

Mål angående ökad befolkning i Skinnskatteberg

I Skinnskattebergs Budget 2023, flerårsplan 2024-2025 samt strategisk verksamhetsplan (KS 2022-868-042) finns målet att nettoinflyttningen ska vara positiv.

Förutsättningarna att uppnå målet genom att möjliggöra mer bostadsbebyggelse är avhängigt flera faktorer. Nedan behandlas aspekter för vattenproduktion samt exploatering av bostäder. . Det är inte en fullständig redovisning utan bygger på huvudargumentet är att mer kunskap, bättre planering, överblick av ekonomiska och andra konsekvenser samt politiska beslut med investeringsbeslut eller budgetram behövs innan åtgärder vidtas.

Vatten och avlopp

Idag ligger vattenuttaget på gränsen till maxvolym utifrån vattendomen för Färna råvattenuttag som försörjer Färna och centralorten Skinnskatteberg. Domen anger max 500 000 m³ per år och max 1 500 m³ per dygn. För år 2021 togs 438 000 m³ ut och för år 2022 463 000 m³. Dygnsmax överskrids allt oftare. Läckaget på ledningsnätet är stort och uppskattningsvis försvinner 40 % av uttaget vatten.

Det finns inte kapacitet för mer uttag av dricksvatten idag vilket begränsat möjligheten till utbyggnad av bostäder. Ökat vattenkonsumtion riskerar också till försämrade leverans och kvalitet för befintliga abonnenter på delar av nätet.

Bästa lösningen är att investera i ledningsnätet så att läckage upphör och den spillda vattenmängden istället kan användas till dricksvatten. En akut lösning kan vara att ta vatten från Riddarhyttan men överföringsledningen därifrån behöver liksom många andra ledningar också renoveras. Det uppkommer även andra problem med blandat vatten.

Ett mål om ökade andel bostäder behöver alltså kopplas till ökade investeringar i vattenledningsnätet som är undermåligt i hela kommunen. Akuta läckor kostar kommunen stora belopp och bidrar till försämrade vattenkvalitet. Kostnaderna för akuta läckor är större än kapitalkostnaderna för renovering. Utöver kostnader för reparation av akuta läckor krävs det avstängningar som leder till samhällsstörning och medföljande krav på informationsinsatser och problem för dem som blir utan vatten under avstängningarna.

Även avloppsledningsnätet är gammalt, slitet och sårbart och förenat med felkopplingar, inläckande samt inkopplat ovidkommande vatten såsom markvatten, dräneringsvatten och takavvattning. Detta riskerar översvämning av avloppsvatten i byggnader vilket antas öka med ökade antal skyfall. Även här kostar läckor och lagningar årligen stora belopp. Reinvestering av avloppsnätet är nödvändigt.

Det finns inga verksamhetsområden för vatten, avlopp eller dagvatten antagna i Skinnskatteberg vilket är ett problem i sig för befintlig VA-verksamhet. Detta aktualiseras när nya enskilda bostäder eller nya bostadsområden tillkommer då verksamhetsområde behöver vara definierat för att kunna tillämpa lagstiftning kring VA-verksamheten och möjligheten till kommunalt vatten och avlopp. För att skapa verksamhetsområden behövs ekonomiska resurser för konsultstöd samt därefter beslut i kommunfullmäktige.

Exploateringsområden

Det finns ett antal exploateringsområden i Skinnskatteberg. Gemensamt för alla är det behövs planering för genomförande av exploatering samt politiska beslut och budget kopplat till detta. All utbyggnad bidrar också till att belasta befintliga ledningsnät och anläggningar för VA samt ökar konsumtionen av vatten i en redan ansträngd situation.

Flera områden passerar Prästgårdsgårdets ledningssystem. Investering och anläggning av nya ledningar på Prästgårdsgärdet är en förlustaffär att fortsätta skjuta upp. Beslut är fattat i KS om projektering av VA för Prästgårdsgärdet 2023 samt att finansiering för genomförandet tas med i ordinarie budgetarbete för 2024.

Södra Aspebäcken – kommunens nya mark

Målet om ökad befolkning följs upp av en aktivitet där det framgår att en detaljplan ska tas fram för södra Aspebäcken och att området ska styckas av och tomter säljas till privatpersoner. Se nedan.

Aktivitetsplan:

1. Under år 2023 ska en detaljplan för det förvärvade området vid Aspebäcken tas fram. Detta område ska sedan iordningsställas med avstyckning, så att tomter kan säljas till privatpersoner att bygga på. Nya tomter kommer att innebära att kommunen blir attraktiv för personer som vill bygga och bo i Skinnskatteberg.

Detaljplanearbete är påbörjat.

För att kunna uppfylla målet behöver en plan för genomförandet arbetas fram samt förslag till finansiering. En nyckelfråga är finansiering av infrastruktur i området (vägar, gc, vatten och avlopp). Det finns ingen plan eller beslut för hur vägar, gator etc. ska byggas samtidigt som det utifrån ambitionen att sälja enstaka tomter blir mycket svårt att finansiera gator etc genom detta.

Bra underlag för beslut behöver tas fram och en strategi formuleras för hur det politiska målet ska uppnås. Aktiviteten behöver formuleras om utifrån möjligt genomförande och detaljplanen behöver ge förutsättningar för detta. En nyckelfråga är om marken planläggs för avstyckning av enskilda privata fastigheter eller som en större exploateringsenhet. En helhetssyn behövs på hela processen och extern kompetens behöver kopplas in. Troligen behövs både uppdragsledare som håller ihop helheten och andra konsulter som gör specifika uppdrag som förslag till exploateringsavtal, planbeskrivning etc.

Till detaljplanen behöver en planbeskrivning upprättas där det framgår om kommunen avser att ingå exploateringsavtal, avtalets huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Planbeskrivningen kan också ange regler för dagvattenhantering m.m. inom området.

Riktlinjerna för exploateringsavtal behöver antas eller åtminstone formuleras. Dessa ska ange grundläggande principer för fördelning av ansvar, kostnader och intäkter för genomförandet av detaljplaner. I ansvaret för exploateringen av kommande exploatör kan även utredningar för dagvatten etc ingå. Kommunen behöver då endast ange villkor men behöver inte ombesörja utredningarna. Exploateringsavtal behöver beslutas av KS.

PBL: ”Ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser och av anläggningar för vattenförsörjning och avlopp samt andra åtgärder. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.”

Vatten - kapacitetsbrist finns, relativt stort tillkommande bostadsområde.

Avlopp - reningsverket bedöms klara kapacitet. Finns dock inga ledningar framdragna och gamla ledningar vid gamla Aspebäcken kan behöva bytas.

Aspebäcken privat 3 villor, söder om södra.

Fråga om planbesked är inlämnat från privat aktör för tre villor söder om kommunens nya mark på södra Aspebäcken. Antalet är så litet att det inte har någon betydelse för kapaciteten för vatten eller avlopp. Närmsta vatten och avlopp finns på Aspebäcken nedanför gamla Folkhögskolan, finansiering för framdragning behöver avtalas med exploatören. Är komplicerat då samma ledningar ger tillkommande nytta för bostadsområdet som planeras på kommunens nuvarande mark.

Det finns varken gata eller utfart till väg 233.

Del av Prästgården 1:61, Södra Ringvägen

Detaljplan för del av Prästgården 1:61 vid Södra Ringvägen anger bostadsbebyggelse. En illustration finns för 11 hushåll. Just dessa 11 tillkommande hushållen gör inte så stor påverkan på totala vattenuttaget men bidrar till totala belastningen och ska passera problemområdet Prästgårdsgärdet.

Tanken är att sälja området till exploatör och även här behöver en strategi utarbetas för vad som ska gälla utifrån genomförandebeskrivning, bygglov och VA.

Om området säljs som en fastighet är det rimligaste att VA levererar en anslutningspunkt för VA respektive vatten enligt nytagen anläggningstaxa.

Bygglov och/eller avtal behöver reglera att markanvändningen och exploateringen blir bra.

Framtida förvaltningsform spelar också roll, om det blir hyresbostäder, bostadsrättsförening eller samfällighet. Det finns exempel på kommuner där enskilda gått ur samfällighet och därvid krävt att få direktanslutats till kommunalt VA.

Prästgården 1:111 och Prästgården 1:90, Centralvägen 3

Översiktsplanen har som mål att förstärka stadskaraktären i centrum vilket talar för flerbostadshus.

Förvaltningen har med hjälp av konsultfirma Atelje Wjgård tagit fram ett förslag till bebyggelse med ett lamellhus från Sveriges allmännyttas; ”Bo Lamell” (JSB Construction AB, kontakt Björn Mårtensson) utmed Centralvägen och radhus med tre enheter utmed Vätterbostigen. Genom allmännyttans avtal SABO kan kommuner köpa färdiga koncepthus. I förslaget ingår att riva befintlig byggnad.

KS beslutade 2022-11-22:

att ge förvaltningen i uppdrag att vidareutveckla förslaget till fastighetsutveckling för Prästgården 1:90 och 1:111 samt återkomma med kalkyler för kostnader och intäkter, förslag till hyresnivåer, förslag till investeringsbeslut inklusive finansiering.

att utreda även möjligheten med en extern utförare.

Detaljplanearbete är påbörjat och Länsstyrelsen har yttrat sig om betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen nämner att de anser att villan bör bevaras ”Bostadshuset har välbevarade proportioner och byggnadsvolym. Bostadshuset är ett av få bevarade exempel av den här typen av villor som fanns på platsen, innan centrumbebyggelsen etablerades i Skinnskatteberg.”

Länsstyrelsens synpunkt kan förstås men är inte styrande och bedömningen från Bygg och miljö är att rivningslov kan beviljas. Arbetet med detaljplan och vidareutvecklat förslag till flerbostadshus kan därför fortgå enligt kommunstyrelsens beslut.

För VA:s del bidrar tillkommande hyreshus på uttaget av vatten till mindre del. Vatten och avlopp ger dock ökad belastning på ett redan slitet och ansträngt nät. Kapacitetsberäkningar för avlopp behöver göras.

Del av Ämthytan 4:3 och 4:1, Valtarbovägen

Ett markområde är förvärvat söder om gamla bruket utmed Valtarbovägen. En större exploatering där det liksom för Södra Aspebäcken behövs stöd och kompetens i planering för exploatering, detaljplan, villkor, utredningar, politiska beslut och finansiering.

Vattenkapaciteten genom de stora förlusterna av vatten begränsar möjligheten till exploatering. Vattenledning saknas och behöver finansieras.

Avlopp saknas och det finns problem och ingen kapacitet i närmsta befintlig ledning som ligger vid Vällarevägens sista bebyggelse. Ledningen och dess dragning är problematisk liksom hela ledningsnätet på Prästgårdsgärdet som ska passeras. Vid en projektering och reinvestering för Prästgårdsgärdet behöver kapacitet för eventuell tillkommande bebyggelse räknas med.

FÄRNA tre fastigheter vid vattnet

I Färna finns fastigheter avsedda för villabebyggelse till salu, bland annat Färna 2:69, Färna 2:70 och Färna 2:71 i Fårhagsvägens förlängning. Där behöver gata, VA och eventuellt pumpstation byggas.

Kommunen kan i köpeavtal/exploateringsavtal göra överenskommelse om att exploatören anlägger gatan och VA och mot att fastigheterna får avgiftsfri inkoppling till vatten och avlopp. Intresse för detta finns hos en exploatör.

BILAGA Plan- och bygglagen (PBL) och Sveriges miljömål

PBL 1 kap. Syfte, innehåll och definitioner

1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

2 § Det är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark och vatten enligt denna lag.

2 kap. Allmänna och enskilda intressen

1 § Vid prövningen av frågor enligt denna lag ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen.

2 § Planläggning och prövningen i ärenden om lov eller förhandsbesked enligt denna lag ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1-8 §§ miljöbalken ska tillämpas. *Lag (2014:862).*

3 § Planläggning enligt denna lag ska med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden främja

1. en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,
2. en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper,
3. en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt,
4. en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens, och
5. bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet.

Även i andra ärenden enligt denna lag ska hänsyn tas till de intressen som anges i första stycket 1-5. *Lag (2013:867).*

4 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag får mark tas i anspråk för att bebyggas endast om marken från allmän synpunkt är lämplig för ändamålet.

5 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov eller förhandsbesked enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. människors hälsa och säkerhet,
2. jord-, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Bebyggelse och byggnadsverk som för sin funktion kräver tillförsel av energi ska lokaliseras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till energiförsörjningen och energihushållningen. *Lag (2018:636).*

6 § Vid planläggning, i ärenden om bygglov och vid åtgärder avseende byggnader som inte kräver lov enligt denna lag ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till

1. stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan,
2. skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser,
3. åtgärder för att skydda befolkningen mot och begränsa verkningarna av stridshandlingar,
4. behovet av hushållning med energi och vatten och av goda klimat- och hygienförhållanden,
5. möjligheterna att hantera avfall,
6. trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö,
7. möjligheter för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga att använda området, och
8. behovet av framtida förändringar och kompletteringar.

Första stycket gäller också i fråga om skyltar och ljusanordningar.

Vid planläggning och i andra ärenden samt vid åtgärder avseende byggnader som inte ingår i ett ärende enligt denna lag ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas. *Lag (2014:477).*

6 a § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska bostadsbyggnader

1. lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller, och

2. utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till möjligheterna att förebygga olägenhet för människors hälsa i fråga om omgivningsbuller.

Med olägenhet för människors hälsa avses en störning som enligt medicinsk eller hygienisk bedömning kan påverka hälsan menligt och som inte är ringa eller helt tillfällig.

Första stycket 1 tillämpas även i ärenden om förhandsbesked. *Lag (2014:902).*

7 § Vid planläggning enligt denna lag ska hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns

1. gator och vägar,

2. torg,

3. parker och andra grönområden,

4. lämpliga platser för lek, motion och annan utvistelse, och

5. möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

8 § Vid planläggning och i ärenden om bygglov enligt denna lag ska byggnadsverk som placeras under markytan i skälig omfattning utformas så att det inte försvårar användningen av marken ovanför.

9 § Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt.

10 § Vid planläggning och i andra ärenden enligt denna lag ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas.

MILJÖMÅLET GOD BEBYGGD MILJÖ - Tio preciseringar

Regeringen har fastställt tio preciseringar av miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö:

- **Hållbar bebyggelsestruktur**
En långsiktigt hållbar bebyggelsestruktur har utvecklats både vid nylokalisering av byggnader, anläggningar och verksamheter och vid användning, förvaltning och omvandling av befintlig bebyggelse samtidigt som byggnader är hållbart utformade.
- **Hållbar samhällsplanering**
Städer och tätorter samt sambandet mellan tätorter och landsbygd är planerade utifrån ett sammanhållet och hållbart perspektiv på sociala, ekonomiska samt miljö- och hälsorelaterade frågor.
- **Infrastruktur**
Infrastruktur för energisystem, transporter, avfallshantering och vatten- och avloppsförsörjning är integrerade i stadsplaneringen och i övrig fysisk planering samt att lokalisering och utformning av infrastrukturen är anpassad till människors behov, för att minska resurs och energianvändning samt klimatpåverkan, samtidigt som hänsyn är tagen till natur- och kulturmiljö, estetik, hälsa och säkerhet.
- **Kollektivtrafik, gång och cykel**
Kollektivtrafiksystem är miljöanpassade, energieffektiva och tillgängliga och det finns attraktiva, säkra och effektiva gång- och cykelvägar.
- **Natur- och grönområden**
Det finns natur- och grönområden och gröonstråk i närhet till bebyggelsen med god kvalitet och tillgänglighet.
- **Kulturvärden i bebyggd miljö**
Det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap bevaras, används och utvecklas.
- **God vardagsmiljö**
Den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.
- **Hälsa och säkerhet**
Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, kemiska ämnen, ljudnivåer och radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker.
- **Hushållning med energi och naturresurser**
Användningen av energi, mark, vatten och andra naturresurser sker på ett effektivt, resursbesparande och miljöanpassat sätt för att på sikt minska och att främst förnybara energikällor används.
- **Hållbar avfallshantering**
Avfallshanteringen är effektiv för samhället, enkel att använda för konsumenterna och att avfallet förebyggs samtidigt som resurserna i det avfall som uppstår tas till vara i så hög grad som möjligt samt att avfallets påverkan på och risker för hälsa och miljö minimeras.