



SMEDJEBACKENS
KOMMUN

Detaljplan för
Del av VAD 5:26 (Vads udde)
Vad, Smedjebackens kommun, Dalarnas län



Antagen KF 2013-09-16
Laga kraft 2013-10-14

INLEDNING

Denna detaljplan har handlagts som ett normalt planförfarande utan program, där plansamråd och utställning hålls innan planförslaget kan antas av kommunfullmäktige, se figur 1.

Planen har varit föremål för granskning 28 juni – 12 augusti 2013. Synpunkter som kommit in under granskningen har sammanställts och inarbetats vilket har lett till justeringar av plankarta och plandokument. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2013-09-16 och vann laga kraft 2013-10-14.



Figur 1: Planprocess med normalt planförfarande utan planprogram.

Detaljplanen består av en *plankarta med bestämmelser* vilka blir juridiskt bindande när planen vunnit laga kraft. Till planen hör också *illustrationskarta*, *planbeskrivning* och *genomförandebeskrivning*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På miljö- och byggkontoret finns också *grundkarta* (2012-03-21), *behovsbedömning* (2012-01-15), *fastighetsförteckning* (2013-06-15), översiktlig *geoteknisk undersökning* (2012-04-04) och *naturvärdesinventering* (2011-12-20) att ta del av för den som så önskar.

INNEHÅLL

PLANBESKRIVNING	SID
1 Planens syfte och huvuddrag	3
2 Plandata	3
3 Tidigare ställningstaganden	4
4 Planeringsförutsättningar	9
5 Planförslag	16
6 Konsekvenser och avvägningar	21
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
1 Organisatoriska frågor	22
2 Fastighetsrättsliga frågor	23
3 Ekonomiska frågor	24
4 Tekniska frågor	25
5 Administrativa bestämmelser	25
ILLUSTRATIONSKARTA	26
KARTA MED NATURVÄRDEN OCH LIS	27
PLANKARTA	bilaga

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Granskningshandlingen har upprättats av miljö- och byggkontoret, Smedjebackens kommun, genom undertecknad och stadsarkitekt Sanna Broman. Medverkat har också GIS-tekniker Viola Trautmann, plantekniker Kerstin Johansson och mätningssingenjör Clas Westlund.

MILJÖ- OCH BYGGKONTORET 2013-10-14

Bo Jernberg
Förvaltningschef

Planbeskrivningen redovisar planens förutsättningar och intentioner, och ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och konsekvenserna av dess genomförande.

1 PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder i strandnära läge i anslutning till Vads samhälle för att stärka service och utveckling i området. Avsikten är också att säkerställa viktiga natur- och friluftsvärden i anslutning till sjön.

Bakgrunden är att det finns en stor efterfrågan på nya bostäder, framför allt strandnära enfamiljshus, i Vad. Det finns också ett uttalat önskemål från kommunen att prioritera nyetablering av bostäder i denna del av kommunen. Området har nyligen pekats ut som ett lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge i ett tillägg till översiktsplanen.

Planförslaget medger en nybyggnad av ca åtta enbostadshus i sluttning vid sjön Barken. Infart till området föreslås ske via Ånäsvägen. Området närmast stranden av planområdet tillgängliggörs för allmänheten/friluftslivet, genom att det avgränsas mot den nya bebyggelsen av staket. För att underlätta för båtlivet förelås också möjligheten att anlägga bryggor längs stranden inom ett avgränsat område.

Den viktigaste avvägningen i planarbetet har varit att balansera behovet av attraktivt boende för att stärka servicen i bygden, med att bevara tillgängligheten till stranden för det rörliga friluftslivet liksom viktiga natur- och kulturvärden i området.

2 PLANDATA

2.1 Lägesbestämning och areal

Föreslaget planområde är 7,14 hektar stort, varav 2,28 hektar vatten, och ligger vid sjön Barken strax sydväst om Vads samhälle, där det tangerar befintlig bebyggelse vid Ånäsvägen. Avståndet till Smedjebacken är cirka 20 km och till Fagersta ca 10 km. Området avgränsas i öster, söder och sydväst av sjön Barken, i nordost av obebyggda delar av stamfastigheter Vad 5:26 och i nordväst av den obebyggda fastigheten 2:1. I nära anslutning till planområdets nordöstra del finns Vad 5:22 som är bebyggd med ett bostadshus, se figur 2.

2.2 Markägförhållanden

Planområdet ligger på fastigheten Vad 5:26 som ägs av exploatören. Föreslagen anslutningsväg går över samfälligheten Vad S:1, se figur 2.



Plantillstånd gavs av Miljö- och byggnadsnämnden i maj 2010 (MBN 2010-05-12 § 36), enligt dåvarande bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL). Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande, men utan program då detta bedömts vara onödigt eftersom planen baseras på ett nyligen (februari 2011) antaget tillägg till översiktsplanen för landsbygdsutveckling i strandnära läge, där planområdet pekats ut och förutsättningarna beskrivits, se avsnitt 3.3.

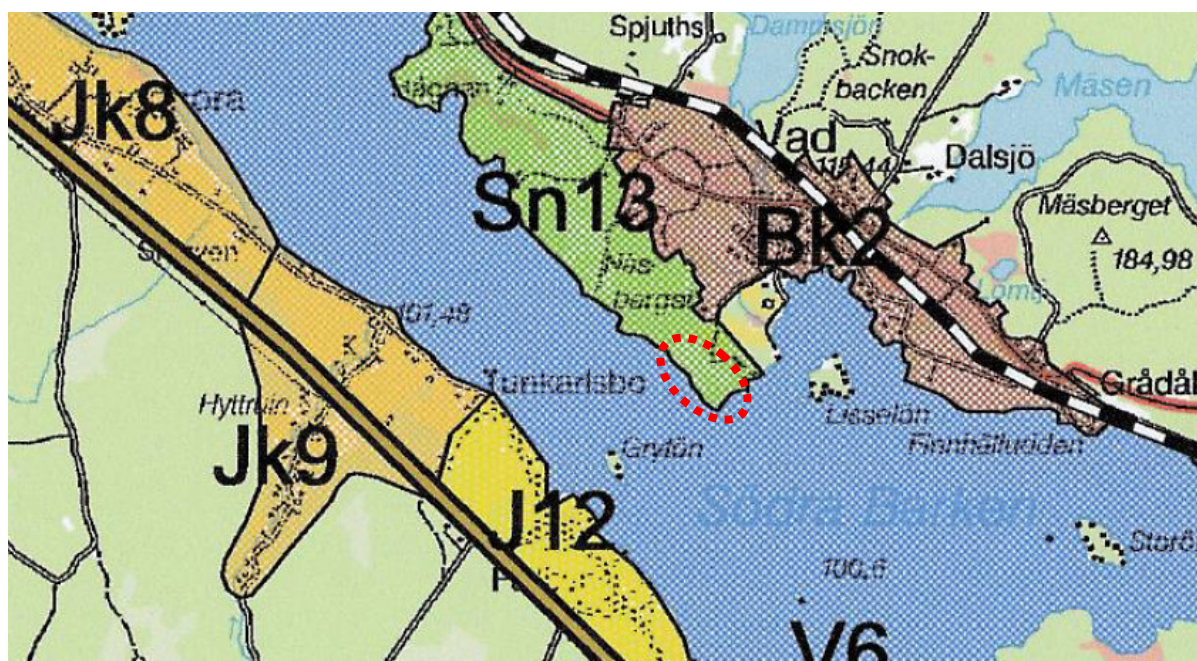
3.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan för Smedjebackens kommun*, från 2003 (KF 2003-12-18), formuleras visionen att Smedjebacken skall vara en kommun med goda utvecklingsmöjligheter som erbjuder den bästa livsmiljön i Mellansverige. Detta omfattar attraktiva boendemiljöer, ett dynamiskt och differentierat näringsliv, en bra förskola och skola, goda möjligheter till friluftsliv etc. Ett av de sju övergripande mål som formulerats för att nå detta är att öka företagande och bostadsbyggande även utanför tätorterna.

Under temat *Boende och livsmiljö* beskrivs trenden med minskande befolkning (1995-2000) och vikten av att skapa attraktiva boendemiljöer för att vända denna trend genom att komplettera befintliga tätorter och bymiljöer eller att hitta nya attraktiva lägen för bebyggelse.

Under tema *Friluftsliv och rekreation* beskrivs kommunen som rik på skogar och sjöar med goda förutsättningar att erbjuda ett rikt och varierat friluftsliv. Bl.a. finns ett rikt båtliv knutet till Barkensjöarna där det framför allt är öarna och de norra stränderna som bedöms som intressanta för det rörliga friluftslivet. För sådana områden där rekreation är den primära användningen anges att rekreatiönsändamålets intressen bör prioriteras vid lov- och tillståndsärenden och att exploatering eller markanvändning som förhindrar eller försvårar områdets användning för rekreation inte bör komma till stånd.

Delar av planområdet ligger inom ett i översiktsplanen kallat *Skogsområde med stora naturvärden SN13 Vad-Hägnan*, vilket ingår i *Naturvårdsprogrammet* från 1987. För sådana områden rekommenderas i översiktsplanen bl.a. att vid lov- och tillståndsärenden bör skogsbrukets och naturvårdens intressen vägas samman, och att lokalisering av ny bebyggelse bör ske med hänsynstagande till områdets naturvärden och så att hinder för skogsbruket inte uppstår. Delar av planområdet gränsar också till ett i översiktsplanen kallat *Bebyggelseområde med stora kulturmiljövärden Bk2*, som också ingår i *Kulturmiljöinventeringen 1990*. För sådana områden gäller generellt att de bör i första hand användas för bostadsändamål eller verksamheter som inte innebär olägenhet för bostäder. Exploatering eller markanvändning bör inte skada kulturmiljön och lokalisering av ny bebyggelse bör ta hänsyn till kulturmiljöns bevarande och ny bebyggelse bör anpassas till den äldre.



Figur 3: Utdrag ur Översiktsplanen. Planområdet berörs av ett område med stora naturvärden Sn13 Vad-Hägnan. Planområdet är markerat med röd streckad ring. Källa: Smedjebackens kommun (www.smedjebacken.se)

3.3 Tillägg till översiktsplan

I februari 2011 antogs *Tillägg till översiktsplanen – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*, även kallad *LIS-planen* (KF 2011-02-21 § 2), där sammanlagt 62 områden pekades ut som lämpliga för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Det föreslagna planområdet motsvarar *Område 3 Vads udde - Näsberget*, som ligger sydost om Näsberget.

Området bedöms i LIS-planen som lämpligt för bostadsbebyggelse. Det ligger i direkt anslutning till den samlade bebyggelsen i Vad och kommunikationsstråket Smedjebacken – Fagersta. Ny bostadsbebyggelse kan bidra till att behålla underlag för service, i form av befintlig F3-skola samt busslinje. Området är dessutom möjligt att ansluta till kommunalt VA-nät.

Marken i området beskrivs i LIS-planen som igenväxande åkermarker med måttliga naturvärden, samt hagmarker och några blockiga partier. I öster finns äldre skog och längst i söder på udden finns höga naturvärden. Hagmarken inom området är lämplig för bostäder. I planen anges vidare att en naturvärdesinventering bör göras i samband med detaljplanering, att åkerholmar med höga naturvärden inte bör bebyggas, och att allmänhetens tillgång till udden och strandremsan liksom skydd för kulturvärden bör säkerställas i detaljplan.



Figur 4: Utdrag ur LIS-planen som visar områden för landsbygdsutveckling i Vad med omgivningar. Planområdet är markerat med röd streckad ring. Källa Smedjebackens kommun, 2011, *Tillägg till översiktsplan – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*.

3.4 Detaljplaner

Föreslaget planområde är inte tidigare planlagt och gränsar heller inte till någon gällande detaljplan. För ett område nordväst om planområdet gäller byggnadsplan för del av Vad, fastställd 1960-03-05.

3.5 Riksintressen

Det föreslagna planområdet berörs av ett riksintresse. Det gäller *F17 Barkensjöarna (Strömsholms kanal)* som är av riksintresse för friluftslivet enligt miljöbalkens 3:e kapitel. Interesseaspekterna är enligt länsstyrelsens dokumentation kanotning och båturet friluftsliv för denna del av riksintressområdet. Förutsättningar för att behålla värdena bedöms vara att arkepelagen och strandområdena bevaras och de kan reduceras av bebyggelseexploatering, avverkning av strandskogar och holmar, nedläggning av jordbruksmarker och ohämmad motorbåtstrafik.

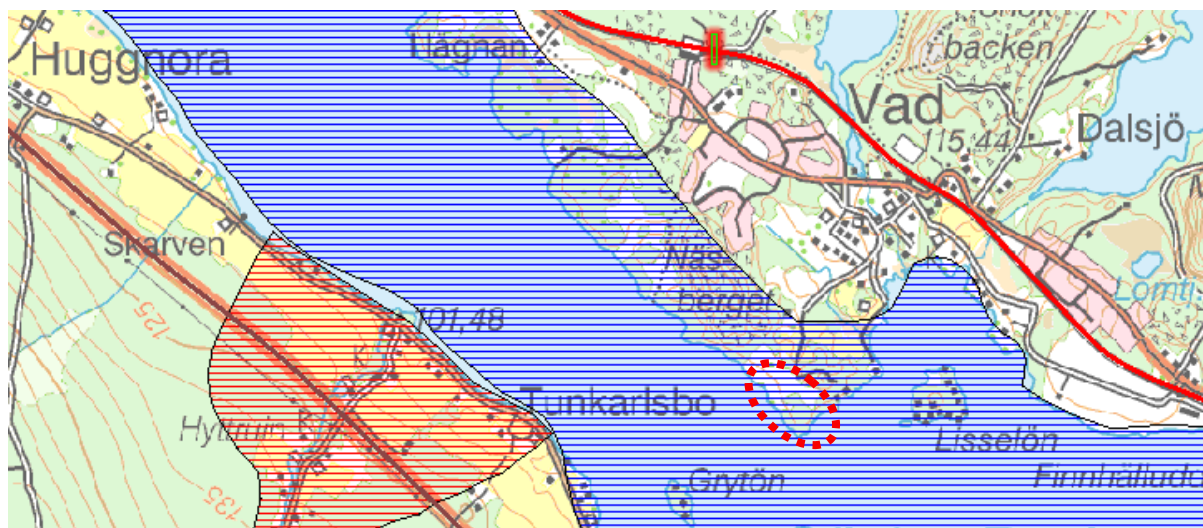
I kommunens översiktsplan anges att riksintresset ska säkerställas genom att Barkensjöarnas stränder ska inventeras för att klarlägga vilka områden som är mest värdefulla för det rörliga friluftslivet. För områden där den primära användningen är rekreation anges som allmän rekommendation att:

- Området i första hand ska användas för rekreation
- Vid lov- och tillståndsärenden bör rekreationsändamålets intressen prioriteras
- Exploatering eller markanvändning som förhindrar eller försvårar områdets användning för rekreation inte bör komma till stånd.

Kommunen har sedan i ett tillägg till översiktsplanen, gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den del av riksintresset som planområdet omfattar är ett lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge, se avsnitt 3.3.

Ett riksintresse för kulturmiljövård 106 *Tunkarlsbo* (bergmansby) finns på andra sidan sjön, cirka 700 m från planområdet. Landskapsvärden i form av utblickar över sjön nämns inte i dokumentationen, varför detta riksintresse inte bedöms beröra det föreslagna planområdet.

Ett riksintresse för järnväg *Bergslagspendeln* (*Ludvika-Kolbäck*) som ligger cirka 400 meter nordost om planområdet bedöms inte heller beröra planområdet.



Figur 5: Karta som redovisar riksintressen inom och i närheten av planområdet (röd streckad ring): Friluftsliv – Barken (blått randigt område), Kulturmiljövård - Tunkarlsbo (rött randigt område) och Järnväg – Bergslagspendeln Ludvika-Kolbäck (röd linje). Endast det förstnämnda berörs av planarbetet. Planområdet är markerat med röd streckad ring. Källa: Länsstyrelsen (webbkarta på www3.dalarna.se/website/RUM/)

3.6 Strandskydd

Regler om generellt strandskydd för alla stränder vid havet, insjöar och vattendrag infördes 1975 och regleras av miljöbalkens 7:e kapitel. Strandskyddets syfte är att trygga allmänhetens tillgång till stränderna och skydda livsvillkoren för djur och växter. Inom ett strandskyddat område får man inte bygga nytt, ändra byggnader, gräva eller fylla ut, eller ändra förutsättningar för naturvärdena.

Länsstyrelsen har närmare preciserat omfattningen för olika vattendrag. För Södra Barken gäller strandskydd inom 100 m, vilket alltid omfattar ömse sidor om strandlinjen. Föreslaget planområde ligger inom detta område och omfattas därför av strandskyddsbestämmelserna.

Strandskyddet kan upphävas genom dispens om det finns särskilda skäl för det. Ett sådant skäl är att området tas i anspråk för byggnad eller anläggning som bidrar till landsbygdsut-

veckling om området är utpekad som så kallat LIS-område i en översiktsplan. Kommunen kommer därför att föreslå ett upphävande av strandskyddet för berörda delar av planområdet som en planbestämmelse i detta planarbete.

3.7 Biotopskydd

Mindre områden som håller mycket höga naturvärden kan vara skyddade som biotopskyddsområden enligt miljöbalken 7:e kap.11 §. De kan antingen omfattas av det generella biotopskyddet av åkerholmar, diken, småvatten, stenmurar mm i jordbrukslandskapet, eller av biotopskydd som inrättats genom särskilt beslut av länsstyrelsen, skogsvårdsstyrelsen eller kommunen. Inom ett biotopskyddsområde får det inte bedrivas verksamhet eller genomföras åtgärder som kan skada naturmiljön.

Planområdet omfattar inga biotopskyddsområden och inte heller några biotoper som är skyddade genom särskilda beslut, se figur 6.



Figur 6: Karta som redovisar nyckelbiotoper (röda områden är Bergvik Väst mark, grönt område är privat mark) enligt skogsstyrelsens databas. Det finns inga biotopskyddade områden inom planområdet (röd streckad ring). Källa: Länsstyrelsen (www3.dalarna.se/website/RUM/)

3.8 Tidigare förordnad mark enligt PBL 6:3-5

Planområdet är inte tidigare planlagt och omfattar därför ingen mark som tidigare förordnats enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap.3-5 § (tidigare BL § 113 och PBL 6 kap.19 §). Lokalgatan i nordväst är tidigare planlagd.

3.9 Behov av miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § ska en kommun, som upprättar eller ändrar en plan eller program som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydan-

de miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen skall i en behovsbedömning avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, och om så är fallet, en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Kommunen har gjort en behovsbedömning, och efter samråd enligt 6 § MKB-förordningen, i beslut 2012-03-20 (Mbn § 29) gjort bedömningen att detaljplanen för Vad 5:26 inte förmodas innebära någon betydande miljöpåverkan och att miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Denna uppfattning delades också av länsstyrelsen i samrådet för behovsbedömningen.

4 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Kulturmiljö

Kulturrehistoria

Vad ligger i det som en gång var Söderbärke socken i Västerbergslags tingslag (härad), Kopparbergs län. Vid sidan om småskaligt skogs- och jordbruk, ursprungligen i form av svedjebruk, har järnhanteringen gamla anor i trakten. Bergshanteringen i form av hyttor, smedjor och bergmansgårdar, växte fram under tidig medeltid och när Wad omnämns för första gången år 1539 fanns där redan en hytta. På 1620-talet anlades en hammare som fanns kvar till slutet av 1800-talet. Historiskt sett hör området kring Barkensjöarna mer till Västmanlands bergslag än Dalarnas, genom förbindelse- och kolonisationsleden uppefter Kolbäcksån.

Efter hyttödöden på 1800-talet växte sågverk mm fram och jordbruket ökade i betydelse. De än idag ursprungliga bergsmansbyarna är kulturhistoriskt värdefulla, med ännu hävdade odlingsmarker kring de oskiftade husklungorna. Marken nordväst om Näsberget där det föreslagna planområdet ligger, tillhörde Vads inägor och hemskog, medan själva berget tillhörde utmarken (s.k. utskog). När storskiftet genomfördes 1814 delades den tidigare gemensamt ägda marken in i större enskilda ägostycken till de olika bergsmännen, vilka utgör grunden för dagens fastighetsindelning.



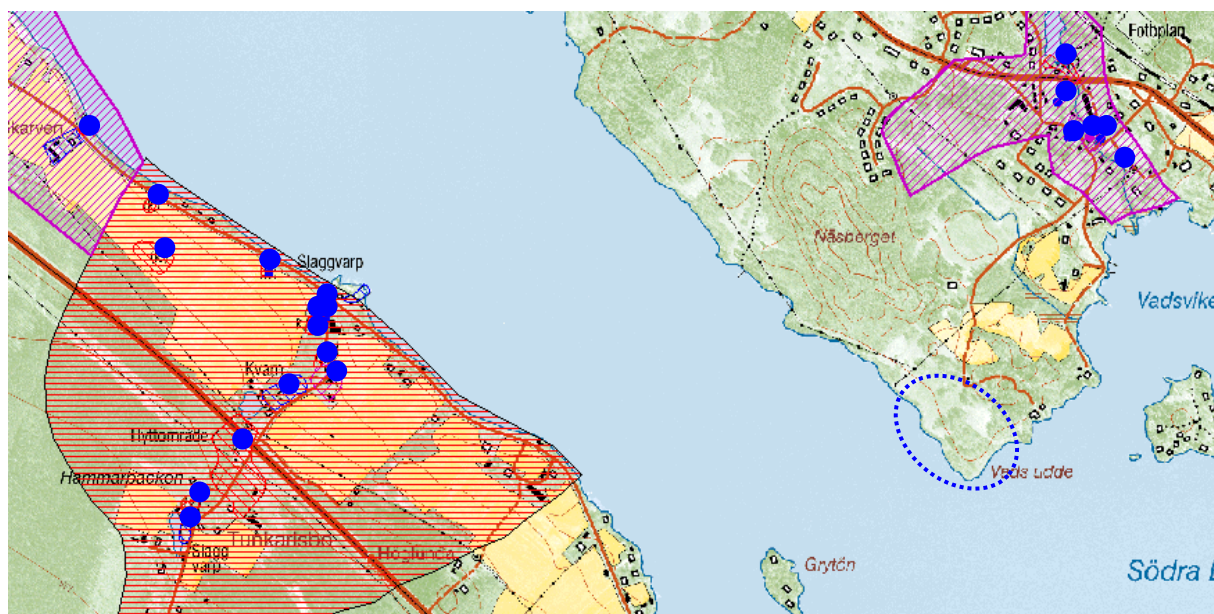
Figur 7: Vad 1859 (generalstabskartan) och 1964 (ekonomiska kartan). Föreslaget planområde markerat med blå streckad ring. Källa Lantmäteriet.

Vid sekelskiftet 1900 drogs järnvägen mellan Stockholm (Spånga) och Ludvika genom Vad. 1907 anlades Barkens sågverk på orten och på 1930-talet en trähusfabrik. Fabriken lades ner 1963, sågverket 1971, men tåget stannar fortfarande i Vad. Befolkningen har sedan 1960 minskat med en femtedel, men har under de senaste åren börjat öka igen.

Fornlämningar och kulturmiljöintressen

Det finns inga dokumenterade fornlämningar inom planområdet. Däremot finns fornlämningar inne i Vad, i Tunkarlsbo och i Huggnora (se fig 8), som inte berörs av planförslaget.

Inne i Vads samhälle finns *Såmogården (Bergmansgård)* utpekad som lokalt kulturmiljöintresse i kommunens kulturmiljöprogram, liksom *Huggnora (strandby)*. Dessa påverkas inte heller av planförslaget.



Figur 8: Kartan visar riksintresse för kulturmiljövård (rödrandigt) *Tunkarlsbo* (bergmansby); lokalt kulturmiljöintresse (rosarandigt) *Vad* (bergmansgård) och *Huggnora* (strandby), samt fornlämningar (blå punkter). Inga av dessa ligger inom planområdet. Förslaget planområde markerat med blå streckad ring. Källa: Länsstyrelsen (www3.dalarna.se/website/RUM/)

4.2 Markanvändning och bebyggelse

Planområdet består av strandområden samt skogsmark, igenväxande åkermark, ängs- och hagmarker. Strax norr om planområdet ligger ett äldre villaområde. I sydost finns en befintlig grillplats. En grusad skogsväg löper genom nordöstra delen av planområdet och leder till en bebyggd strandfastighet. Väster om planområdet reser sig Näsberget. Vid Änäs vägen strax norr om planområdet del (vid den befintliga bebyggelsen) finns kommunala ledningar för dricksvatten och spillvatten.

4.3 Naturmiljö och friluftsliv

Naturmiljö

Stora delar av planområdet är relativt kuperat med en mindre höjdrygg inom området. Marknivåerna varierar från knappt 101 meter över havet (möh) närmast Södra Barken till 115 möh på det högsta stället. Cirka 100 meter nordväst om planområdet reser sig Näsberget över 130 möh. Marken består dels av öppna åkrar, dungar och mindre skogsområden. Östra

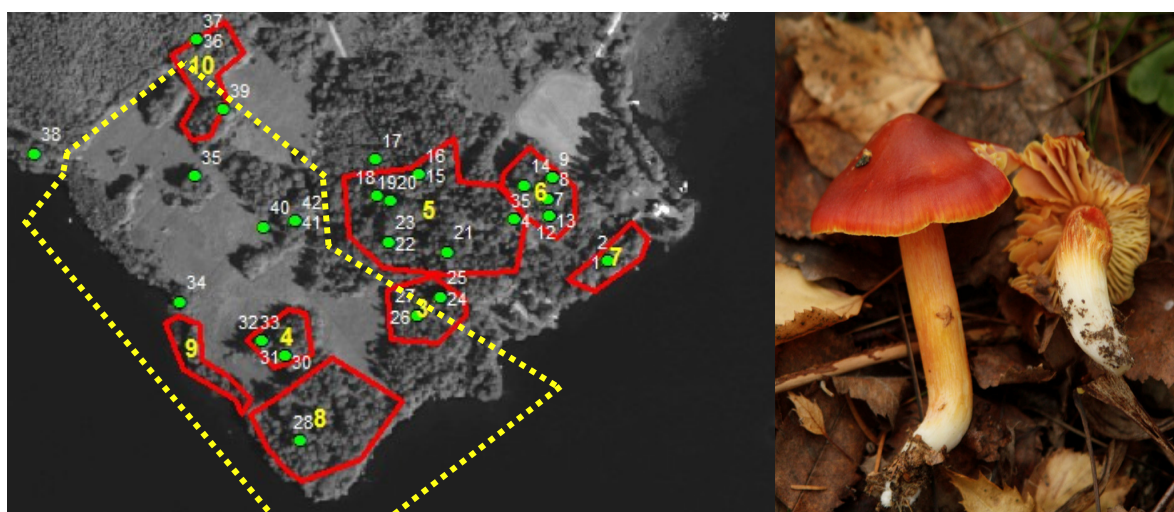
strandzonen är blockig med hög strand, medan det vid västra sidan finns en blandning av björk, asp, klipbal och någon tall.

Skogsstyrelsen redovisar naturvärden inom planområdet i sin databas. I södra delen av planområdet finns en lövskogslund/hagmarksskog som redovisas som ett naturvärdesområde, se figur 9.



Figur 9: Karta som redovisar naturvärden (gröna områden) enligt skogsstyrelsens databas. Inom det föreslagna planområdet (blå prickad ring) finns ett naturvärdesområde Vads udde som utgörs av en lövskogslund/hagmarksskog. Källa: Länsstyrelsen (www3.dalarna.se/website/RUM/)

Som en del av planarbetet har under hösten 2011 en naturvärdesinventering genomförts. Den visar att det finns naturvärden i planområdet, framför allt i kalkbarrskogen (område 5 i figur 10). På två ställen påträffades scharlakansröd vaxskivling (område 3 och 4 i figur 9), en mycket vacker svamp som är rödlistad (Nära hotad NT). Dessa platser bör bevaras och restaureras så ängsmarkskaraktären består. Södra uddens glesa, hagmarksliknande trädställning av asp och björk är av högt värde.



Figur 10: Kalkbarrskogen (område 5, där naturvärdesområdena är markerade med röd heldragen linje och planområdet med gulprickad linje) bedöms ha höga naturvärden. Exempel av scharlakansröd vaxskivling (bild till höger) har påträffats i punkt 27 och 31 i kartan. Källa: Taigaekologerna 2011, Naturvärdesinventering inom LIS-område i Vad, Smedjebackens kommun.



Figur 11: Karta som redovisar jordbruksmark klass B (gulstreckat) och klass C (grönstreckat) 1976, samt EU-block (svart kant). Inom planområdet finns jordbruksmark av klass C (1976) vilken är den minst brukningsvärda. Svart linje visar EU-block. Källa: Länsstyrelsen (www3.dalarna.se/website/RUM/).

Enligt en äldre klassificering av åkermark som gjordes av Lantbruksnämnden 1976, fanns jordbruksmark av klass C inom det planerade planområdet, vilket representerar den minst brukningsvärda klassen, se figur 11. Stora delar av denna mark används idag som betesmark eller för skogsbruk. Det finns inga stödberättigade så kallade EU-block inom planområdet. Jordbruksblocken avgränsar den jordbruksmark som är stödberättigande för arealbaserade jordbrukarstöd. Blocket avgränsas av fasta avgränsningar såsom vägar, stenmurar, skog, bebyggelse, diken och sjöar.



Figur 12: Bilder från naturmiljön i området

Friluftsliv

Planområdet berörs av två utpekade friluftsintressen, dels ett riksintresse (se avsnitt 3.5), dels ett regionalt intresse utpekat i *Naturvårdsprogram för Kopparbergs län* från 1988. Båda redovisas i kommunens översiktsplanering och hänsyn behöver tas till dessa i planarbetet.

Riksintresset enligt miljöbalken 3 kapitel omfattar Barkensjöarna som helhet, som är av betydelse för båtliv och fiske. Det är framförallt öarna samt Barkensjöarnas norra stränder som anses intressanta för det rörliga friluftslivet. I beskrivningen anges att området är av stort värde för det rörliga friluftslivet genom sin lättillgänglighet, kombinerad med möjligheten till kanotfärder i intresseväckande kulturmiljö.

Kommunen har i ett tillägg till översiktsplanen, gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den del av riksintresset som planområdet omfattar är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära läge genom byggnation av bostäder (se avsnitt 3.3). En förutsättning för detta är dock att friluftslivets intressen tas tillvara, bland annat genom att stranden är fortsatt tillgänglig för friluftslivet.

Det regionalt utpekade friluftsintresset *Nr 33 Tunkarlsbo-Vad* benämns i det regionala naturvårdsprogrammet som ett strövmråde med ett idylliskt och omväxlande strandavsnitt ända från Parkudden till Vads udde bildat av skogsdungar, åkerlappar och betesmark. Området anges fungera som ett lämpligt närströvmråde för vadborna och rastområde för det båtburna friluftslivet på Barkensjöarna och Strömsholms kanal.



Figur 13: I anslutning till planområdet finns ett riksintresse för friluftsliv (blåprickigt) och ett så kallat övrigt intresse (gult). Källa: Smedjebackens kommun 2011, *Tillägg till översiktsplan – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen*.

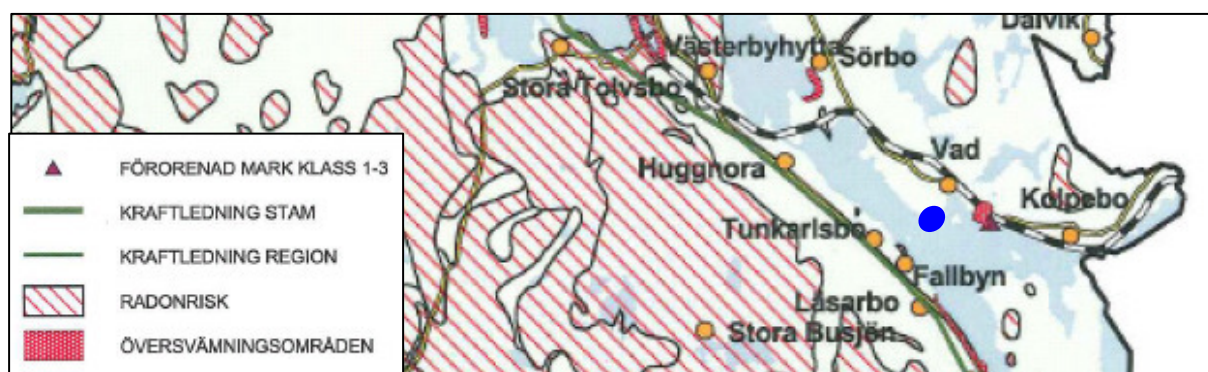
4.4 Risk- och miljöfaktorer

Översiktligt identifierade riskfaktorer

Enligt översiktsplanen (se avsnitt 3.2) finns det inte några riskobjekt inom räckhåll och räddningstjänstens insatstid bedöms vara 10-20 minuter. Rasrisker är inte inventerade i kommunen men försiktighet bör enligt översiktsplanen iaktas vid mark med skiktad lera och silt. En översiktlig geoteknisk undersökning har därför genomförts som en del av planarbetet.

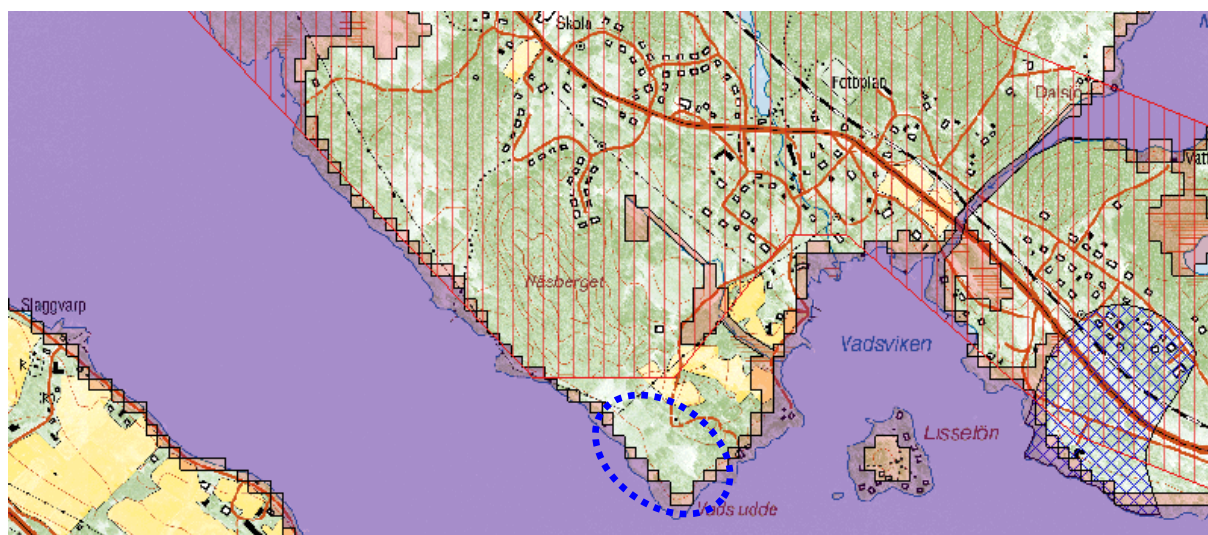
Luftkvalitet och buller är inte heller inventerade men bedöms endast vara ett problem i Smedjebackens tätort respektive längs järnvägen och väg 66. Planområdet ligger cirka 400 meter från järnvägen med åtskiljande höjder/vegetation emellan, och bedöms därför inte utgöra en riskfaktor för den planerade bebyggelsen.

Enligt LIS-utredningen (se sid 6) berörs planområdet inte av identifierade riskfaktorer, i form av förorenad mark, kraftledning i stam- eller regionnätet, radonrisk eller översvämningsskänslighet, se figur 14.



Figur 14: I översiktsplaneringen identifierade riskfaktorer i form av förorenad mark, påverkan från kraftledning, radon eller översvämningsområde. Ingen av dessa berör planområdet (blått). Källa: Smedjebackens kommun, 2011, Tillägg till översiktsplan – Landsbygdsutveckling i strandnära lägen.

I länsstyrelsens databas redovisas riskområden baserade på översiktliga beräkningar från bland annat SMHI och räddningsverket, se figur 15. Enligt denna finns erosionsbenägen jordart inom planområdet, samt möjlig risk för beräknade så kallade 100-årsflöden och för maxflöden, beräknade enligt Flödeskommitténs riktlinjer för dammdimensionering klass 1. Mer om geotekniska förhållanden och översvämningsskänslighet, se nedan.



Figur 15: I Länsstyrelsens databas identifierade riskfaktorer: Inom planområdet (blåprickig linje) syns 100-årsflöden enligt SMHI (lila), beräknat max-flöde enligt SMHI (rosa) och erosionsbenägen jordart (rödrandig). Inom planområdet finns inga skredriskområden identifierade, inte heller sk översvämningsskänsliga områden enligt kommunens översiktsplan (blårutiga). Källa: RUM Dalarna, november 2011.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av Sweco Infrastructure AB. Området bedöms generellt vara stabilt för planerad bebyggelse och vägar. Det undersökta området domineras av silt-, ler- och moränordrar. Siltjordarna finns företrädesvis i åkerjordarna medan moränerna dominerar höjdområdena, som i regel är blockrika och grovblockiga. Moränjordar av grusig, sandig, siltig typ har noterats i sydöst. Tunna lager av silt/lera bedöms överlagra moränjordarna också i höglänta delar. Generellt bedöms mäktigheten hos jordarna vara begränsad. Strandlinjen mot sjön är extremt blockig och varierar i bredd mellan 5 och 20 meter.

Området är huvudsakligen torrt. Grundvattenytan är inte känd i området. I den höglänta delen bedöms dock grundvattenytan ligga djupare än i de låglänta delarna. Inom området har endast ett större dike noterats.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockel-element i naturligt lagrad morän eller silt. Vid schaktarbeten under nederbördsrika- och snösmältningsperioder skall flytjordsproblematiken beaktas. Innan grundläggning görs på silt eller lera ska kompletterande geotekniska undersökningar utföras för att verifiera att grundläggning kan utföras med plattor. Vid schaktarbeten skall höga sten- och blockhalter beaktas. Förekommande jordar av silt och morän är ej lämpliga som fyllning under gator och hus. Vid markplanering skall mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas. Vatten får inte påföras annans fastighet. Det bör utarbetas en plan avseende omhändertagande av yt-, mark och dagvatten inom varje fastighet i samband med bygglov.

Översvämningskänslighet

En inventering av översvämningskänsliga områden gjordes av kommunen 1991, vilken redovisas i Länsstyrelsens regionala underlagsmaterial och i kartan, figur 15. Dessutom finns det en översvämningskartering av Kolbäcksåns dalgång från SMHI. Denna redovisar bara vissa av kommunens vattendrag och har vissa osäkerheter men har också utgjort underlag.

Flödesdimensionering innebär att till exempel utskov, utlopp, öppna diken och stamledningar dimensioneras för att klara ett visst maxflöde (eller dimensionerande flöde) utan att olägenheter uppstår. Det dimensionerande flödet har en viss statistisk återkomsttid och brukar namnges efter denna återkomsttid. Ett 50-årsflöde återkommer statistiskt sätt en gång per 50 år, ett 100-årsflöde återkommer statistiskt sätt en gång per 100 år och så vidare.

Norra och Södra Barken har en nedre dämningssgräns (NY) på 99,66 meter över havet och en övre gräns (Öy) på +100,40. Kraftstationerna i Fagersta som ägs av E.on. säsongreglerar Barkensjöarnas nivå. Det har under 1900- och 2000-talen förekommit ett flertal höga vattenstånd då övre dämningssgränsen överskridits. I maj 1977 var vattennivån som högst +102,46, dvs 206 cm över ÖY. I juli 2009 var vattennivån +101,225 (ca 82,5 cm över Öy).

Kommunen brukar vid planläggning och bygglov i anslutning till Barkensjöarna ange högsta dimensionerande vattennivå till +102,46 m ö h. Utgångspunkten för planförslaget har varit kommunens högsta dimensionerande vattennivå för Barken. Därefter har en kraftig säkerhetsmarginal lagts till, varför planförslaget utgått från en teoretisk högsta vattennivå om +104,00 m ö h.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Enligt VISS kan Södra Barken (SE665619-149324) nå god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2015. Planen påverkar inte dessa miljökvalitetsnormer för vatten då dagvattnet från området inte bedöms öka eller ändra karaktär. Dagvattnet föreslås också omhändertas lokalt. De nybildade fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VA och därmed kommer inga utsläpp av näringsämnen göras den vägen.

4.5 Service

Det föreslagna området ligger nära Vads centrum med skola och kollektivtrafik.

Vads skola är belägen mitt i byn. Skolan är godkänd miljöskola enligt Skolverkets kriterier. På Vads skola går elever i förskoleklass, år 1, 2 och 3. Antalet elever på skolan höstterminen 2011 är 94. Vid Vads skola tillagar man maten från grunden det egna skolköket. Kök och matsal är nybyggda under höstterminen 2009 och invigdes i januari 2010. I samband med ombyggnationen så byggdes skolan även ihop med den intill liggande förskolan Lillgården. Förskolan och Vads skolas fritids har ett nära samarbete vid öppningar och stängningar.

Utefter landsvägen genom Vad går busslinje 37 med en turtäthet om ca 6 turer i vardera riktning mellan Smedjebacken och Fagersta. Från Vad går även tåg mot Smedjebacken/Ludvika och Fagersta. Från planområdet tar man sig till fots eller med cykel längs små lokalgator upp till gång- och cykelvägen längs väg 673, som förbinder det befintliga bostadsområdet söder om vägen, med skola och järnvägsstation. En trafiksäker övergång med refuger finns vid skolan, där hastigheten är satt till max 30km/h. Till Vads skola är det ca 1400 m, till järnvägsstationen 1600 m och till närmaste busshållsplats ca 900 m.



Bild 16: Vads F-3-skola.

5 PLANFÖRSLAG

5.1 Markanvändning och bebyggelse

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder i strandnära läge i anslutning till Vads samhälle för att stärka service och utveckling i området. Avsikten är också att säkerställa viktiga natur- och friluftsvärden i anslutning till sjön. Se illustrationskarta och plankarta (sid 26 och bilaga).

Sammanlagt föreslås en utbyggnad av ca 8 bostäder i form av en småskalig, men relativt tät bebyggelse, med byggrätter som främjar åretruntboende. Stor hänsyn bör tas till de värden som finns i den befintliga miljön enligt följande principer:

- Bevarande av strandzonens karaktär och säkerställande av den allemansrättsliga tillgängligheten.
- Möjliggörande av sjöutsikt från huvuddelen av de tillkommande fastigheterna.
- Tillgängliggörande av kringliggande naturmark.

Detaljplaneförslaget möjliggör ca 8 enbostadshus inom fastigheterna Vad 5:26 med en minsta tomtstorlek på 1000 kvadratmeter (kvm).

I området närmast sjön anges en största byggnadsarea 250 kvm, högsta tillåtna byggnadshöjd 4,0 meter (m) och högsta nockhöjd 6,5 m. Syftet med den lägre höjdangivelsen i den är att öka möjligheterna för sjöutsikt för bakomliggande bebyggelse. Bebyggelsen bör utformas och placeras så att sjöutsikt främjas från kringliggande fastigheter.

I övriga området anges en största tillåtna sammanlagd byggnadsarea för envånings huvudbyggnad på 250 kvm, och för tvåvånings huvudbyggnad på 200 kvm, högsta tillåtna byggnadshöjd 7,0 m och högsta nockhöjd 9,0 m. Syftet med den högre höjdangivelsen är bland annat att möjliggöra sjöutsikt även för den bakre bebyggelsen i sydvästra delen av området.

Generellt ska huvudbyggnader grundläggas med överkant sockel/bottenplatta på en nivå om minst +104.0 för att minimera risker för skador vid eventuell översvämning. Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad i storlek och höjd. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 m från tomtgräns, alternativt sammanbyggas över tomtgräns. Byggnad närmare gräns än 4 m får inte innehålla bostadsrum. Garage och carport ska placeras så att en minst 6 m lång biluppställningsplats kan anordnas framför garageport/carport. Det innebär att i de fall garage/ carport placeras parallellt med väg kan denna placeras minst 2 m från tomtgräns om 6 m biluppställning kan ordnas framför. Mindre takkupor får anordnas på huvudbyggnad och får uppta högst en tredjedel av takets längd.

Tomter närmast standlinjen föreslås få ett krav på att staket, plank eller naturstensmur ska anordnas i tomtgräns mot sjön. Som minsta höjd anges 0,8 m och som högsta 1,2 m. Avsikten med denna bestämmelse är att minimera risken för privatisering av stranden så att den allemansrättsliga tillgängligheten till och i strandområdet säkerställs.

5.2 Trafik och parkering

Planförslaget innebär att lokaltrafiken leds in i området via Ånäsvägen från norr. Denna når man från landsvägen (väg 673) främst genom Sämövägen, men möjlig tillfart kan även ske via Byvägen och Dammvägen. Byggtrafik får ej ske via Byvägen då denna går över en känslig bro. Korsningen Sämövägen/väg 673 skall röjas för att uppnå goda siktförhållanden. Vägarna som ansluter till planområdet bör ha tillräcklig kapacitet för den något ökade belastningen som planförslaget innebär. Inom planområdet föreslås en lokalgata, som förlängning på Ånäsvägen. Lokalgatan är placerad i huvudsak i samma sträckning som en befintlig skogsväg. Parkeringar ska i huvudsak anordnas på respektive bostadsfastighet.

5.3 Naturmark, vattenområden och områden för gemensamma anläggningar

Planområdet ligger i och i anslutning till skogs- och hagmarkslandskap vid sjön Södra Barken. Planförslaget försöker ta tillvara dessa värden. Området närmast sjön föreslås vara naturområde, dels för att tillgodose strandskyddets syften, dels för att öka attraktiviteten för den bakre bebyggelsen genom att hela strandområdet därigenom blir tillgängligt för hela bostadsområdet. Inom samtliga naturområden krävs marklov (a₄) för fällning av träd med en stamdiameter över 20 cm. Utöver detta skall följande naturvärden och vegetationskaraktärer särskilt beaktas och bibehållas inom natur- och kvartersområden:

n₁ - Den västra strandzonen (omr 9 i naturvärdesinv.) nedanför bostadstomterna och inom kvartersmark avsatt för badplats och tekniska anläggningar, är bitvis mycket låg och översvämmas ofta, vilket ger den en unik vegetation. Svämzonens karaktär skall bevaras. Zonen har en trädmix med få större träd av sorterna björk, asp, klibbal och tall. Dessa utgör höga naturvärden.

I planen föreslås att det inom del av strandzonen tillåts gemensam badplats och byggnader och anläggningar för t.ex. gemensam försörjning av vatten och avlopp såsom pumpstation eller annan anordning för anslutning till det kommunala VA-nätet. Tekniska anläggningar och

gångväg ner till badplats skall placeras och utformas med hänsyn till träd och stenar så att påverkan blir så liten som möjligt.

I anslutning till området avsatt för badplats finns ett vattenområde (WB) avsatt för anordnande av gemensamma flytbryggor. Badplats och brygga skall placeras med hänsyn till befintlig strandlinje och vegetation. Befintlig brygga finns i området idag, samt en stig fram till denna.

n₂ – Inom naturområdet på udden finns en särskilt värdefull ängsmark innehållande en skogsdunge av asp och björk med rik lavflora (omr 4 i naturvärdesinv.).

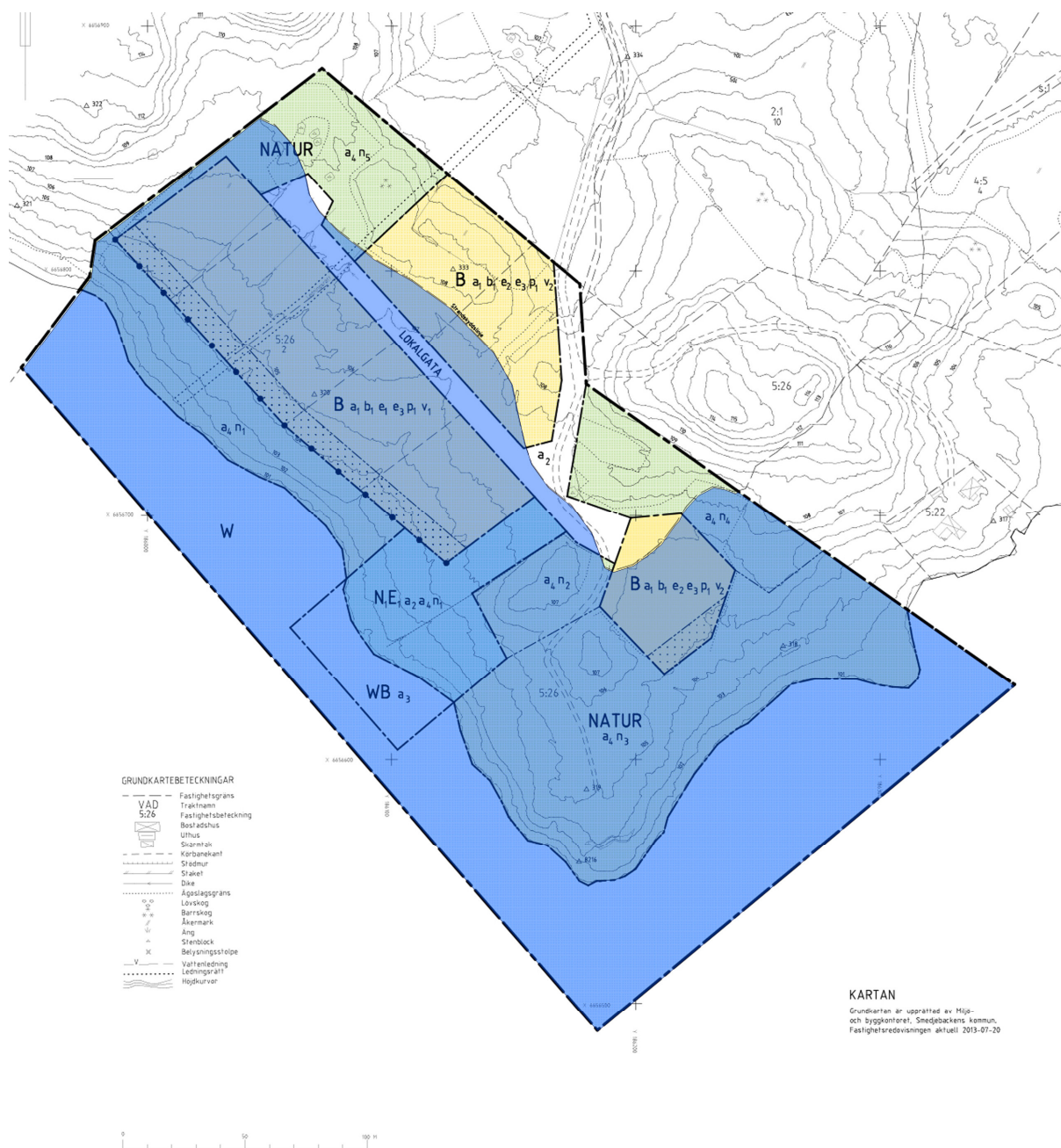
n₃ – Naturområdet på udden (omr 8 i naturvärdesinv.) består av gles hagmarksskog av asp och björk, med ett nästan parklikt utseende. Aspar i sydläge är extra rika på lavar. Några riktigt stora björkar ökar naturvärdet. Stranden är hög och blockig. Inom området finns en befintlig stig och grillplats. Rester av en äldre kaj återfinns längst ut på uddens spets.

n₄ - Inom naturområdet i planområdets östra del(omr 3 i naturvärdesinv.), norr om kvartersmarken, finns en björkdunge och fältskikt med rester av tidigare betesmark, idag ängsmark, som har ett högt naturvärde. Här har återfunnits exemplar av den rödlistade svampen scharlakansröd vaxskivling.

n₅ - Naturområdet i planområdets norra del(omr 10 i naturvärdesinv.) består av kalkrik mark med stora stenblock och ett bestånd av asp, tall och en. Inom området finns även enstaka exemplar av skogstry och ett större område med blåsippor som utgör höga naturvärden.

5.4 Strandskydd

Eftersom området inte är detaljplanlagt, råder strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken (MB). Ett upphävande av strandskyddet förutsätter att det finns särskilda skäl. Det särskilda skäl som motiverar upphävande av strandskydd för planområdet är att området är utpekad som landsbygdsutvecklingsområde i strandnära läge i ett tillägg till översiktsplanen.



Figur 17: Det blåmarkerade området redovisar det generella strandskyddet som berör planområdet.

Planen har i hög grad utformats för att största möjliga hänsyn ska tas till strandskyddet. Förslaget innehåller en 20-60 m bred naturmarkzon mellan Södra Barken och kvartersmarken. I den västra delen av planområdet införs i planbestämmelserna ett krav på anordnande av staket, plank eller naturstensmur vid kvartersmarksgrens mot sjön, vilket ökar allmänhetens tillträde till strandområdet och säkerställer fri passage enligt MB 7 kap 18f §. Mellan stranden och tomten närmast udden i östra delen av planområdet utgör befintlig vegetation och topografi en naturlig barriär som skärmar av kvartersmarken mot naturområdet, vilket gör att krav på staket, plank eller mur inte anses behövas. Områden med naturmark föreslås inom området för att ytterligare förstärka tillgängligheten samt att skydda naturvärden. Anläggande

av bryggor för områdets och den närmaste omgivningens behov möjliggörs i ett avsatt område för att öka den allemansrättsliga tillgängligheten för det vattenburna friluftslivet.

Vid lokalisering av ny bebyggelse har stor hänsyn tagits till särskilda värden enligt den genomförda naturvärdesinventeringen. De värden som i inventeringen bedömts som viktiga (t.ex. rödlistade arter) finns inom föreslagna naturområden. Exploateringen bedöms därför inte väsentligt påverka särskilda naturvärden i området.

I detaljplanen föreslås strandskyddet upphävas, i olika grad för kvartersmark (bestämmelse a₁), badplatsområde och lokalgata för gemensamma anläggningar och vägar (bestämmelse a₂), respektive vattenområde för flytbryggor (bestämmelse a₃). Syftet är att minimera planens intrång på strandskyddet.

5.5 Teknisk försörjning

Planområdet ligger idag inte inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. I norra gränsen av området vid Änäsvägen finns ledningar för kommunalt ren- och spillvatten. Planområdet föreslås via ledning från Änäsvägen, och/eller via sjöledning i Södra Barken anslutas för spillvatten till den kommunala avloppsreningsanläggningen i Vad. Avloppsledningar inom bebyggelseområdet kan troligtvis avledas med självfall mot en pumpstation i planområdets södra del. Området föreslås även anslutas till kommunens renvattenledningsnät antingen via ledning i sjön eller i väg från området utefter Änäsvägen.

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt (LOD) dels i perkolationsmagasin eller stenkista inom respektive nybildad fastighet för dräneringsvatten och dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, dels genom infiltration på grönytor för övriga gemensamma hårdgjorda ytor.

Transformatorstationer för elförsörjning, pumpstation, närvärmeanläggning och kopplingsstationer för tele- och datakablar föreslås placeras inom allmän platsmark betecknat N₁ E₁.

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas, och energibehovet minimeras genom energieffektivt byggande. Smedjebackens kommun förespråkar att närvärme används. En närvärmeanläggning innebär att ett antal småhusägare går ihop och ersätter sina individuella uppvärmningssystem med en gemensamt ägd värmeanläggning. För aktuell bebyggelse skulle en sjövärmepumpslösning vara det bästa närvarmesystemet. En ökad närvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsad klimatpåverkan och frisk luft. Gemensamhetsanläggning för detta ändamål kan rymmas i samma område som pumpstationen. Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning av vatten är goda. Byggnadernas tak kan kläs med solfångare.

Från området sker idag upphämtning av brännbara sopor. Resterande avfall, så som komposterbart, glas, metall, plast, kartonger etc. ansvarar den boende själv för. Vid järnvägsstationen i Vad finns en återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast, tidningar. Komposterbart avfall kan omhändertas på respektive fastighet genom t.ex. varmkompost.

Arbetsmiljöverket ställer idag krav på arbetsmiljön för renhållningsarbetare. Avfallskärl och avfallsutrymmen bör placeras så att de är lättillgängliga vid hämtning. Backning med sophämtningsfordon bör inte ske annat än i samband med vändning. Därmed minskar också risken för påbackningsolyckor. Återvändsgator bör ha en vändplan med radien 9 meter, samt en hinderfri remsa på ca 1,5 meter.

6 KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

Generellt innebär strandnära boende i Vad att avfolkningen motverkas, att utvecklingsmöjligheterna förbättras och att den ekonomiska bärkraften ökas. Planläggning för bostäder i förslaget område innebär att Vad byggs ut i ett läge nära befintlig service (skola), infrastruktur och kollektivtrafik. Eftersom området ligger i direkt anslutning till befintliga bostadsområden där infrastruktur och fungerande kollektivtrafik redan är utbyggda, bedöms effekterna bli begränsade både på transportarbetet och dess negativa miljöeffekter, och på samhällsekonomi. Samtidigt kan en exploatering i detta läge i viss utsträckning öka belastningen på Byvägen, Sämövägen och Änåsvägen.

Ett genomförande av planförslaget ger positiva effekter för orten Vads utveckling. En ökad inflyttning skulle sannolikt medföra ett ökat underlag för skola och barnomsorg, samt för den kollektivtrafik som passerar byn. Även verksamheterna inom det lokala byalaget kan förstärkas genom ett ökat befolkningsunderlag.

Planförslaget innebär att området byggs ut med en småskalig men relativt tät bebyggelse, för att möta efterfrågan på bostäder och använda marken så effektivt som möjligt. Det kan samtidigt hamna i konflikt med vissa bevarandevärden i form av områdets landskapsbild, naturvärden, friluftsvärden etc. Att helt bevara dessa och samtidigt exploatera området är givetvis inte möjligt, men hänsyn till dessa värden har i planförslaget tagits genom bevarande av strandzonen, säkerställande av den allemansrättsliga tillgängligheten och breda passager ut mot naturmark. Stor hänsyn har tagits vid lokalisering av ny bebyggelse till särskilda värden enligt den genomförda naturvärdesinventeringen. De värden som i inventeringen bedömts som viktiga (t.ex. rödlistade arter) finns inom föreslagna naturområden. Enstaka naturvärden, så som t.ex. bestånd av björk, asp och al, har dock inte tagits särskild hänsyn till vid lokalisering av bebyggelse och vägar då dessa bedömts som mindre viktiga. De ca 8 bostäder som planeras kan komma att öka rörligheten i och genom naturområdet. Påverkan på dess värden (geologi, flora och fauna) bedöms i planförslaget vara begränsad. Enligt VISS kan Södra Barken nå god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2015. Planen påverkar inte dessa miljö kvalitetsnormer för vatten då dagvattnet från området inte bedöms öka eller ändra karaktär. Dagvattnet föreslås omhändertas lokalt. De nybildade fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VA och därmed kommer inga utsläpp av näringsämnen göras den vägen.

Miljö- och byggkontoret bedömer att planens påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser inte blir betydande.

Genomförandebeskrivning redovisar de åtgärder som behövs för att detaljplanen skall kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

1 ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planprocessen bedöms kunna följa nedanstående tidplan:

Samråd	11 juni – 6 augusti, 2012
Granskning	28 juni - 12 augusti 2013
Godkännande i miljö- och byggnadsnämnden	20 augusti 2013
Antagande i kommunfullmäktige	16 september 2013
Laga kraft	14 oktober 2013

Genomförandetid

Planområdet är beläget i ett landsbygdsutvecklingsområde där genomförande av planen bedöms ta lite längre tid än i t.ex. centrala Smedjebacken. Planens genomförandetid föreslås därför vara 15 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanens intentioner. Efter genomförandetidens slut är fastighetsägaren inte längre garanterad byggrätt, men planen fortsätter att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Inom mark som i planförslaget är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör för byggnation och anläggningsarbeten.

På mark som är utlagd som allmän platsmark i planförslaget iordningställer exploatören de gator, grönytor mm (inklusive dess dagvattenanläggningar) som redovisas i planförslaget. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida huvudman via godkänd slutbesiktning. Exploatören ska genom explateringsavtal se till och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet kostnadsfritt upplåtes till huvudmannen för den allmänna platsmarken i detaljplanen

För allmän plats (gator, naturmark) föreslås enskilt huvudmannaskap och att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas. Den allmänna platsmarken övertas av huvudmannen när den iordningställts och anläggningsbeslutet har vunnit laga kraft.

När den allmänna platsmarken tagits in i gemensamhetsanläggningen svarar huvudmannen för dess skötsel och underhåll. Huvudmannaskapet skall även omfatta drift och skötsel av dagvattenanläggningar avseende avvattning av den allmänna platsmarken inklusive dess anläggningar. Exploatören ansvarar för att ansökan om bildandet av gemensamhetsanläggning inges till lantmäteriet.

Smedjebacken Energi & Vatten (tidigare Seab) ska vara huvudman för det allmänna ren- och spillvattennätet (VA-nätet) inom planområdet. Drift och underhåll av det allmänna VA-nätet utförs av Smedjebacken Energi & Vatten på uppdrag av huvudmannen.

För dagvattenhanteringen från allmän platsmark med lokalgator mm ansvarar huvudmannen för den allmänna platsmarken. För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör/nyttjare. För att ta fram eventuella dagvattenutredningar ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med Smedjebacken Energi & Vatten.

VB Energi ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts av Sweco Infrastructure AB. Vid nybyggnation inom planområdet åligger det berörd markägare/exploatör att vid behov geotekniskt undersöka marken avseende t.ex. bärighet. Om antikvarisk myndighet anser att marken arkeologiskt bör undersökas åligger det berörd markägare/exploatör att hos Länsstyrelsen ansöka härom. Vidare åligger det berörd markägare/exploatör att söka de tillstånd samt hålla de samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar berörd exploatör/markägare för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar (ren-, spill-, dagvatten, gas, tele, el m.m.) sker till berörd ledningshavare.

Fastighetsbildning och övriga lantmäteriåtgärder inom planområdet beställes av berörd markägare/exploatör/anläggningsägare.

Avtal

Planavtal som bland annat reglerar plankostnader är tecknat mellan berörd exploatör och Smedjebackens kommun.

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren- och spillvattennätet bör tecknas mellan Smedjebacken Energi & Vatten och berörd exploatör.

2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Ansökan om fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggning samt bildandet av ledningsrätt inges till lantmäteriet i Dalarna, Borlängekontoret. Föreslagen detaljplan möjliggör genom avstyckning från Vad 5:26 att åtta fastigheter för bostadsändamål bildas. Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser (naturmark, lokalgata) kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas för att bl a reglera ingående fastigheters kostnader för framtida underhåll. Vidare kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas för t ex gemensama flytbryggor eller närvärmeanläggningar.

Tänkt tillfartsväg till planområdet, via Ånäsvägens förlängning bör säkerställas antingen genom en omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Vad ga:3 eller genom bildandet av en ny gemensamhetsanläggning. Om alternativet ny gemensamhetsanläggning väljs ska nybildade fastigheter inom planområdet anslutas till Vad ga:3

Utöver blivande fastigheter inom planområdet kommer även den befintliga fastigheten Vad 5:22 beröras av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata. Fastigheten har servitut för tillfartsväg över stamfastigheten 5:26.

Ledningsrätt och servitut

Genom områdets sydvästra del löper en ledningsrätt genom delar av området. Servitut eller ledningsrätter är upprättade eller skall upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar på kvartersmark inom planområdet. Eventuellt kan detta ske genom komplettering av befintliga servitut och ledningsrätter. För el- och teleledningar vilar ansvaret för att trygga ledningsrätten på respektive ledningsinnehavare.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning nybildas eller omprövas via lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. Deltagare i gemensamhetsanläggningen skall vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av de gemensamma anläggningarna. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Deltagarna kan för att underlätta förvaltningen bilda en särskild samfällighetsförening. Anläggningarna och dess rätt till utrymme är samfälliga för de fastigheter som deltar. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal m.m. fastställs i ett anläggningsbeslut.

Exploatören ansöker om och bekostar nybildning och omprövning av gemensamhetsanläggningar.

3 EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

Berörd exploatör/markägare bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gator, grönytor m.m. Kostnader för upprustning av kommunala vägar ska belasta exploatören i erforderlig omfattning under byggtiden. Upprustning av samfärdig väg (förlängningen av Ånäsleden fram till planområdet) bekostas av exploatören.

Den allmänna platsmarken inom fastigheten Vad 5:26 upplåts kostnadsfritt av exploatören till områdets framtida huvudman.

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

Kostnadsansvaret för eventuella flyttningar av underjordiska ledningar är beroende av den rätt som ledningen är belägen i marken med. Kostnadsansvaret för flyttning eller ombyggnad av ledningar kan även regleras i överenskommelse mellan ledningshavare och markägare.

Kostnader som är förknippade med att tillskapa rätt för anläggning på annans mark, såsom servitut, ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och/eller annan nyttjanderätt, bekostas av ägare till anläggningen/rättigheten. Exploatören skall bekosta den nybildning av gemensamhetsanläggning som föranleds av detaljplaneförslaget.

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

Utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet genomförs enligt avtal med Smedjebackens Energi & Vatten. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med gällande VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

El-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Detaljerad geoteknisk undersökning avseende t.ex. markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan krävas vid byggnation inom aktuellt planområde, bekostas av berörd exploatör/markägare. Berörd exploatör/markägare skall även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

4 TEKNISKA UTREDNINGAR

En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2012-04-04 har gjorts av SWECO Infrastructure AB för nyexploateringsområdet. I samband med fortsatt projektering av byggnader och anläggningar kan kompletterande sondering erfordras som underlag för noggrannare bedömning av grundläggningssätt samt underlag för schaktningsarbeten och dimensionering av marköverbyggnader och erosionsskydd.

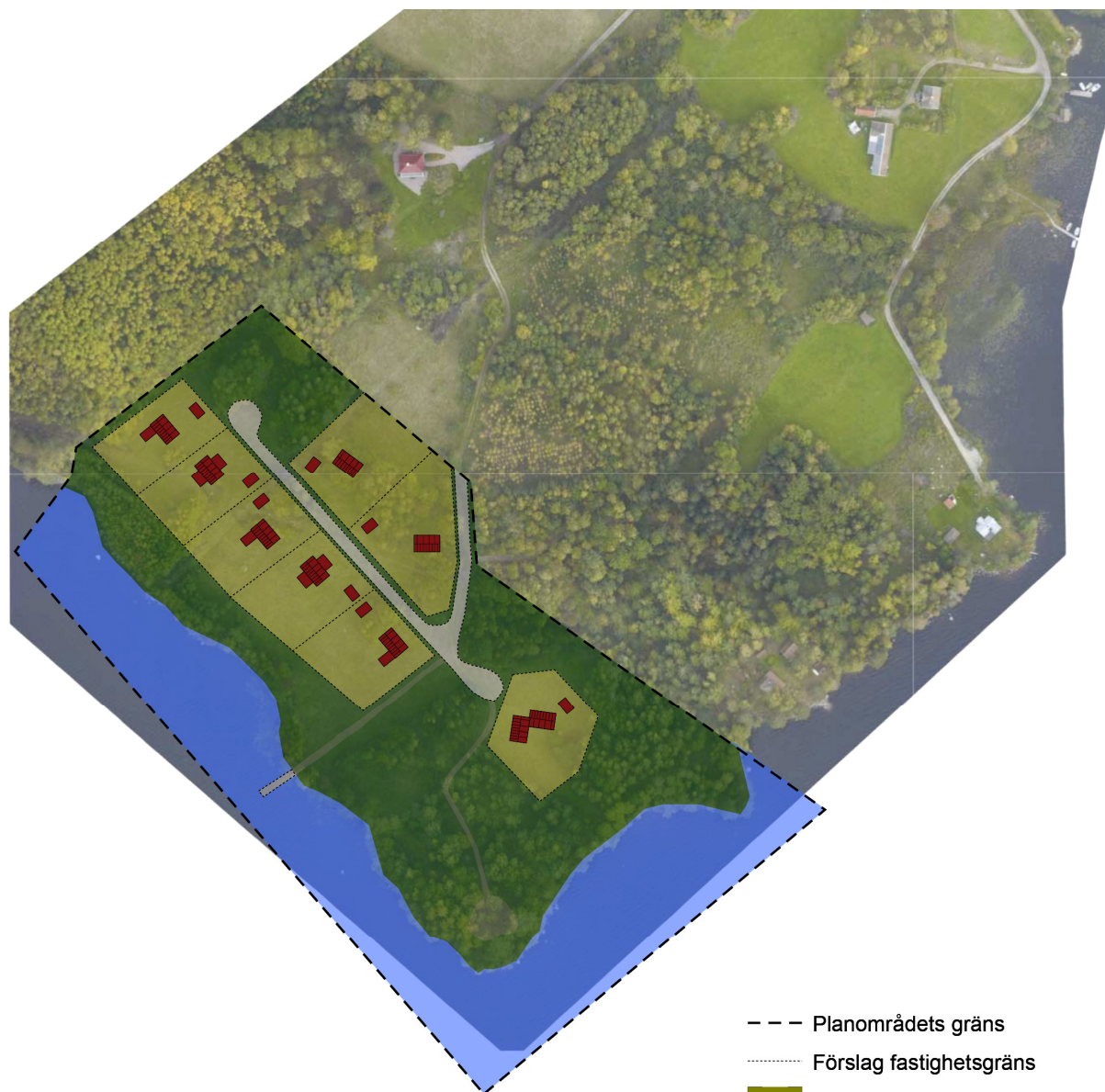
En naturvärdesinventering daterad 2011-12-20 har genomförts av av Taigaekologerna.

VA-, och dagvattenutredning har inte genomförts. I samband med fortsatt projektering av vägar, byggnader och anläggningar kan sådana utredningar erfordras som underlag inför utbyggnad av VA-nät, vägar och bebyggelse.

5 ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Syftet med krav på marklov för fällning av träd med en stamdiameter över 20 cm vid en meters höjd, är behålla de specifika karaktärer och värden som är beskrivna i planbeskrivningen kap 5.3. Dungar, glesa skogar och enstaka större träd i hagmark är viktiga att bevara. Lov för trädfällning kommer endast att medges i de fall där enstaka träd utger risk för fara eller då fällning krävs för på ett rimligt sätt kunna anlägga gemensamma tekniska anläggningar. Vid ansökan om trädfällning med anledning av att ge plats för gemensamma tekniska anläggningar skall alternativa placeringar utredas och för- och nackdelar redovisas i ansökan.

Illustrationskartan beskriver möjlig utformning av planområdet i enlighet med föreslagna planbestämmelser. Den ska underlätta förståelsen av planen men har inte i sig någon rättsverkan



- Planområdets gräns
- Förslag fastighetsgräns
- Tomter
- Natur
- Vatten
- Förslag väg
- ■ Förslag ny bebyggelse

Plankartan beskriver markanvändning i relation till naturvärden. Det orange fältet visar det av kommunen utpekade LIS-området.

