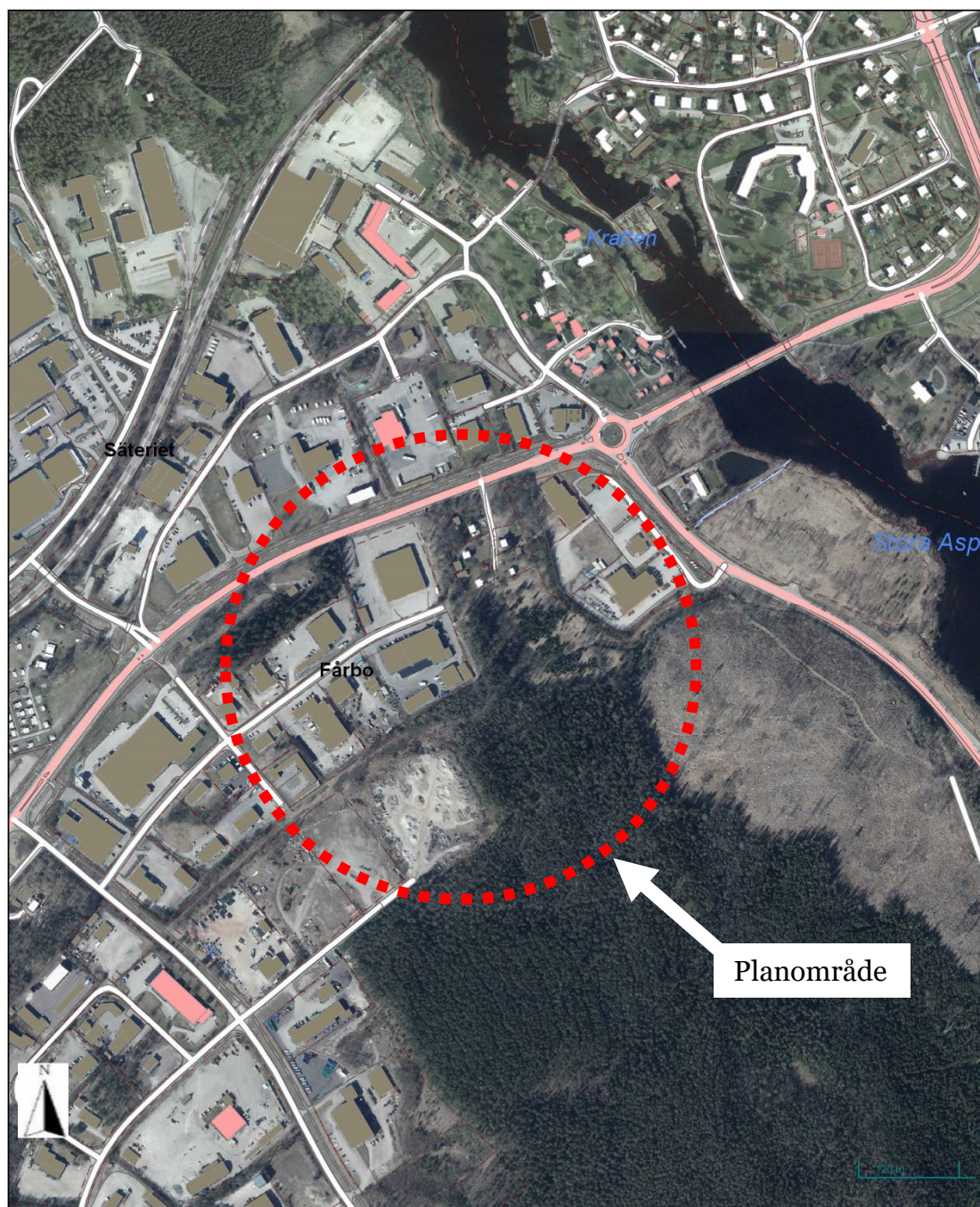


Detaljplan för
Delar av Fårboområdet
Fagersta kommun, Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2024-12-04

Vilhelm Bonthron
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE	4
Syfte	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
Hela detaljplanen	4
Genomförandetid	4
Allmän plats.....	5
Kvartersmark.....	5
Befintligt	5
Ärendeinformation.....	5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
Motiv till reglering.....	6
GENOMFÖRANDEFRÅOR	11
Organisatoriska frågor	11
Mark- och utrymmesförvärv	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor	17
Upplysningar	18
Annat	19
PLANERINGSUNDERLAG	19
Kommunala	19
Utredningar	21
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	21
Kommunala	21
Riksentressen	24
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	25
Miljö kvalitetsnormer.....	26
Miljö.....	26
Hälsa och säkerhet	28
Geotekniska förhållanden	28
Hydrologiska förhållanden	29
Kulturmiljö	30
Fysisk miljö.....	30
Sociala.....	31
Teknik.....	32

Trafik	33
KONSEKVENSER.....	35
Fastigheter och rättigheter.....	35
Fastigheter	35
Konsekvenser	43
Natur.....	44
Miljö.....	44
Miljökvalitetsnormer.....	45
Hälsa och säkerhet	46
Sociala.....	51
Riksintresse	52
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	52
Trafik	52

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Detaljplanens syfte är att utöka möjligheterna till utveckling av handel, verksamheter och kontor inom verksamhetsområdet Fårbo.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Bakgrund

Befintliga detaljplaner som omfattar delar av verksamhetsområdet Fårbo begränsar i dag möjligheten till utvecklingen av handel. För att skapa förutsättningar till att utveckla Fårboområdet vill kommunen nu utöka användningsmöjligheterna inom delar av verksamhetsområdet.

Samtidigt ser kommunen över möjligheterna att utöka verksamhetsområdet och att planreserv för utveckling av verksamheter, handel, kontor och drivmedelsförsäljning tillskapas.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att huvuddelen av området planläggs för verksamheter, handel, kontor och drivmedel. Planläggningen omfattar befintliga verksamhets- och bebyggelseområden, upplagsområde samt oexploaterad naturmark. En viss del av marken inom området kommer att avsättas för att möjliggöra avskärmade vegetation mellan bostadsbebyggelsen vid Ringströmsväg och verksamhetsområdet, korridorer för ledningsområden, områden för dagvattenhantering och vegetationsläpp mellan verksamhetsområdet olika delar.

Läge, areal och markägande

Planområdet ligger i den sydvästra utkanten av Fagersta stad och omfattar delar av det befintliga verksamhetsområdet Fårbo. Området omfattar cirka 16 ha mark.

De berörda fastigheterna är Strömmen 1,2,3,4, Långtradaren 1,9,8,7 och Släpvagnen 6,3,4,5 är i privat ägo och fastigheten Säteriet 1:1 ägs av Fagersta kommun.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bl.a. är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Allmän plats

Allmän plats Gata tillskapas för det befintliga gatunätet inom den västra delen av planområdet. Allmän plats Natur tillskapas för avskärmande vegetationen vid Ringströmsväg, korridorer för vissa befintliga ledningar, vegetationssläpp samt dagvattenhantering. Allmän plats Väg tillskapas för vägområdet för väg 66.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats inom detaljplanen, vilket utgörs av gatumark och naturmark. Trafikverket är huvudman för allmän plats Väg i egenskap av väghållare för väg 66.

Kvartersmark

Detaljplanen medger användningarna Verksamheter (Z), Detaljhandel (H), Handel utom livsmedel (H₁), Kontor (K) och i stora delar Drivmedel (G). Innehållet i verksamheterna kan exempelvis utgöras av tillverkning, byggvaruhandel, möbelvarubutik, partihandel, bilförsäljning, dagligvaruhandel, kontor och drivmedelsförsäljning.

Befintligt

Den östra delen av området, vid rondellen väg 68/väg 66, utgörs idag av befintlig bebyggelse i form av en möbelvarubutik, bemannad drivmedelstation, en bilhandlare och tillhörande parkeringsytor till verksamheterna. Det mellersta området består av tätare vegetation i form av lövblandad barrskog.

Den västra delen av området, som ligger i anslutning mot väg 68, utgörs idag av befintlig bebyggelse i form av produktions-, lager- och mindre verksamhetslokaler. Den sydvästra delen av området utgörs av öppna och grusade ytor samt ett mindre barrskogsområde.

Ärendeinformation

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Granskningsutlåtande 2

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Riskutredning – Detaljplan för Fårboområdet
- Dagvattenutredning för Fårboområdet

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Regleringar av kvartersmark

Z – Verksamheter

Användningen verksamheter tillämpas för områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att uppnå syftet med aktuell detaljplan samt att befintliga verksamheter inom området fortsatt ska kunna tillåtas.

H – Detaljhandel

Användningen Detaljhandel tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att uppnå syftet med aktuell detaljplan.

H₁ – Detaljhandel utom livsmedel

Användningen Detaljhandel – utom livsmedel tillämpas för områden för handel med varor och tjänster men där man vill hindra livsmedelsförsäljning. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att uppnå syftet med aktuell detaljplan och motverka allt för stor trafikbelastning inom delar av det befintliga verksamhetsområdet.

K – Kontor

Användningen Kontor används för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att uppnå syftet med aktuell detaljplan.

G- Drivmedel

Användningen drivmedel används för områden för hantering och försäljning av drivmedel och kompletterande handel och service i mindre omfattning. Även komplement till drivmedelsverksamheten ingår i användningen. Motivet till att använda användningsbestämmelsen är att tillåta befintlig och framtida drivmedelsförsäljning inom planområdet.

E₁ – Transformatorstation

För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för transformatorstation att möjliggöra anläggning av stationer i det lokala eldistributionsnätet.

E₂ – Panncentral

För aktuell detaljplan är syftet med användningsområde för panncentral att fortsatt tillåta den befintliga användningen av området.

E₃ – Tryckstegringsstation

För aktuell detaljplan är syftet med användningsområdet för tryckstegringsstation att möjliggöra anläggandet av en tryckstegringsstation för att förbättra vattenförsörjningen för Fårboområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad. I aktuell detaljplan säkerställer prickmarken för del av planområdet att byggnader inte kan placeras för nära allmän gata (Fårbovägen) eller väg 68/66 samt att byggnader inte uppförs inom markreservatet för gemensamhetsanläggning. Syftet med bestämmelsen är att upprätthålla goda sikt- och trafikförhållanden med hänsyn till säkerhet och framkomlighet, att möjliggöra underhåll och skötsel av fastigheten och att säkerställa skyddsavstånd. Prickmark har lagts längs med användningen Gata och utgör ett 5 meter brett stråk längs vägområdet.

Ö₁ - Marken får endast förses med parkering och anläggningar för hantering av drivmedel.

I detaljplanen säkerställer ö₁ att endast byggnadsverk som parkering och anläggningar för hantering av drivmedel får uppföras inom 10 av 23 meter från väg 66. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen av området inom 10 av 23 meter från vägen.

Ö₂ - Marken får endast förses med upplag och parkering.

I detaljplanen säkerställer ö₂ att endast byggnadsverk som upplag och parkering får uppföras inom 20 meter från väg 68. Bestämmelsen syftar till att begränsa användningen av området inom 20 meter från väg 68.

Markreservat

Bestämmelse om markreservat för gemensamhetsanläggning för vägområde "g₁" ska möjliggöra att rättighet säkerställs för tillfartsväg till framtida fastigheter i det mellersta området.

Bestämmelse om markreservat för underjordiska ledningar "u₁" är utsatt för befintliga allmännyttiga ledningar samt för nya ledningsstråk inom planområdet. Bestämmelsen syftar till att omöjliggöra att byggnadsverk förläggs ovanför ledningarna då det skulle förhindra ledningsägarens åtkomst till ledningarna vid exempelvis byggnation.

Skydd mot störningar

Bestämmelsen m_1 har satts inom delar av planområdet som ligger i anslutning till befintliga lossningsplatser för drivmedel. Bestämmelsen anger att byggnader med användningen kontor eller detaljhandel inte får förekomma inom 25 meter från lossningsplats för drivmedel. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att kontor eller liknande verksamheter inte etableras inom 25 meter från lossningsplatserna med hänseende till hälsa och säkerhet.

Bestämmelsen m_2 har satts inom en del av planområdet som ligger mellan bostäderna vid Ringströmsväg och befintliga verksamheter. Bestämmelsen anger att damreducerade befintlig vegetation inom området ska sparas. Bestämmelsen syftar till att minska damningspåverkan från trafik i det befintliga verksamhetsområdet.

Utformning av kvartersmark

Bestämmelsen f_1 har satts inom den östra delen av planområdet som angränsar närmast till riksintresseområde för kulturmiljövården, Strömsholms kanal. Bestämmelsen anger att tak ska utföras som sadeltak. Bestämmelsen motiveras utifrån behovet att på ett grundläggande sett anpassa bebyggelse efter den omkringliggande bebyggelsemiljön och med hänsyn till riksintresset för Strömsholms kanal.



Figur 1: Bebyggelsemiljö inom och i anslutning till området

Höjd på byggnadsverk

För den östra delen av planområdet sätts bestämmelsen om högsta nockhöjd till 8 meter (h_1). Anledningen till detta är för att tillkommande byggnadsverk ska harmonisera med den befintliga bebyggelsen i området.

Inom den östra delen planområdet sätts bestämmelsen om högsta total höjd till 10 meter (h_2). Denna höjd sätts för att kunna möjliggöra byggnation av exempelvis entréportaler till verksamheterna.

För det västra delen av planområdet sätts bestämmelsen om högsta nockhöjd till 15 meter (h_3). Denna höjd sätts för att kunna möjliggöra en flexiblere byggrätt och expanderings inom befintliga och tillkommande verksamhetsområden.

För det mellersta delen av planområdet sätts bestämmelsen om högsta nockhöjd till 10 meter (h_4). Denna höjd sätts för att kunna möjliggöra en flexiblere byggrätt för utveckling av ett nytt verksamhetsområde.

Nockhöjd avser den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion som byggnaden har. Delar som tekniska anläggningar som sticker upp över taket som skorstenar, antenner, hisschakt, trapphus och dylikt begränsas inte av nockhöjden.

Markens anordnande och vegetation

Bestämmelsen n_1 har satts inom en del av planområdet som ligger i anslutning mellan befintliga verksamheter och bostäderna vid Ringströmsväg. Bestämmelsen anger att marken inte får användas för parkering. Syftet med bestämmelsen är att motverka att verksamheternas parkeringsytor placeras närmare bostäderna än 20 meter.

Upphävande av strandskydd

Bestämmelsen a_1 har satts inom delar av planområdet som ligger inom 100 meter från strandskyddsklassat dike eller vattendrag. Bestämmelsen har satts för att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken.

Regleringar av allmän plats

Allmän plats – Natur

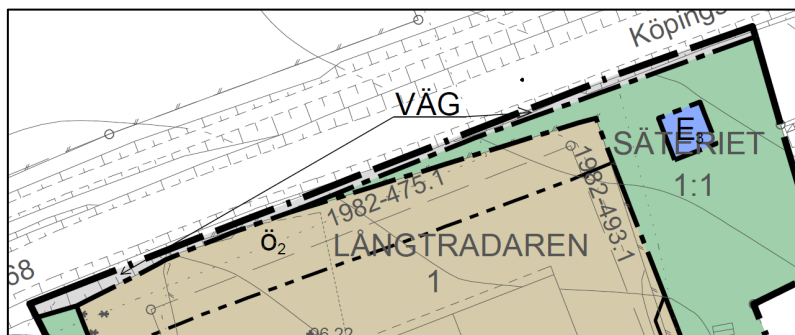
Användningen *Natur* tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ingår komplement till användningen, till exempel anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Syftet med naturen i aktuell detaljplan är dels för att skapa en buffertzon mellan kvartersmark och väg 68/66 och bostadsbebyggelsen vid Ringströmsväg, för att skapa vegetationsläpp mellan verksamhetsområdets olika delar, dels för att tillhandahålla utrymmen för omhändertagande av dagvatten.

Allmän plats – Gata

Användningen *Gata* tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, gatuparkeringar, trottoarer, cykelvägar, laddstolpar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd, kiosker med mera. Syftet med gatan är att säkerställa en ändamålsenlig trafikanslutning till delar av planområdet.

Allmän plats – Väg

Användningen *Väg* tillämpas för områden avsedda främst för trafik till, från och genom en ort samt mellan olika områden inom en ort. I användningen ingår även komplement som behövs för vägens funktion så som trafikanordningar, planteringar, gräsytor, hållplatsskydd, med mera. Motivet till väg är att säkerställa en ändamålsenlig trafikanslutning till en del av planområdet som ligger i anslutning till väg 66 samt att inkludera delar av vägområdet för väg 66/68.



Figur 2: En mindre remsa mot väg 66/68 vid fastigheten Långtradaren 1 är planlagd för väg.

Utformning av allmän plats

Bestämmelsen f_4 har satts inom den del av planområdet som omfattas av allmän platsmark Väg. Bestämmelsen anger att vägområdet ej är avsett för fordonstrafik. Bestämmelsen syftar till att förhindra att fordonstrafik ska kunna färdas närmare kvartersmarken än vad nu befintliga förhållanden tillåter.

Bestämmelsen $dagvatten_1$ har satts inom delar av planområdet som utgör allmän platsmark Natur. Bestämmelsen anger område för hantering av dagvatten. Bestämmelsen syftar till att tydliggöra samt avsätta markområden för hantering av dagvatten från andra delar av Fårboområdet och exploateringsområdet. Ytorna är avsatta i enlighet med det ytbehov som rekommenderas i dagvattenutredningen.

Bestämmelsen $slänt_1$ har satts inom delar av planområdet som utgör allmän platsmark Natur. Bestämmelsen anger att slänter får skjuta ut över på allmän platsmark. Bestämmelsen syftar till att låta slänter från kvartersmarken skjuta ut över allmän platsmark för att uppnå en ändamålsenlig användning av kvartersmarken. Vid bedömningen om den utskjutande slänten är godtagbar ska hänsyn tas till att slänten inte inverkar menligt eventuella anläggningarna som finns inom naturmarken samt att det underliggande syftet med naturmarken, som tex buffertzonen mot bostäder inte påverkas avsevärt.

GENOMFÖRANDEFRÅOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2022:1122) och handläggs med utökat förfarande enligt den preliminära tidplanen nedan.



2023-08-21 Beslut om samråd (delegationsbeslut)

2024-09-10 Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner planförslaget för granskning

2024-12-10 Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner planförslaget för granskning

2025-02-04 Kommunstyrelsen antar planförslaget

28 februari 2025 Detaljplanen vinner laga kraft

2025–2034 *Byggnation enligt detaljplanen*

Mark- och utrymmesförvärv

Fastigheterna som omfattas av detaljplanen ägs av privata fastighetsägare och Fagersta kommun. Detaljplanen kan föranleda försäljning av delar av den kommunalt ägda fastigheten Säteriet 1:1 till privata exploatörer. Innan marken säljs ska skogen inom området avverkas till förmån för kommunen. I kommunens skogsbruksplan (2015) är området betecknat 153/152.

Inlösen av allmän plats

Vid planområdets östra del, längs med väg 66 och fastigheten Strömmen 3, har kommunen som ambition att lösa in mark som i dag rymmer Trafikverkets gång- och cykelväg samt den del av fastigheten Strömmen 3 som går ut i vägområdet för väg 66. Storleken för markområdet uppgår till cirka 250 kvm. Markområdet som behöver överföras från kommunens fastighet Säteriet 1:1 uppgår till cirka 55 kvm.

Skyldighet till inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 14 § PBL är kommunen skyldig att på fastighetsägarens begäran lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelser med berörd fastighetsägare lösa frågor om fastighetsrättsliga frågor så som fastighetsregleringar samt ersättningar m.m. för genomförandet av detaljplanen.

Rätt till inlösen, huvudman

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Vidare står i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder

sig av sin rätt enligt 13 § ska ersättning bestämmas enligt 4 kap. expropriationslagen (1972:719) (ExL). Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelser med berörd fastighetsägare lösa frågor om fastighetsrättsliga frågor så som fastighetsregleringar samt ersättningar m.m. för genomförandet av detaljplanen.

Rätt till inlösen av rättighet, kommun

Enligt 6 kap. 16 § PBL står det att om någon har särskild rätt till mark eller annat utrymme som omfattas av kommunens rätt enligt 13, 14 eller 15 §§, får kommunen även lösa in den särskilda rätten. Vidare står det i 6 kap. 17 § PBL att om kommunen använder sig av sin rätt enligt 16 §, ska ersättningen bestämmas enligt 4 kap. ExL. Kommunen har i första hand som avsikt att genom överenskommelser med berörd fastighetsägare lösa frågor om fastighetsrättsliga frågor så som fastighetsregleringar samt ersättningar m.m. för genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsbildningsåtgärder

Ett markområde om cirka 5 hektar kan komma att styckas av från fastigheten Säteriet 1:1 enligt överenskommelse om markaffär mellan Fagersta kommun och framtida intressent eller intressenter. Ansökan om förrättning till lantmäteriet görs av berörda fastighetsägare, som också bekostar sådan förrättning.

I samband med genomförandet av planen kommer mark som planlagts för allmän plats övergå till den kommunala fastigheten Säteriet 1:1 genom fastighetsregleringsåtgärd. Del av den kommunala fastigheten Säteriet 1:1 kommer övergå till den privata fastigheten Strömmen 3. Kommunen har som avsikt att genom överenskommelse med berörd fastighetsägare att lösa frågor så som fastighetsreglering och ersättningar för genomförandet av detaljplanen. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildningsåtgärd hos lantmäteriet.

Ett markområde inom fastigheten Säteriet 1:1, som ägs av Fagersta kommun, kan komma att säljas till fastigheten Långtradaren 1 för användning som kvartersmark. Markområdet ligger främst norr och öster om fastigheten och omfattar cirka 1700 kvm. Lantmåteriförrättningen ansöks av kommunen och bekostas av köparen.

Ytterligare mark för eventuell försäljning finns väster om fastigheten Långtradaren 1 och norr om fastigheterna Långtradaren 7, 8 och 9. Eventuella markförsäljning sker via överenskommelse mellan kommunen och aktuella intressenter. Lantmåteriförrättningen ansöks av kommunen och bekostas av intressenten.

Anläggningsåtgärd – Omprövning av gemensamhetsanläggning

Infartsvägen till det mellersta området ska förvaltas genom en gemensamhetsanläggning om det inom exploateringsområdet avstyckas mer än en fastighet. Om endast en fastighet avstyckas ska väganslutningen anslutas till den

befintliga GA:n. Om detta inte kan genomföras ska väganslutningen till det mellersta området och dess tillgänglighet till in- och utfarten vid väg 66 säkerställas genom utfartsrätt eller servitut.

Alternativ;

- Kommunen, som ägare av fastigheten Säteriet 1:1, kan i samråd med fastigheterna inom Kv. Strömmen, ansöka om en omprövningsförrättning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Strömmen GA:1, för att säkerställa in- och utfart för det nya exploateringsområdet. Handläggningen av omprövningsförrättningen hanteras av Lantmäteriet.

I samband med omprövningsförrättningen finns det även möjlighet att ändra vad den nuvarande gemensamhetsanläggningen reglerar. Det kan exempelvis vara tillhandahållandet av ytor för parkering till andra fastigheter utöver den egna fastigheten.

Kostnaden för omprövningsförrättningen kan hanteras genom överenskommelse mellan fastighetsägarna eller att lantmäteriet fördelar kostnaden utefter vilka fastigheter som gynnas mest av omprövningsförrättningen.

Rättigheter

Inom området för detaljplanen finns rättigheter till förmån för ledningsägare. Genomförandet av detaljplanen kommer att innebära att ledningar kan behövas flyttas. Detta gäller främst ledningar som kommer beröras av den östra dagvattendammen och in- och utfartsvägen till det östra exploateringsområdet.

Markreservat för ledningar, så kallat u-område, har lagts till vilket säkerställer möjligheten att inrätta ledningsrätter inom området. Ledningsägarna ansvarar för att de har de rättigheter som krävs för att säkra åtkomst till ledningarna.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid nybyggande inom planområdet skall såväl mark som byggnader utformas så att de är tillgängliga och användbara för alla samhällsgrupper, till exempel personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, i enlighet med 2 kap 3§ punkt 2 PBL.

Dagvatten

Fagersta kommun är huvudman för det allmänna dagvattennätet. Norra Västmanland kommunalteknikförbund (NVK) förvaltar va-anläggningen. NVK ansvarar därmed för drift fram tills anvisad förbindelsepunkt.

En dagvattenutredning har genomförts för planområdet och finns som bilaga till planhandlingarna. Slutsatser och rekommendationer från utredningen sammanfattas här;

- Ett mål för dagvattenhanteringen är att fördröja dagvattnet så att flödet inte ökar till inloppet till befintlig ledning under Virsbovägen/väg 66 vid ett 50-årsregn. Detta ställer höga krav på fördröjning inom exploateringsområdet. Den föreslagna lösningen innebär att erforderlig fördröjningsvolym ordnas i två stycken torra dammar (överdämningsytor).
- För att undvika att instängda områden skapas bör sekundära avrinningsvägar i form av lågstråk planeras och byggnader placeras för att tillåta att vattnet kan ta sig bort från området. Placeringen av byggnaderna enligt illustration tillåter att ett lågstråk på parkeringsytorna i exploateringsområde 2 kan ordnas längs sträckningen av befintligt dike. Naturmarksflöden från söder om exploateringsområdet avleds i föreslaget svackdike längs infartsvägen.
- Med föreslagna fördröjningsanläggningar kommer magasinvolymen inom exploateringsområdet öka med ca. 1600 m³ i planerad situation, vilket begränsar den påverkan som exploateringen har på skyfallsflöden nedströms planerad bebyggelse. Torrdammen (alternativt avskärande dike) vid exploateringsområde 2 ska avleda skyfallsflöden mot nya infartsvägen så att de inte avrinner ner mot fastigheterna Strömmen 1 till 4.
- Inför projektering av detaljerad höjdsättning kan risker och åtgärder detaljstuderas genom att simulera 100-årsregn i en hydraulisk modell. En aspekt som är svårbedömd utan modellering är framkomligheten till planområdet via den planerade infartsvägen.
- Området består i dag till största delen av naturmark med låga föroreningsnivåer och en även begränsad exploatering leder till en ökning av föroreningsbelastningen relativt dagens värden. Till Kolbäcksån och Stora Aspen har föroreningsbelastningen beräknats öka med planerad exploatering, även efter rening i föreslagna dagvattenanläggningar (med en reningseffekt mellan cirka 20 % och 90 % beroende på parameter). Exploateringen av området bedöms däremot inte leda till att föroreningsbelastningen ökar mer än tillåtligt och påverkar status i de berörda vattenförekomsterna.

Vidare bör geotekniska och geohydrologiska undersökningar genomföras i området som visar på lokala markförhållanden och grundvattennivåer, vilka kan påverka utformningen av föreslagna dagvattenanläggningar. Inför projektering av detaljerad höjdsättning kan risker och åtgärder detaljstuderas genom att simulera 100-årsregn i en hydraulisk modell.

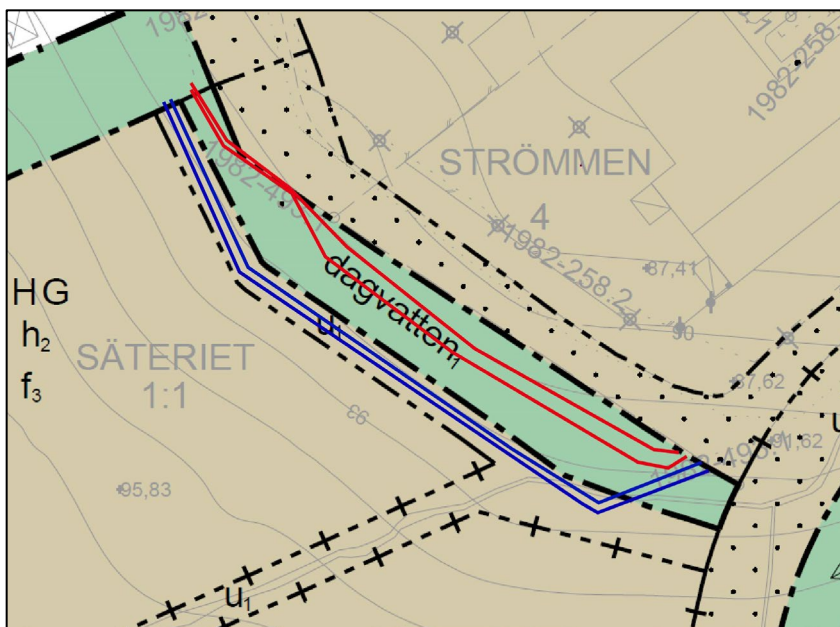
Dagvatten från parkerings- och trafikytor ska renas innan det släpps till det kommunala ledningsnätet, så att det inte bidrar med föroreningar som riskerar att miljö kvalitetsnormer överskrids. Såväl rening som fördröjning av dagvatten kan ske på ett flertal olika sätt inom fastigheten.

Tele och opto

Inom planområdet finns befintliga teleledningar och optoledningar. Ägare av teleledningar i området är Skanova. Vid ny anslutning till opto/tele ska fastighetsägaren/exploatör kontakta ledningsägaren.

I samband med exploatering inom området ska opto samförläggas med elschakt. Detta ska utföras och kontrolleras i detaljprojektering så att fiberkablar samförläggs med belysningskablar och kraftkablar.

I den östra delen av det oexploaterade området, längs fastighetsgräns för Säteriet 1:1 och Strömmen 4 och 1, går en befintlig optoledning. För att möjliggöra anläggning av en torrdamm för dagvatten kan denna ledning behöva flyttas. Ny ledningsdragning hänvisas till ett u-område direkt väster om dagvattendammens placering. Ledningsflytten bör om möjligt samordnas med ledningsflytt för elledning, se nedan. Flytt av ledningar bekostas av exploatör och utförs, efter dialog, på det sätt som ledningsinnehavaren önskar.



Figur 3: Röda linjer - ungefärligt läge för befintliga ledningsdragningar.
Blå linjer - förslaget nytt läge för ledningsdragning.

Vatten och avlopp

Fagersta kommun är huvudman för det allmänna vatten och avloppsnätet. Norra Västmanland kommunalteknikförbund (NVK) förvaltar va-anläggningen. NVK ansvarar därmed för drift fram tills anvisad förbindelsepunkt.

Då Va-systemet behöver byggas ut i delar av planområdet har NVK genom Sweco AB tagit fram en exploateringsutredning. I exploateringsutredningen framgår en utförligare beskrivning/illustration av utbyggnaden av Va-systemet för exploateringsområdet.

- Sammantaget krävs det utbyggnad av det kommunala Va-nätet inom de oexploaterade delarna av planområdet. Nya anslutningar ska hänvisas till förbindelsepunkter i anslutning till exploateringsområdets två

delområden. Gällande fastigheten Strömmen 1 redovisar exploateringsutredningen ett anslutningsalternativ för kommunalt vatten och avlopp.

- Dagvattnet från exploateringsområdet ska ledas till det kommunala dagvattennätet. Därefter kommer dagvattnet att fördröjas innan det rinner vidare mot recipient Kolbäcksån/Stora Aspen.
- I samband med exploateringen behöver ett befintligt dagvattendike kulverteras för att möjliggöra en ändamålsenlig användning av området. Detta område är belagt som ett u-område i detaljplanen. Rekommendationen är att detta stråk används för parkering och att området utformas som ett lågstråk i enlighet med rekommendationerna i dagvattenutredningen.
- Fårboområdet har ett lågt vattentryck. Inkoppling av ytterligare fastigheter till vattennätet kan resultera i behovet av en tryckstegringsstation. I detaljplanen finns ett E-område avsatt för detta.

Elsystem

Västerbergslagen elnät är nätägare och ansvarar för drift och underhåll fram till anvisad anslutningspunkt.

En exploateringsutredning har tagits fram av Norra Västmanlands kommunalteknikförbund genom Sweco AB. I exploateringsutredningen finns ett PM för utbyggnaden av kraftförsörjning och belysning för de delar av planområdet som inte är exploaterat. I samråd med VB Elnät har behovet av två transformatorstationer identifierats för att tillhandahålla tillräcklig kraftförsörjning till exploateringsområdet.

Önskemål från nätägaren är att transformatorstationerna ska kunna placeras i anslutning till parkeringsplatser. Inför och i samband med bygglov bör exploatören kontakta nätägaren VB Elnät för vidare dialog. Frågan kan även komma att hanteras inom ramen för ett eventuellt exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör.

I den östra delen av det oexploaterade området, längs fastighetsgräns för Säteriet 1:1 och Strömmen 4 och 1, går det befintliga el-ledning. Denna ledning ligger i ett läge som kan försvåra anläggandet av en dagvattendam och denna ledning behöver därför flyttas till ett nytt läge, se figur 2. I detaljplanen finns ett u-område för detta finns väster om området avsatt för dagvattendammen. Flytt av ledningar bekostas av exploatör och utförs, efter dialog, på det sätt som ledningsinnehavaren önskar.

Gatunät

En exploateringsutredning har tagits fram av Norra Västmanlands kommunalteknikförbund genom Sweco AB. I exploateringsutredningen framgår en utförligare beskrivning/illustration av utbyggnaden av gatunätet för området.

Gatunätets utformning har anpassats för att säkerställa funktionalitet och tillgänglighet för olika typer av verksamheter. För området, med trafikanslutning till väg 66, planeras även en tillhörande gång- och cykelbana som kan anslutas till den statliga gång- och cykelvägen vid väg 66.

Fjärrvärme

Inom området finns det befintliga fjärrvärmeledningar. Enligt nätägaren VB Energi finns goda förutsättningar för nyanslutningar inom planområdet. Vid nyanslutning ska leverantören kontaktas. Illustration av exploateringsområdet med tillhörande anläggningar



Figur 4 Illustration av möjlig utformning av området

Ekonomiska frågor

Fastighetsägarna inom planområdet erhåller eventuellt ökat fastighetsvärde.

För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t.ex. avgifter för bygglov och bygganmälan.

Planavgift

Upprättande av detaljplanen finansieras inom Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltnings budget och kostnaden kommer att täckas genom planavgifter i samband med framtida bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnadshantering för alternativ 1 får avtalas mellan berörda parter i samband med omprövningsförrättning. Drift och underhåll av anläggningen kommer sedan att överlätas till fastigheterna inom den bildade anläggningen.

Inlösen

Detaljplanen medger inlösen av allmän platsmark. Kommunen avser i första hand att komma överens med berörd fastighetsägare om eventuell ersättning. Om överenskommelse ej kan nås kommer eventuell ersättning att avgöras vid en lantmäteriförrättning genom expropriationsprincipen enligt 4 kap. ExL.

Drift allmän plats

Fagersta kommun kommer, som huvudman för allmän plats inom detaljplanen att ansvara för skötsel, underhåll och eventuell kompletterande plantering av naturmark med vegetation och kommunala gator. Kommunen ansvarar även för drift och underhåll för de dagvattenanläggningar som finns inom den allmänna platsmarken. Detta kan medföra vissa kostnader för kommunen.

Trafikverket är väghållare för väg 66 och den tillhörande gång- och cykelbanan. Trafikverket ansvarar för drift och underhåll av vägen med tillhörande vägområde.

Drift vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till respektive förbindelsepunkt. Kostnaden för anläggandet av nya förbindelsepunkter hanteras genom överenskommelse mellan kommunen och eventuell exploatör genom exempelvis ett exploateringsavtal alternativt att kostnaden läggs på markpriset vid försäljning.

Gatukostnader

Kostnadsfördelning gällande utbyggnad av gatunätet inom exploateringsområdet kommer hanteras genom överenskommelse mellan kommunen och eventuell exploatör genom exempelvis ett exploateringsavtal alternativt att kostnaden läggs på markpriset vid försäljning.

Upplysningar

Skyltar eller jämförliga anordningar får ej inverka menligt på trafiksäkerheten utmed väg 68/66 samtidigt som de ska ge trafikanterna bra och relevant information. Antal skyltar och andra reklamordningar ska minimeras. Rekommendationer för skyltning finns att läsa i Vägverkets publikation "Vägverkets myndighetsutövning Stöd för kommuners och Länsstyrelser fysiska samhällsplanering". Inom detaljplanelagt område krävs bygglov för skyltar enligt Plan- och bygglagen (PBL).

Då planområdet ligger i anslutning till väg 68/66, som klassas som en genomfartsled, är det angeläget att alla former av exploatering utförs så att området

ger ett vårdat och tilltalande intryck. Skyltar eller jämförliga anordningar får ej inverka menligt på trafiksäkerheten utmed väg 68/66 samtidigt som de skall ge trafikanterna bra och relevant information. Antal skyltar och andra reklamplanor skall minimeras. Rekommendationer för skyltning finns att läsa i Vägverkets publikation "Vägverkets myndighetsutövning Stöd för kommuners och länsstyrelser fysiska samhällsplanering". Inom detaljplanlagt område krävs bygglov för skyltar enligt Plan- och Bygglagen (PBL).

Annat

Vid uppförande av huvudbyggnader i området ska nybyggnadskarta användas.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Inom den östra och mellersta delen av området gäller för närvarande detaljplan för område väster om KV Iliansgården (S225) laga kraft 1989-12-04. Inom den västra delen av planområdet gäller förslag till ändring av stadsplan för del av säteriområdet i Fagersta (S120) laga kraft 1965-04-30. Om föreslagna detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

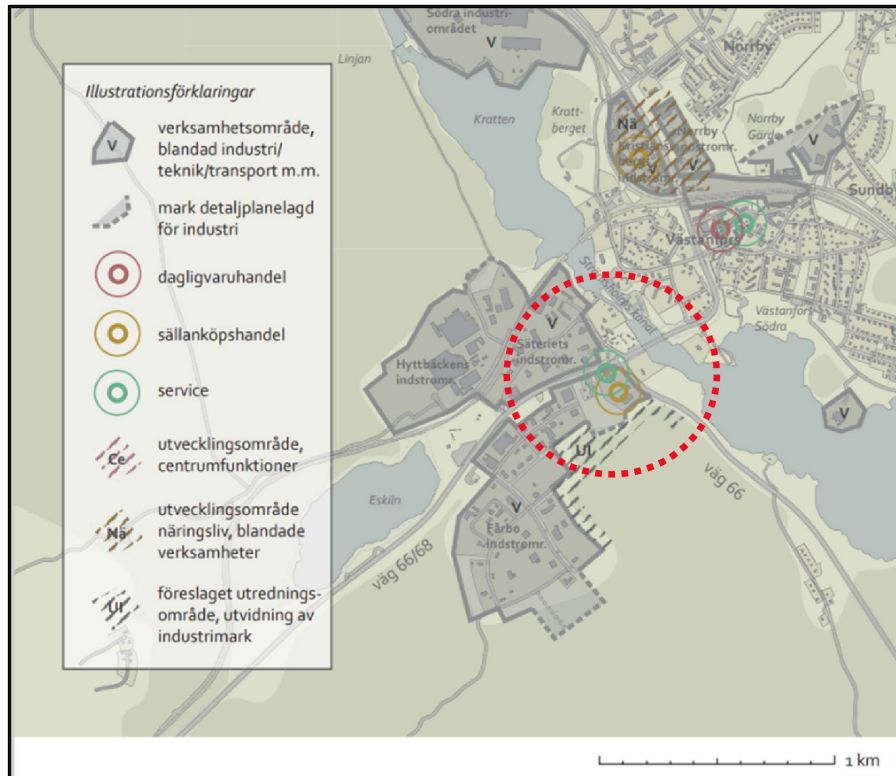


Figur 5: Utbredning - befintliga detaljplaner med ytor.

Översiktsplan

Området omfattas av ställningstaganden enligt fördjupningen av översiktsplanen för Fagersta stad som antogs 2017-02-20.

Det västra området pekas ut som "V Verksamheter" och UI förslaget utredningsområde för utvidgning av industrimark. Det östra området pekas ut som "V Verksamheter" och "Sällanköpshandel" och "Service".



Figur 6: Utdrag från karta - FÖP Fagersta stad (2017)

Grundkarta

Detaljplanens grundkarta är upprättad i december 2024 av Kart- och mätenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Kommunen har genomfört en undersökning av frågan om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Baserat på resultatet av undersökningen gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan då detaljplanen inte i sig medger några större förändringar i jämförelse till gällande detaljplaner. Lämpligheten för eventuell byggnation prövas vid bygglov. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11–18 och 22 § miljöbalken.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan samråds, med bland andra länsstyrelsen, i planens samrådsskede. Kommunen kommer därefter att fatta beslut i frågan när planen godkänns för granskning

Utredningar

Geoteknisk utredning

Det östra området omfattas av en översiktlig geoteknisk utredning, genomförd av VIAK AB år 1988.

Det västra området omfattas av en översiktlig geoteknisk utredning, genomförd av VIAK år 1974.

Riskutredning

Planområdet ligger i anslutning till väg 68/66 där det förekommer transport av farligt gods. Inom och i anslutning till området finns även drivmedelsstationer. Området ligger även cirka 200 meter från Sevesoverksamheten Seco Tools AB. Med anledning av detta har kommunen genomfört en riskutredning. Riskutredning för detaljplan i Fårbo samt närliggande bostäder, 2023-12-07, utförd av ÅF-Infrastructure AB. Riskutredningen har skickats till Seveso-verksamheten i samband med planprocessen.

Dagvattenutredning

Planområdet omfattas av en dagvattenutredning, 2024-03-22, utförd av Sweco AB.

Exploateringsutredning

De oexploaterade delarna av planområdet omfattas utav en exploateringsutredning, 2024-04-25, utförd av Sweco AB. Handlingen finns inte som bilaga till detaljplanen och tillhandahålls av Norra Västmanlands kommunalteknikförbund.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av två nu gällande detaljplaner. Det östra området omfattas av detaljplan för område väster om KV Iliansgården (S225) laga kraft 1989-12-04.

Detaljplanen (S225) anger användningarna industri, kontor och handel. Handel får dock bara ske med skrymmande varor. Gällande utnyttjandegrad reglerar detaljplanen, inom berört område, största byggnadsarea till 3000 kvm och största lokalarea för butik och kontor till 3000 kvm. Gällande utformning och

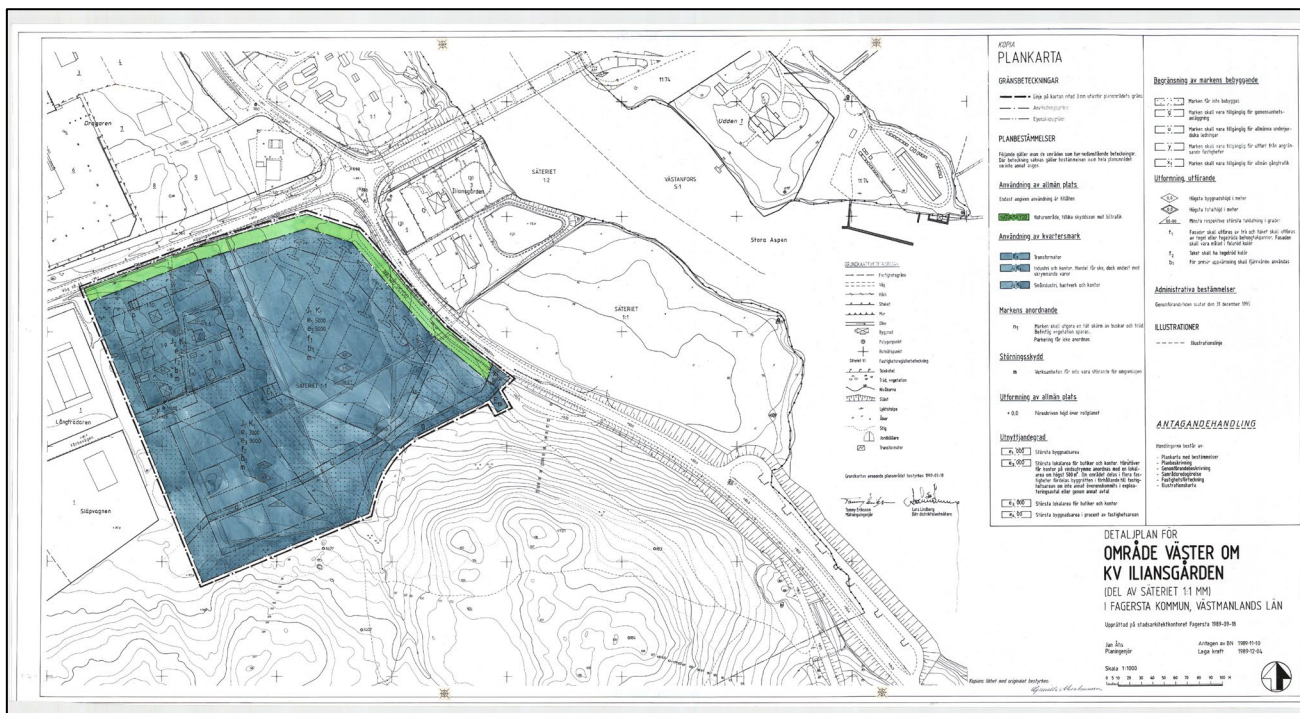
utförande reglerar detaljplanen den högsta byggnadshöjden till 6 meter och den högsta totalhöjden till 9,5 meter. Gällande tak ska taket ha en tegelröd kulör.

För den östra och idag exploaterade delen anger detaljplanen, gällande utnyttjandegrad, att största byggnadsarea är 5000 kvm inom egenskapsområdet. Största lokalarea för butiker och kontor är 5000 kvm. Utöver det får kontor på vindsutrymme anordnas med en lokalarea om högst 500 kvm. Om området delas in i fler fastigheter fördelas byggrätten i förhållande till fastighetsarean om inget annat överenskommit i exploateringsavtal eller genom annat avtal.

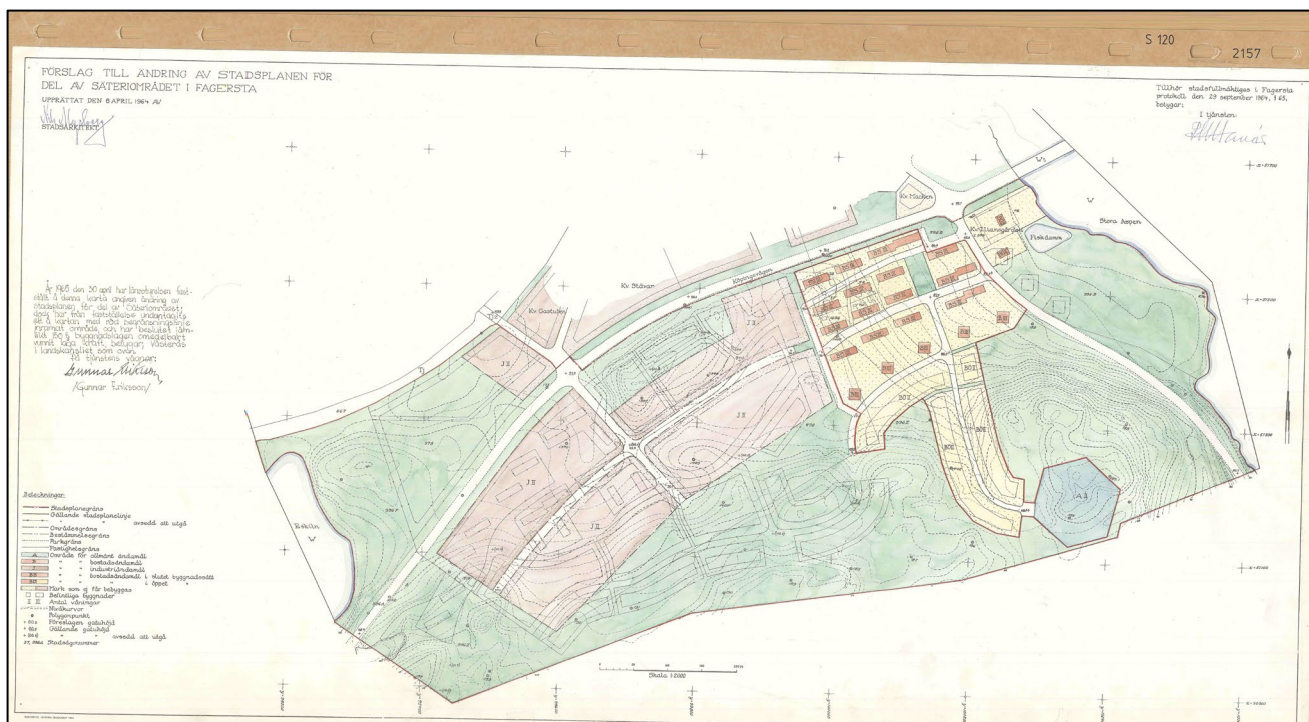
Den gällande detaljplanen reglerar gällande utformning och utförande den högsta byggnadshöjden till 6 meter och den högsta totalhöjden till 9,5 meter. Fasader ska vara av trä och taket ska vara av tegel eller tegelröda betongpannor. Fasad ska vara målad i Faluröd kulör.

Tvårs igenom planområdet går ett markreservat, markerat "u", för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Sett till hela nu gällande detaljplanen får verksamheter inte vara störande för omgivningen. Minsta respektive största taklutning får variera mellan 16-27 grader. En vegetationsbarriär ska upprättas mellan handelsområdet och bostäderna vid Ringströmsväg och att fjärrvärme ska användas för primär uppvärmning.



Detaljplanen (S120) anger användningen "J – industriändamål". Detaljplanen reglerar att byggnad får uppföras i högst två våningar om maximalt 7,6 meter.



Figur 8: Plankarta S120

Av planverkets handbok (1949) framgår det att beteckningen J avser industriområden där den industriella verksamheten är av sådan art och omfattning att riskerna ur sundhets-, säkerhets och trevnadssynpunkt äro mindre, varigenom kraven på byggnadsfria skyddsbälten mot bostadsområden kunna ställas lägre än beträffande storindustriområdena. Ej heller inom område av detta slag anses bostäder böra tillåtas i annan utsträckning än som fordras för anläggningarnas tillsyn och bevakning. I planverkets handbok framgår det inget mer som stödjer att annat än industriändamål ska tillåtas inom området.

Översiktsplan

I den fördjupande översiktsplanen för Fagersta stad pekas det västra området ut som "V Verksamheter" och UI förslaget utredningsområde för utvidgning av industrimark. Det östra området pekas ut som "V Verksamheter" och "Sällanköps-handel" och "Service".

Enligt fördjupningen ska befintliga verksamhetsområden, benämnda som "V" på plankartan, ska fortsätta att användas för näringsliv och tekniska försörjningssystem, där användandet av byggnader och infrastruktur, områdesdisposition samt utformning av gatumiljöer, utgör grunddragen för fortsatt utveckling.

Utbudet av service och handel i anslutning till Säteriet ska inte ha en hämmande påverkan på utvecklingen i Fagersta centrum eller Kristiansbergsområdet. Nya handelsetableringar i Säteriet bör undvikas, om de inte utpräglat vänder sig till genomfartsresenärer. Utvecklingen bör styras mot icke-utåtriktade verksamheter och service som riktar sig till genomfartsresenärer och arbetande i närområdet. Kommunen ska främja en utveckling där huvudsaklig service i form av dagligvaruhandel, servicetjänster, matställen, bibliotek, m.m. i första hand lokaliseras i Fagersta centrum. Det gäller även utåtriktade verksamheter som i första

hand vänder sig till lokalbefolkningen, platser som är besöksintensiva eller platser som på annat sätt kan bidra till stadslivet genom funktion eller utformning.

Då användningarna i detaljplanen delvis avviker från ställningstagandena i FÖP:en, genom att detaljplanen i delar av planområdet medger handel som även inkluderar livsmedelsförsäljning, genomförs planprocessen med ett utökad förfarande. Kommunen anser att planens avvikelse från rekommendationerna i FÖP:en är godtagbara då kommunen inte vill inskränka utvecklingen av handeln inom denna del av planområdet. Kommunen arbetar även med att ta fram en ny översiktsplan. Översiktsplanen kommer i vissa avseenden att komplettera FÖP:en med ställningstaganden som syftar till att utveckla området för ytterligare handel.

Riksintressen

Detaljplanen ligger i anslutning till områden av riksintresse för kulturmiljövården och friluftslivet för Strömsholms kanal, Kolbäcksån.



Figur 9: Karta som redovisar riksintressenas utbredning i anslutning till planområdet.

Friluftslivet

Detaljplanen angränsar mot riksintresseområde för friluftslivet (FU 04). Riksintresset för friluftslivet berör både vattnet i Stora Aspen och dess strandområde. Riksintresset motiveras utifrån att området används för friluftsaktiviteter i form av ridning, vandring och att paddla kanot.

Utdrag från - Förutsättningar för bevarande och utveckling av områdets värden.

”Kanalen har en viktig betydelse både som transportled och som biologisk korridor som knyter samman de södra och norra länsdelarna. För att bevara

detta är det viktigt att inga ytterligare barriärer längs vattnet skapas (t.ex. genom vägar och barriärskapande strandnära bebyggelse). Idag utgörs barriärerna av slussar, vilket utgör en del av upplevelsen och samtidigt inte hindrar båtturismen att färdas längs kanalen. För att få en bättre spridning av vilt och fisk (i synnerhet asp) vore det gynnsamt att skapa korridorer, både vattenvägen och längs land, för dessa artgrupper.”

Gällande riksintresset för friluftslivet gör kommunen bedömningen att friluftslivets intressen inte påverkas så negativt att kommunen anser planen vara olämplig. Planområdet ligger avskilt från riksintresset via befintlig bebyggelse och väg 66. Detaljplanen kommer inte bidra till att ytterligare barriärer skapas.

Kulturmiljövård

Detaljplanen angränsar mot riksintresseområde för kulturmiljövården, Strömsholms kanalmiljö (U7). Riksintresset innefattar järnbruks- och kommunikationsmiljö i ett sammanflätat transport- och produktionssystem med landets näst äldsta kanal utmed Kolbäcksån och dess sjösystem. Järnbruken är lokaliserade till forssträckor där kanaler med slussar bildar transportleder förbi fallen. Kanalen byggdes under åren 1776–1795, men genomgick ombyggnader under 1800-talet.

Gällande riksintresset för kulturmiljövården gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte påverkar vare sig upplevelsen av riksintresset eller förståelsen för motivet till riksintresset. Planområdet ligger avskilt från kanalmiljön via väg 66 och avskärmas av befintlig bebyggelse och vegetation. Berört område är även ett etablerat handelsområde och en utveckling kan ses som naturligt med dess strategiska läge i anslutning till cirkulationsplatsen där väg 68 och väg 66 möter varandra.

För att anpassa bebyggelse i området närmast riksintresseområdet på ett grundläggande sätt har kommunen infört en planbestämmelse om att tak ska utformas som sadeltak.

Kommunen gör därför bedömningen att kulturmiljövårdens intressen inte påverkas så negativt att kommunen anser planen vara olämplig.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns MKN för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM₁₀/PM_{2,5}), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. För de flesta av MKN ansvarar kommunen för att kontrollera luftkvaliteten. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas. Genomförandet av detaljplanen anses inte förändra miljökvalitetsnormerna för utomhusluft då planen endast anger verksamheter, kontor och handel.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet som en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En vattenförekomst får inte påverkas av en verksamhet på sådant sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen.

Genom normen ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten. Recipient för dagvatten är sjön Stora Aspen och- Kolbäcksån. Den ekologiska statusen är måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god beroende av överstigande av gränsvärden för bromerade difenyletrar och kvicksilver (atmosfärisk deposition).

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka miljökvalitetsnormerna för vatten negativt.

Buller

Miljökvalitetsnormen för omgivningsbuller är en slags målsättningsnorm. I förordningens inledande paragraf står det att ”Genom kartläggning av omgivningsbuller samt upprättande och fastställande av åtgärdsprogram ska det eftersträvas att omgivningsbuller inte medför skadliga effekter på människors hälsa (miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. 2 § första stycket 4 miljöbalken).

Tillåtna verksamheter inom planområdet ska ha en begränsad omgivningspåverkan. Därför bedömer kommunen att utveckling inom planområdet inte avsevärt kommer att bidra till ökat omgivningsbuller i området.

Miljö

Strandskydd

Inom området gäller idag inget strandskydd. När gällande detaljplan nu ersätts införs dock strandskydd för en mindre del av den östra delen av planområdet närmast väg 66. Strandskyddet upphävs därför inom detaljplanens kvartersmark genom en planbestämmelse, *a₁ – Strandskyddet är upphävt.*

Som särskilt skäl för detta upphävande inom fastigheterna Strömmen 3 och Säteriet 1:1 anger kommunen att marken redan är ianspråktagen på sådant sätt att den saknar intresse för strandskyddets syfte och att genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen, (7 kap. 18c § 1 p – 2 p miljöbalken).

Området inom strandskydd utgörs av en gång- och cykelbana samt asfalterade ytor tillhörande det befintliga verksamhetsområdet. Området ligger även avskilt från strandlinjen genom väg 66 och befintlig bebyggelse.



Figur 10: Karta som redovisar strandskyddets utbredning och inverkan på planområdet.

Dagvatten

Sjön Stora Aspen och Kolbäcksån är recipient för dagvatten. För befintlig bebyggelse inom området omhändertas dagvattnet av det kommunala dagvattennätet. Ny tillkommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten ska anläggas inom planområdet.

Dagvatten från parkeringsytor ska ledas till fördröjningsmagasin eller andra dagvattenanläggningar och renas. För att inte bidra med föroreningar som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormer ska man vid byggnation inom nya områden med över 15 parkeringsplatser anlägga oljeavskiljare eller motsvarande rengöring vilket avgörs i bygglovskedet.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Området ligger i anslutning till väg 66 och väg 68 vilka är primära transportleder för farligt gods. Området ligger även cirka 200 meter från Seveso verksamheten Seco Tools AB och det finns inom och i anslutning till planområdet drivmedelsstationer. På grund av detta har kommunen genomfört en riskutredning av de riskkällor som finns inom och i anslutning till planområdet. Resultatet av denna redovisas längre fram i dokumentet under rubriken ”Konsekvenser/Hälsa och säkerhet”.

Radon

Planområdet ligger inom högriskområde för radon och bör därför bebyggas med radonsäker grundläggning med de byggnadstekniska åtgärder som behövs för att undvika de risker för hälsan radon kan medföra.

Räddningstjänst

Insattiden för räddningstjänsten att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter.



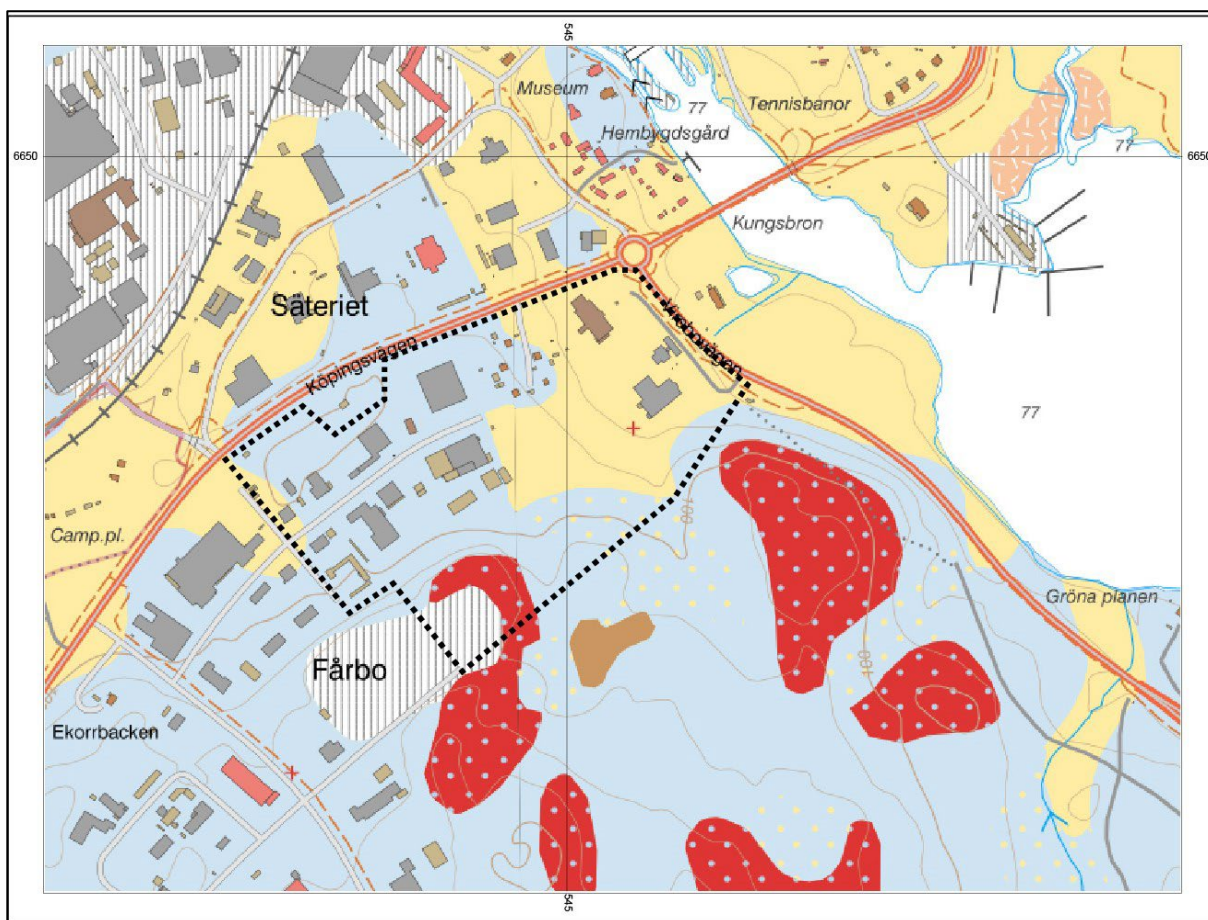
Figur 11: karta som redovisar radonklassningen för området samt transportleder för farligt gods.

Geotekniska förhållanden

För planområdet finns två översiktliga geotekniska utredningar utförda år 1974 respektive 1988. Den tidigare utredningen omfattar den västra delen av planområdet och den senare utredningen omfattar den östra delen av planområdet.

Gällande den västra delen framgår det i undersökningsrapporten att jorden i huvudsak består av morän på berg. Inom området kan man utföra mark- och grundläggningsarbeten för stora, plana trafik-, lager- och byggnadsytor. Gällande den östra delen framgår det i undersökningsrapporten att jorden består av torrskorpelera på morän och berg. Inom området bedöms att det finns goda möjligheter för grundläggning av framför allt småhus och lättare industribyggnader. Inom området finns det enligt SGU:s kartvisare för förutsättningar för skred i finkornig jordart så kallade akksamhetsområden för skred. Kommunen bedömer risken för skred vid genomförandet av detaljplanen under rubriken ”Konsekvenser/Hälsa och säkerhet”.

Sedvanliga detaljundersökningar för att avgöra grundläggningarnas detaljutförande samt en bra placering inom respektive område kan komma att krävas i samband med hanteringen av bygglov/bygganmälan.

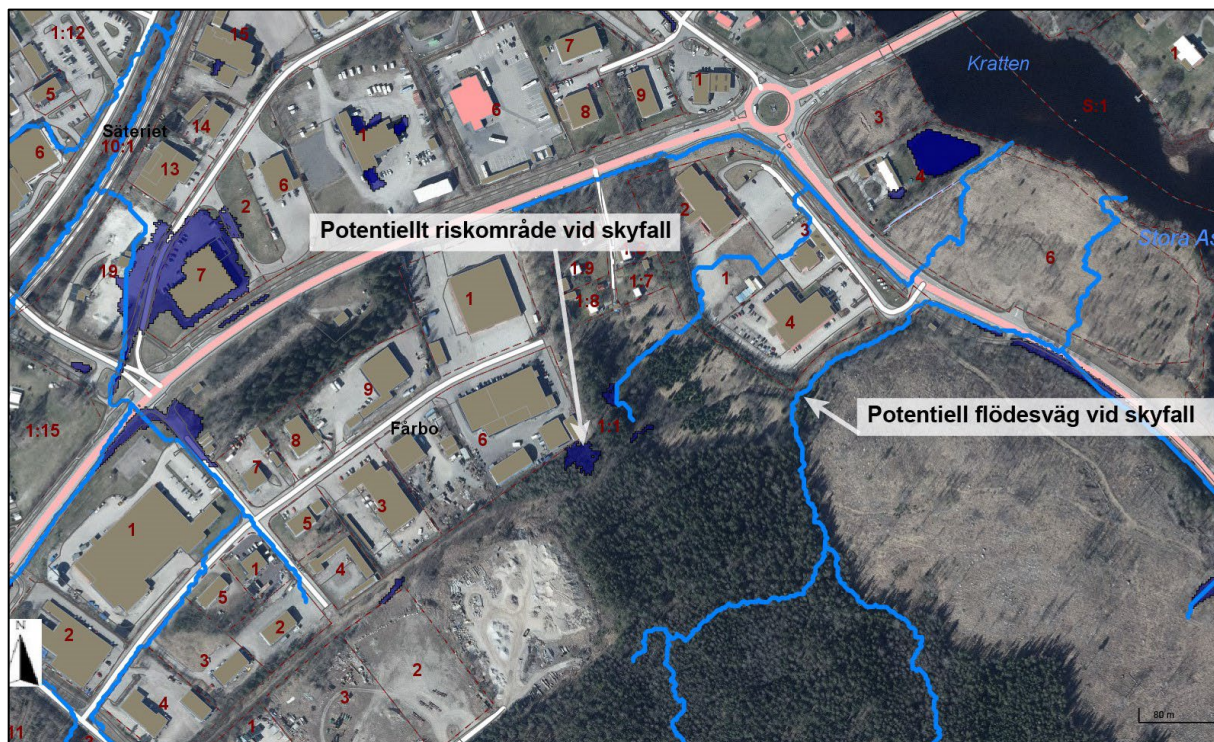


Figur 12: Utdrag från SGU:s jordartskarta 1:25000–1:100 000.

Hydrologiska förhållanden

Inom den mellersta och oexploaterade delen av planområdet utgörs det övre jordskiktet av lera. Lera har en dålig infiltrationsförmåga. Inom den västra oexploaterade delen av planområdet utgörs det övre jordskiktet av fyllning och morän som har hög respektive medelhög infiltrationsförmåga.

Enligt länsstyrelsens och SMHI:s skyfallskartering kan det inom området uppkomma mindre och större flödesvägar vid skyfall. Inom området finns även mindre riskområden, med djup över 0,2 meter, som kan uppkomma i samband med skyfall. I samband med framtagandet av detaljplanen har en dagvattenutredning utförts för planområdet. Utredningen omfattar även analys hur befintlig och planerad bebyggelse kan komma att påverkas av skyfall.



Figur 13: Karta över riskområden och flödesvägar som kan uppkomma i samband med skyfall.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar och fornfynd skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Inom området finns dock inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Inom området finns ett antal större befintliga byggnader som används som verksamhets- och handelslokaler. I anslutning till den befintliga bebyggelsen finns asfalterade ytor för parkering och upplag för maskiner, fordon och containrar. De oexploaterade ytorna inom planområdet utgörs av skogsmark med varierande grad av täthet och karaktär. Området som ligger i mellan de befintliga verksamhetsområdena utgörs av lövblandad barrskog som innehåller mer kala markområden som visar på områdets tidigare användning som åkermark. Vegetationen i det mellerstaområdet är relativt ung, cirka 20 år och utgörs av mindre granar och mindre lövträd av asp och björk. Igenom området går även

ett dagvattendike, redovisat som en blå pil. Diket grävdes ur under början av 2000-talet.

Skogsområdet som ligger i den sydvästra delen av planområdet består av barrskog med en uppskattad ålder om cirka 50 år.

Sett från den västra till den östra delen av planområdet varierar höjderna mellan +103 och +86.



Figur 14: Ortofoto planområdet. Blå pil – befintligt dagvattendike

Sociala

Barnkonventionen

Barnkonventionen är sedan 2021-01-01 lag i Sverige. Barnkonventionens tolfte artikel innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i den fysiska planeringen. Den tredje artikeln säger att i alla åtgärder som rör barn ska man i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa.

Inget lokaliseringsalternativ finns eftersom läget är fastställt och handel och verksamheter till stor del redan medges i gällande planer och att stora delar av området redan är ett verksamhetsområde.

Detaljplaneförslaget riktas inte specifikt till barn eller unga. Eftersom exempelvis handel tillåts inom fastigheten kan barn komma att besöka området tillsammans med vuxna. Planområdets läge intill trafikleder och dess trafikytor kan innebära risk för barn som rör sig i området. Utformning av parkeringstorna, så att tillgänglighet och trafiksäkerhet säkerställs, är av största vikt för att

minimera de negativa konsekvenserna för barn. Tillgång till gång- och cykelnätet gynnar även de som inte har tillgång till egen bil. En relativt obefolkad omgivning kan göra att platsen på kvällstid kan upplevas som otrygg. Omsorgsfull utformning av gatumiljön samt montage av ny ändamålsenlig belysning kan bidra till en tryggare miljö.

Teknik

VA-anslutning

Den östra delen av området, som omfattar befintlig bebyggelse, ligger inom verksamhetsområde för vatten. Spillvatten- och vattenanslutning för den obebyggda fastigheten Strömmen 1 skulle eventuellt kunna ske genom anslutning inom den gemensamma anslutningspunkten för Strömmen fastigheterna. Exploateringsutredningen redovisar även alternativ lösning med en ny förbindelsepunkt strax väster om fastigheten, i släppet mellan verksamhetsområdet och bostäderna vid Ringströms väg.

Det västra området, som omfattas av befintlig bebyggelse, ligger inom verksamhetsområde för vatten- och avlopp och är anslutna till det kommunala ledningsnätet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Det mellersta området ligger utanför verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Nya anslutningspunkter VA avses att anläggas i direktanslutning till det undre och övre delarna av exploateringsområdet.

För att förbättra vattentrycket för Fårboområdet kommer en tryckstegringsstation att anläggas. Inom detaljplanen finns ett e-område avsatt för tryckstegringsstationen.

Dagvatten

Dagvattnet för befintlig bebyggelse leds till det kommunala dagvattennätet. Dagvattnet för de oexploaterade delarna av planområdet ska anslutas till det kommunala dagvattennätet.

El-nät

Befintlig bebyggelse är ansluten till el-nätet. Nybyggnation kräver nyanslutning samt i vissa delar utbyggd kraftförsörjningen. I samband med etablering inom exploateringsområdena behöver kontakt upprättas med nätägaren gällande behovet och placering av transformatorstationer i området.

Fjärrvärme

Delar av den befintliga bebyggelsen är anslutet till fjärrvärmenätet.

Avfall

Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges "Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och

ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska även följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp, bottentömmande behållare eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Vafabmiljö förordar avfallshantering i gemensamhetsanläggning, men även enskild avfallshantering vid tomtgräns kan förekomma om rätt förutsättningar finns.

Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet Vafabmiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Trafik

Den västra delen av planområdet är ansluten till väg 68 genom en befintlig in- och utfart (B) cirka 300 meter väster om planområdet. För trafik med färdriktning mot Ludvika/Örebro finns ett vänstersvängfält. Planområdet nås sedan via det befintliga lokalgatunätet i området.

Kommunen bedömer att in- och utfarten till väg 68 har den kapacitet för att klara ett ökat trafikflöde. Gällande lokalgatunätet är området i dagsläget utbyggt för att klara av tunga transporter till och från mindre industriella verksamheter. Vägstandarden inom området kan därför anses vara tillräcklig för att klara en ökad trafikallstring.

Den östra delen av planområdet är ansluten till väg 66 genom en befintlig in- och utfart (A). För trafik med färdriktning mot Fagersta finns ett vänstersvängfält. Det befintliga verksamhetsområdet nås genom gatunätet i området.

För det mellersta och oexploaterade området behöver en ny väganslutning byggas för att koppla området med den befintliga ut- och infarten vid väg 66. Ett markreservat för gemensamhetsanläggning har pekats ut i plankartan för att tillgodose trafikanslutningen till området.

Utbyggnad inom planområdet beräknas kunna ge en ökad trafikallstring. För område A beräknas den nuvarande trafikallstringen vara 255 fordon per dygn (ÅDT). Trafikallstringen med exploateringsalternativet beräknas vara 1 927 fordon per dygn (ÅDT) inräknad befintlig och antagen framtida trafikallstring. Detta kan variera beroende på hur många fastigheter som bebyggs samt vilken verksamhet som etablerar sig inom planområdet. I denna uträkning har hänsyn tagits till byggnation av cirka 4000 kvm för detaljhandel och 600 kvm för restaurang. Därefter tillkommer den befintliga ÅDT för verksamheterna som finns inom området i dagsläget. Antal anställda har räknats ner efter mer realistiska anställningstal för de befintliga verksamheterna.

Den nuvarande trafikallstringen för område B är 1420 fordon per dygn (ÅDT) enligt trafikmätning genomförd 2021. Trafikallstringen med

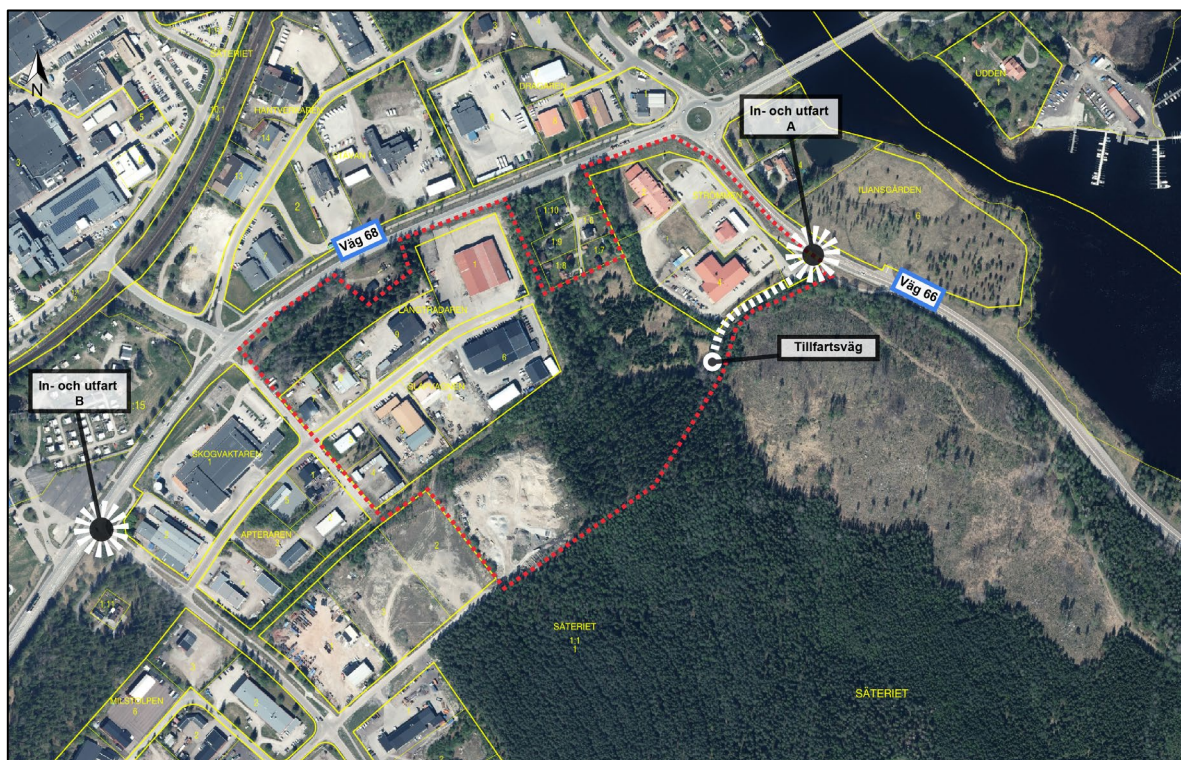
exploateringsalternativet beräknas vara 1908 fordon per dygn (ÅDT) inräknad befintlig och antagen framtida trafikallstring. Detta kan variera beroende på vilket typ av verksamhet som etableras. I denna uträkning har hänsyn tagits till byggnation av cirka 4500 kvm för småindustri/hantverk och 500 kvm kontor.

Trafikallstringen är beräknad med Trafikverkets trafikallstringsverktyg. (Verktöget bygger på undersökningar och tidigare inhämtad information om persontransporter och har en relativt god träffsäkerhet på uppskattning av alstrande trafik för bostäder). Trafikallstringen tar då höjd för den nyttotrafik som tillkommer, exempelvis i form av postservice och sophämtning.

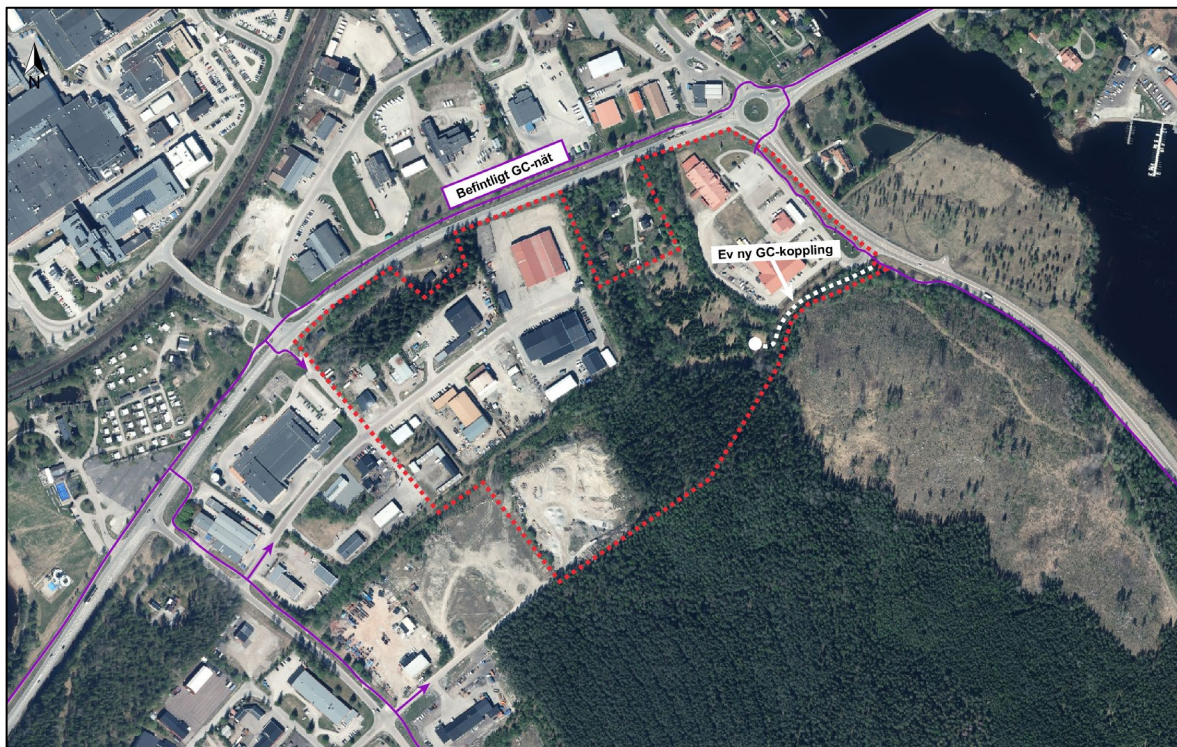
Kommunen bedömer att in- och utfarten till väg 66 och 68 har kapacitet för att klara ett ökat trafikflöde. Gällande det befintliga gatuförbindelserna i området bedömer kommunen att de tillgodoser det behov som finns inom området idag och den trafikökning som genomförandet av detaljplanen kan komma att generera.

Fastigheternas parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten om inte avtal mellan fastighetsägarna reglerar annat.

Närmaste busshållplats ligger cirka 200 meter nordost om planområdet utmed väg 68. Busshållplatsen trafikeras av buss nr 500 som trafikerar sträckan Skinnskatteberg- Fagersta – Norberg – Avesta/Krylbo. Planområdet är ansluten till gång- och cykelbanor som går längs med väg 66 och väg 68. Inom planområdet är gång- och cykeltrafikanter hänvisade till gatumarken på Fårbovägen och Verkstadsvägen. Vid utbyggnad av väganslutning till det mellersta området kommer en separerad gång- och cykelväg byggas.



Figur 15: In- och utfartslägen trafik



Figur 16: Tillgänglighet gång- och cykeltrafikanter

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter	Konsekvenser
Inom planområdet	
Säteriet 1:1 Kommunalt ägd fastighet	• Delar av fastigheten som utgörs av kvartersmark i detaljplanen kan komma att fastighetsregleras till nya fastigheter efter försäljning. • Mark för verksamheter, handel, kontor och drivmedelsförsäljning tillskapas. • Ökade användningsmöjligheter för fastigheten
Strömmen 1 Privatägd fastighet	• Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde. • Byggrätten inom fastigheterna förbättras genom ökad nockhöjd och totalhöjd.

	• <i>Fastigheterna kommer inte omfattas av någon andelsmässig begränsning av byggrätten. I nu gällande plan begränsas byggrätten genom att största byggnadsarea inom hela användningsområdet är satt till 5000 kvm. Den bestämmelsen skapar en otydlig och i vissa fall även en orättvis fördelning av byggrätten då det inte finns någon reglering hur dessa 5000 kvm ska fördelas mellan fastigheterna i området.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Strömmen 2 Privatägd fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten inom fastigheterna förbättras genom ökad nockhöjd och totalhöjd.</i> • <i>Fastigheten kommer inte omfattas av någon andelsmässig begränsning av byggrätten. I nu gällande plan begränsas byggrätten genom att största byggnadsarea inom hela användningsområdet är satt till 5000 kvm. Den bestämmelsen skapar en otydlig och i vissa fall även en orättvis fördelning av byggrätten då det inte finns någon reglering hur dessa 5000 kvm ska fördelas mellan fastigheterna i området.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och</i>

	<i>tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Strömmen 3 Privatägd fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten inom fastigheterna förbättras genom ökad nockhöjd och totalhöjd.</i> • <i>Fastigheten kommer inte omfattas av någon andelsmässig begränsning av byggrätten. I nu gällande plan begränsas byggrätten genom att största byggnadsarea inom hela användningsområdet är satt till 5000 kvm. Den bestämmelsen skapar en otydlig och i vissa fall även en orättvis fördelning av byggrätten då det inte finns någon reglering hur dessa 5000 kvm ska fördelas mellan fastigheterna i området.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i> • <i>Kommunen avser att lösa in mark från fastigheten. Marken kommer att överföras till den kommunala fastigheten Säteriet 1:1. Kommunen avser att ingå i en överenskommelse med fastighetsägaren om marköverförning</i> • <i>Kommunen avser att avyttra mark från den kommunala fastigheten Säteriet 1:1 till fastigheten Strömmen 3. Kommunen avser att ingå i en överenskommelse med fastighetsägaren om marköverförning.</i>

Strömmen 4 Privatägd fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten inom fastigheterna förbättras genom ökad nockhöjd och totalhöjd.</i> • <i>Fastigheterna kommer inte omfattas av någon andelsmässig begränsning av byggrätten. I nu gällande plan begränsas byggrätten genom att största byggnadsarea inom hela användningsområdet är satt till 5000 kvm. Den bestämmelsen skapar en otydlig och i vissa fall även en orättvis fördelning av byggrätten då det inte finns någon reglering hur dessa 5000 kvm ska fördelas mellan fastigheterna i området.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Långtradaren 1 Privatägd industrifastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd.</i> • <i>Prickmark (mark som inte får bebyggas) tas bort vid den östra delen av fastigheten. Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i>

	• <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i> • <i>Möjlighet att utöka fastigheten genom att arrendera eller förvärva markområde närmare väg 68.</i> • <i>Möjlighet att arrendera eller förvärva markområden väster och öster om fastigheten.</i>
Långtradaren 9 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd.</i> • <i>Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i> • <i>Eventuell möjlighet att kunna köpa till mark norr om fastigheten.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnads och tillbyggnad.</i>

Långtradaren 8 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd och minskad prickmark.</i> • <i>Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i> • <i>Eventuell möjlighet att kunna köpa till mark norr om fastigheten.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Långtradaren 7 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd samt minskad prickmark.</i> • <i>Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i> • <i>Eventuell möjlighet att köpa till mark norr om fastigheten.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid</i>

	<i>framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Släpvagnen 6 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd samt minskad prickmark.</i> • <i>Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i> • <i>Prickmarken i den östra delen av fastigheten Släpvagnen 6 tas i huvudsak bort.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Släpvagnen 3 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd samt minskad prickmark.</i> • <i>Prickmarken vid Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i>

	• <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Se bilaga för nu gällande planavgifter. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Släpvagnen 5 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten utökas på fastigheten genom ökad nockhöjd samt minskad prickmark.</i> • <i>Prickmarken vid Ekorrbäcksvägen/Fårbovägen minskas från 10 meter (i befintlig plan) till 5 meter.</i> • <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
Släpvagnen 4 Privatägd industri- fastighet	• <i>Utökade användningsmöjligheter. Nya planbestämmelser kommer kunna medge att flera olika typer av verksamheter kan etablera sig inom fastigheten. De utökande användningsmöjligheterna kommer bidra till ett ökat fastighetsvärde.</i> • <i>Byggrätten inom fastigheterna förbättras genom ökad nockhöjd.</i>

	• <i>Då kommunen är initiativtagare till denna detaljplan så kommer kommunen stå för kostnaden av framtagandet av detaljplanen. För att kommunen ska kunna hämta hem kostnaden för planarbetet så kommer kommunen vid framtida bygglov att ta ut en så kallad planavgift. Planavgiften tas ut vid nybyggnad och tillbyggnad och anpassas utefter storleken på nybyggnaden/tillbyggnaden. Detta innebär en ekonomisk konsekvens för fastighetsägaren som först kommer uppkomma vid bygglov som gäller nybyggnad och tillbyggnad.</i>
--	---

Fastigheter Gränsar till plan- området	Konsekvenser
Säteriet 1:10 Privatägd fastighet	• <i>Bedöms inte avsevärt påverkas av planförslaget.</i>
Säteriet 1:9 Privatägd fastighet	• <i>Bedöms inte avsevärt påverkas av planförslaget.</i>
Säteriet 1:8 Privatägd fastighet	• <i>Bedöms inte avsevärt påverkas av planförslaget.</i>
Säteriet 1:7 Privatägd fastighet	• <i>Bedöms inte avsevärt påverkas av planförslaget.</i>
Säteriet 1:6 Privatägd fastighet	• <i>Bedöms inte avsevärt påverkas av planförslaget.</i>
Skogvaktaren 1 Privatägd industrifastighet	• <i>Gatunätet kan komma att få en ökad trafikbelastning och kan därmed påverkas av vissa störningar.</i>
Apteraren 1 Privatägd industrifastighet	• <i>Gatunätet kan komma att få en ökad trafikbelastning och kan därmed påverkas av vissa störningar.</i>
Apteraren 2 Privatägd industrifastighet	• <i>Gatunätet kan komma att få en ökad trafikbelastning och kan därmed påverkas av vissa störningar.</i>
Tvingen 2 Privatägd industrifastighet	• <i>Gatunätet kan komma att få en ökad trafikbelastning och kan därmed påverkas av vissa störningar.</i>
Tvingen 3 Privatägd industrifastighet	• <i>Gatunätet kan komma att få en ökad trafikbelastning och kan därmed påverkas av vissa störningar.</i>

Natur

Grönområde

Delar av planområdet som utgörs ut av naturmark finns inte upptaget i någon naturinventering. Inga kända naturvärden finns inom området och området bedöms inhysa relativt små naturvärden då området till stor del utgörs av produktionsskog. Om området bebyggs kommer stora delar av de som i dagsläget utgörs av natur att hårdgöras. Då stora delar av området redan är planlagt bedömer kommunen att konsekvenserna för naturmiljön i området riskerar att bli detsamma oavsett om den förslagna detaljplanen antas.

Inom områden med beteckningen Natur är det önskvärt att befintlig vegetation sparas i syfte för att stärka den gröna infrastrukturen i området. Med en bibehållen vegetation, främst i områden med anknytning till skogsområdet i söder, kan spridningsmöjligheten för olika arter stärkas.

Miljö

Miljöbedömning

Om en detaljplan, eller planändring, kan antas medföra betydande miljöpåverkan så ska kommunen, enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 9–19 §§ miljöbalken, göra en miljöbedömning. För varje planprojekt är det därför nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planens, eller planändringens, genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken.

Den undersökning som kommunen gjort leder till bedömningen att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 9–19 §§, miljöbalken. Bedömningen baseras på utfallet av den genomgång av projektet som gjorts mot kommunens checklista för undersökning om miljöbedömning.

Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Planförslaget omfattar till stor del ett befintligt verksamhetsområde och omfattar oexploaterade områden som i dagsläget tillåter liknande användningar. Området omfattar i mycket liten utsträckning markområden som fått en ny användning i jämförelse mot gällande plan. Utifrån planförslagets omfattning bedömer kommunen att de möjliga konsekvenserna av planens genomförande är begränsade och det inte finns risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Någon miljökonsekvensbeskrivning har inte gjorts på grund av att kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark genom en planbestämmelse. Området är i dagsläget redan exploaterat och avskiljs från vattendraget genom befintlig bebyggelse och väg 66.

Sammantaget anses inte konsekvenserna för strandskyddets syften påverkas negativt att det skulle kunna utgöra ett hinder för ett upphävande.

Dagvatten

Dagvatten från de redan exploaterade och hårdgjorda områdena leds till det kommunala dagvattennätet där det renas innan det släpps ut i recipient sjön Stora Aspen och Kolbäcksån.

Genomförandet av detaljplanen kommer även innebära att oexploaterad mark hårdgörs, vilket kommer ge upphov till ökade vattenflöden och en ökad föroreningsbelastning i dagvattnet från området. Inom och i anslutning till området finns kommunala dagvattenledningar. Dagvatten från ny bebyggelse ska fördröjas och renas lokalt och sedan ledas till det kommunala dagvattennätet. Fördröjningen ordnas genom anläggandet dagvattenanläggningar ovan jord.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande, drift och underhåll av dagvattenanläggningarna inom den egna fastigheten. Kommunen ansvarar för drift och underhåll fram till respektive förbindelsepunkt.

Dagvatten från nya parkerings- och körbaneytor ska renas innan det släpps till ledningsnätet. Genom detta ska dagvatten från området inte bidra med föroreningar att miljökvalitetsnormerna i sjön Stora Aspen och Kolbäcksån överskrids.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Den förslagna detaljplanen innebär att området kan användas för handel, kontor och verksamheter. Användningar som inom stora delar av planområdet redan, i större och mindre omfattning, tillåts idag. Att marken inom planområdet får användas för handel, kontor och verksamheter bedöms inte vara en förändring av sådan omfattning att miljökvalitetsnormerna för luft riskeras att överskridas.

Vatten

Den förslagna detaljplanen innebär att oexploaterade områden inom planområdet kan hårdgöras och bebyggas för handel, kontor eller verksamheter. Att marken inom området får användas för handel, kontor eller verksamheter bedöms inte vara en förändring att det riskerar miljökvalitetsnormerna i sjön Stora Aspen och Kolbäcksån. Dagvattnet från området kommer att renas innan det släpps ut i recipient.

Buller

Verksamheter inom planområdet ska ha en begränsad omgivningspåverkan. Det innebär att verksamheter som i en begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljudstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras inom planområdet. Det innebär att verksamheter inom området kan i en begränsad omfattning medföra buller i form av trafikbuller från trafik som färdas till och från verksamheten och verksamhetsbuller från lastning- och lossning. Med den förslagna detaljplanen kommer bebyggelse för handel, kontor och eller verksamheter inte tillåtas närmare bostadsbebyggelse än 20 meter. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i bygglovsprövningen.

Hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänstens insatstid för att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter.

Risker

På både väg 68, väg 66 och väg 69 sker transporter av farligt gods, vilket gör att avståndet från tänkt byggnation inom planområdet till dessa transporter är som minst ca 30 meter. Kommunen konstaterar att riskerna med detta korta avstånd är något som måste utredas mer noggrant då rekommendationer anger att åtgärder inom 150 meter från led för transporter av farligt gods behöver genomgå en riskbedömning. Inom och i anslutning till planområdet finns även drivmedelsstationer vars risker behöver bedömas. Planområdet ligger även cirka 200 meter från Seveso-verksamheten Seco Tools. På grund av avståndet behöver även denna verksamhet riskbedömas.

Inom planområdet finns även enligt SGU:s kartvisare för skred i finkornig jordart så kallade aktsamhetsområden för skred.

Inom området finns potentiella flödesvägar som kan uppkomma vid skyfall. För att bedöma hur planområdet kan bli påverkat av ett framtida skyfall så har kommunen genom Sweco tagit fram en dagvattenutredning för planområdet som även behandlar skyfall.

Riskbedömning transport av farligt gods

Sett till transportledningens egenskaper har de två körbanor i varsin körriktning. Hastigheten på transportlederna är 60 km/h och de båda går till och från en cirkulationsplats, vilket medför att den verkliga hastigheten kan vara något lägre då trafiken bromsar in respektive accelererar till och från cirkulationsplatsen.

En riskutredning för detaljplanen har utförts av Afry år 2023. Enligt slutsatserna med avseende på individrisk och samhällsrisk konstaterar utredningen gällande riskpåverkan från farligt gods följande;

- Individrisken från olyckor med farligt gods ligger inom risknivån för det undre ALARP-området inom 14 meter från väg 66, 20 meter från väg 68 och 24

meter från väg 69. Risknivån för acceptabel risk ligger bortanför respektive avstånd.

- Samhällsriskerna för utvecklingsalternativet enligt detaljplanen ligger inom risknivån för acceptabel risk.

Implementering av riskreducerande åtgärder – farligt gods

Då ingen bebyggelse enligt detaljplanen kommer att tillåtas inom 14 eller 20 meter från transportled för farligt gods gör kommunen bedömningen att inga riskreducerande åtgärder behöver regleras i detaljplanen avseende farligt gods. Kommunen säkerställer detta genom användandet av allmän platsmark och bestämmelser för byggnadsförbud (prickmark) och korsmark som inte tillåter byggnader för stadigvarande vistelse.

Riskbedömning drivmedelstationer

Inom och i anslutning till planområdet finns det i dagsläget drivmedelstationer. Riskutredningen konstaterar att det för aktuell detaljplan bör finnas ett minsta skyddsavstånd om 25 meter mät från fastighetsgräns, då placeringen av drivmedelsstationerna kan förändras, men det kan även accepteras om mätning sker från lossningsplats/tankstället. Kommunen har i denna detaljplan sett till att drivmedelsstationerna redan är etablerade att skyddsavståndet mäts från lossningsplatsen/tankstället.

Om nya drivmedelsstationer etableras i framtiden ska nya riskutredningar tas fram om drivmedelsstationen ska etableras inom 100 meter från bebyggelse eller verksamhet. Från bostäder bör ett skyddsavstånd på 50 meter alltid hållas och från kontor och liknande verksamheter bör ett skyddsavstånd på 25 meter alltid hållas.

Implementering av riskreducerande åtgärder – drivmedelsstationer

Detaljplanen reglerar med planbestämmelse p₁ att ingen ny bebyggelse för kontor och liknande verksamheter får placeras inom 25 meter från lossningsplats/tankställe för drivmedelsstation.

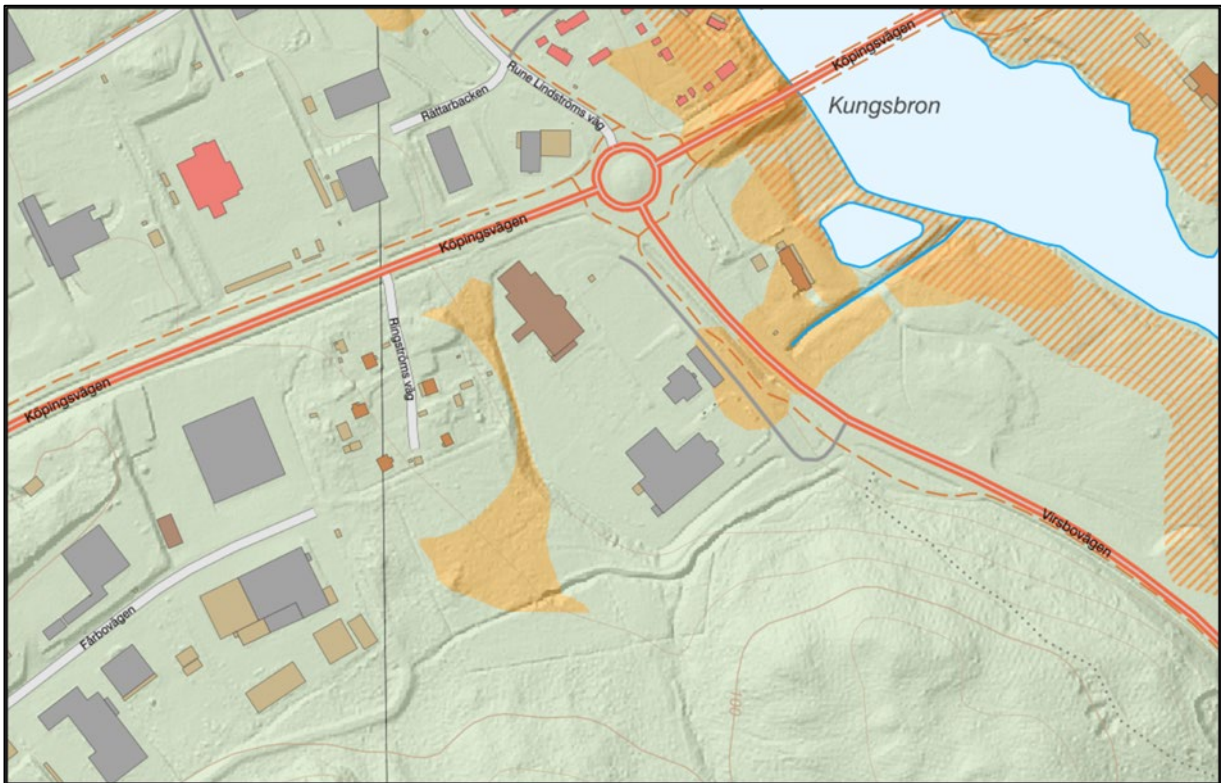
Riskbedömning Seco Tools AB

För Sevesoverksamheten Seco Tools är den sammantagna bedömningen att sannolikheten att en allvarlig kemikalieolycka skulle påverka aktuell detaljplan och närliggande bostäder är mycket låg. Det behövs därför inte implementeras några riskreducerande åtgärder kopplat till Sevesoverksamheten.

Riskbedömning - aktsamhetsområden för skred

För att kunna bedöma om aktsamhetsområdet har relevans är det enligt SGU:s vägledning nödvändigt att känna till kartans noggrannhet och felkällor om kartan ska kunna användas på rätt sätt. Kartvisaren ger en förenklad bild där de utpekade aktsamhetsområdena är fler och större än verklighetens områden med

förutsättningar för skred, därmed måste man först bedöma hur pass relevant aktssamhetsområdet är.

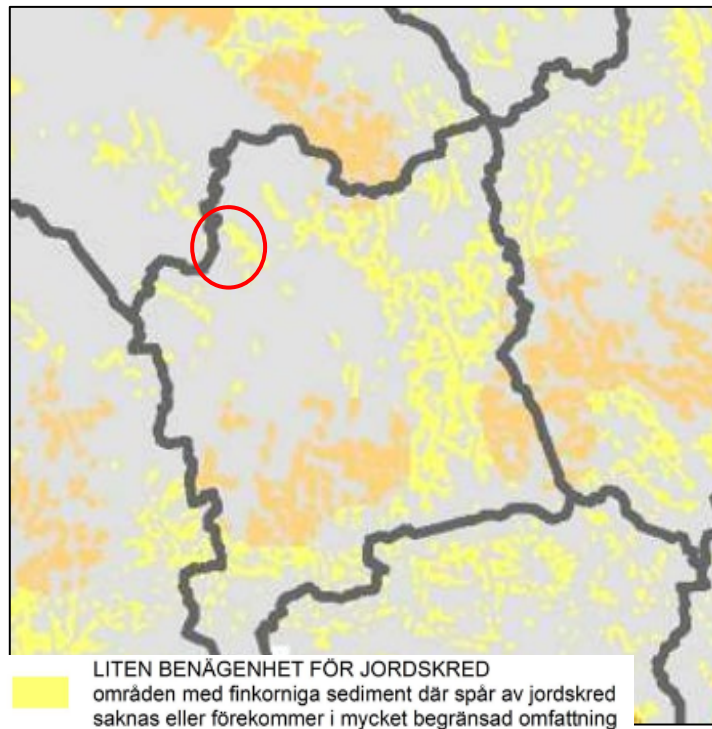


Figur 17: Utdrag från SGU:s kartvisare. Orange område är klassat som aktssamhetsområde för skred i finkornig jordart.

För att bedöma relevansen i kartan ska man enligt SGU ta hänsyn till följande parametrar, vilka är det geologiska sammanhanget, övergång mellan finkornig jordart och fast mark, mindre enskilda eller isolerade ytor som inte ligger i anslutning till något vattendrag, väg- och järnvägsbankar och andra högar med fyllning.

Sett till det geologiska sammanhanget bör man ta hänsyn till vilken benägenhet till jordskred de finkorniga jordarterna har i regionen då olika regioners finkorniga jordarter har olika skredbenägenhet. I regioner med betydande skredbenägenhet är det en större andel av de utpekade aktssamhetsområde som är relevanta än annars.

Fagersta kommun, som ligger i norra Västmanland, omfattas av riksöversikten för skredbenägenheten för finkorniga jordarter. Enligt riksöversikten är här jordarterna inom detta område endast en liten benägenhet för jordskred. Inom dessa område finns finkorniga sediment där spår av jordskred saknas eller förekommer i mycket begränsad omfattning.



Området är inte heller utpekade i vare sig förstudien (SGI 2015) eller den översiktliga stabilitetskarteringen som togs fram för kommunen av MSB och Golder Associates 2018. I den översiktliga stabilitetskarteringen av SGI från 1983 är området andra sidan om väg 66 upptaget som undersökningsområde. Enligt rapporten föreligger det god säkerhet mot skred i Fagersta (Meling och stranden mot Aspen).



Figur 18: Rosa - planområdesgräns. Rött – skredriskområde med god säkerhet.

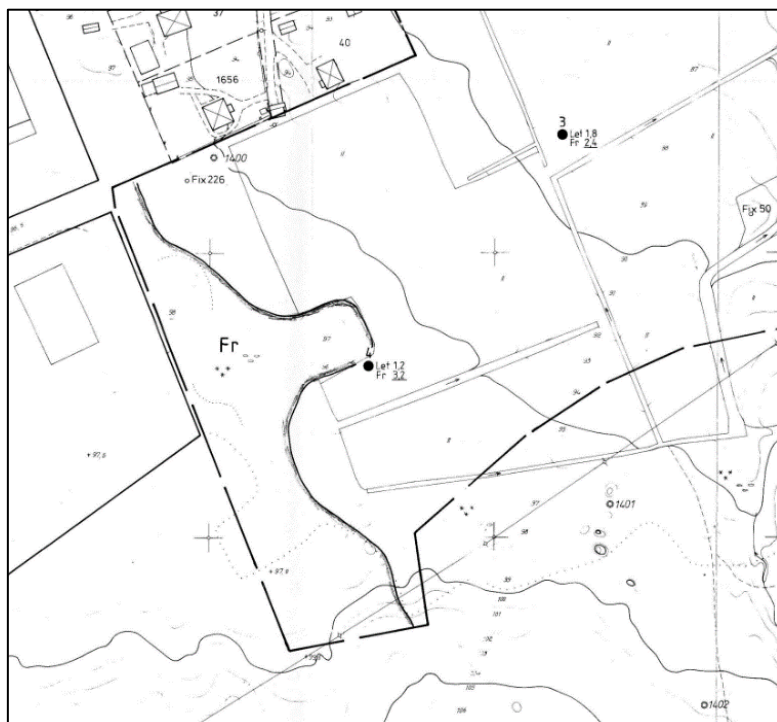
I detta område övergår även den finkorniga jordarten till fastmark. Enligt SGU utgör områden där en finkornig jordart övergår till fast mark utgör ofta mindre relevanta aktsamhetsområden, trots att flera sådana områden är utpekade. Detta har enligt SGU flera anledningar. Den främsta orsaken är att marklutningen ofta ökar här, vilket uppfattas som en risk i analysmodellen. Däremot är jordartsgränsen ofta felaktigt utritad, på grund av den generaliserade

jordartsinformation som kartan bygger på. Här är dessutom de finkorniga lagren så tunna att det saknas förutsättningar för skred.



Figur 19: Jordartskartan. Blått - Morän, Gult - Lera-silt

Området omgärdas även i västlig, nordlig och sydlig riktning av mark som enligt jordartskartan består av morän. Enligt det prelimära geotekniska utlåtandet, där man genomfört borrhöjningar, omfattas området till större del av morän än vad jordartskartan visar. Enligt utlåtandet framgår även att jorddjupet för torrskolpelera är 1,2 meter och att de efterföljande 3,2 meterna tills borrhöjning består av friktionsmaterial (troligen morän). Detta talar för att förutsättningarna för skred inom detta område saknas.



Figur 20: Utdrag från borrhöjning. VIK AB 1988. Fr - friktionsmaterial (ev morän)

Enligt SGU:s vägledning har även akksamhetsområden som är mindre och isolerade från andra akksamhetsområden och inte ligger i anslutning till något vattendrag, ofta en begränsad lermäktighet där det då saknas förutsättningar för sked.

I detta fall är akksamhetsområdet inom exploateringsområdet cirka 5200 kvm stort. Den mindre remsan av akksamhetsområde som stäcker sig bort mot väg 68 bortses ifrån då det området i detaljplanen inte får bebyggas.

Området är mindre, ligger inte i anslutning till något naturligt vattendrag och ligger isolerat sett till andra akksamhetsområden. Med bakgrund i att det är påvisat att det inom exploateringsområdet är en begränsad lermäktighet kan det antas att det inom området saknas förutsättningar för skred.

Gällande akksamhetsområdet vid väg 66 gör kommunen bedömningen utifrån SGU:s vägledning att vägbanken med den tillhörande gång- och cykelbanan är utpekad på grund av att fyllningen för vägen har en egen marklutning och saknar därför relevans som akksamhetsområde.

Sammanfattningsvis sett till förutsättningarna på platsen gällande det geologiska sammanhanget, övergången mellan finkorting jordart och fast mark samt att akksamhetsområdet är mindre, inte ligger i anslutning till något vattendrag och är isolerat, görs bedömningen att akksamhetsområdet saknar relevans och att en vidare stabilitetsutredning inte erfordras. Kommunen bedömer därför att genomförandet av planen inte kommer påverka människors hälsa och säkerhet med hänsyn till risker för ras och skred.

Riskbedömning – Skyfall

Dagvattenutredningen som tagits fram för detaljplanen har undersökt eventuell påverkan av skyfall på befintlig samt planerad bebyggelse. Utredningen konstaterar att genomförandet av planen inte förvärra situationen för befintlig bebyggelse vid skyfall. Gällande den planerade bebyggelsen behöver bebyggelse och markområdet anpassas för att inte avsevärt påverkas av skyfall. En utförligare beskrivning av skyfall och dess påverkan på planerad och befintlig bebyggelse framgår i dagvattenutredningen som finns som bilaga till planhandlingarna.

Sociala

Barn

Konventionen berör barn och ungdomar upp till 18 år. Barnkonventionen ställer krav på att barnens bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Inget lokaliseringsalternativ finns eftersom läget är fastställt och handel och verksamheter utreds att inrymmas inom området.

Detaljplaneförslaget riktas inte specifikt till barn eller unga men eftersom detaljhandel tillåts inom delar av planområdet kan barn komma att besöka området tillsammans med vuxna. Planområdets läge intill trafikleder och dess stora trafiktytor kan innebära risk för barn som rör sig i området. Utformning av parkeringsytorna, så att tillgänglighet och trafiksäkerhet säkerställs, är av största vikt

för att minimera de negativa konsekvenserna för barn. Tillgång till gång- och cykelnätet gynnar även de som inte har tillgång till egen bil. En relativt obefolkad omgivning kan göra att platsen på kvällstid kan upplevas som otrygg. Omsorgsfull utformning av gatumiljön samt montage av ny ändamålsenlig belysning kan bidra till en tryggare miljö.

Jämlikhet

Området ligger i anslutning till gång- och cykelvägar. Detta möjliggör att även de som inte har en bil kan ta sig till området. Detta är viktigt ur ett jämlikhetsperspektiv då alla människor oavsett kön, etnicitet och funktionshinder ska känna tillgänglighet till platsen.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset i en sådan omfattning av att planen skulle vara olämplig att genomföra.

Friluftslivet

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar riksintresset i en sådan omfattning av att planen skulle vara olämplig att genomföra.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar hushållningsbestämmelserna som anges i 3 kap. miljöbalken i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa.

Trafik

Motortrafik

Infart från väg 66 och väg 68 kommer ske via de befintliga in- och utfarterna. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte i någon större uträckning påverka tillgängligheten och framkomligheten på väg 66 eller väg 68.

En ökning av fordonstrafik kan komma att ske inom planområdets lokalgatunät. Kommunen bedömer att lokalgatunätet har tillräcklig kapacitet för att hantera ett ökat trafikflöde.

Gång- och cykeltrafik

Inom och i direkt anslutning till planområdet finns gång- och cykelbanor som förbinder området till Fagersta, Västanfors och Hedkärra.