

Ändring av stadsplan för Kv Skansen och Skogen m. fl.

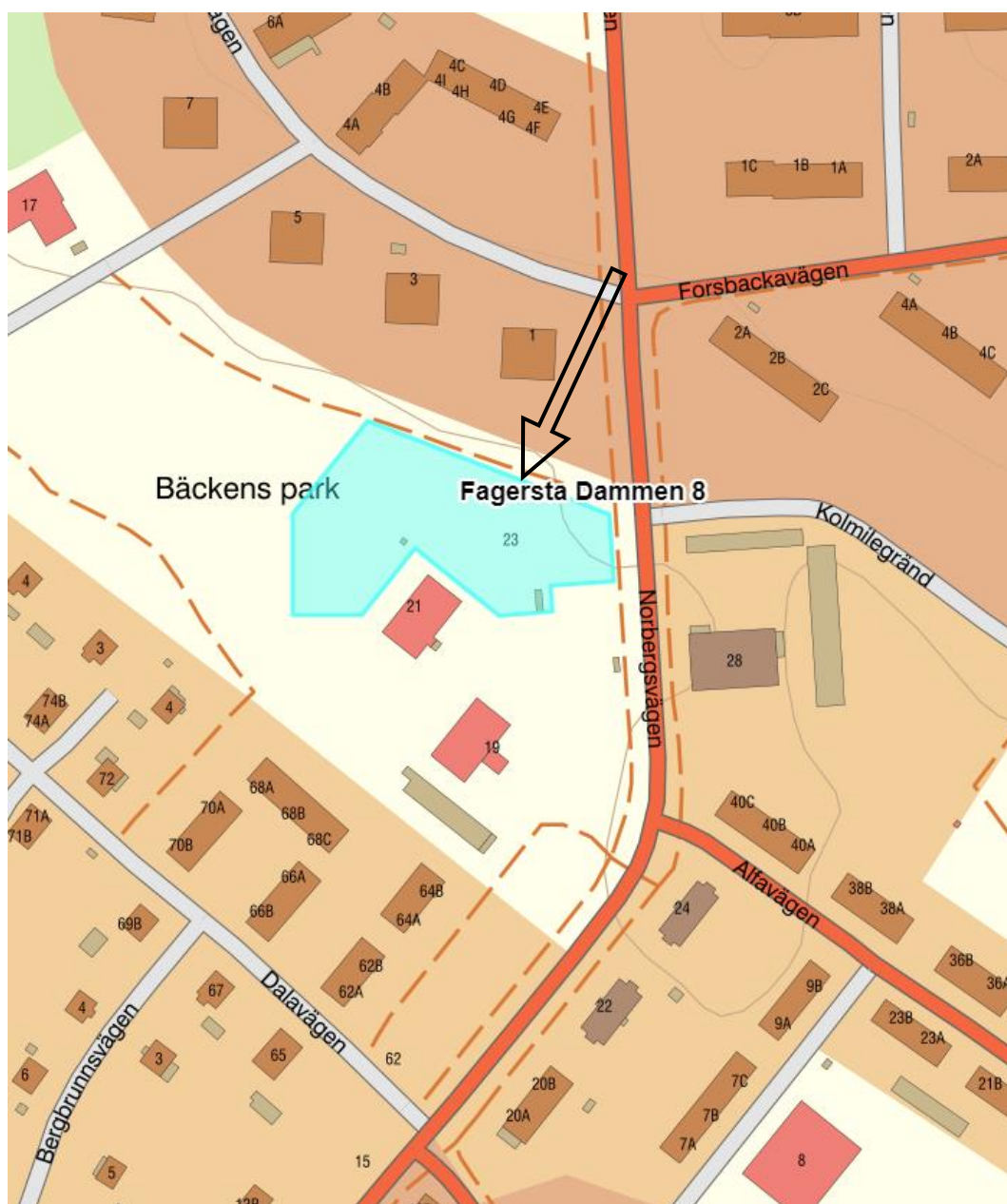
Fagersta kommun, Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2023-09-05, mindre redaktionella handlingar 2023-12-28.

Cornelia Spång Gustafsson
Planarkitekt

Fredrik Rooslien
Plan- och byggchef

PLANBESKRIVNING



Planområdet markerat med blått.

INNEHÅLL

DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE	3
Bakgrund	3
Syfte.....	3
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	3
Hela detaljplanen	3
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	8
Ekonomiska frågor.....	8
Organisatoriska frågor.....	8
PLANERINGSUNDERLAG	9
Kommunala	9
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR.....	10
Kommunala	10
Riksentressen.....	11
Miljökvalitetsnormer	11
Miljö.....	11
Hälsa och säkerhet	12
Hydrologiska förhållanden	13
KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS ÄNDRING.....	15
Fastigheter och rättigheter	15
Miljö.....	15
Trafik.....	16

DETALJPLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Ändringen av detaljplanen görs för att möjliggöra byggande av LSS-boende med en byggnadsarea på mer än 400 m², vilket är vad gällande detaljplan tillåter. Planändringen möjliggör utveckling av ett LSS-boende för att tillgodose behovet av boende för personer med behov av särskilt stöd i Fagersta. Detaljplanen är idag utformad för att möjliggöra byggnation av ett punkthus om åtta våningar likt de som står intill. Byggrätten i detaljplanen är anpassad efter det punkthus som stått på platsen om cirka 400 m² byggnadsarea. LSS-boendet som avses uppföras är i ett plan och kräver cirka 685m² byggnadsarea för att kunna inrymmas på platsen. För att den totala byggnadsvolymen ska vara likvärdig gällande detaljplan behöver ävennockhöjd av byggnad införas på 14 m. Därför behöver en planändring genomföras.

Syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra för utveckling av ett LSS-boende. Detta kommer kräva att byggrätten anpassas samt att prickad mark reduceras.

Upplysningar

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av planbestämmelser. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell. En plan kan ändras om ändringen inte är för omfattande, om syftet med befintlig detaljplan följs samt om inte grundstrukturen ändras och tydlighetskrav gäller. Om föreslagen detaljplan antas och vinner laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet.

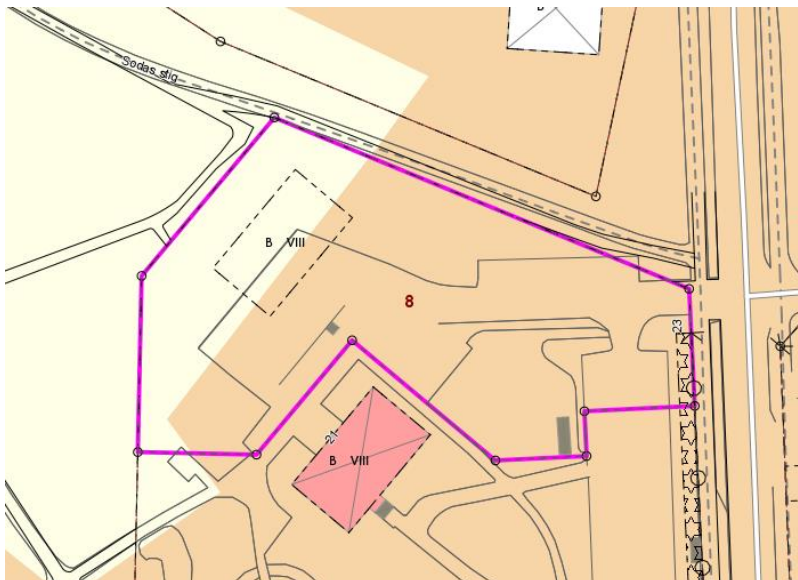
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planändringen gäller fastigheten Dammen 8 Fagersta, som ingår i detaljplan "Förslag till ändrad stadsplan för Kv Skansen och Skogen m. fl.". Planområdet ligger på Skansen i nordvästra delen av Fagersta mellan centrum och Kolarbyn. Fastighetens area uppmäter ca 4900 m² och ägs av Fagersta kommun.



Området för planändringen.



Fastigheten för planändringen, markerat med lila.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft. Enligt 4 kap. 22 § PBL avser genomförandetiden vid planändringen endast de frågor som ändras.

Allmän plats

Ett parkstråk med en bredd på åtta meter läggs till längs med Sodas stig som löper längs planområdet i norr. Det har dock lämnats plats för den befintliga parkeringen med motorvärmastolpar.

Kvartersmark

Detaljplanändringen anger samma användning som gällande detaljplan, vilket är bostäder. Ändringen begränsar nockhöjden till 14 meter och bygggrätten är begränsad till 15% av fastighetsarean, vilket motsvarar ca 735 m². Placering av byggnad regleras med ett minimum på fyra meter från fastighetsgräns och två meter från fastighetsgräns för komplementbyggnad. Dessa bestämmelser låter planens ursprungsstruktur, hus i park, leva kvar och påminner om den tidens ideal

modernismen. Korsmark betecknar området mot Norbergsvägen för att säkerställa att höga bullernivåer inte överskrider för boende.

Befintligt

I dagsläget består området till största del av asfalterad yta för parkering av bil och cykel. En del av området är anlagd med gräsmatta samt ett fåtal träd. Området har tidigare varit bebyggd av ett punkthus likt de som står intill, vilket revs år 2001. På angränsande fastighet Dammen 3, står två punkthus som är åtta våningar höga, byggda år 1970. Bebyggelsekaraktären i området definieras som hus i park. Nordväst om planområdet är bäckens park belägen med goda rekreativsvärden.



Planområdet sett från Norbergsvägen.



Stora parkeringen på området.



Bäckens park och Sodas stig (gc-väg) till vänster, med planområdet norr i bild.

Varför ändring av detaljplan valts

Ändring av detaljplan har valts för att de nödvändiga åtgärderna som behöver göras för att matcha exploatörens önskemål är relativt små. Området som ändringen omfattar är en liten del av planen vilket motiverar ändring i stället för upphävande av befintlig plan eller upprättande av en ny plan.

Ärendeinformation

Planhandlingar

- Plankarta med ändrade bestämmelser
- Planbeskrivning för ändringen (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Fastighetsförteckning

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Nedan följer motiv till de regleringar som gjorts i detaljplanen.

Allmän plats

Användningen park betecknar norra delen av planen mot gång- och cykelvägen för att följa den befintliga gröna korridoren längs med området från Bäckens park. Detta för att bibehålla rekreativt värde och främja för ekosystemtjänster.

Kvartersmark

Användningen bostäder kvarstår i ändringen likt i den gällande detaljplanen då LSS-boende ingår i det användningsområdet.

Begränsning av markens utnyttjande

Trafikbuller från Norbergsvägen behöver tas i beaktning för att undvika att de boende i området påverkas negativt. Så kallad korsmark har därför lagts på området närmast Norbergsvägen,

vilket hindrar att huvudbyggnad uppförs ca 65 meter från vägen. Området med korsmark behövs då ekvivalentnivån för buller ca 30 meter från Norbergsvägens kant genom bulleruträkning med prognosår 2040 uppskattas till 56 dBA och maxnivån beräknas till 71 dBA.

En avgränsad yta på västra delen av planområdet har betecknats med ö – *Marken får endast försees med uteplats i form av trädäck el dyl. och tak samt avskärmande plank*. Detta för att uteplatser rekommenderas att vara belägna så långt ifrån de bullernivåer Norbergsvägen orsakar, som möjligt.

Höjd på byggnadsverk

Gällande detaljplan tillåter en byggnadshöjd på 26,5 meter. För att matcha den maximala byggnadsvolymen i planändringen med gällande detaljplan, behöver högstanockhöjd begränsas till 14 meter eftersom byggnadsarean utökas till nästan det dubbla. Den procentuella ökningen av byggnadsarean har subtraherats från byggnadshöjden och resulterade i 14 meter. Nockhöjd används i stället för byggnadshöjd för att tydligare precisera.

Placering

Egenskapsbestämmelsen ”p- Byggnad ska placeras minst fyra (4) meter från fastighetsgräns.” Bestämmelsen används för att säkerställa skydd mot brandspridning mellan byggnader (BFS 2011:26) samt för att skapa en byggnadsfri respektzon mot närliggande fastigheter. ”p- Komplementbyggnad ska placeras minst två (2) meter från fastighetsgräns” har bestämts för att göra utrymme för skötsel av fasader med mera. För att uppnå kravet på planenligt utgångsläge för eventuellt framtida bygglov, har en bestämmelse införts om att befintlig byggnad som definieras av planens grundkarta inte omfattas. Detta då den befintliga byggnaden ligger i direkt anslutning till fastighetsgräns.

Markreservat

Bestämmelsen om markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsområde ”g” ska möjliggöra att rättighet säkerställs för in- och utfart till angränsande fastighet Dammen 3. Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar ”u” är utpekad för att området där ledningarna ligger inte ska bebyggas ifall det skulle bli aktuellt att komma åt dem vid reparation el. dyl.

Utnyttjandegrad

För att reglera hur mycket av ytan som bebyggs sätts bestämmelsen om utnyttjandegrad – största area i procent till 15 %, vilket motsvarar 735 m² av området. Detta för att byggnadsvolymen ska stämma överens med vad gällande detaljplan tillåter. Sänkt nockhöjd ger i detta fall utrymme för ökad byggnadsarea.

Genomförandetid

Genomförandetiden föreslås till 5 år och börjar gälla från att planen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor*Rättigheter*

Befintliga ledningar inom område för underjordiska ledningar, så kallat u-område, förutsätts vara säkerställda med ledningsrätt eller servitut. Vid in- och utfartsområdet införs markreservat för gemensamhetsanläggning för att möjliggöra att rättighet säkerställs för angränsande fastighet Dammen 3 att nyttja in- och utfart. Kommunen ansvarar för att ansöka om samt bekosta markreservat för gemensamhetsanläggningen, hos Lantmäteriet.

Tekniska frågor*Tekniska åtgärder*

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

Kommunalt avfall hämtas genom kommunens försorg. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme, exempelvis miljöbod, ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

Ekonomiska frågor*Planekonomisk bedömning*

Fagersta kommun bekostar planarbetet. För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, till exempel avgifter för bygglov och bygganmälan.

Planavgift kommer inte att tas ut i samband med bygglov. Planen föranleder inga kommunala kostnader för allmänna gator eller VA.

Organisatoriska frågor*Tidplan*

Planändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2022:1122) BFS 2020:8 och handläggs med standardförfarande enligt den preliminära tidplanen nedan.



2023-03-08 Beslut om samråd (delegationsbeslut)

Oktober 2023 Kommunstyrelsen godkänner planförslaget för granskning

November 2023 Kommunstyrelsen antar planförslaget

December 2023 Detaljplanen vinner laga kraft

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala*Detaljplan*

Gällande detaljplan antogs 1977 och kallas Förslag till ändrad stadsplan för Kv Skansen och Skogen m. fl.



Gällande planbestämmelser. Gula ytan betecknar användningen bostäder, gröna ytan betecknar användningen park och prickade ytan betyder att marken ej får bebyggas.

Översiktsplan

[Microsoft Word – Förslag FÖP Fagersta stad-ändrat område Bp.docx \(avesta.se\)](#)

Området finns med i FÖP Fagersta stad.

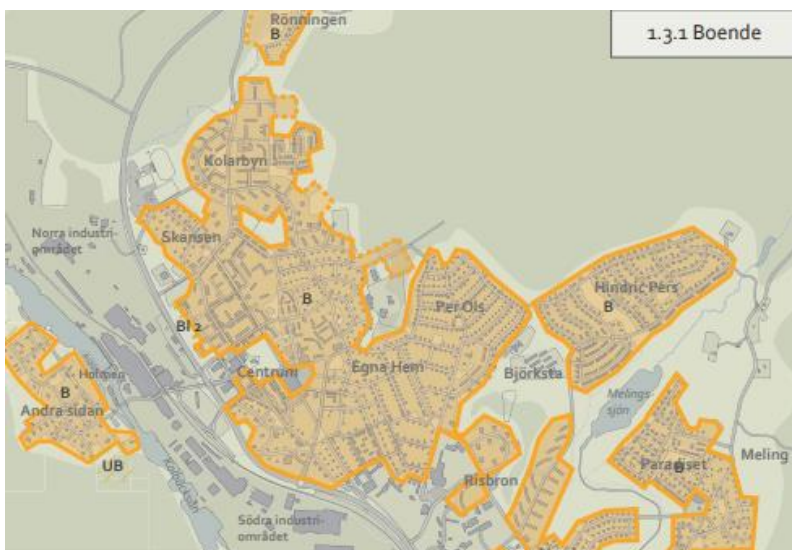


Bild från FÖP Fagersta stad där planområdet pekas ut för boende.

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

Kommunen har genomfört en undersökning av frågan om ändring av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Baserat på resultatet av undersökningen gör kommunen bedömningen att ändringen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Ändringen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan då ändringen inte i sig medger några negativa följder samtidigt som området redan är exploaterat. Således föreligger inget behov av strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11–18 och 22 § miljöbalken.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning att planändringens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan samråds med bland andra länsstyrelsen, i planens samrådsskede. Länsstyrelsen är enig kommunens beslut om att en strategisk miljöbedömning inte behövs, då planen inte antas medföra negativ miljöpåverkan.

Utredningar

Det finns en geoteknisk undersökning av marken utförd år 1969 av HSB:s Riksförbund, geotekniska avdelningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala*Detaljplan*

Området för planändringen ingår i *Förslag till ändrad stadsplan för Kv Skansen och Skogen m fl*. Planen vann laga kraft 1977-12-16. Största delen av stadsplanen är betecknad med användningen bostäder och park. I planen finns även utrymme för småindustri och handel samt för samlingslokaler. Högsta byggnadshöjd för området för planändringen är i gällande detaljplan 26,5 meter. Stor del av området är betecknad prickmark. Norbergsvägen löper längs planområdet och ansluter till områdets in- och utfart, vilken leder till parkeringen för punkthusen på fastigheten bredvid.

I stråket tvärs igenom planområdet markerat med "u" ligger ledningar för fjärrvärme. Längs med fastighetens nordvästra sida ligger ledningar för dag- och spillvatten och dricksvatten.



Området pekas i "En fördjupning av översiktsplan för Fagersta kommun" ut som "**B Bostäder**". Enligt fördjupningen ska kommunen verka för att fler bostäder uppförs på obebyggd, planlagd tomtmark inom de befintliga bebyggelseområdena. Detta i syfte att ta vara på outnyttjad potential, tillgodose bostadsbehovet och öka stadsmässigheten.

Ändring av detaljplanen innebär inte någon påverkan på riksintressen.

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden och det 4:e kapitlet anger särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet. Kommunens bedömning är att ändringen av gällande detaljplan inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser och anser således att dess innehåll är förenligt med 3 och 4 kap. miljöbalken.

Ingen tillståndspliktig verksamhet som genererar buller finns inom planområdet, endast bostäder är tillåtna inom fastigheten.

Området ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och spillvatten. För att fastigheten ska kunna hantera extra höga flöden av vatten, till exempel vid skyfall, kan anläggningar för fördröjning av dagvatten komma att behöva utföras. Dagvatten från parkeringsytor

ska ledas till fördröjningsmagasin och renas vid byggnation inom nya områden med över 10 parkeringsplatser för att inte bidra med föroreningar som riskerar att överskrida miljökvalitetsnormer. Detta löses med hjälp av oljeavskiljare eller motsvarande rengöring vilket avgörs i bygglovs-skedet. Dagvatten ska anslutas till förbindelsepunkt för dagvattenledningar.

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 den negativa hälsopåverkan radon kan medföra, hos de boende.

Buller

Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Vid uteplats i anslutning till byggnaden gäller 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå (Bullerförordningen 2015:216). Boverket rekommenderar att bullerutredningar görs med en tidshorisont framåt om minst 15 år. Därför har kommunen gjort en bulleruträkning med prognosår 2040 och enligt denna beräknas ekvivalentnivån ligga på 57 dBA och maxnivån på 71 dBA vid planområdesgränsen högt räknat och med normal ökning av ÅDT på riksvägarna. Detta med förutsättning att ingen bullerorsakande verksamhet eller verksamhet med inkluderande ökad tungtrafik etableras i närområdet.

För att undvika att de boende störs av för höga bullernivåer finns en bestämmelse i plankartan om att byggnad inte får placeras inom ca 60 meter från fastighetsgränsen som angränsar till Norbergsvägen. 60 meter från vägen är bullernivån lägre än 57 dBA. Om uteplatser ska finnas krävs att minst en av dessa anläggs bullerskyddat. Planbestämmelsen "ö" som reglerar att marken endast får försees med uteplats i form av trädäck eller dylikt, är satt i västra delen av plankartan för att möjliggöra ett läge där bullernivåerna är relativt låga. Rekommendation görs att huvudbyggnaden placeras med ena långsidan mot västra delen av planområdet, där planbestämmelsen "ö" är satt. Då kommer uteplatserna att skyddas från bullernivåer som inte överstiger 50 dBA ekvivalent ljudnivå. På så sätt uppfylls riktvärdena enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Räddningstjänst

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

Geotekniska förhållanden

För området finns en geoteknisk undersökning utförd år 1969. I undersökningsrapporten framgår att områdets mark består av ett fyllningslager som vilar på fast lagrad moig sandig morän i okänd lagertjocklek. Sammanfattningsvis framgår av rapporten att området har komplicerade grundförhållanden. Rekommendation ges därför om att byggnader bör grundläggas med hjälp av grundsulor på fast lagrad morän samt ett minst 20 cm tjockt lager grus med en kornstorlek på mellan 2 och 20 mm.

Hydrologiska förhållanden

Ca 25 meter väster om områdets fastighetsgräns samt ett litet område på fastigheten bredvid: Dammen 3, är utpekade som potentiella riskområden för vatten att samlas med ett djup på över 20 cm vid skyfall. Norbergsvägen som går utanför planområdet är en potentiell flödesväg för regnvattnet vid skyfall. Dessa potentiella risker kommer osannolikt påverka utfallet av planen, då planområdet inte ligger i direkt riskzon.

Kulturmiljö

Nya huskroppar bör brytas upp så att bebyggelsestrukturen i park fortsatt karaktäriserar området. Ny bebyggelse bör utformas så att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

Fornlämningar

Fornlämningar och fornfynd skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Inom området finns 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 ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Fysisk miljö

I dagsläget består området till största del av asfalterad yta för parkering av bil och cykel. En del av området är anlagd med gräsmatta med ett fåtal träd. På fastigheten finns även en kompletbyggnad samt en byggnadskonstruktion med tak över soptunnor. Området sluttar ytterst svagt från Norbergsvägen mot Bäckens park.

Trafik

In- och utfartsanslutningen från Norbergsvägen och parkeringen till byggnaderna intill är lokaliserade i området för planändringen. Det innebär att markreservat i form av gemensamhetsanläggning vid in- och utfartsområdet behövs för att möjliggöra säkerställande att den kan användas av fordon som ska till och från planområdets intilliggande byggnader.

Gång- och cykeltrafik

Vägar för gång- och cykeltrafik löper längs med planområdets östra och norra sida och är en del av det lokala gång- och cykelvägnätet med vilket det går att ta sig till stadens olika delar.

Parkering

Stort antal parkeringar inryms på planområdet i dagsläget. Parkeringarna vid in- och utfartsområdet finns kvar och har möjlighet att fungera som parkering för boende och besökare. Det parkeringsbehov som uppstår vid exploatering ska tillgodoses inom planområdet. Det nya LSS-boendet beräknas bestå av sex lägenheter. Två personer beräknas arbeta på boendet samtidigt. Detta resulterar i ca åtta parkeringsplatser om förutsättningen är en parkeringsnorm på 1,0. I dagsläget finns dock ingen parkeringsnorm i Fagersta kommun. Besökare till området kan även med fördel nyttja andra parkeringar i centrala Fagersta genom s.k. samutnyttjande, vilket gör att mindre parkeringsyta behövs på planområdet. Den befintliga stora parkeringen längre in på planområdet kommer behöva göra plats åt den nya byggnaden och vegetation för en attraktiv

boendemiljö med rekreativvärden samt för att främja för ekosystemtjänster och bidra till biologisk mångfald.

Kollektivtrafik

VL:s busslinje Fagerstalinjen går längs Norbergsvägen precis utanför planområdet, där hållplatsen Kolmilegränd ligger. Busslinjen går genom Fagersta till Fagersta Centralstation där det går att ta tåget "tåg i bergslagen" till bland annat Västerås, Gävle och Hallsberg för byten.

Teknik

Fastigheten är ansluten till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillvatten. Vid byggnation av nya områden ska dagvatten från parkeringsytor med plats för 10 bilar eller fler renas, till exempel med hjälp av oljeavskiljare eller motsvarande. Detta kommer att kontrolleras vid bygglov för parkeringar.

Fastigheten är ansluten till befintliga ledningar, inkl. fjärrvärme. För befintliga ledningar har ett markreservat, så kallat u-område, lagts ut. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatör och utförs, efter dialog, på det sätt som ledningsinnehavaren önskar.

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". Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i exempelvis miljöbod, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar.

Service

Närmsta förskola ligger inom 100 meter väster om planområdet. Alfaskolan med årskurs f-6 finns ca 300 meter sydöst om planområdet och Lindgårdsskolan med årskurs 7–9 ligger inom 500 meter i samma riktning. Brinellskolan är närmsta gymnasieskola och ligger ca 1,5 kilometer i sydostlig riktning. Det är ca en kilometer till centrum och närmsta livsmedelsbutik är belägen ca 800 meter söder om planområdet. Västmanlands Sjukhus Fagersta ligger på andra sidan stan i sydost, ca 2,5 kilometer bort.

Social miljö

Barn

Barnkonventionen (2018:1197) är sedan 2020-01-01 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. Området för planändringen omfattas av användningen bostäder, där barn och unga kan vara bosatta. Det är ytterligare en anledning till att den asfalterade parkeringsytan på området bör reduceras och göra plats åt vegetation för att skapa utrymme och möjlighet för trivsamt utemiljö för barn och unga. Exempelvis skulle leksaksföremål eller annat som främjar lek kunna placeras på platsen. Utformning av parkeringsytor, så att tillgänglighet och trafiksäkerhet säkerställs, är av största vikt för att minimera säkerhetsrisker för barn. God tillgång till gång- och cykelnät vid platsen är positivt för barn och unga.

Jämlikhet

Oavsett ålder, kön, etnicitet, religion eller funktionsnedsättning ska alla ha möjlighet att leva och verka inom planområdet. Nybyggnation på planområdet ska bidra till inkludering och tillgänglighet för alla i enlighet med diskrimineringslagen (2008:567).

KONSEKVENSER AV DETALJPLANENS ÄNDRING

Fastigheter och rättigheter

Ändringen av gällande detaljplan föranleder inget direkt behov av fastighetsreglering. Befintlig vattenledning ligger inom u-område i den gällande plankartan. Markförlagda ledningar i söder samt stråket tvärs genom planområdet har försetts med markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, så kallat u-område. Det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. Det är upp till varje ledningsinnehavare att se till att ledningarna har de rättigheter som krävs för att säkerställa att de får vara kvar vilket normalt sett sker med ledningsrätt eller servitut. Befintlig vattenledning samt fjärrvärmeledning ligger inom u-område i den gällande plankartan. Ett markreservat i form av gemensamhetsanlänning "g" vid in- och utfartsområdet behövs för att möjliggöra säkerställande att den kan användas av fordon som ska till och från byggnader som ligger intill planområdet. Gemensamhetsanläggningen gäller för fastigheterna Dammen 8 och Dammen 3. Kommunen ansvarar för att ansöka om samt bekosta markreservat för gemensamhetsanläggningen, hos Lantmäteriet.

Natur

Planområdet finns inte upptaget i någon naturinventering. Utvecklingen av LSS-boendet kommer medföra viss grönstruktur och ytor anlagda med gräs och växter. Trots att området ska byggas kommer inte naturvärden gå förlorade eftersom området idag är anlagt av en stor parkering. En konsekvens av planförslaget är att grönstruktur adderas snarare än tas bort. Träd som finns på platsen ska i möjligaste mån stå kvar.

Miljö

Miljöbedömning

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 innebär endast en ändring av gällande detaljplan. Utifrån planförslagets omfattning bedömer kommunen att de möjliga konsekvenserna av planens genomförande är begränsade och det inte finns risk för betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan har inte någon miljökonsekvensbeskrivning tagits fram för detaljplaneändringen.

Dagvatten

Detaljplaneändringen medför ingen ytterligare exploateringsgrad av icke planlagd mark. Endast mark inom den redan befintliga detaljplanen berörs. Hantering av dagvatten kommer inte påverkas negativt av detaljplanens ändring. Snarare positivt om den hårdgjorda ytan reduceras och mer vegetation tillkommer på planområdet. Delar av området ingår i verksamhetsområdet för vatten- och spillvattennätet och ny byggnation kommer att kunna anslutas till detta.

Hälsa och säkerhet

Planändringen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Ändringen bedöms inte medföra att riskbilden ändras för omgivningen. Eftersom området ligger i högriskområde för radon rekommenderas att bygga radonsäkert för att undvika risk för ohälsa för de boende.

Risk för olyckor

Ingen ökad negativ påverkan gällande risk för olyckor förväntas utifrån ändringen. Belysning finns redan längs trafik-, gång- och cykelvägarna och kommer adderas intill de nya byggnaderna.

Riksintresse

Inga riksintressen är berörda i planändringen.

Trafik*Motortrafik*

Detaljplaneändringen möjliggör inga nya in- och utfarter och ett genomförande bedöms inte påverka trafiken utanför detaljplanen nämnvärt. En viss ökning av fordonstrafik kan komma att ske i och med det nya LSS-boendet men bedöms inte bli av sådan omfattning att dess bidrag till ökat buller medför att bullerriktvärden överskrider.

Övrigt

Vid eventuellt borttagande av asfalt från platsen bör analys göras av asfalten för att undersöka om stenkolstjära inte återfinns i materialen. Om så är fallet ska detta hanteras som farligt avfall.