
Stadsbyggnadskontoret
Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt
info@sb-bergslagen.se

PLAN ID: 467

LAGA KRAFT HANDLING

LAGA KRAFT DATUM: 2022-09-30



PLANBESKRIVNING

**Detaljplan för Brodalen 2:6 m.fl. (Hemköp) i Lindesberg,
Lindesbergs kommun**

Samrådstitid: 22 december 2021–19 januari 2022

Granskningstid: 19 april- 3 maj 2022

Standardförfarande

Postadress
Samhällsbyggnad
Bergslagen
711 80 Lindesberg

Besöksadress
Prästgatan 6

Telefon
0581-810 00 vxl

E-post
info@sb-bergslagen.se

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet. Detta genom att möjliggöra en ombyggnation av lastzonen, tillbyggnad av livsmedelsbutiken samt utökning av parkeringen.

I planen möjliggörs även för en flytt av befintliga dricks- och spillvattenledningar, för att kunna möjliggöra en utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet. Ny plats för berörda ledningar säkerställs i planen inom den västra delen av planområdet, med markreservat för underjordiska ledningar. Ledningsflytten berör fastigheten Brodalen 2:5 och därmed inkluderas fastigheten i planområdet och dess användning bostäder bekräftas.

Planen tas fram med standardförfarande och bedöms ha stöd i gällande översiktsplan.

Innehållsförteckning

Innehåll

PLANPROCESSEN	5
BAKGRUND	7
DETALJPLANENS SYFTE.....	7
LÄGE	7
PLANFÖRSLAG	8
NATUR.....	8
RAS- OCH SKREDRISK.....	8
RADON	8
VATTEN.....	8
BEBYGGELSE.....	10
STRANDSKYDD	11
GATOR OCH TRAFIK.....	12
STÖRNINGAR.....	12
TEKNISK INFRASTRUKTUR	13
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	15
RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP. MILJÖBALKEN	15
STRANDSKYDD	15
ÖVERSIKTSPLAN	15
GÄLLANDE DETALJPLANER.....	15
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN.....	17
MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN	17
NATUR.....	17
NATURVÄRDEN	17
GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	17
RAS- OCH SKREDRISK.....	18
RADON	18
FÖRORENAD MARK.....	19
VATTEN.....	19
BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ.....	22
TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE	22
KULTURMILJÖ.....	22
GATOR OCH TRAFIK.....	23
STÖRNINGAR.....	24
TEKNISK INFRASTRUKTUR	27
ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR	28
FASTIGHETSKONSEKVENSER.....	28
TEKNISKA FRÅGOR.....	28
MILJÖKONSEKVENSER.....	29
BEHOVSBEDÖMNING	29
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	30
PLANAVTAL.....	30
GENOMFÖRANDETID.....	30
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	30

EKONOMISKA FRÅGOR.....	30
MEDVERKANDE.....	30

PLANBESKRIVNING

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som anger tillåten markanvändning för mark- och vattenområden. Det är plankartan som har juridisk kraft medan planbeskrivningen och tillhörande bilagor innehåller information som förklarar planens syfte, avsikt, förutsättningar och annat typ av underlag som påverkar planen.

OM DETTA DOKUMENT

Detta dokument är en beskrivning av detaljplanen. Det innehåller en detaljerad beskrivning av planbestämmelserna och de ställningstaganden som har gjorts utifrån dem. Dokumentet behandlar även förutsättningarna och tidigare ställningstaganden som berör området. Slutligen finns även en beskrivning av hur ett genomförande av detaljplanen ska hanteras.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta
- Miljöundersökning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag som är bilagor till planen:

- Dagvatten PM, daterat 2022-06-17
- Bilaga till dagvatten PM

PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen. I planarbetet vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra.

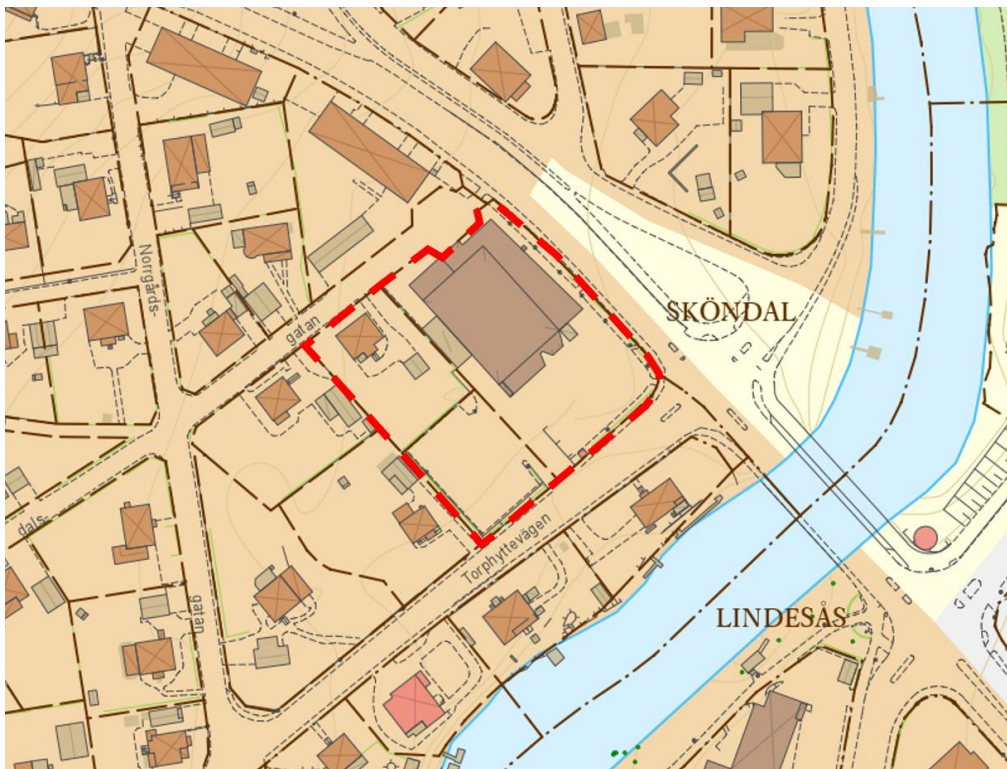
Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.

Standardförfarande:

**PLANFÖRFARANDE**

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.



Planområdet inom röd markering

PLANFÖRSLAG

NATUR

Planområdet är redan i dag exploaterat och ianspråktaget och omfattar ingen naturmark.

RAS- OCH SKREDRISK

Enligt länsstyrelsens översiktliga analys över områden förekommer ingen risk för ras och skred. Däremot visar SGU:s översiktliga analys över områden att det finns risk för skred inom den sydöstra delen av planområdet. I och med att området för ras och skredrisk ligger med marginal från byggnaden bedöms det ej nödvändigt med vidare studier.

RADON

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon och därmed bedöms ingen speciell hänsyn behöva tas till markradon.

VATTEN

LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

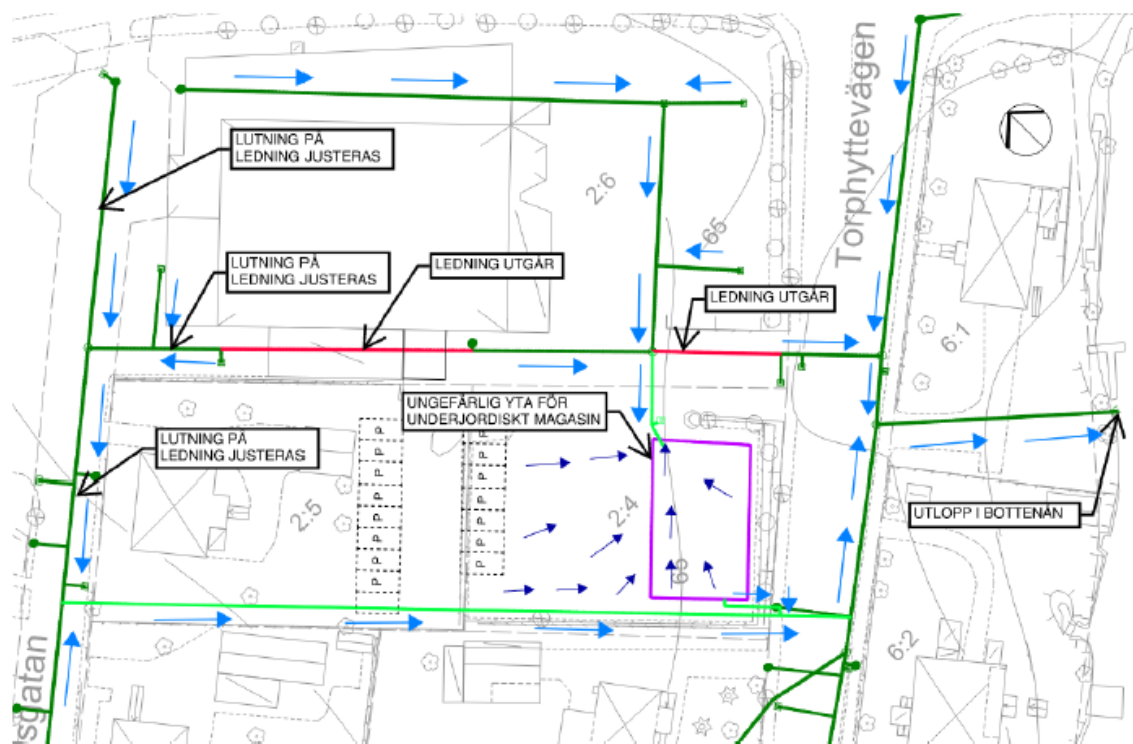
Fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:6 leder inget vatten mot närliggande fastigheter vid ett skyfall förutom i sydöstra hörnet där det vid ett skyfall kan brädda över en infart och gräsmatta på fastigheten Tredingen 6:1, vattnet rinner sedan till Bottenån. Byggnader på Tredingen 6:1 bedöms inte skadas vid ett skyfall.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Marken inom och söder om planområdet lutar mot Bottenån och ytavrinning från hårdgjorda ytor kommer kunna nå Bottenån. Dagvatten omhändertas genom det kommunala dagvattennätet men i de fall dagvattennätets kapacitet överskrids kan det finnas risk för en ökad föroreningsspredning till vattenförekomen.

Enligt en dagvattenutredning från företaget Pontarius kommer den ökade exploateringen inom planområdet öka dagvattenflödet med ca 76 l/s. För att fördröja detta flöde och ej öka belastningen på vattenanläggningar/vattendrag nedströms vid ett 20-årsregn krävs en erforderlig fördröjningsvolym på minst ca 55 m³.

Dagvattenutredningen föreslår att befintliga dagvattenledningar behålls i så stor utsträckning som möjligt och vissa sträckor läggs om för att uppnå fall åt rätt håll. Genom att ansluta befintliga dagvattenledningar till ett underjordiskt makadammagasin och komplettera med rännstensbrunnar vid behov kan majoriteten av dagvattnet inom Brodalen 2:4 och 2:6 fördröjas och uppfylla kravställda föroreningshalter. Det rekommenderas att dessa dagvattenåtgärder placeras på ett sådant sätt att anslutning av dagvattennätet inom Brodalen 2:4 och 2:6 samt anslutning till det kommunala ledningsnätet underlättas. Bestämmelsen **n2** möjliggör för fördröjningslösningen.



Figur 8 Förslag på dagvattenhantering. Röda linjer – Dagvattenledningar som utgår, Mörkgröna – Befintliga dagvattenledningar, Ljusgröna – Nya dagvattenledningar, Lila – Yta för fördröjning och rening i underjordiskt magasin, Ljusblå pilar – Flödesriktning i ledningar, Mörkblå pilar – flödesväg på mark.

Illustration från dagvatten PM.

Föreslagen lösning innebär förbättrade förutsättningar att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Fastigheten har idag inte någon anläggning för rening och fördröjning av dagvatten. Trots att det tillkommer hårdgjord yta i exploateringen kommer förutsättningarna att uppnå miljö kvalitetsnormerna förbättras, detta då föreslagen dagvattenanläggning även renar och fördröjer befintliga hårdgjorda ytor.

RISK FÖR HÖGA VATTENSTÅND

I och med att planområdet inte ligger inom riskområde för höga vattenstånd, klimatanpassat 100- och 200-årsflöde, samt har marknivåer som minst är ca en meter högre än 200-årsflödet och därmed med marginal uppfyller översiktsplanens krav vid förtätning och komplettering i kommunens tätorter, krävs inga åtgärder inom planområdet avseende risken för höga vattenstånd.

BEBYGGELSE

Förutom att möjliggöra en utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet bekräftar detaljplanen i stor utsträckning redan pågående markanvändning och befintlig bebyggelse.

För delar av fastigheten Brodalen 2:5 bekräftas användningen bostäder (**B**) och att det endast får vara friliggande bostäder (**f₁**). Nockhöjden är satt till 10 m (**h₁**) och utnyttjandegraden är satt till 300 m² inom användningsområdet (**e₁**).

Med bostäder menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal. Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget. Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

För delar av fastigheten Brodalen 2:6 bekräftas användningen H och för resterande del av fastigheten Brodalen 2:6 samt hela Brodalen 2:4 ges också användningen handel (**H**). Nockhöjden är satt till 10 m (**h₂**) för livsmedelsbutiken.

Bestämmelsen **ö₁** innebär att marken ej får förses med byggnad. Denna bestämmelse ska i detta fall bland annat skydda underjordiska kablar och reglera placering av byggnader. Bestämmelsen **ö₂** inom användningen H möjliggör för komplementbyggnader till handel. Till exempel parkeringshus för kundvagnar, varuutlämning och plats för papperskomprimator. Nockhöjden är satt till 5 m (**h₃**) och utnyttjandegraden är satt till 250 m² (**e₂**) för den korsade marken söder om livsmedelsbutiken. Den korsade marken mellan livsmedelsbutiken och bostadsfastigheten har en nockhöjden om 5 m (**h₄**) och utnyttjandegraden är 65 m² (**e₃**).

STADSBILD, BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Ett plangenomförande bedöms inte innebära några direkta förändringar av stadsbilden eller områdets arkitektoniska uttryck.

BYGGNADER

Planen bekräftar befintliga byggnader inom planområdet samt möjliggör en viss utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet. Detta bland annat för att möjliggöra en tillbyggnad av nuvarande lastzon samt mindre förråd och liknande. De sistnämnda inom s.k. plusmark.

HÖJDSÄTTNING

I planen medges en högsta nockhöjd på 12 meter för livsmedelsbutiken samt 5 meter för komplementbyggnader. För bostadshuset inom fastigheten Brodalen 2:5 gäller en högsta nockhöjd om 10 meter.

SKYDD/VARSAMHET

Bostadshuset på fastigheten Brodalen 2:5 bedöms ha ett kulturhistoriskt värde och förses med en varsamhetsbestämmelse (**k₁**). Byggnaden ska ha fasad av puts i en ljus kulör. Ursprungliga fasaddetaljer som hörnpilastrar med kapitäl ska bevaras. Fönster ska vara sexdelade.

KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Ett plangenomförande bedöms inte ställa krav på ytterligare kommunal service och innebär inga direkta förändringar avseende den kommersiella servicen, utöver en utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet.

STRANDSKYDD

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för den berörda kvartersmarken. Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken. Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

I det nu aktuella fallet anses skäl enligt punkterna 1 och 4 i 7 kap. 18 c § miljöbalken föreligga. För den befintliga bebyggelsen hänvisas till punkt 1 dvs. Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För livsmedelsbutiken hänvisas även till punkten 4, dvs. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området.

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet ligger på mark som redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. För den pågående verksamheten i livsmedelsbutiken kan en utvidgning dessutom inte genomföras utanför planområdet.

Ett upphävande av strandskyddet bedöms inte påverka den fysiska tillgången till strandområdet eller allmänhetens uppfattning av möjligheterna att vistas i strandområdet. Det finns heller inga dokumenterade höga biologiska värden, värdefulla naturtyper, hotade eller särskilt skyddsvärda arter eller livsmiljöer för sådana arter inom planområdet.

Sammantaget bedöms ett upphävande av strandskyddet inte påverka strandskyddets syften, dvs. djur- och växtlivet påverkas inte på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden försämras inte. Vidare bedöms intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väga tyngre än strandskyddsintresset.

Den del som berörs av upphävandet har på plankartan markerats med en bestämmelse (*a1*).

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Ett plangenomförande innebär inga förändringar för trafikinätet.

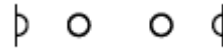
KOLLEKTIVTRAFIK

Ett plangenomförande innebär inga förändringar för kollektivtrafiken.

PARKERING, ANGÖRING SAMT IN- OCH UTFARTER

Vid ett plangenomförande kommer parkeringsbehovet fortsatt att lösas inom de enskilda fastigheterna. Genom korsmarken i planområdets södra del möjliggörs parkering.

Ett plangenomförande innebär inga förändringar av in- och utfarterna till planområdet. Infart sker via Torphyttvägen. I planen har däremot utfartsförbud införts mot Bergslagsvägen och delar av Torphyttvägen.



STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Utifrån trafikbullersituationen på de fyra omkringliggande gatorna görs en bedömning att riktvärdena för buller vid bostadens fasad på fastigheten Brodalen 2:5 inte överskrider. För uteplats överskrider dock de rekommenderade högsta ekvivalenta och maximala ljudnivåerna på delar av fastigheten. En bestämmelse om att minst en uteplats i anslutning till bostäder ska utföras eller placeras så att den utsätts för högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) har tillförts till plankartan (*f2*).

VERKSAMHETSULLER

De förändringar ur bullersynpunkt som kommer ske i genomförandet är att tömningen av papperskomprimatorn kommer ske på norra sidan i stället för på södra sidan samt att parkeringen utökas med 9 parkeringsplatser. Livsmedelsbutiken kommer endast att expanderas med komplementbyggnader och antalet leveranser planeras ej att höjas.

Bedömningen av verksamhetsbullret utgår från nedanstående bullervärden från naturvårdsverket.

	L_{eq} dag (06–18)	L_{eq} kväll (18–22)	L_{eq} natt (22–06)
	Lördagar, söndagar och helgdagar L_{eq} dag + kväll (06–22)		
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förut- satt att tillgång till ljud- dämpad sida finns och att byggnaderna bulleran- passas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Högsta ljudnivå från industri/ annan verksamhet.

Butikens lastplats kommer byggas in med tak och väggar. Detaljplanen möjliggör även för uppförande av en avskärmning i form av plank eller häck (**n₁**). Bestämmelsen gäller mot fastigheterna Brodalen 2:2, 2:3 samt 2:5 och kan bidra till dämpning av både buller och ljusstörningar från verksamheten.

Verksamheten bedöms ej alstra mer buller än de två mest trafikerade gatorna, Bergslagsvägen och Torphyttvägen, som angränsar till planområdet. Buller från dessa gator bedöms ligga under 50 dba ekvivalent ljudnivå vid bostadens fasad. En bedömning görs att bostadshuset på fastigheten Brodalen 2:5 inte kommer påverkas av verksamhetsbullret i en sådan betydande grad som anges i zon B-C i ovanstående tabell från Naturvårdsverket. Därmed bedöms bostadsfastigheten hamna inom zon A utifrån Naturvårdsverkets riktvärden och en verksamhetsbullerutredning bedöms därmed ej nödvändig att ta fram.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Ett plangenomförande innebär inga förändringar av dagvattenhanteringen inom planområdet.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Befintliga dagvattenledningar (avloppsledningar), längs den västra fastighetsgränsen för fastigheten Brodalen 2:6, kommer vid ett plangenomförande behöva flyttas. Detta då de ligger i vägen för en utvidgning av livsmedelsbutikens verksamhet.

Ny plats för berörda ledningar säkerställs i planen inom den västra delen av planområdet, med markreservat för underjordiska ledningar (**u₁**).

VA avdelningen bedömer att ledningsflytten inte ska ge några konsekvenser för ledningsnätet efter omläggningen. Ledningsflyttavtal och servitutsavtal för den nya sträckan kommer att avtalas innan DP är antagen. Alla kostnader kring detta bekostas av exploitören.

AVFALLSHANTERING

Inga förändringar kommer att ske vid ett plangenomförande.

För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt *Avfallsplan 2016–2020 för Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora*. Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Ett plangenomförande innebär inga förändringar. En transformatorstation är placerad på byggnadens norra sida (**E₁**). Ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar är tillagd på plankartan (**U₁**).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP. MILJÖBALKEN

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen och bedöms heller inte påtagligt skada några sådana utanför planområdet.

STRANDSKYDD

Enligt 7 kap. 13-18 §§ miljöbalken gäller strandskydd vid havet, insjöar och vattendrag. För den berörda delen av Bottenån gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Stora delar av planområdet ligger inom strandskyddat område.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

ÖVERSIKTSPLAN

I översiktsplanen för Lindesbergs kommun, som vann laga kraft 2019-05-15, är planområdet i utvecklingsstrategin en del av utvecklingsområdet och kärnan för Lindesbergs tätort. Vidare ingår planområdet, enligt kartan över mark- och vattenanvändning i översiktsplanen, ett område för stadsbygd.

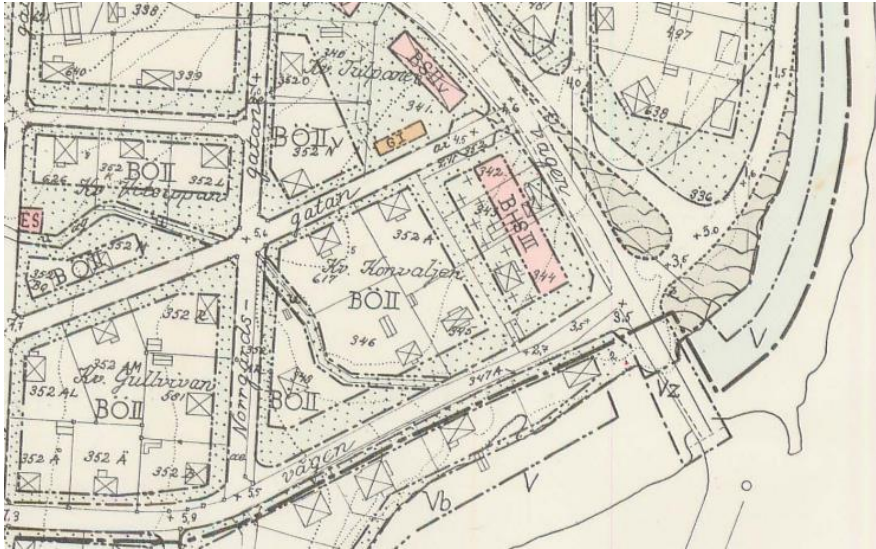
Med stadsbygd menas ett område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, där bostäder ingår. Bebyggelsen är indelad i kvarter åtskilda av gator eller har en kvartersliknande struktur och utgörs av stadsbebyggelse samt stadsliknande bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, kontor, handel eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Även trafik- och parkeringsytor, parker och fritidsanläggningar kan ingå.

Utifrån ovanstående bedöms den aktuella planeringen ha stöd i gällande översiktsplan.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet omfattas i dag av två detaljplaner. Planernas genomförandetider är utgångna.

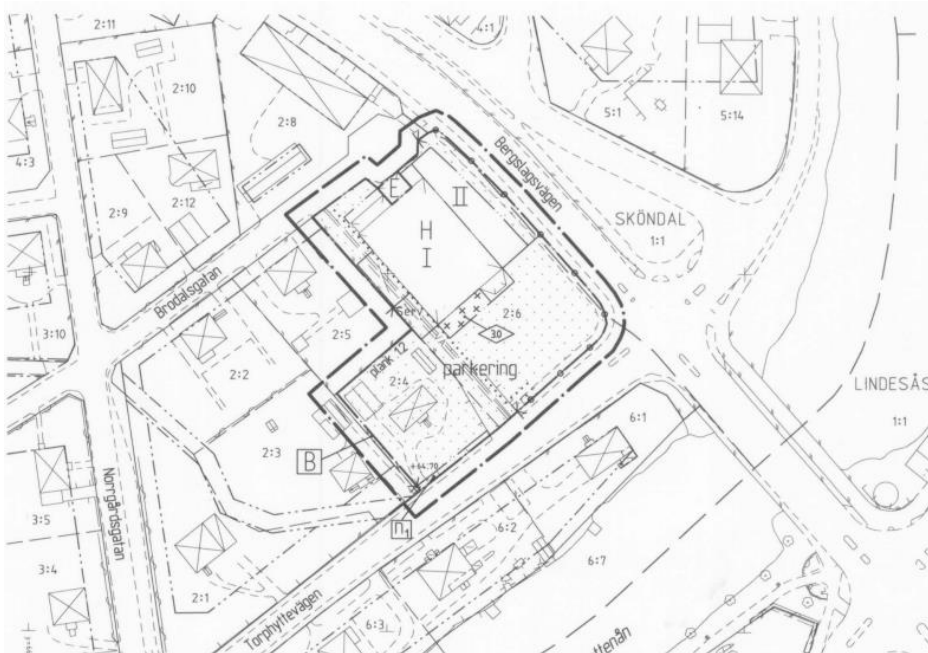
FÖRSLAG TILL STADSPLAN SAMT ÄNDRINGAR AV DELAR AV GÄLLANDE STADSPLAN FÖR NORDVÄSTRA DELEN AV LINDESBERGS BEBYGGELSEOMRÅDE



Utdrag ur plankartan tillhörande stadsplanen (LG_A30_355_424)

Stadsplanen fastställdes 1963-02-12 och omfattar, inom nu aktuellt planområde, fastigheten Brodalen 2:5. För den berörda fastigheten anger stadsplanen område för bostadsändamål för fristående eller kopplade hus i två våningar.

DETALJPLAN FÖR DEL AV KVARTERET KONVALJEN



Utdrag ur plankartan tillhörande detaljplanen (387)

Detaljplanen vann laga kraft 1998-08-06 och omfattar, inom nu aktuellt planområde, fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:6. För de berörda fastigheterna anger detaljplanen främst handel i en till två våningar med tillhörande parkering.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:6 ägs av Trophi Tidon AB, medan Brodalen 2:5 ägs av Brohallen AB.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet, inom fastigheten Brodalen 2:6, finns ett officialservitut för dricks- och spillvattenledningar samt tre ledningsrätter för teleledningar. Mer detaljerad information återfinns i fastighetsförteckningen.

NATUR

NATURMILJÖ

Planområdet är redan i dag exploaterat och ianspråktaget och utgörs främst av en livsmedelsbutik med tillhörande parkering och en bostadsfastighet.

Vegetationen inom bostadsfastigheten, består i huvudsak av trädgårdsväxtlighet av traditionellt snitt. I övrigt utgörs vegetationen inom planområdet av planterade buskar och träd samt mindre gräsmattor. Dessa återfinns främst längs fastighetsgränserna för fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:6.

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

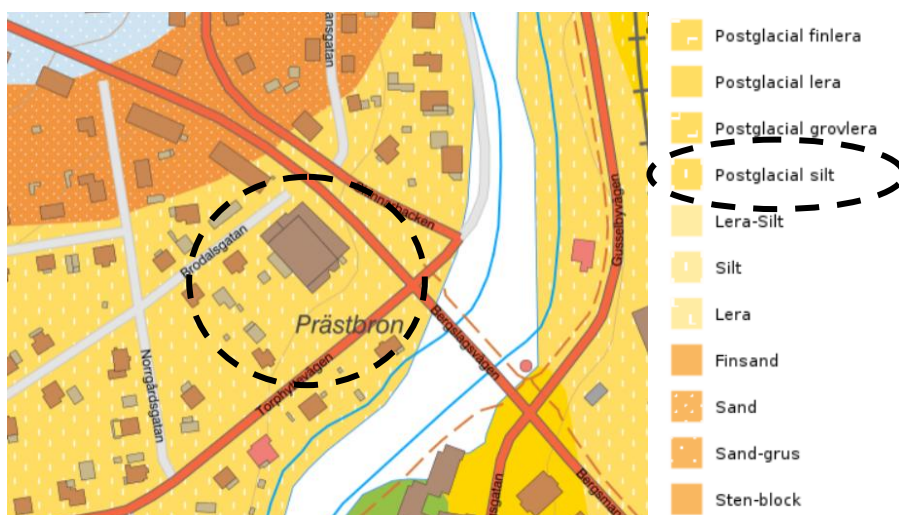
Planområdet är mestadels flackt och hårdgjort, med bl.a. befintlig parkering tillhörande livsmedelsbutiken.

NATURVÄRDEN

Förutom att stora delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet, finns inga kända höga naturvärden inom området. Planområdet är redan i dag exploaterat och ianspråktaget.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) översiktliga jordartskartor, jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000, utgörs jorden inom planområdet av postglacialt slit. Marken inom området räknas inte som fastmark.



Utdrag ur översiktliga jordartskartan (www.sgu.se), planområdet är markerat med svart ring

RAS- OCH SKREDRISK

Enligt SGU:s översiktliga analys över områden med förutsättningar för skred i finkorniga jordarter, s.k. aktsamhetsområden, finns risk för skred inom den sydöstra delen av planområdet.

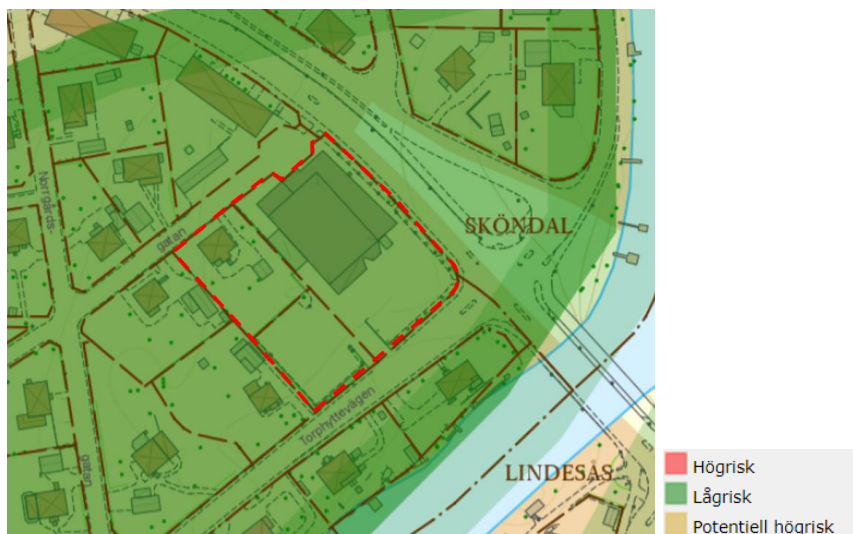


Kartan visar förutsättningar för skred i finkornig jordart (orange skraffering) (www.sgu.se), planområdet är markerat med svart ring

Enligt länsstyrelsens översiktliga analys över områden med förutsättningar för ras och skred, från år 2013, omfattas däremot planområdet inte av någon risk för ras och skred.

RADON

Enligt den översiktliga radonkarteringen för kommunen ligger planområdet inom ett lågriskområde för markradon.



Grön färg visar lågriskområde för markradon. Planområdesgräns markerad i rött.

FÖRORENAD MARK

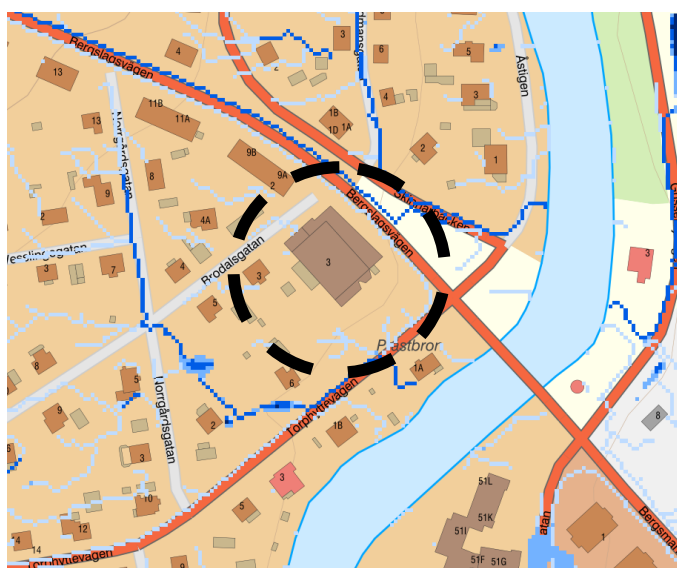
Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i närheten av planområdet som kunnat medföra föroreningar av markområden, grundvatten, ytvatten eller byggnader.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljökontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

VATTEN

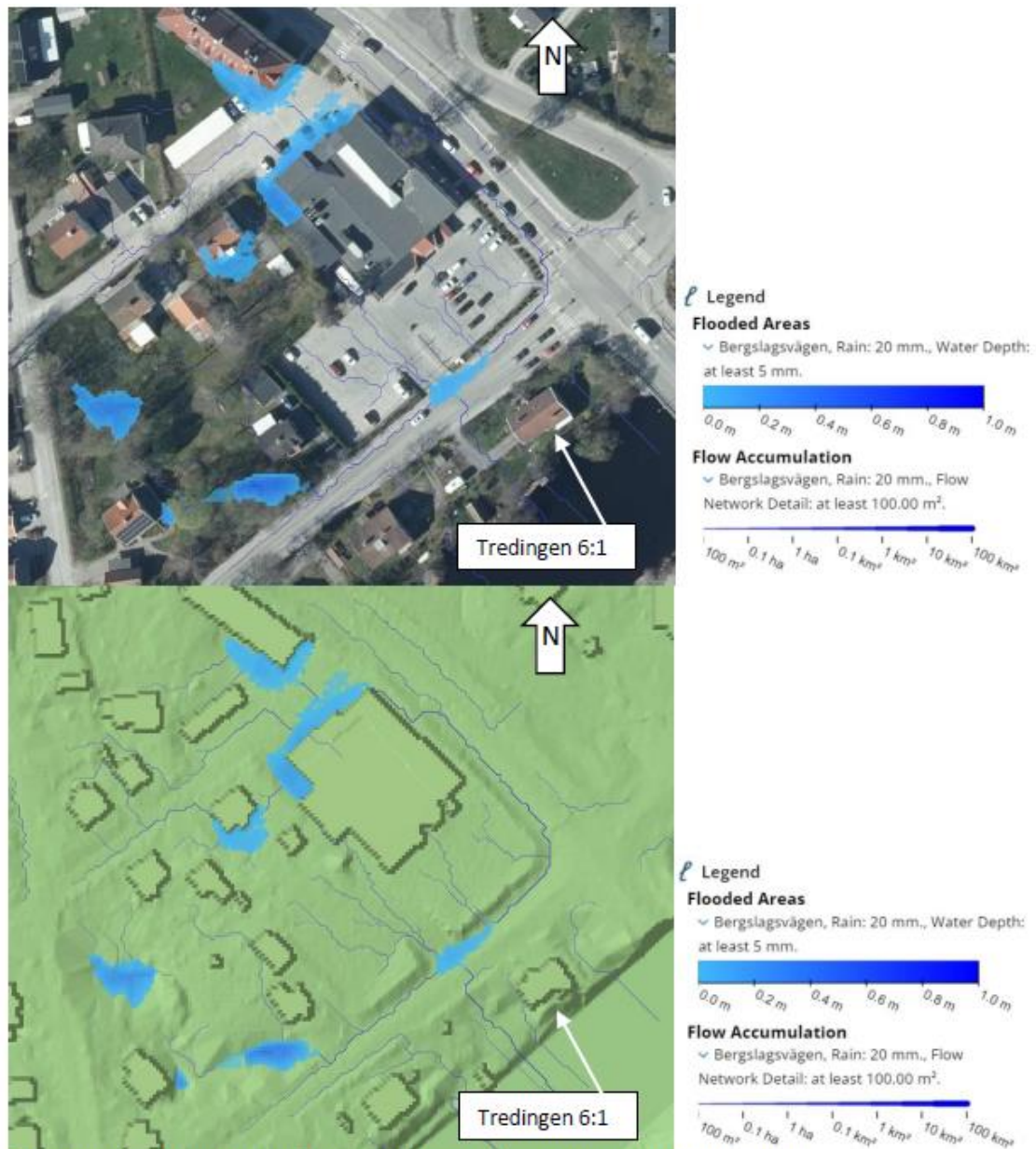
LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

Enligt länsstyrelsens översiktliga skyfallskartering finns ingen risk för höga vattenflöden, s.k. lågpunkter, inom planområdet i samband med skyfall. Däremot finns ett fåtal vägar för skyfall inom planområdet.



Översiktlig skyfallskartering för Örebro län (länsstyrelsen). Ungefärligt planområde markerat med svart ring.

Med hjälp utav Lantmäteriets höjddata har företaget Pontarius AB i en utredning identifierat ytliga flödesvägar och lågpunkter inom planområdet. Detta blir en mer detaljerad bild av situationen inom planområdet.



Figur 9 Flödesvägar och vattenansamlingar vid 20mm regn som rinner ytligt. (Scalco, 2022).

Detaljerad kartering över skyfallsvägar och lågpunkter skapad av Pontarius AB.

MILJÖKVALITETSNORMER FÖR VATTEN

Planområdet berörs av två vattenförekomster, dels Bottenån söder om planområdet, dels rullstensåsen Lindesbergsåsen.

Bottenån har enligt VISS (vatteninformationssystem Sverige) en måttlig ekologisk status med en naturlig tillkomst/härkomst. Att Bottenån inte uppnår "God ekologisk status" beror främst på reglering och vandringshinder. Näringsämnen och försurning visar båda på hög status. Miljökvalitetsnormen "God ekologisk status" ska enligt uppsatta mål nås 2027. För att uppnå

miljökvalitetsnormen för ekologisk status krävs åtgärder för att minska påverkan i form av reglering och vandringshinder. (VISS, 2022).

Den kemiska statusen är "Ej god". Orsak till denna klassning är förhöjda halter av kvicksilver och bromerad difenyleter (PBDE). Det ska noteras att kvicksilver och PBDE överskrider i samtliga undersökta ytvattenförekomster i Sverige på grund av tidigare utsläpp som skapat en luftburen spridning. Miljökvalitetsnormen är "God kemisk ytvattenstatus", vilket ej går att bedöma när det kan uppnås i tid då det tar mycket lång tid för dessa ämnen att minska. Dessa ämnen får dock inte öka i vattenförekomsten. (VISS, 2022).

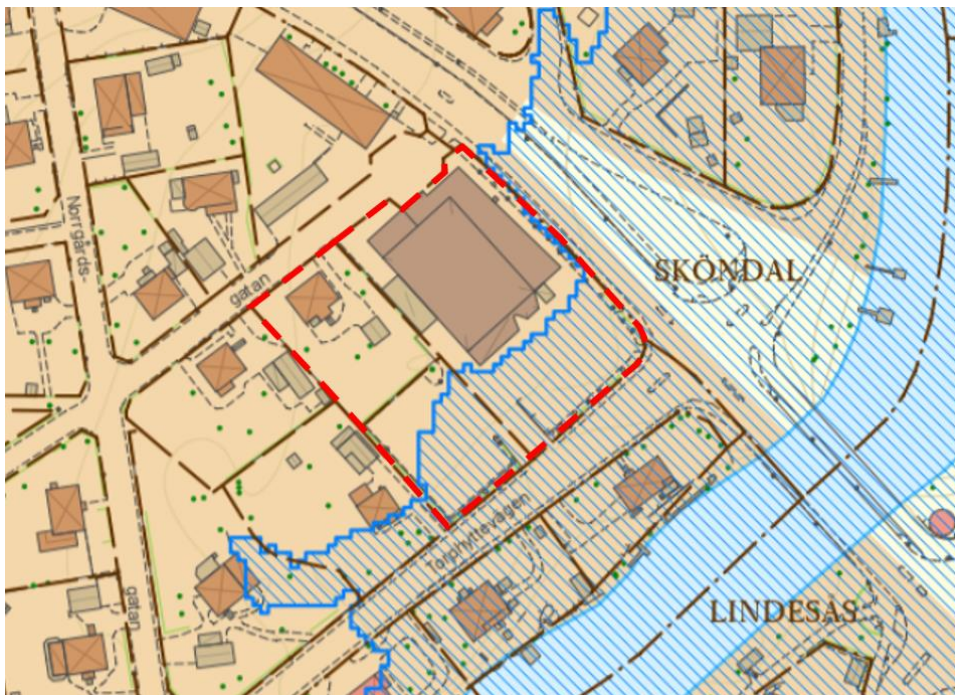
Området ligger på Lindesbergsåsen där både den kemiska och kvantitativa statusen har bedömts som god. Grundvattenmagasinet består av främst sand och grus och har utmärkta eller ovanligt bra uttagsmöjligheter. Bedömda risker som kan påverka den kemiska statusen är främst olycksrisken på vägar som skulle kunna bidra med utsläpp av miljögifter.

Miljökvalitetsnormerna för grundvattenförekomsten är "God kemisk grundvattenstatus" och "God kvantitativ status", då dessa mål redan uppfylls fyller detta en funktion i att förhållandena ej får försämrats.

Söder om området finns en sekundär syddszon för ett vattenskyddsområde. Avståndet mellan aktuellt område och vattenskyddsområdet är ca 1 400 m. För att förorenat vatten från aktuellt område ska nå fram till vattenskyddsområdet ska föroreningarna transporteras i Bottenån och över Stora Lindesjön.

RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet ligger inte inom riskområde för höga vattenstånd, klimatanpassat 100- och 200-årsflöde, enligt MSB:s översiktliga översvämningskartering. Däremot omfattas delar av planområdet, mot Bergslagsvägen och Torphyttevägen, av risk för höga vattenstånd vid beräknat högsta flöde (BHF). Området som berörs av BHF utgörs i dag av befintlig parkering.



BHF markerat med blå skraffering, planområde med röstreckad gräns.

BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ

HISTORIK

Detaljhandelsverksamhet har förekommit inom planområdet i flera decennier. Hemköp var tidigare kallat Brohallen och har länge varit en vardaglig målpunkt som livsmedelsbutik för invånare i Lindesbergs tätort.

BYGGNADER

Inom planområdet finns i dagsläget totalt tre byggnader. Den största byggnaden är uppförd i en våning och inrymmer livsmedelsbutiken. Vidare finns inom planområdet ett friliggande enbostadshus uppfört i två våningar med tillhörande komplementbyggnad uppförd i en våning.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Livsmedelsbutiken har ett utseende av typisk verksamhetsprägel med röda tegelfasader, svart papptak respektive rött plåttak samt blåa och röda plåtdetaljer på fasaderna.

Det friliggande enbostadshuset har gula putsade fasader och ett mansardtak med röda lertegelpannor.

BEBYGGELSESTRUKTURER

Planområdet ligger i kanten av bostadsområdet Brodalen. Inom Brodalen finns främst friliggande enbostadshus uppförda i en till två våningar samt flerbostadshus uppförda i två våningar.

TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

SKOLA

Förskolor, grundskolor och gymnasium finns inom en kilometer från planområdet.

VÅRD

Lindesbergs vårdcentral och Lindesbergs lasarett ligger båda ca 400 meter från planområdet.

KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Annan kommunal och kommersiell service finns i Lindesbergs centrum.

Lindesbergs tåg- och busscentral ligger ca 700 meter från planområdet. Närmaste busshållplats finns längs Bergslagsvägen, öster om planområdet.

KULTURMILJÖ

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

VÄRDEFULLA BYGGNADER, BEBYGGELSEMILJÖER OCH KULTURMILJÖER

Bostadshuset på fastigheten Brodalen 2:5 har pekats ut som en värdefull byggnad med följande resonemang:

” Bostadshuset på Brodalen 2:5 är en fristående villa uppförd i 1,5 våningsplan med källare i en mycket tidstypisk 1920-talsklassicistisk arkitektur. Det som särskilt kännetecknar klassicism är strävan efter symmetri och enhetlighet, enkelhet men kvalitet. De karaktärsdrag som byggnaden har och som bör förvaltas i framtiden är den rektangulära planformen, putsade fasaden i en ljus kulör och brutna sadeltaket med lertegel. Fönstren är inte ursprungliga, men är liksom fönster från tiden, sidohängda och indelade i tre rutor per båge. Under takfoten på både norra och södra gaveln finns lunettfönster och fasadens hörn är betonade genom pilastrar med avslutande kapital, vilka är mycket karaktäristiska för byggnaden.

Byggnaden har ett arkitektoniskt och miljöskapande värde som bör förvaltas i ett i övrigt mycket moderniserat kvarter med byggnader från 1930-talet. Man bör respektera husets sparsmakade byggnadsstil och ändringar bör följa tidstypiska material och tekniker. Det vill säga, putsad fasad, tegelpannor på tak och sidohängda fönsterbågar av trä. Tillsammans med den välbevarade grannfastigheten Brodalen 2:2 skapas ett extra starkt miljömässigt värde.”

ARKEOLOGI OCH FORNLÄMNINGAR

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen.

Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Planområdet nås via Brodalsgatan respektive Torphyttvägen, som ansluter till Bergslagsvägen. Skyltad hastighet på Brodalsgatan, Torphyttvägen och Bergslagsvägen är 50 km/tim.

Kommunen är väghållare för samtliga vägar i närheten av planområdet.

GÅNG OCH CYKELNÄT

Det finns i dagsläget inget separat gång- och cykelvägnät inom eller till planområdet. Separata gång- och cykelvägar finns däremot bl.a. längs Brodalsgatan. I anslutning till planområdet sker dock gång- och cykeltrafiken i form av s.k. blandtrafik, dvs. ute i gatumiljön.

PARKERING, VARUMOTTAGNING SAMT IN- OCH UTFARTER

Parkeringsbehovet löses i dag inom de enskilda fastigheterna.

Varumottagning till livsmedelsbutiken sker främst via Torphyttvägen, men till viss del även via Brodalsgatan.

In- och utfarter till planområdet finns både mot Brodalsgatan och Torphyttvägen.

Infart till kundparkeringen sker endast via Torphyttvägen.

TRAFIKFLÖDEN

Bergslagsvägen trafikeras, enligt trafikmätningar från år 2017, av en årsdygnstrafik på ca 3700 fordon, varav ca 2 procent tung trafik. Torphyttvägen har en årsdygnstrafik på ca 3090 fordon och Norrgårdsgatan och Brodalsgatan har en årsdygnstrafik på mellan 0–100 fordon. För de senaste tre gatorna är andelen tung trafik 1 %.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH LUFTFÖRORENINGAR

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund. Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 § som

1. En befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller
2. En sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

Bedömningen är att det i detta fall inte är aktuellt att göra en utvärdering av luftkvaliteten.

Miljökvalitetsnormer för vatten finns under rubriken *vatten* i kapitlet om befintliga förhållanden.

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader* finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

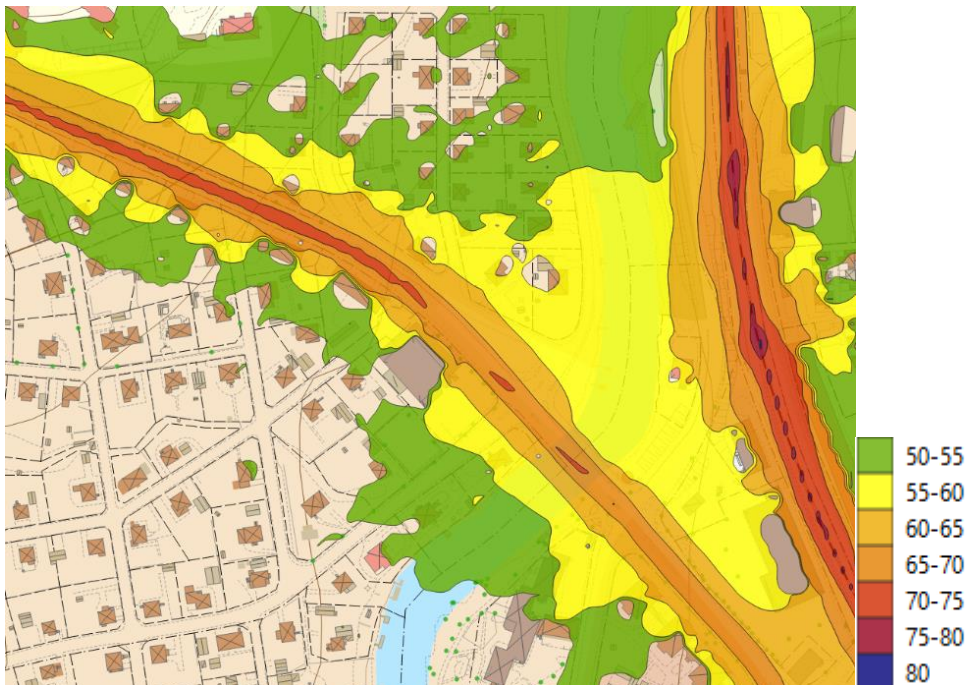
Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

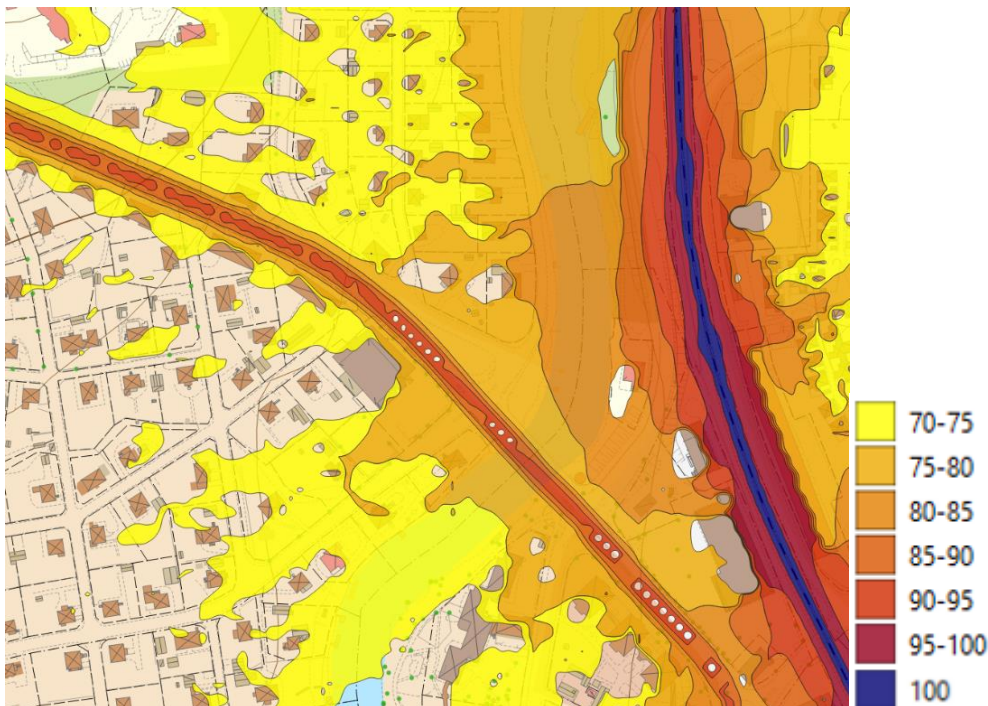
Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

Företaget Trivector tog år 2021 fram trafikbullerberäkningar för delar av Lindesbergs kommun med prognos år 2040. Bland dessa beräkningar finns Bergslagsvägen med, vilken sträcker sig öster om planområdet. Enligt trafikbullerberäkningen framgår det att riktvärdena för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad på fastigheten Brodalen 2:5 klaras men att gränsen för ekvivalent ljudnivå för uteplats överskrids inom delar av fastigheten Brodalen 2:5.



Ekvivalent ljudnivå.



Maximal ljudnivå.

För att få en indikation på ljudnivån utomhus har det gjorts bullerberäkningar med applikationen *Buller väg II* från företaget Trivector samt med bullerberäkningsmetoder från Boverkets publikation "Hur mycket bullrar vägtrafiken?". I applikationen har aspekter så som trafikflöde och hastighet legat till grund för beräkningarna. I beräkningarna har det ej tagits hänsyn till marknivåerna.

Utifrån trafikflöden på de tre andra angränsande gatorna bedöms ljudnivån vid bostadsbyggnadens fasad på fastigheten Brodalen 2:5 vara enligt följande:

Torphyttvägen: Med en årsdygnstrafik på 3090 fordon beräknas ljudnivån hamna på 48,5 dBA ekvivalent ljudnivå och 64,8 dBA maximal ljudnivå.

Norrdgårdsgatan: Med en årsdygnstrafik på 50 fordon beräknas ljudnivån hamna på 30,6 dBA ekvivalent ljudnivå och 64,8 dBA maximal ljudnivå.

Brodalsgatan: Med en årsdygnstrafik på 40 fordon beräknas ljudnivån hamna på 40 dBA ekvivalent ljudnivå och 85,6 dBA maximal ljudnivå

VERKSAMHETSbuller

I Boverkets allmänna råd om *omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär* (BFS 2020:2) finns riktvärden för bostadsbebyggelse avseende omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet.

Enligt de allmänna råden bör bostadsbebyggelse kunna medges upp till angivna nivåer vid bostadsbyggnads fasad (zon A).

1. 50 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (kl. 06-18),

2. 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22) samt lördagar, söndagar och helgdagar dag- och kvällstid (kl. 06-22),
3. 45 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (kl. 22-06), och
4. 55 dBA maximal ljudnivå nattetid (kl. 22-06).

För uteplats vid bostadsbebyggelse ska nedanstående nivåer klaras.

1. 45 dBA ekvivalent ljudnivå dagtid (kl. 06-18),
2. 45 dBA ekvivalent ljudnivå kvällstid (kl. 18-22), och
3. 40 dBA ekvivalent ljudnivå nattetid (kl. 22-06).

Hemköp har totalt omkring 40–60 transporter i veckan som kommer till butiken. Av dessa leveranser är majoriteten matleveranser men det förekommer även sophämtning och pantretur 3 gånger i veckan samt tömning av papperskomprimator var tredje vecka. Transporterna sker mellan kl 06:30 fram till kl 14:00. Utöver transporter som genererar buller finns det en luftevakueringsfläkt från kylmaskinrummet som är placerad på byggnadens västra sida, mot bostadsbyggnaden på fastigheten Brodalen 2:5.

Övriga störningar som kan uppstå är från biltrafik på parkeringen, i form av både buller samt ljusstörningar.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Planområdet ligger inom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens verksamhetsområde för dagvatten samt är anslutet till det kommunala ledningsnätet.

Inom fastigheten Brodalen 2:5 omhändertas i dag dagvatten lokalt, genom markinfiltration. För övriga delar av planområdet omhändertas dagvatten via det kommunala ledningsnätet.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens verksamhetsområde för dricks- och spillvatten samt är anslutet till de kommunala ledningsnäten. Ledningar finns bl.a. längs den västra fastighetsgränsen för fastigheten Brodalen 2:6.

Lindesbergs kommun är huvudman för den kommunala VA-försörjningen.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering löses inom de enskilda fastigheterna.

Närmaste återvinningscentral finns nordväst om Lindesbergs centrum. Närmaste återvinningsstation ligger sydost om planområdet, vid Banvägen.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Planområdet är inte anslutet till fjärrvärmenätet. Strömförsörjning, telenät och fiber finns inom planområdet.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartersmark med tillhörande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

TIDPLAN

Planarbetet inriktar sig på att detaljplanen kan antas under år 2022.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Flytt av befintliga dricks- och spillvattenledningar samt lantmäteriförrättning för dessa bekostas av exploatören.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.

Rätten till underjordiska ledningar ska tryggas genom ledningsrätt. Det markreservat (u-områden) som lagts ut i planens västra del bygger på en flytt av befintliga dricks- och spillvattenledningar, vilken kommer att belasta fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:5. Det befintliga servitutet för dessa ledningar, 1885-95/50.1 avses upphävas genom fastighetsreglering. Ett nytt servitut för de flyttade ledningarna upprättas innan detaljplanen får laga kraft.

Fastighetsägaren/exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen.

Fastigheten Brodalen 2:5 avstår ca 370 kvadratmeter till Brodalen 2:4.

Fastigheten Brodalen 2:5 avstår ca 117 kvadratmeter till Brodalen 2:6.

När mark från Brodalen 2:5 ska överföras finns det möjlighet att samtidigt överföra hela Brodalen 2:4 till Brodalen 2:6. Detta är en möjlighet som fastighetsägaren får ta ställning till.

TEKNISKA FRÅGOR

För att säkerställa framtida ansvarsfrågor för dagvatten bör det regleras via avtal att tillåtelse finns att leda dagvatten från Brodalen 2:6 till 2:4 och vidare ut i förbindelsepunkt. Ansvarsfrågan regleras endast mellan fastighetsägare till Brodalen 2:4 och 2:6.

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR, GEOTEKNIK

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

MILJÖKONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING

För att bedöma planens miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts.

Checklistan som behovsbedömningen görs utifrån utgår bland annat från 4§ MKB förordningen. Behovsbedömning med tillhörande checklista är framtagen av Samhällsbyggnad Bergslagen

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

Resultatet av behovsbedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver upprättas (se bifogad behovsbedömning).

LUFTKVALITET

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund. Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 § 1. En befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller 2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare. Dessa krav innefattar inte Lindesberg på någon av punkterna, och därför finns inga mätningar på luftkvalitet att tillgå.

VATTENKVALITET

Planområdet är anslutet till de kommunala ledningsnäten för dricks- och spillvatten. Vidare omhändertas dagvatten lokalt, genom markinfiltration, inom fastigheten Brodalen 2:5 respektive via det kommunala dagvattennätet för övriga delar av planområdet.

Genom att planområdet förses med fördröjningsmöjligheter genom befintliga växtbäddar med makadam under skapas förutsättningar för att kraven på fördröjning och rening uppfylls. Plangenomförandet bedöms utifrån fördröjningslösningen inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i berörda recipienter.

RISKER OCH SÄKERHET

Det bedöms inte finnas några risker som planen behöver ta hänsyn till.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANAVTAL

Ett planavtal är tecknat mellan exploatören och Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Ett plangenomförande innebär att strandskyddet upphävs för berörda delar av planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kommunen får inga direkta kostnader för planens genomförande. Kommunens direkta intäkter blir i form av bygglovsavgifter.

Planavgift kommer inte att tas ut.

Vid ett plangenomförande får fastighetsägaren till fastigheten Brodalen 2:5 inga direkta kostnader, men däremot direkta intäkter i form av försäljning av mark.

Fastighetsägaren till fastigheterna Brodalen 2:4 och 2:6 får vid ett plangenomförande direkta kostnader för förvärv av mark och lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren får inga direkta intäkter vid ett plangenomförande.

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstepersoner från Miljökontoret, kart- och mät och Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen deltagit.

Isabella Lohse
Enhetschef

Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt