ingen gång- och cykelväg som ansluter området. Barkarängsvägen kommer att nyttjas för gång- och cykeltrafik. Vägstandarden på Barkarängsvägen kommer genomgående att förbättras genom markförstärkningsarbete samt viss tillförsel av ny beläggning. Arbetet utförs i samband med att mötesplatser tillskapas och breddning av vägen utförs. Exploatören kommer även att anlägga en ny mötesplats strax norr om fastigheten vid Barkarängsvägen 2.

Information delges köpare gällande hantering och transport av tunga fordon under byggprocessen för att minimera slitage på Barkarängsvägen.

5.6.2 Kollektivtrafik

Närmaste busshållsplats finns cirka 3 kilometer norr om planområdet. Linje 38 (Smedjebacken – Hedkärre) trafikerar hållplatsen några gånger per dag.

Tågstation finns i Smedjebacken och Söderbärke.

5.6.3 Parkering, utfarter

Parkering föreslås anordnas på den egna fastigheten inom kvartersmark. Utfart finns från varje fastighet.

5.7 Risk och miljöfaktorer

5.7.1 Buller

Planförslaget innebär ett tillskott på cirka 20 villatomter. Detta genererar i sin tur viss trafik till och från området. Några beräkningar är inte gjorda, men ett generellt riktvärde för trafikökningen kan mätas i 3 fordonsrörelser/invånare/dag för planområdets läge i förhållande till service samt allmänna kommunikationer. I samband med tomtförsäljning och byggstart har exploatören en tanke om att fördela byggtrafiken för att minska omgivningspåverkan som till exempel buller.

5.7.2 Luft

Miljökvalitetsnormen för luft överskrider inte.

5.7.3 Vatten

Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) finns risk att Norra Barken (SE666165-148695) inte når god ekologisk status till 2015. Vattnet har bedömts ej uppnå god status eftersom det tydligt påverkas av vandringshinder (kontinuitet). Sjön har även höga zinkhalter över gränsvärdet våren 2009. Påverkan av zink tas inte med i den samlade bedömningen av ekologisk status eftersom det inte finns några generella gränsvärden för zink i naturvårdsverkets föreskrift NFS 2008:1. Däremot bedöms vattnet uppnå god kemisk status till 2015.

Dagvatten inom området förslås omhändertas lokalt (LOD). Dels i perkolationsmagasin, stenkista eller öppna diken inom respektive nybildad fastighet för dräneringsvatten och dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, dels genom infiltration på grönytor för övriga gemensamma hårdgjorda ytor. De nybildade fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VA och därmed kommer inga utsläpp av näringsämnen att göras.

5.7.4 Räddningstjänstens insatstid

Räddningstjänstens insatstid beräknas till 20 minuter.

5.8 Teknisk försörjning

5.8.1 Vatten och avlopp

Området föreslås anslutas till kommunens vatten- och avloppsnät genom sjöledning från Storsandsviken norr om planområdet. Befintliga fastigheter öster om planområdet ges möjlighet att ansluta till det kommunala vatten och avloppsnätet. Ledningssträckning säkerställs med *u* på plankartan.

Ett område för gemensamma tekniska anläggningar t.ex. pumpstation, sopkärl, transformatorstation och närvärmeanläggning föreslås i områdets norra del. Detta säkerställs med *E*, område för tekniska anläggningar, på plankartan. VA-ledningar förläggs sedan i gatusträckningen genom området.

5.8.2 Värme

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 och ersätter sina individuella uppvärmningssystem med en gemensamt ägd värmeanläggning. För aktuell bebyggelse skulle en sjövärmepumpslösning kunna vara ett bra alternativ av närvärmesystem. En ökad närvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsad klimatpåverkan och frisk luft. Gemensamhetsanläggning för detta ändamål kan rymmas i samma område som pumpstationen, betecknat *E* på plankartan.

5.8.3 EI

Området ansluts till befintligt nät.

5.8.4 Avfall

För de två nordligast fastigheterna finns möjlighet att placera sopkärnen vid uppfarten, inom yta för gemensamhetsanläggning. För övriga fastigheter finns möjlighet att placera sopkärl på den egna fastigheten alternativt vid infarten till området.

5.8.5 Tele och data

Närmaste anslutningspunkt till Smedjebacken Energis stadsnät är i Torrbo, cirka 3 kilometer från Barkarängen.

Inga beslut är tagna om utbyggnad från Torrbo. Däremot finns en vilja från Smedjebacken Energi att förbinda Söderbärke med Smedjebacken via vägen över Torrbo - Korsheden. Då kan man erbjuda anslutning av de olika byarna som finns i närhet till vägen.

Smedjebacken Energi förlägger numera nästan alltid tomkanalisation i samband med vägbyggen, samförlägger med VA eller när elbolagen där de gräver ledningar. De som bygger förlägger själva kanalisation i samband med andra grävningar för el m.m. över egen fastighet. Om det är en exploatör för hela området, så skall den själv se till att det byggs ett lokalt nät som Smedjebacken Energi får möjlighet att ansluta till eller att Smedjebacken Energi bygger det komplett åt exploatören.

6. KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

Nollalternativ

Nollområdet innebär att området inte är detaljplanlagt. Befintlig vegetation finns kvar, men kommer likt tidigare att konventionellt gallras. Skogsbilvägen är anlagd och kommer att finnas kvar. Strandzonen kommer att vara opåverkad av småbåtsbryggor och badplats.

Miljöaspekter

Landskapsbild/stadsbild

Planförslaget innebär att vegetation inom området för bostäder kommer att tas bort. Området betecknat med NATUR kommer till stor del att vara orört. Inom strandzonen finns några äldre tallar som kommer att bevaras i exploateringen. Större tallar med en stamdiameter över 30 centimeter kräver marklov för fällning. Detta har säkerställts med bestämmelser på plankartan. Vegetationsbestämelse finns även för de två holmar som finns i västra delen av område mot vattnet. Bebyggelsen föreslås placeras så att siktlinjer skapas mot sjön från den bakre husraden. Detta kan även ge ett trevligt uttryck från sjösidan.

Natur- och vattenmiljö

Vegetation inom området NATUR kommer till stor del att bevaras. Se avsnitt ovan om skyddsbestämmelser för träd och vegetation. Vegetation som idag finns inom framtida kvartersmark kommer att tas bort.

Inom vattenområdet föreslås två områden för småbåtsbryggor samt ett område för badplats. Område för småbåtsbryggor är avgränsat i vattenområdet för att motverka en privatisering och utspridning av bryggor längs med strandlinjen. Bryggområdet i söder förbinds även med en gångväg från vägen i området.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheten till rekreation och friluftsliv anses vara god i närområdet. I området har tillgängligheten till gröna ytor samt strandområdet lyfts fram i planläggningen genom bryggor och badplats. Möjligheten till lek och rekreation finns också inom kvartersmark.

Hälsa och säkerhet

I arbetet har hälso- och säkerhetsaspekten beaktats. En geoteknisk undersökning har gjorts avseende markförhållanden. Planförslaget har anpassats efter dess rekommendationer med bland annat bebyggelsens utbredning i förhållande till område med blockig terräng i nordväst. Barkarängsvägen som ansluter planområdet föreslås även få en upprustning kring mötesplatser samt breddas förbi fastigheten vid Barkarängsvägen 2 för att minska påverkan från tillkommande trafik. I övrigt bedöms inte planförslaget leda till att gällande riktvärden för buller, luft etc. överskrids.

Tillgänglighet

Området ligger relativt långt ifrån service. Närmaste livsmedelsbutik finns i Smedjebackens centrum cirka en mil från planområdet. Närmsta hållplats för kollektivtrafik ligger också ett par kilometer från området. Detta innebär att området har begränsad tillgänglighet för barn- och unga samt för människor utan körkort. Dock kan en ökad inflyttning till området bidra till att underlaget för kollektivtrafik stärks.

*Sociala aspekter**Trygghet, säkerhet och tillgänglighet*

En exploatering av området anses positiv ur trygghetssynpunkt. Underlaget för kollektivtrafik och service öster om Smedjebacken stärks också genom denna exploatering.

Se även 4.6 Behov av miljöbedömning

7. GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Berörda fastigheter, markägoförhållanden och konsekvenser

Fastighet	Ägarförhållanden	Konsekvens
Stimmerbo 15:37	Göran Johansson	Skogsmark tas i anspråk för cirka 20 villatomter. En gemensamhetsanläggning bildas för väg, tekniska anläggningar, bryggor / båtplats samt ytor i anslutning till vattenområde. I vattenområdet anläggs område för småbåtsbryggor och badplats.

7.1.2 Fastighetsbildning

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser (naturmark, lokalgata) kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas för att bl a reglera ingående fastigheters kostnader för framtida underhåll. Vidare kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas för t ex gemensamma bryggor, närvärmeanläggningar, badplats och område för båtliv. Område för bostadsändamål kommer att bilda enskilda fastigheter. Fastighetsindelning finns illustrerad på plankartan.

7.1.3 Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall 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 deltagar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut. Exploatören ansöker om och bekostar nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar.

En första förrättning föreslås för att bilda fastigheter och gemensamhetsanläggning för den nya gatan samt övriga ytor som ska förvaltas gemensamt. I nästa steg föreslås en förrättning för att ansluta det nya villaområdet till Barkarängsvägen.

Ansökan om fastighetsbildning och bildandet av gemensamhetsanläggning inges till lantmäteriet i Dalarna, Borlängekontoret.

7.1.4 Ledningsrätt och servitut

Område för allmänna underjordiska ledningar finns inom planområdet.

7.2 Genomförandefrågor

7.2.1 Kvartersmark

Byggande och iordningställande av anläggningar och hus inom kvartersmark åvilar den enskilde fastighetsägaren.

7.2.2 Strandskydd

Strandskydd föreslås upphävas inom detaljplaneområdet, se även 5.5.1

7.2.3 Skötsel av allmän plats

Inom användningsområde *NATUR* förekommer två bestämmelser som kopplas till skötsel och genomförande inom naturmark. De två holmar som återfinns i västra delen av planområdet betecknas n_1 . Här får inte träd fällas och vegetation ska bevaras. Träd och vegetation på dessa holmar utgör en del av strandkaraktären och upplevelsen av området, både från land och från vatten.

Området betecknat n_2 innefattar äldre tallar. Bestämmelsen innebär att äldre tallar ska bevaras, då de utgör en tydlig karaktär i området. Området vid strandzonen ska ha naturkaraktär där de vindpinadetallarna utmärker sig i grupp eller som solitärer. Tallarnas karaktär innefattas av läget invid strandlinjen (vindpinade), men även ålder och omfång på stammen. Marklov a_4 krävs för fällning av tallar med en stamdiameter större än 30 centimeter. I miljöinventeringen som är gjord inför planläggningen, så finns inga utpekade naturvärden. Därför tillåts skötsel av övriga träd och vegetation inom området n_2 . Strandvegetationen är en del av upplevelsen i området och med tanke på kommande exploatering inom kvartersmark så blir den allmänna ytan viktigare för t.ex. områdets karaktär, friluftsliv och rekreation samt djur- och växtliv.

7.3 Organisatoriska frågor

7.3.1 Tidplan

Upprättande av samrådshandlingar	augusti – september 2013
Beslut om samråd	oktober 2013
Samråd	oktober – november 2013
Justering planhandlingar	december 2013 – januari 2014
Beslut om granskning	februari 2014
Granskning	mars 2014
Antagande	juni 2014
Laga kraft	juni - juli 2014

Dessa tidsangivelser förutsätter att kommunala beslut inte överklagas. Skulle så ske förskjuts tidpunkten för genomförandet ytterligare 1-2 år.

7.3.2 Genomförandetid

Enligt 5 kap. 5 § Plan- och bygglagen (PBL) ska anges en genomförandetid inom vilken detaljplanen ska vara genomförd.

För denna plan föreslås en genomförandetid av FEMTON (15) ÅR.

7.3.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

7.3.4 Avtal

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta preciseras i planavtal mellan exploatör/markägare och Smedjebackens kommun.

Utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet genomförs enligt avtal med Smedjebackens Energi & Vatten.

7.4 Ekonomiska frågor

Samtliga byggnationer och anläggningsarbeten inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

Berörd exploatör/markägare bekostar erforderlig fastighetsbildning och fastighetsreglering inom planområdet.

Berörd exploatör/markägare bekostar iordningställande av allmän platsmark. Eventuella kostnader för upprustning av samfärdig väg ska belasta exploatören i erforderlig omfattning under byggtiden.

Den allmänna platsmarken inom fastigheten Stimmerbo 15:37 upplåts kostnadsfritt av exploatören till områdets framtida huvudman. Detta bör säkerställas med ett exploateringsavtal.

Ersättning för kvartersmark som eventuellt överförs mellan fastigheter bestäms i första hand i förhandlingar mellan berörda markägare.

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 skall bekosta den nybildning av gemensamhetsanläggning som föranleds av detaljplaneförslaget.

Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med gällande VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Berörd exploatör/markägare skall bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

7.5 Notering/anteckningar

7.5.1 Beslut om upphävande

Länsstyrelsen beslutar enligt 11 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL) att upphäva kommunens beslut att anta detaljplan för del av Stimmerbo 15:37, Barkaränet, Smedjebackens kommun. Se plankarta för upphävd del.

Kommunfullmäktige har den 16 juni 2014 § 51 antagit rubricerad detaljplan. Länsstyrelsen beslöt den 9 juli 2014 att överpröva kommunens beslut, eftersom beslutet kan antas innebära att strandskydd enligt 7 kap miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser.

Kommunfullmäktige i Smedjebacken har den 15 december 2014 beslutat medge att Länsstyrelsen upphäver antagandet av detaljplanen i den del som redovisas med heldragen blå linje i plankartan.