

Detaljplan för fastigheten Prästgården 1:90 med flera Skinnskattebergs kommun, Västmanlands län



Standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2022:1122)
2023-03-03



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR	4
2	PLANPROCESSEN	4
3	DETALJPLANENS SYFTE	5
	3.1 SYFTE	5
4	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	5
	4.1 HELA DETALJPLANEN	5
	4.2 ALLMÄN PLATS	6
	4.3 KVARTERSMARK	6
	4.4 VATTENOMRÅDE	8
	4.5 BEFINTLIGT	8
5	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
	5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	9
6	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	11
	6.1 KOMMUNALA	11
	6.2 RIKSINTRESSEN	12
	6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	12
	6.4 MILJÖKVALITETSNORMER	12
	6.5 MILJÖ	13
	6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	14
	6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	15
	6.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN	15
	6.9 KULTURMILJÖ	16
	6.10 FYSISK MILJÖ	17
	6.11 SOCIALA	17
	6.12 TEKNIK	17
	6.13 SERVICE	17
	6.14 TRAFIK	17
7	PLANERINGSUNDERLAG	18
	7.1 KOMMUNALA	18
	7.2 UTREDNINGAR	18
8	KONSEKVENSER	19
	8.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER	19
	8.2 NATUR	19
	8.3 MILJÖ	20
	8.4 MILJÖKVALITETSNORMER	21
	8.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	22
	8.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	22
	8.7 SOCIALA	23
	8.8 RIKSINTRESSE	23
	8.9 GATOR OCH TRAFIK	24
	8.10 KULTURMILJÖ	24
9	GENOMFÖRANDEFRÅGOR	25
	9.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	25

Detaljplan för Prästgården 1:90 m.fl.

9.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	25
9.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	26
9.4 EKONOMISKA FRÅGOR	26
9.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	26

1 HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta i A3 i skala 1:1000
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning*

*lämnas vid förfrågan

2 PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande Plan- och bygglagen (2010:900).

Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede. Dialog förs med länsstyrelsen, berörda myndigheter och kommuner, kända sakägare och boende, föreningar, allmänhet med flera. Efter samrådet sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till revideringar i en samrådsredogörelse. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Innan planen antas ska kommunen låta planförslaget granskas under minst 2 veckor. Inför granskningen ska kommunen underrätta de som berörs av förslaget, exempelvis sakägare, boende och övriga som har yttrat sig under samrådet. Den som vill lämna synpunkter ska göra detta skriftligen. Efter granskningen kan kommunen endast göra mindre ändringar av planen. Om förslaget ändras väsentligt efter granskningen ska en ny granskning genomföras.

Granskningsutlåtande. Efter granskningstiden sammanställs inkomna synpunkter tillsammans med kommunens förslag till eventuella revideringar i ett granskningsutlåtande. Även synpunkterna från samrådet ska inkluderas i granskningsutlåtandet om dessa inte sammanställts tidigare. Handlingarna revideras då det bedöms vara relevant.

Antagande. Detaljplanen antas av kommunstyrelsen.

Laga kraft. Om inget överklagande inkommit 3 veckor efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft. Bygglov/ändrad användning kan därefter medges.



3 DETALJPLANENS SYFTE

3.1 SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för en utveckling av kvarteret genom en mer flexibel användning med bostäder samt handel och verksamheter.

4 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Denna del av detaljplanen innehåller en redovisning av detaljplanens huvuddrag samt de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

4.1 HELA DETALJPLANEN

Planområdet är beläget i centrala Skinnskatteberg och omfattar fastigheterna Prästgården 1:90, Prästgården 1:111 samt Prästgården 1:14, Prästgården 1:116. Planområdet är totalt cirka 8500 kvadratmeter.



Figur 1. Planområdet med aktuell fastighetsindelning.

Detaljplanen möjliggör för nya bostäder i centrala Skinnskatteberg samt skapar förutsättningar för en flexibel användning av verksamhet och handel inom området. Planförslaget medger cirka 15 nya bostäder samt säkerställer befintlig verksamhet på platsen.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ytor tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. En konsekvens av detta är också att befintligt bostadshus inom planområdet rivs.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.

4.2 ALLMÄN PLATS

Planområdet omfattas inte av allmän platsmark.

4.3 KVARTERSMARK

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. I plankarta framgår vilken användning som är tillåten inom kvartersmark.

Området planläggs för nya bostäder, verksamhet, detaljhandel samt centrum.

4.3.1 BOSTÄDER

Inom den södra delen av planområdet föreslås bostadsbebyggelse **[B]** i form av radhus och flerbostadshus. Radhus planeras i anslutning till Vätterbostigen och blir en ny bostadstypologi i centrum, vilket bidrar till en mer blandad bebyggelse.

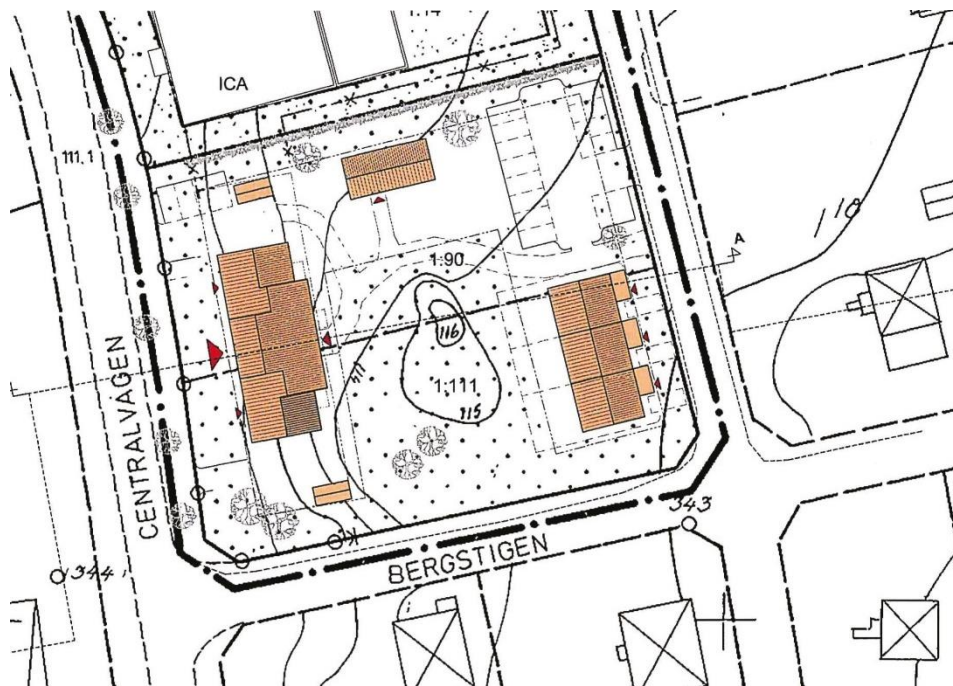
Bostäderna regleras genom nockhöjd där flerfamiljshuset regleras med en nockhöjd om 16 m **[h₂]** och radhusen med en nockhöjd om 8 meter **[h₁]**. Detta möjliggör för flerbostadshus i tre våningar och radhus i två våningar med inredd vind. Utnyttjandegraden regleras genom största byggnadsarea inom respektive egenskapsområde **[e₁-e₆]**. Komplementbyggnad om max 20 kvadratmeter får uppföras per bostad och regleras till området för radhusbebyggelse **[e₆]**.

En reglering om att komplementbyggnad om 120 kvm får uppföras återfinns inom del av planområdet. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en fristående gemensamhetslokal på fastigheten. Nockhöjd regleras till 4,5 m **[h₃]**. Byggrätten kan även användas till förråd eller garage, om inte behov finns för gemensamhetslokal.

För att säkerställa att den nya bebyggelsen ansluter till befintlig karaktär i området regleras byggnadens placering i förhållande till befintlig fastighetsgräns mot Centralvägen **[p₁ Huvudbyggnad ska placeras 5 meter från fastighetsgräns mot Centralvägen]**. Likaså regleras samtliga huvudbyggnader så att kortsida placeras mot Bergstigen genom **[p₂]**. På så vis säkerställs att huvudbyggnader följer befintlig struktur med långsida mot gata samt fredar rummet mellan byggnaderna som därmed kan nyttjas som bostadsgård eller liknande.

Regleringarna av bebyggelsens placering mot Centralvägen bidrar även till översiktsplanens mål om att förstärka gatukaraktären genom förtätning. I bottenplan

möjliggörs för lokaler för centrumändamål. För att ytterligare förstärka gaturummet regleras aktuellt område med **[b₁ Entréer ska placeras mot Centralvägen].**



Figur 2. Skiss över möjlig exploatering på fastigheterna Prästgården 1:90 och Prästgården 1:111. Flerbostadshus mot Centralvägen samt radhuslänga mot Vätterbostigen. Skiss ateljé Wijgård arkitektur.

4.3.2 VERKSAMHETER

Inom den norra delen av planområdet föreslås en flexibel användning som möjliggör handel **[H]**, centrum **[C]** samt verksamheter **[Z]**.

Användningen verksamheter är bred och innefattar olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Med användningen Centrum avses all sådan verksamhet som behöver ligga centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor.

Inom föreslagen användning, på fastigheten Prästgården 1:14, finns idag en matvarubutik som i plankartan regleras med en högsta byggnadsarea om 1250 kvadratmeter samt en nockhöjd om 8 meter **[e₂, h₁]**. Detta motsvarar befintlig byggnad på platsen idag, men tillåter en högre byggnadshöjd för att möjliggöra för eventuell påbyggnad eller annan byggnad för handel i framtiden. Den bredare användningen av marken möjliggör för en omvandling av byggnaden.

I det nordöstra hörnet (fastighet Prästgården 1:116) av planområdet finns idag en nedlagd drivmedelstation som är tagen ur drift. För marken föreslås en flexibel användning där förutom centrum och handel också möjliggörs för verksamheter. Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 280 kvadratmeter och regleras med en nockhöjd om 8 meter **[e₁, h₁]**.

4.4 VATTENOMRÅDE

Inget vattenområde finns inom planområdet.

4.5 BEFINTLIGT

Aktuellt området är beläget i centrala Skinnskatteberg och avgränsas i norr av Fagerstavägen, i söder av Bergstigen samt Centralvägen i öst och Vätterbostigen i väst. Området är cirka 8500 kvm stort.

Inom planområdet finns idag tre byggnader; en före detta drivmedelstation (fastighet 1:116), en handelslokal (fastighet 1:14) och en fristående bostad med tillhörande garage (fastighet 1:90). Fastigheten Prästgården 1:111 är oexploaterad och består idag av varierande vegetation samt en grusad infart.



Figur 3. Till vänster före detta drivmedelstation intill Fagerstavägen. Till höger bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90. Bildkälla: Carlstedt arkitekter



Figur 4. Befintlig matvarubutik på fastigheten Prästgården 1:14. Bildkälla: Skinnskattebergs kommun.

5 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I denna del i planbeskrivningen motiveras de enskilda reglerna i detaljplanen utifrån planens syfte och regleringar i Plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

5.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

H Syftar till att även fortsättningsvis möjliggöra för befintlig verksamhet på platsen samt ge utrymme för utveckling.

C, Z Syftar till att möjliggöra en flexibel användning inom planområdet vilket skapar en mer robust detaljplan som håller över tid.

B Syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse vilket är en del av detaljplanens syfte.

C₁ Syftet med regleringen är att möjliggöra för lokaler i bottenplan i ett centralt läge. Regleringen är flexibel vilket innebär att lokalen kan ställas om till bostäder eller vice versa beroende på vilket behov som finns.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

e₁-e₆ Bestämmelse om högsta utnyttjandegrad syftar till att säkerställa en hållbar exploatering av planområdet samt säkerställa redan befintlig verksamhet på platsen. Utnyttjandegraden för bostadshusen säkerställer även att andra funktioner, så som dagvattenhantering, parkering samt bostadsgård, ges utrymme. Lagstöd är 2 kap. 6§ 1 PBL

h₁- h₃ Regleringar av bebyggelsens höjd syftar till att förhålla sig till den befintliga bebyggelsen i området. Tillkommande flerbostadshus tillåts gå upp något i höjd för att möta bebyggelsen på andra sidan Centralvägen. Motivet att reglera bebyggelsens höjd utgår ifrån 2 kap. 6§ PBL.

u Syftar till att säkerställa markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar och att inget byggnadsverk placeras inom ytan. Lagstöd är 4 kap. 6§ PBL.

m Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skador på byggnader inte uppstår till följd av översvämningar vid skyfall, så området utgör instängningsområde. Lagstöd 2 kap. 5§ 5 PBL.

ö₁ Planbestämmelsen återfinns på flera ytor inom planområdet och fyller flera syften. Inom användningsområdet för bostäder syftar planbestämmelsen till att säkerställa att ingen bebyggelse uppförs på ytan som är utpekad som aktsamhetsområde för skred, samt ledningar. Inom markområde avsett för handel i den norra av planområdet syftar

bestämmelsen till att säkra att ingen bebyggelse kan skadas i händelse av översvämning till följd av skyfall tillkommer på platsen. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL.

ö2 Planbestämmelsen återfinns i den norra delen, inom användningsområde för bostäder. Inom området får enbart komplementbyggnader uppföras, motiv till bestämmelsen är att säkerställa plats för parkering vilket även kan utgöras av garage. Inom området får även gemensamhetslokaler uppföras. Lagstöd är 4 kap. 13§ 1-2 PBL

b1 Planbestämmelsen säkerställer att entréer placeras mot Centralvägen. Bestämmelsen syftar till att ge Centralvägen en mer stadskaraktär i linje med gällande översiktsplan. Bestämmelserna syftar till att bidra med att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6§ PBL.

b2 Planbestämmelsen syftar till att förhindra skador på byggnader till följd av översvämning. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

p1, p2, p3 Säkerställer att huvudbyggnad placeras i linje med befintliga byggnader längs med gata och därmed följer den struktur som finns i området. Bestämmelserna syftar till att bidra med att kravet på en god helhetsverkan uppfylls i enlighet med 2 kap. 6 § PBL.

F Syftar till att tillskapa en ny bostadstypologi i centrum genom radhus. Bidrar till att skapa en mer blandad och varierad bebyggelse i ett område som i huvudsak präglas av friliggande villor. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL

Ingen utfart mot Centralvägen eller Bergstigen får anordnas. Endast en utfart får finnas mot Fagerstavägen.

Syftet med denna planbestämmelse är att säkerställa angöring till planområdet. In- och utfarter regleras till gator med låga trafikflöden för att säkerställa god trafiksäkerhet. Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL

Minsta takvinkel för huvudbyggnad bostäder är 25 grader.

Syftar till att säkerställa att huvudbyggnad för bostäder inte byggs med flacka tak. Bestämmelsen syftar till att bevara stadsbilden med hänsyn till befintliga bostadshus i omgivningen som har brutet tak. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL

Grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om annat inte påvisats möjligt.

Planbestämmelsen syftar till att säkerställa en god grundläggning utifrån givna förutsättningar på platsen (marken består av lera och silt). Lagstöd är 2 kap. 5§ 5 PBL

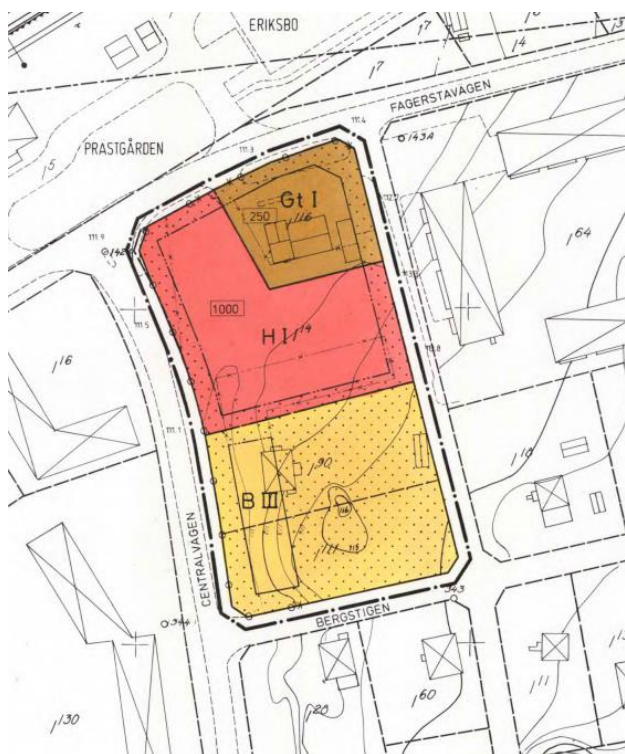
6 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

6.1 KOMMUNALA

6.1.1 GÄLLANDE DETALJPLAN

Gällande detaljplan är *Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Skinnskatteberg Centrum*, upprättad september 1979. Gällande markanvändning är bostäder, handel samt bensinstation.

På den södra delen av planområdet medges bostäder i tre våningar intill Centralvägen. Byggrätten är outnyttjad.



Figur 5. Gällande detaljplan *Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Skinnskatteberg Centrum* (19-SKI-968).

6.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-18 om planbesked för detaljplan 19-SKI-968, enligt önskemål av fastighetsägare till Prästgården 1:14. Området omfattar fyra fastigheter som idag har användningen bostäder, handel och bensinstation.

Bensinstationen är nedlagd, men området används för annan verksamhet. Önskemål om större yta för handel och bostäder finns i uppdraget, samtidigt som hänsyn tas till förutsättningarna på platsen.

6.1.3 PLANPROGRAM

Det finns inget planprogram för området.

6.1.4 ÖVERSIKTSPLAN

Gällande översiktsplan är från 2014 och aktuellt område ingår i Skinnskattebergs tätort.

Översiktsplanen framhåller att ett mål för centrala Skinnskatteberg är att skapa ett grönt centrum med god service. Översiktsplanen pekar ut Centralvägen som ett viktigt stråk där gatukaraktern behöver förstärkas genom förtätning vid kommande bebyggelseförändring. Det är viktigt att behovet av bostäder för livets alla skeden kan tillgodoses.

Översiktsplanen rekommenderar att detaljplaner ska finnas som möjliggör utbyggnad av nya bostads- och verksamhetsområden. Etablerings- och expansionsmöjligheter skall finnas för nya och befintliga verksamheter.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanen.

6.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom några utpekade riksintressen.

6.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN

Planförslaget bedöms vara förenligt med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenområden enligt bestämmelserna i 3, 4 och 5 kap. MB.

6.4 MILJÖKVALITETSNORMER

6.4.1 LUFT

Kvaliteten på utomhusluften i kommunen bedöms vara god. I förordningen om miljökvalitetsnormer för utomhusluft finns gränsvärden som inte får överskridas, se kapitel 6 Riksintressen och miljökvalitetsnormer. Det finns inget som pekar på att överskridanden skulle vara aktuella i Skinnskattebergs kommun (översiktsplan 2014, del 2).

6.4.2 VATTEN

Närmaste recipient är Övre Vättern ca 400 meter norr om planområdet.

Fastigheten ingår i delavrinningsområdet utloppet av Övre Vättern, vilket innebär en storskalig grundvattenriktning norrut från fastigheten. Fastigheten är inte belägen inom eller i närheten av något vattenskyddsområde eller annat av Miljöbalken skyddat område. Närmaste skyddade område ligger på minst 3 km avstånd.

6.4.3 BULLER

Miljökvalitetsnormen för buller infördes år 2004 genom förordning (2004:675) om omgivningsbuller.

Förordningen om omgivningsbuller gäller:

- Kommuner med mer än 100 000 invånare. Miljö kvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från alla vägar, järnvägar, flygplatser och tillståndspliktiga hamnar.
- Vissa utpekade industrigrenar under industriutsläppsförordningen (2 §, förordningen 2004:675) om omgivningsbuller.
- Omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser i hela Sverige (4-6 §§ i förordningen 2004:675).

Skinnskattebergs kommun berörs inte av dessa kriterier. Oavsett detta ska strävan vara att begränsa buller vid planering och planläggning av ny bebyggelse. Riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader ska följas.

6.5 MILJÖ

6.5.1 STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

6.5.2 DAGVATTEN

Planområdets norra del är exploaterad och marken är hårdjord. De två södra fastigheterna, Prästgården 1:90 samt Prästgården 1:111 är till stor del oexploaterad, bortsett från ett bostadshus samt två grusade infarter. Övrig yta består av varierande vegetation med flertalet träd.

Planområdet avvattnas idag till gatubrunnar i anslutning till Centralvägen och Fagerstavägen. Intill dessa vägar finns även riskområden för vattensamlingar vid skyfall.

Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet främst av lera och silt samt en mindre yta av berg i dagen. Med tanke på områdets markförhållanden kan det förväntas att den naturliga infiltrationen av dagvatten är låg.



Figur 6. Lila/rosa områdena illustrerar riskområden för vattensamlingar vid skyfall och de blåa cirkelarna visar vart det finns gatubrunnar. Utdrag SGU.

6.5.3 NATUR

Den södra delen av planområdet är sparsamt exploaterat med endast ett mindre bostadshus intill Centralvägen. Övrig mark inom området utgörs av varierande vegetation i form av träd, buskar samt gräsytor. Den norra delen av planområdet är exploaterad och består till stor del av hårdgjorda ytor.

Skinnskattebergs kommun har genomfört en inventering av befintliga träd inom planområdet. Flest träd återfinns på fastigheterna Prästgården 1:90 samt Prästgården 1:111. En lista av samtliga träd finns i *trädinventering inför detaljplanering för del av fastigheterna Skinnskatteberg Prästgården 1:90, 1:116, 1:14, 1:111, samt 1.90* (daterad 2023-02-09).

Inom planområdet finns inga träd som uppfyller Naturvårdsverkets definition av särskilt skyddsvärda träd.

Längst med Centralvägen, utanför planområdet (inom fastigheten Prästgården 1:61) står en enkelsidig allé som omfattas av det generella biotopskyddet.

6.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

6.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Dominerande bullerkällor är Centralvägen och Fagerstavägen som passerar aktuellt område. Vägarna är måttlig trafikerade, 2170 fordon/dygn respektive 1650 fordon/dygn (enligt Trafikverkets Vägtrafikflödeskarta). Hastigheten är begränsad till 30 km/h för Centralvägen samt 40 km/h för Fagerstavägen.

Norr om Fagerstavägen går järnvägen, som är en del av *Godsstråket genom Bergslagen* och därmed en mycket viktig del i transportleden mellan norra och södra Sverige, men hyser även viktig persontrafik.

Norr om järnvägen finns ett sågverk som eventuellt kan ge upphov till störningar.

6.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

Detaljplanen bedöms inte medföra miljöstörningar eller hälsofarliga utsläpp. Det finns inga kända riskobjekt i eller i närheten av planområdet.

6.6.3 MARKFÖRORENINGAR

Inom fastigheten Prästgården 1:116 har lagring och försäljning av drivmedel bedrivits sedan minst 1969 fram till 2019. Under stora delar av denna period har även verkstad och fordonstvätt skett. På fastigheten finns den före detta stationsbyggnaden samt drivmedelspumpar.

Drivmedelstationen är idag nedlagd.

6.6.4 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Vid Fagerstavägen och Centralvägen finns instängningsområden som riskerar att bidra till vattensamling/översvämning vid skyfall.

6.6.5 RISK FÖR SKRED

I den södra delen av planområdet finns ett område utpekat som akksamhetsområde för skred i finkornig jordart, enligt kartunderlag från Sveriges geologiska undersökning. Det utpekade området är kuperat och består av berg i dagen samt lera.



Figur 7. Akksamhetsområde för skred i finkornig jordart.

6.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt karttjänst från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består området av lera och silt. Jordarter som lera och silt har mindre bärighet och är mer sättningsbenägen än jordarter som är mer grovkorniga (som exempelvis sand och morän).

Befintliga flerbostadshus i närområdet har djup grundläggning med hjälp av pålning för att minska risken för sättningar.



Figur 8. Utdrag från SGU. Jordartskarta som visar att aktuellt område består av lera och silt.

6.8 HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

I den norra delen av planområdet är marken relativt flack. Den södra delen är mer kuperad och sluttar ner mot Centralvägen. Utifrån markens beskaffenhet går det att anta att infiltrationsmöjligheter är sämre för dagvatten vilket bidrar till ökad ytavrinning.

6.9 KULTURMILJÖ

6.9.1 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Påträffas fornlämningar i samband med markarbetena ska dessa, i enlighet med 2 kap 10§ kulturminneslagen, rapporteras till Länsstyrelsen.

6.9.2 KULTURMILJÖ

Genom ett samarbetsprojekt mellan Länsstyrelsen i Västmanlands län, Skinnskattebergs kommun och Västmanlands läns museum har ett kulturmiljöprogram tagits fram för kommunens kulturmiljöer, antaget av kommunfullmäktige 2022-03-07 § 22. Underlaget redovisar vilka byggnader och bebyggelseområden i kommunen som bedöms vara särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Planområdet ligger inom det område som i underlaget pekas ut som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde, Skinnskattebergs centrum. Skinnskattebergs moderna centrum från 1950-1960 talet beskrivs som en viktig och tydlig årsring i tätortens historia. Flerbostadshuset från 1960-talet, mitt emot planområdet samt bostadshuset på Prästgården 1:90 pekas ut som särskilt kulturhistoriskt värdefulla.

Av värdebeskrivningen för bostadshuset på Prästgården 1:90 framgår det att byggnaden är välbevarad med avseende på byggnadsvolym och proportioner. Bostadshuset berättar om tiden innan centrumbebyggelsen etablerades i kommunen och området endast bestod av enstaka villor från sekelskiftet 1900.

Flerbostadshuset på motsatt sida om Centralvägen uppfördes på 1960-talet. Ur värdebeskrivningen står det att byggnaderna representerar utvecklingen av Skinnskattebergs tätort med en modern centrumbebyggelse. Proportioner, material och utformning är väl bevarad. Karaktärsdrag är ljusputsade fasader, fönstersättning samt asymmetriskt tak klätt med skifferliknande täckning.



Figur 9. Befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90.



Figur 10. Flerbostadshus på motsatt sida om Centralvägen. Bild lånad från Kulturarv Västmanland.

6.10 FYSISK MILJÖ

Planområdet ligger i centrala Skinnskatteberg. Väster och öster om planområdet finns flerbostadshus från 50-60 talet. Söder om planområdet finns villabebyggelse från tidigt 1900-tal och framåt.

Centralvägen passerar planområdet i väst och är huvudgatan i centrum.

6.11 SOCIALA

Planområdet ligger centralt i Skinnskatteberg med flera målpunkter i närområdet, så som matbutik, arbetsplatser, omsorg och järnvägsstation.

Området bedöms ha god tillgänglighet. På Centralvägen saknas dock övergångsställe vilket kan innebära begränsad trygghet och tillgänglighet för oskyddade trafikanter, och inte minst för barn.

6.12 TEKNIK

På fastigheten Prästgården 1:90 ligger en fjärrvärmeledning som löper parallellt med fastighetsgränsen mot Prästgården 1:14.

Längs med Centralvägen och Bergstigen finns vatten- och avloppsledningar.

6.13 SERVICE

Planområdet ligger centralt i Skinnskatteberg med vårdcentral inom 700 meter, förskola och grundskola inom 400 meter samt andra servicefunktioner.

Närmaste busshållplats och tågstation finns i direkt anslutning till planområdet, på den norra sidan om Fagerstavägen.

6.14 TRAFIK

Gång- och cykelbana finns längs med Centralvägen, på gatans östra sida. Centralvägen saknar övergångsställe i anslutning till planområdet. Över Fagerstavägen finns övergångsställe som säkrar möjligheten att tryggt korsa gatan.

Planområdet nås med bil från Centralvägen eller Fagerstavägen. Infart till matbutik och tidigare bensinstation sker via Fagerstavägen samt Vätterbostigen. Befintlig bostadshus nås via in- och utfart på Centralvägen.

Mellan fastigheterna Prästgården 1:90 och Prästgården 1:14 finns ett utrymme som möjliggör en koppling för gående, cyklister samt utryckningsfordon.

Vägarna är måttlig trafikerade med cirka 2170 fordon/dygn respektive 1650 fordon/dygn. Hastigheten är begränsad till 30 km/h.

7 PLANERINGSUNDERLAG

I denna del av planbeskrivningen redovisas en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

7.1 KOMMUNALA

- Grundkarta daterad 2023-03-24
- Översiktsplan för Skinnskatteberg 2014
- Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (2010:900). Ärendebeteckning 402-6027-2022

7.2 UTREDNINGAR

De utredningar som genomförts i samband med, eller som har använts som underlag i planarbetet är:

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP, daterad 2022-06-30
- Trädinventering inför detaljplanering, Skinnskattebergs kommun, daterad 2023-02-15
- Kunskapsunderlag kulturmiljöer, materialet finns tillgängligt via kulturarvvastmanland.se.

7.2.1 UTREDNINGAR UNDER FRAMTAGANDE:

- Bullerutredning
- Dagvatten
- Antikvarisk utredning kulturmiljö, Prästgården 1:90

8 KONSEKVENSER

8.1 FASTIGHETER OCH RÄTTIGHETER

Servitut för fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Dessa säkerställs genom u-område på plankarta, [u].

8.2 NATUR

Den norra delen av planområdet är redan ianspråktaget.

Detaljplanen innebär att mark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse. En konsekvens av detta är att gröna värden på fastigheten Prästgården 1:90 och 1:111 försvinner. Ny bebyggelse ska placeras i anslutning till befintliga gator vilket möjliggör att viss vegetation mellan bebyggelsen kan bevaras.

Slutsats från genomförd trädinventering är att inga särskilt skyddsvärda träd återfinns inom planområdet. Inom fastigheten Prästgården 1:90 står idag en ädelgran som enligt utförd inventering är värd att bevaras, främst av estetiska skäl då den är en fin solitär på platsen men också för att dess stamdiameter ligger precis under gränsen till en meter.

Den allé som finns längs med Centralvägen, ligger utanför planområdet och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.



Figur 11. Befintlig ädelgran på fastigheten Prästgården 1:90

8.2.1 STADSBILD

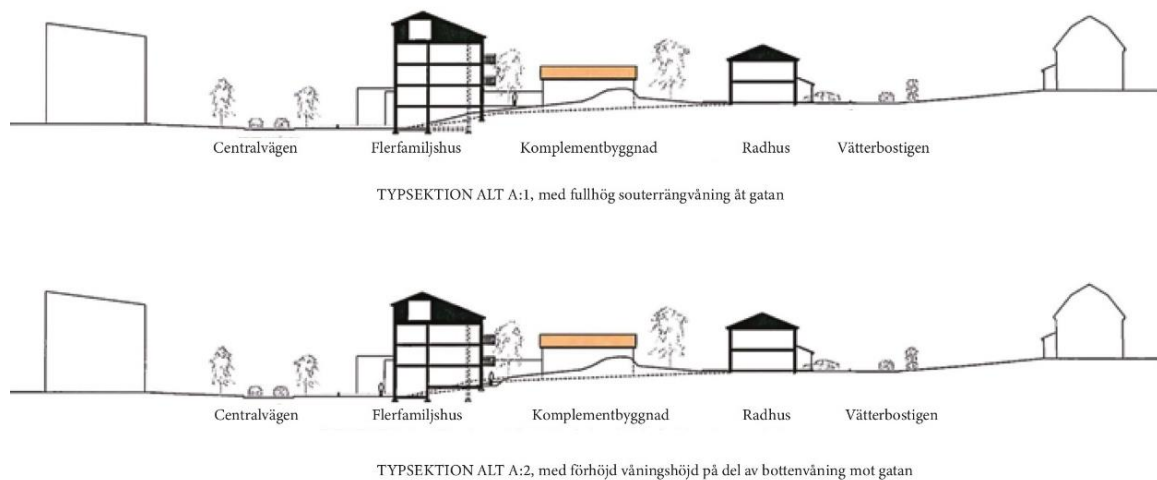
Planförslaget medger två bostadshus i den södra delen av planområdet med en nockhöjd om 8 meter samt 16 meter. En viss påverkan på stadsbilden kommer att ske i och med de

Detaljplan för Prästgården 1:90 m.fl.

nya byggnadsvolymer inom planområdet. Placering, höjder och utbredning av föreslagna byggnation bedöms inte påverka insyn eller skuggning. Planförslaget bedöms bidra till att Centralvägen ramas in och får en tydligare stadskaraktär.



Figur 12. Illustration från Centralvägen. Förslag på nytt flerbostadshus till höger i bild. Illustration: Ateljé Wijgård Arkitektur



Figur 13. Sektion över området. Ateljé Wijgård Arkitektur.

8.3 MILJÖ

8.3.1 UNDERSÖKNING OM BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN

För att ta ställning till om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har en undersökning tagits fram i enlighet med 5 kap 11a § Plan- och bygglagen.

Undersökningen kom fram till att planenens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Aktuellt område ligger centralt i Skinnskatteberg och är till stor del redan ianspråktagen. Träden inom området är inte klassade som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets definition. Bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90 är utpekat som kulturhistoriskt värdefullt. Planområdet ligger inte inom riksintresseområde. Bostadshuset ska inventeras i en antikvarisk utredning och värden ska dokumenteras.

Inga miljökvalitetsnormer kan antas överskridas.

Planförslaget bedöms därmed inte innebära någon betydande påverkan på miljön. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § Plan- och bygglagen upprättas därför inte.

8.3.2 STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

8.3.3 DAGVATTEN

Planförslaget innebär att den södra delen av planområdet till viss del hårdgörs med ny bebyggelse samt parkering och tillfartsvägar. Avrinningen av dagvatten från planområdet bedöms därmed öka. Riskområden för vattensamlingar vid skyfall finns i anslutning till Fagerstavägen och Centralvägen.

En dagvattenutredning kommer tas fram parallellt med att detaljplanen är ute på samråd. Slutsatserna kommer presenteras till detaljplanens granskningskede.

8.4 MILJÖKVALITETSNORMER

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i miljöbalken. Vid planläggning och i andra ärenden enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormer följas.

8.4.1 LUFT

Det finns inga indikationer på att miljökvalitetsnormer för luft överskrids inom Skinnskattebergs kommun. Den ökning av trafik som detaljplanen bidrar till bedöms vara liten och därmed inte ge några konsekvenser på luftkvaliteten.

8.4.2 VATTEN

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra en ändamålsenlig dagvattenhantering genom lämplig höjdsättning samt genomsläppliga ytor. Planerad bebyggelse bedöms inte ha någon betydande påverkan för miljökvalitetsnormer vatten.

8.4.3 BULLER

Planförslaget bedöms innebära en marginell ökning av biltrafik inom området. Inga miljökvalitetsnormer riskeras att överskridas.

8.5 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet består av lera. För att undvika sättningar i samband med byggnation regleras det på plankartan att grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om annat inte påvisats möjligt.

En geoteknisk utredning rekommenderas att utföras i samband med bygglov för bostäderna i planens södra del.

8.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

8.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Bullernivåerna för bostäder ska följa regeringens förordning för trafikbuller.

Vid framtagande av denna detaljplan gäller förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Enligt förordningen bör buller från vägtrafik och spårtrafik inte överskrida 60 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad, vid nybyggnation av bostäder.

En bullerutredning kommer genomföras och kompletteras till handlingarna i samband med granskningsskedet. Bullerutredningen ska klargöra eventuella störningar från väg, järnväg samt sågverk norr om järnvägen.

8.6.2 ÖVERSVÄMNING

För att undvika skada på byggnader i anslutning till identifierade lågpunkter har plankartan reglerats med en lägsta grundläggningsnivå för bostadshus intill Centralvägen.

Även en yta intill Fagerstavägen är utpekad som lågpunkt med risk för översvämning. På plankartan regleras kvartersmarken i anslutning till gatan med planbestämmelse Ö1, det vill säga mark som inte får förses med byggnadsverk.

8.6.3 MARKFÖRORENINGAR

Till detaljplanen har WSP genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning vid den nedlagda drivmedelstationen på fastigheten Prästgården 1:116 (daterad 2022-06-30). Slutsatserna från utredningen presenteras nedan:

- Utförd undersökning har visat få tecken på påverkan från drivmedelsverksamheten och samtliga halter understiger riktvärdet för rådande markanvändning, mindre känslig markanvändning (MKM).
- Generellt understiger halterna även riktvärdet för känslig markanvändning (KM). I tidigare utförd undersökning 1999 noterades heller inga tecken på förorening.
- I södra delen av fastigheten har inga tecken på förorening noterats vid undersökta riskobjekt och låga halter verifierades med fält- och laboratorieanalyser.
- I norra delen av området noterades tecken på petroleumförorening i en punkt väster om skärmtak och pumpö/spillzon och i en punkt sydöst om cisternpaketet. Utförda analyser av proverna med störst föroreningsindikation visade halt över KM, men under MKM.

- Utförd provtagning har utförts i tillgängliga delar, i stort enligt provtagningsplanen som baserats på de riskobjekt som identifierats i inventering. Påvisade förhöjda halter av petroleumämnen i norra delen kan vara tecken på att högre halter lokalt förekommer under cisterner och pumpö/spillzon, som av naturliga skäl ej är tillgängliga för provtagning i dagsläget. Enligt kommunens ansvarskoll har brister noterats med otäta spillzoner med mera under Pumpkulturs verksamhetstid. Uttaget grundvattenprov visade inga tecken på påverkan och om betydande förorening förekommer vid installationerna i norra delen hade högre halter förväntats i jord och framförallt grundvatten.
- Uppmätta halter innebär ingen risk för människors hälsa eller miljö med nuvarande markanvändning. Baserat på utförd jord- och grundvattenprovtagning bedöms risken för spridning vara låg.
- Baserat på resultatet av utförd provtagning och med nuvarande markanvändning bedöms det inte finnas behov av kompletterande undersökning eller åtgärder.

Detaljplanen medger användningen handel och centrum för fastigheten Prästgården 1:116, vilket innebär mindre känslig markanvändning (MKM).

8.6.4 SKRED

Inga särskilda åtgärder vidtas i detaljplanen med hänsyn till risk för skred. Placeringen av ny bebyggelse har anpassats så att nya byggnader inte tillåts på SGU:s utpekade aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. Detta område har reglerats med mark som inte får förses med byggnadsverk.

8.7 SOCIALA

8.7.1 BARN

Detaljplanen innebär nya bostäder i centrala Skinnskatteberg med närhet till lekplats, förskola, grundskola samt andra mötesplatser. Målpunkterna är tillgängliga till fots och cykel vilket bedöms som positivt ur ett barnperspektiv.

Omkringliggande gator är måttligt trafikerade och utformade med gångbana. Övergångsställe över Centralvägen saknas i anslutning till planområdet vilket kan begränsa möjligheten för barn att röra sig tryggt i gaturummet.

8.7.2 JÄMLIKHET

Planområdet är centralt beläget med god tillgänglighet till handel, service och omsorg. Fler målpunkter kan nås till fots eller med cykel. Ur ett jämlikhetsperspektiv är detta viktigt för att alla ska ha samma förutsättningar och tillgänglighet till platsen.

8.8 RIKSINTRESSE

Inga riksintressen påverkas av detaljplanens genomförande.

8.9 GATOR OCH TRAFIK

8.9.1 MOTORTRAFIK

Ett genomförande av planen innebär en viss ökning av trafik på anslutande gator. Bedömningen är att tillskottet är så pass litet att det inte belastar befintliga gator negativt. Inga förändringar i befintliga gator planeras som en konsekvens av detaljplanen. Området ansluts via redan befintliga vägar. Föreslagna radhus placeras så att in- och utfarter från respektive bostad sker mot Vätterbostigen. Gatan har låga trafikflöden med få målpunkter varpå bedömningen är att tillkommande infarter till radhusen är acceptabla ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

För att säkerställa att inga nya in- och utfarter anläggs mot Centralvägen regleras detaljplanen med planbestämmelsen **ingen utfart mot Centralvägen får anordnas. Endast en utfart får finnas mot Fagerstavägen.**

8.9.2 GÅNG- OCH CYKELTRAFIK

Inga konsekvenser för gång- och cykeltrafik förväntas tillkomma i följd av planens genomförande.

8.9.3 PARKERING

Bilparkeringar kopplade till radhus placeras i direkt anslutning till respektive bostad. För flerfamiljshuset intill Centralvägen förelås en gemensam parkeringsyta i anslutning till Vätterbostigen. Ytan möjliggör för cirka 13 bilparkeringar.

Handikapparkering ska kunna anordnas till de nya bostäderna inom 25 meter till närmaste entré.

Cykelparkeringar till radhus sker på den egna fastigheten. Cykelparkeringar till flerbostadshus sker inom kvartersmark, förslagsvis i nära anslutning till entré alternativt i cykelrum.

8.10 KULTURMILJÖ

Detaljplanen medger att befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90 får rivras. Bostadshuset är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt.

En rivning av bostadshuset motiveras av att aktuellt område har ett attraktivt läge i centrala Skinnskatteberg. Detaljplanen möjliggör för ett effektivt nyttjande av marken och bidrar till att fler bostäder kan tillskapas i centralt läge.

En teknisk besiktning har genomförts av befintligt bostadshus. Besiktningen har genomförts av Skinnskattebergs kommun och slutsatsen från den är att fastigheten är i dåligt skick. Exteriört är fasaden sprucken och puts saknas på flera ställen vilket medfört att fukt har trängt in i konstruktionen. Källaren är blöt. Undermålig dränering och avsaknad av korrekt grundläggning under källarplattan medför att kapillärkrafterna tränger upp genom betongen.

Förhöjda fuktvärden finns i golv och väggar. Mätningar av ytterväggar runt fönster och på fasad visar på förhöjda-höga fuktvärden runt hela fastigheten.

Den tillkommande bebyggelsen på fastigheterna Prästgården 1:90 och Prästgården 1:111 placeras med hänsyn till befintliga karaktärsdrag i området. Tiltänkt flerbostadshus placeras i linje med omkringliggande bebyggelse och regleras för att säkerställa att långsida förläggs mot Centralvägen. Butiker i bottenplan möjliggörs för byggnaden närmast Centralvägen, liksom en reglering om att entré ska finnas mot gatan. Detta bedöms spegla den säregna utformning av befintliga byggnaderna närmast torget och bidrar även till att stärka centrum.

Detaljplanen medger byggnadsvolymer som harmoniserar med befintlig bebyggelse. Ny bebyggelse bedöms inte bli framträdande i stadssiluetten.

9 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Denna del i planbeskrivningen redovisar organisatoriska frågor så som tidplan, genomförande tid, huvudmannaskap och ekonomiska frågor.

9.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

9.1.1 ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Prästgården 1:116 och Prästgården 1:14 är privatägda medan fastigheterna Prästgården 1:90 och Prästgården 1:111 ägs av Skinnskattebergs kommun.

9.1.2 SKYLDIGHET/RÄTT TILL INLÖSEN

Inlösen av mark för exempelvis bildande av allmän plats är inte aktuellt i denna detaljplan.

9.2 FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

9.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Ny fastighetsindelning kan komma att bli aktuellt i och med detaljplanens genomförande. Vid eventuell sammanslagning av de fastigheter som är planerade för handel, verksamhet eller centrum är det fastighetens ägare som ansvarar för att ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

När det gäller marken för bostadsändamål, är kommunen ägare till båda fastigheterna och reglering av dessa kan bli aktuell. Kommunen ansvarar då för att ansöka om förrättning hos Lantmäteriet.

9.2.2 RÄTTIGHETER

Ledingsområde säkerställs med ledningsrätt och är markerat som u-område i plankartan [u].

Ledningsägare är skyldiga att bevaka sina rättigheter och samråda med exploatören avseende projektets påverkan på det egna ledningsinnehavet.

9.3 TEKNISKA FRÅGOR

9.3.1 TEKNISKA ÅTGÄRDER

För ny bostadsbebyggelse finns möjlighet att ansluta till befintliga ledningsnät. I området finns kommunalt vatten och avlopp samt fjärrvärme.

Exploatören ska i ansökan om bygglov redovisa lösning för omhändertagandet av dagvatten inom kvartersmark.

Exploatör ansvarar för att anordna parkeringsplatser för boende inom gällande kvartersmark.

9.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Ingen allmän platsmark berörs av detaljplanens genomförande.

9.3.3 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Vatten- och avloppsledningar löper längs med Centralvägen och Bergstigen. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till anslutningspunkt. Det finns möjlighet att ansluta ny bebyggelse till befintliga VA-ledningar.

9.4 EKONOMISKA FRÅGOR

9.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Framtagandet av detaljplanen bekostas till 70% av Skinnskattebergs kommun. Resterande 30 % bekostas av ICA Berghallen, ägare av fastigheten Prästgården 1:14.

Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar som möjliggörs genom denna detaljplan, inklusive nya in- och utfarter samt parkeringsplatser. Exploatör kan utgöras av kommunen.

De huvudsakliga fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att avse eventuella avstycknings- och regleringsåtgärder, se 9.2.1.

9.4.2 PLANAVGIFT

Planavgift tas ut i samband med bygglov. Avgiften tas ut i enlighet med fastställd taxa.

9.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

9.5.1 GENOMFÖRANDEAVTAL

Inget exploateringsavtal har upprättats i samband med framtagande av denna detaljplan. Detta med anledning av att kommunen äger fastigheterna Prästgården 1:90 samt Prästgården 1:111. Detaljplanen omfattar inte heller någon allmän platsmark.

I det fall kommunen säljer marken till privat exploatör kan olika genomförandeavtal bli aktuella, så som exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

9.5.2 TIDPLAN

Samråd: Q2 2023

Granskning: Q3-Q4 2023

Antagande i Q4: 2023

Laga kraft: Q4 2023

9.5.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt att få sitt bygglov beviljat i enlighet med detaljplanen. Detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att de rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas.

9.5.4 MEDVERKANDE I PLANARBETET

Planarbetet har bedrivits på uppdrag av tekniska utskottet samt kommunstyrelsen.

Detaljplanen har upprättats av Carlstedts arkitekter AB i samarbete med Miljö- och Byggnadsförvaltningen samt planeringsstrateg på Skinnskattebergs kommun.

Miljö- och byggnadsförvaltningen

POSTADRESS Skinnskattebergs Kommun, 739 22 Skinnskatteberg

BESÖKSADRESS Kommunhuset, Kyrkvägen 7 TFN 0222-51 55 00

Detaljplan för Prästgården 1:90 m.fl.

E-POST Kommun@skinnskatteberg.se WEBBPLATS skinnskatteberg.se