

Detaljplan för fastigheten Prästgården 1:90 med flera

Skinnskattebergs kommun, Västmanlands län



Granskningshandling
Standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2021:785)
2023-10-24



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	HANDLINGAR	3
2	PLANPROCESSEN	3
3	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	4
	3.1 SYFTE	4
	3.2 DETALJPLANENS HUVUDDRAG	4
	3.3 ALLMÄN PLATS	5
	3.4 KVARTERSMARK	5
	3.5 BEFINTLIG BEBYGGELSE	8
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	9
	4.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	9
	4.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK	9
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	11
	5.1 KOMMUNALA	11
	5.2 RIKSINTRESSEN	13
	5.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	13
	5.4 MILJÖKVALITETSNORMER	13
	5.5 MILJÖ	14
	5.6 HÄLSA OCH SÄKERHET.....	17
	5.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN.....	22
	5.8 KULTURMILJÖ	23
	5.9 FYSISK MILJÖ.....	25
	5.10 SOCIALA ASPEKTER	25
	5.11 TEKNIK	25
	5.12 SERVICE.....	25
	5.13 TRAFIK OCH PARKERING	26
6	PLANERINGSUNDERLAG	27
	6.1 KOMMUNALA	27
	6.2 UTREDNINGAR.....	27
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	27
	7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	27
	7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	27
	7.3 TEKNISKA FRÅGOR.....	28
	7.4 EKONOMISKA FRÅGOR	28
	7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR	29

1 HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling), 2023–10–02
- Plankarta i A3 i skala 1:1000, 2023–10–02
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-11-01
- Fastighetsförteckning* 2023-05-31

*lämnas vid förfrågan

2 PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande (PBL 2010:900, SFS 2021:785). 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.

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.

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



Plankarta framtagen enligt Boverkets föreskrift (2020:5) om detaljplan samt allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan. Denna planbeskrivning är framtagen enligt Boverkets föreskrift och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

3 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

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

3.1 SYFTE

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

3.2 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

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.

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.

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.

3.3 ALLMÄN PLATS

Planområdet omfattas inte av allmän platsmark.

3.4 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 samt verksamhet, detaljhandel och centrum.

3.4.1 BOSTÄDER

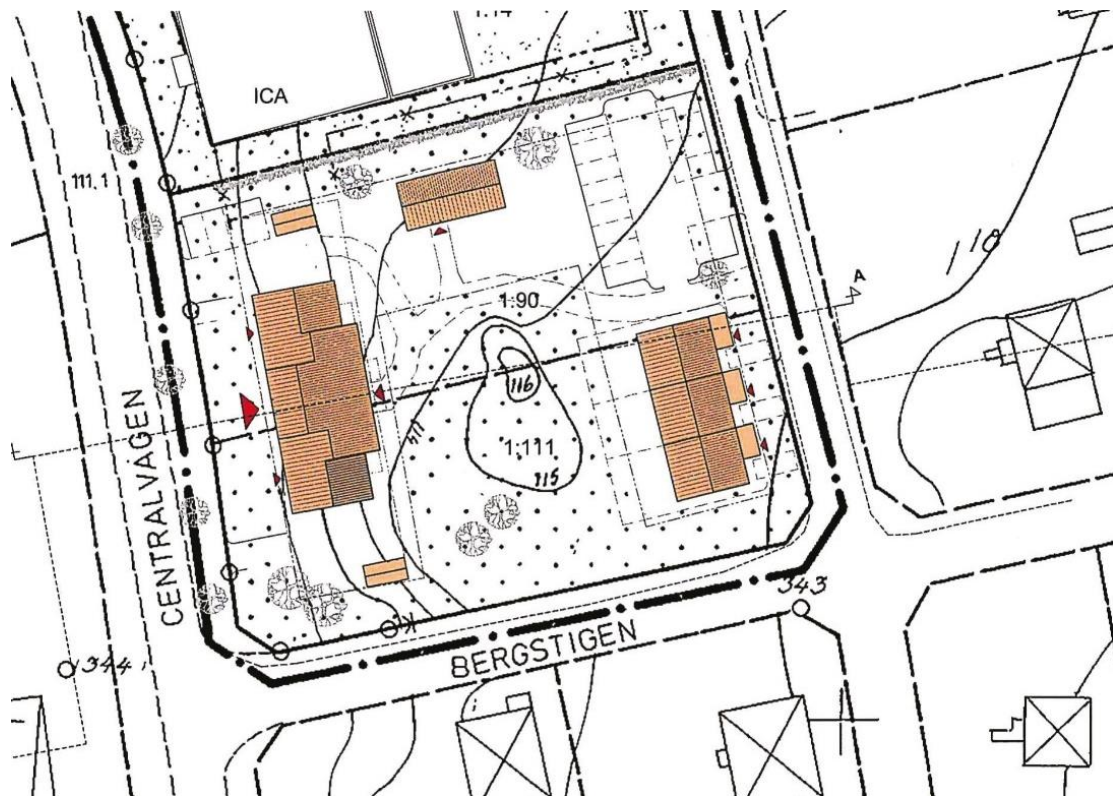
Inom den södra delen av planområdet föreslås bostadsbebyggelse **[B]** i form av radhus och flerbostadshus. Radhus planeras i anslutning till Vätterbostigen och blir en ny bostadstypologi i centrum, vilket bidrar till en mer blandad bebyggelse. Flerfamiljshuset planeras i anslutning till Centralvägen och får, utöver bostäder, innehålla centrumverksamheter **[C]**. Lokaler för centrumändamål medges endast i bottenplan **[s]**.

Bebyggelsen för bostäderna regleras genom nockhöjd, där flerfamiljshuset regleras med en nockhöjd om 16 meter **[h₃]** och radhusen med en nockhöjd om 8 meter **[h₁]**. Detta möjliggör för ett flerbostadshus i tre våningar och radhus i två våningar med inredd vind. Utnyttjandegraden regleras genom största byggnadsarea inom respektive egenskapsområde, för flerbostadshus 300 kvadratmeter **[e₄]** samt radhusen 210 kvadratmeter **[e₅]**. Komplementbyggnad om max 20 kvadratmeter får uppföras per bostad och regleras till området för radhusbebyggelse **[e₆]**.

En reglering om att endast komplementbyggnad **[ö₂]** om 120 kvadratmeter **[e₃]** får uppföras återfinns inom del av användingen bostadsändamål. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra för en fristående gemensamhetslokal om cirka 70 kvadratmeter. Övrig byggrätt kan användas till förråd eller garage om behov finns. Nockhöjd regleras till 4,5 meter **[h₂]**.

Närmast Centralvägen regleras plankartan med en remsa om cirka 5 meter som syftar till att säkerställa att inget byggnadsverk får uppföras i direkt anslutning till vägen **[ö₁]**. Planbestämmelsen syftar till att uppnå god trafiksäkerhet i området men avser även att säkerställa att tillkommande byggnad ansluter till befintlig karaktär i området. För att ytterligare ansluta till befintlig karaktär i området har huvudbyggnaderna för bostadsändamål reglerats med **[p₁]** **Huvudbyggnad ska placeras med kortsida/gavel mot Bergstigen.** På så vis säkerställs att huvudbyggnader följer befintlig struktur med långsida mot gata samt fredar rummet mellan radhus och flerbostadshus. Den obebyggda ytan inom området kan exempelvis fungera som bostadsgård eller liknande. Tänkt radhus i planområdets sydöstra del ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns **[p₂]**.

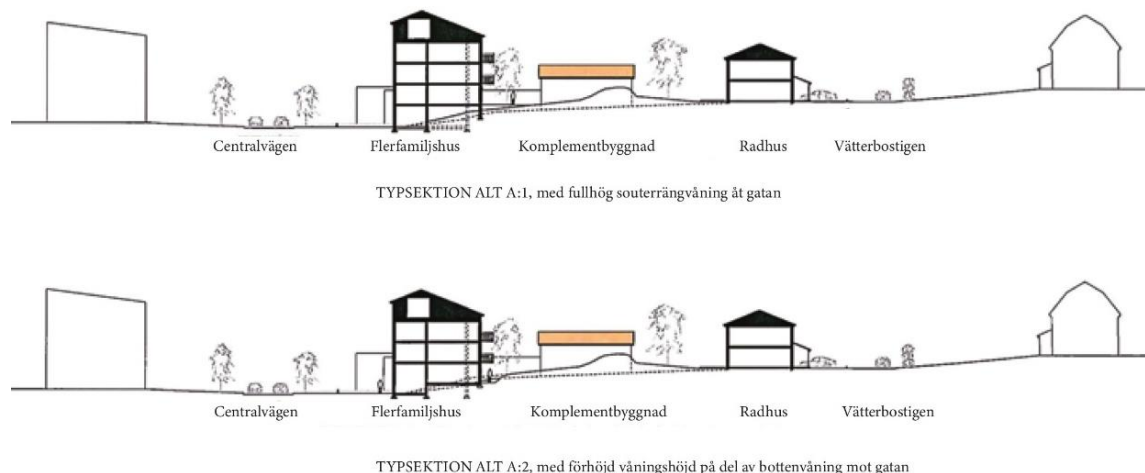
Regleringarna av bebyggelsens placering mot Centralvägen bidrar även till översiktsplanens mål om att förstärka gatukaraktären genom förtätning. För att ytterligare förstärka gaturummet regleras aktuellt område med **[b₁]** **Entréer ska finnas på husets långsida, mot Centralvägen.**



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.



Figur 3. Illustration från Centralvägen. Förslag på nytt flerbostadshus till höger i bild. Illustration: Ateljé Wijgård Arkitektur.



Figur 4. Sektion över området. Ateljé Wijgård Arkitektur.

Föreslagen bostadsbebyggelse bedöms bidra till att definiera stadsrummet tydligare och öka stadskaraktären vid planområdet. Regleringar i plankartan vad gäller placering, höjder och utbredning av föreslagen byggnation bedöms inte påverka insyn eller skuggning för omkringliggande bebyggelse.

3.4.2 VERKSAMHETER

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

Användningen verksamheter innefattar olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan, i enlighet med Boverkets allmänna råd (2020:2) om *omgivningsbuller utomhus från industriell verksamhet och annan verksamhet med likartad ljudkaraktär*. I användningen ingår till exempel lager, verkstäder och serviceverksamheter så som fordonsservice. Även partihandel ingår i användningen. Från verksamheter med begränsad omgivningspåverkan ska endast begränsade störningar från buller, lukt eller ljus förekomma. Verksamheter med större påverkan är inte lämpligt inom användningen eller på platsen. Inom användningsområde där verksamheter medges återfinns en planbestämmelse som säkrar att tekniska anordningar ska placeras så att störningar minimeras och begränsas **[m2]**.

Försäljning av varor (handel) innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Detaljhandel omfattar alla slag av köp och försäljning av varor och tjänster till framförallt privatpersoner. 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 **[e2]** samt en nockhöjd om 8 meter **[h1]**. Detta motsvarar befintlig byggnad på platsen idag, men

tillåter en högre nockhöjd för att möjliggöra för eventuell påbyggnad eller annan byggnad för handel i framtiden. Mot Centralvägen och Fagerstavägen regleras del av marken för att säkerställa att inget byggnadsverk placeras i direkt anslutning till vägarna [ö₁].

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 med begränsad omgivningspåverkan. Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 280 kvadratmeter och regleras med en nockhöjd om 8 meter [e₁, h₁]. Närmast Fagerstavägen regleras plankartan för att säkerställa att ingen byggnad får uppföras i direkt anslutning till vägen [ö₃]. Planbestämmelsen möjliggör att befintligt skärmtak som står i anslutning till Fagerstavägen inte blir planstridig. Inom samma egenskapsgräns regleras även att marken får översvämmas [m₁], detta med anledning av att det finns en naturlig lågpunkt i området som riskerar översvämmas vid skyfall.

3.5 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Aktuellt område 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 kvadratmeter stort.

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



Figur 5. Till vänster före detta drivmedelstation intill Fagerstavägen. Till höger bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90. Bildkälla: Carlstedt Arkitekter.



Figur 6. Befintlig matvarubutik på fastigheten Prästgården 1:14. Bildkälla: Skinnskatteberg kommun.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

I denna del i planbeskrivningen motiveras de enskilda reglerna i detaljplanen utifrån planens syfte och regleringar i Plan- och bygglagen.

4.1 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

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

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.

C Syftet med regleringen är att möjliggöra för lokaler i bottenplan i ett centralt läge.

4.2 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.

m1 Planbestämmelsen syftar till att säkerställa att skador på byggnader inte uppstår till följd av översvämningar vid skyfall, då området utgör instängningsområde. Lagstöd 2 kap. 5§ 5 PBL.

m2 Planbestämmelsen återfinns på den norra delen av planområdet och säkerställer att befintlig verksamhet samt framtida etableringar inte innebär olägenheter för bostäder vad gäller störningar. Lagstöd är 2 kap. 6§ a PBL.

m3 Genomförd bullerutredning för detaljplanen visar på, utifrån föreslagen placering av radhusen, att det är svårt att klara riktvärden för uteplats i anslutning till dessa. Motiv till planbestämmelsen är därmed att säkerställa att vid tillskapande av uteplats ska denna avskärmas/utformas så att olägenheter för buller inte förekommer. Lagstöd är 2 kap. 6§ a PBL.

n Planbestämmelsen syftar till att, i enlighet med genomförd trädinventering, skydda de två äldre oxlar som finns inom planområdet från att tas ned. Träden har uppnått en sådan ålder att de ingår i den gruppen träd som är en biologisk bristvara. Lagstöd är 2 kap. 6§ a PBL.

a Planbestämmelser innebär utökad marklovsplikt för trädfällning och motiveras för att kunna kontrollera efterlevnaden av bestämmelsen **[n]**. Lagstöd är 2 kap. 6§ a 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 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 samt gemensamhetslokal. Lagstöd är 4 kap. 13§ 1–2 PBL

ö3 Planbestämmelsen återfinns i den nordöstra delen av planområdet. Motiv till bestämmelsen är att säkerställa ett bebyggelsefritt avstånd mot Fagerstavägen för att säkerställa en god trafiksäkerhet och undvika eventuella skador på byggnad i samband med skyfall, med tanke på att ytan har pekats ut som en lågpunkt. Planbestämmelsen säkerställer att befintligt skärmtak längs med Fagerstavägen inte blir planstridigt. 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 eventuell översvämning. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

p1, p2 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.

s Reglerar så att centrumverksamhet endast får finnas i bottenplan. Motiv till planbestämmelsen är att möjliggöra aktiv bottenvåning i syfte att stärka stråket längs Centralvägen, i linje med Skinnskattebergs översiktsplan. Lagstöd är 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 idag i huvudsak präglas av friliggande villor. Lagstöd är 2 kap. 6§ PBL.

4.2.1 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

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 samt begränsa trafikflöden över gång- och cykelvägar. 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 historiskt 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.

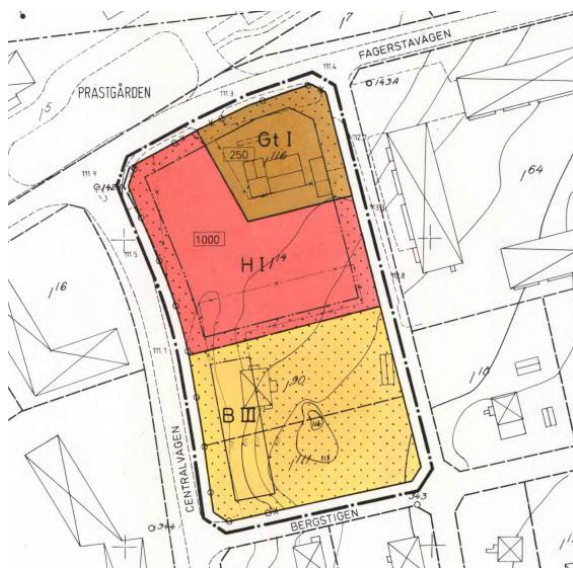
5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 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. Bygggrätten är outnyttjad.

Gällande detaljplan kommer i sin helhet ersättas när denna detaljplan vinner laga kraft.



Figur 7. Gällande detaljplan Förslag till ändring av byggnadsplan för del av Skinnskatteberg Centrum (19-SKI-968).

5.1.2 PLANBESKED

Kommunstyrelsen beslutade 2021-05-18 om planbesked för detaljplan 19-SKI-968. 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.

5.1.3 PLANPROGRAM

Det finns inget planprogram för området.

5.1.4 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 gatukaraktären 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.

5.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom eller i anslutning till några utpekade riksintressen.

5.3 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.

5.4 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.

5.4.1 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 (Skinnskattebergs översiktsplan 2014, del 2). Utsläppsmängder och avgashalter från biltrafiken kommer endast att öka marginellt med tanke på det begränsade antalet bostäder som detaljplanen möjliggör. Planområdet ligger dessutom centralt med goda förutsättningar för hållbart resande. Den ökning av trafik som detaljplanen bidrar till bedöms vara liten och därmed inte ge några konsekvenser på luftkvaliteten.

5.4.2 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.

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

5.4.3 BULLER

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

Förordningen om omgivningsbuller gäller:

- Kommuner med mer än 100 000 invånare. Miljökvalitetsnormen 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.

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

5.5 MILJÖ

5.5.1 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. Samråd om undersökning om betydande miljöpåverkan för detaljplanen har skett med Länsstyrelsen (ärendebeteckning 402-6027-2022, dat. 2023-01-10). Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planförslaget inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken.

Undersökningen kom fram till att planens 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 utpekade som kulturhistoriskt värdefullt. Planområdet ligger inte inom riksintresseområde.

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.

5.5.2 STRANDSKYDD

Området berörs inte av strandskydd.

5.5.3 DAGVATTEN

Planområdets norra del är exploaterad och marken är hårdgjord. De två södra fastigheterna, Prästgården 1:90 samt Prästgården 1:111 är till stor del oexploaterade,

bortsett från ett bostadshus samt två grusade infarter. Övrig yta består av varierande vegetation med flertalet träd.

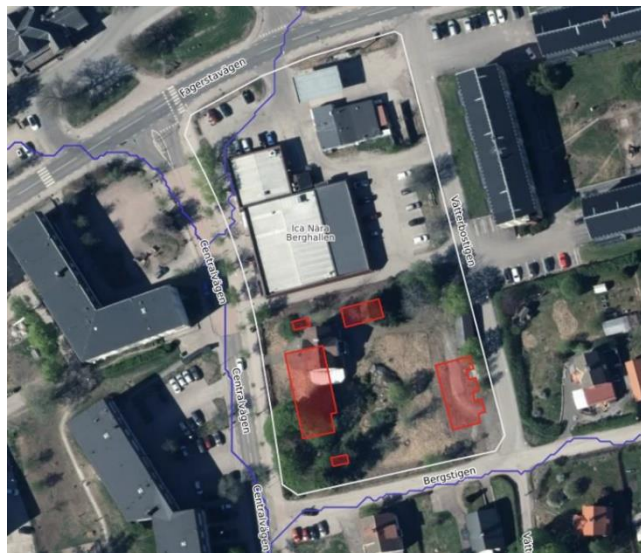
Planområdet avvattnas idag till gatubrunnar i anslutning till Centralvägen och Fagerstavägen. Intill dessa vägar finns även riskområden för vattensamlingar vid skyfall.

Enligt Sveriges Geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta består planområdet främst av lera och silt samt en mindre yta av berg i dagen. De naturliga jordlagren inom planområdet utgörs av en blandning av lerig silt i cirka 5-10 meters djup. Utöver detta återfinns morän och berg i närheten av det utredda området. Jordlagren inom området bedöms ha låg genomsläpplighet och förutsättningar för infiltration anses vara ogynnsamma.

Ledningsnät för dagvatten finns längs med Centralvägen och består av ett separat ledningsnät. Rördimension för dagvattenledningarna uppgår till 450 mm av materialet betong. Generellt bedöms det befintliga ledningsnätet ha tillfredsställande kapacitet för att omhänderta tillkommande dagvatten.

En dagvattenutredning har tagits fram av Pontarius AB (2023-09-08) i syfte att utreda dagvattenflöden och skyfallshantering efter exploatering. Utredningen följer Svenskt vattens publikation (P110). Dagvatten inom och i angränsning till planområdet leds genom dagvattennätet till recipienten Nedre Vättern. Lågpunktskartering genom Scalgo Live (Scalgo Live, 2023) åskådliggör ytliga rinnvägar omkring planområdet. Identifierade rinnvägar är i västlig riktning genom Bergstigen och sydlig riktning genom Centralvägen.

För att säkerställa en långsiktig hållbar dagvattenhantering krävs robust höjdsättning av angränsande mark. Detta innebär att tillkommande byggnader i största möjliga mån placeras på höjdparter och att grönytor placeras i lågt belägna stråk. Avledning av dagvatten till dessa åtgärder bör huvudsakligen ske ytligt genom öppna eller täckta rännor. Avledning kan även utformas genom ledningssystem och brunnar i mark om det skulle vara nödvändigt. Passande dagvattenlösningar inom området kan vara nedsänkta växtbäddar och/eller makadamdike.



Figur 8. Ytliga rinnvägar, markerat med blått, inom samt i anslutning till planområdet. Föreslagen planerad bebyggelse illustreras som röd polygon. Utklipp dagvattenutredningen.

Föreslagen dagvattenhantering genom makadamdiken och växtbäddar begränsar det dimensionerande flödet från planområdet till ett befintligt flöde. Dessutom utökas

möjligheterna att omhänderta dagvatten lokalt inom området jämfört med befintlig situation. Detta resulterar i att översvämningssituationen inom och utanför planområdet bibehålls/förbättras och skada utanför planområdet förhindras.

5.5.3.1 Konsekvenser

Planförslaget innebär att oexploaterade ytor tas i anspråk för ny bebyggelse, anslutningar samt parkering. En konsekvens är därmed att planområdet blir mer hårdgjort. Genomförd dagvattenutredning ger förslag på åtgärder för att säkerställa en robust dagvattenhantering. Regleringar vad gäller lägsta grundläggningsnivå och yta som får översvämmas återfinns på plankartan. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte leda till några negativa konsekvenser för dagvatten.

5.5.4 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Längs med Centralvägen finns dagvattenledningar som tillhör markavvattningsföretaget ”Prästgården-Bårestad Dikningsföretag År 1948”. Det är oklart om markavvattningsföretaget är aktivt idag. I akten till markavvattningsföretaget (2554-3, Länsstyrelsen) har inga aktuella uppgifter framgått. Skinnskattebergs kommun hanterar underhållet av dagvattenledningarna i nuläget.

5.5.4.1 Konsekvenser

Markavvattningsföretaget kan komma att påverkas av föreslagen exploatering. Någon bedömning om markavvattningsföretagets aktualitet och funktion har inte gjorts. Markavvattningsföretaget kan komma att behöva omprövas eller upphävas.

5.5.5 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.

Skinnskatteberg 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).

Slutsats från genomförd trädinventering är att inga särskilt skyddsvärda träd, enligt Naturvårdsverkets definition, 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. På fastigheten Prästgården 1:111 står en lönn med en diameter strax under 1 meter. Länsstyrelsen har i sitt samrådsyttrande bedömt att den omfattas av anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken. Med anledning av detta behöver samråd ske med Länsstyrelsen innan eventuella åtgärder vidtas för trädet. Ädelgranen och lönnen redovisas som tillägg i grundkartan. Dessa träd förses inte med

något skydd i plankartan. Bedömningen grundar sig i att träden inte är utpekade som särskilt skyddsvärda i genomförd trädinventering.

Inom fastigheten Prästgården 1:14 står två äldre oxlar som enligt inventeringen bör lämnas som naturvärdesträd, då de ingår i gruppen träd som anses vara en biologisk bristvara. I plankartan regleras aktuellt område med **[n]**, vilket ger ett skydd att oxlarna endast får tas ned om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk, samt utökad marklovsplikt vid trädfällning **[a]**.

Längs med Centralvägen, utanför planområdet (inom fastigheten Prästgården 1:61) står en enkelsidig allé som omfattas av det generella biotopskyddet. Allén bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande. Eventuell grävning intill en allé får inte ske närmare än 5 meter från droppzonen. Om en grävning ändå behöver ske närmare krävs dispens från Länsstyrelsen.



Figur 9. Till vänster: Foto som visar befintlig allé längs med Centralvägen (google maps). Till höger: Befintlig ädelgran på fastigheten Prästgården 1:90 (Foto: Carlstedt Ark).

5.5.5.1 Konsekvenser

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 minskas. Ny bebyggelse ska placeras i anslutning till befintliga gator vilket möjliggör att viss vegetation mellan bebyggelsen kan bevaras.

5.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.6.1 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.

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.

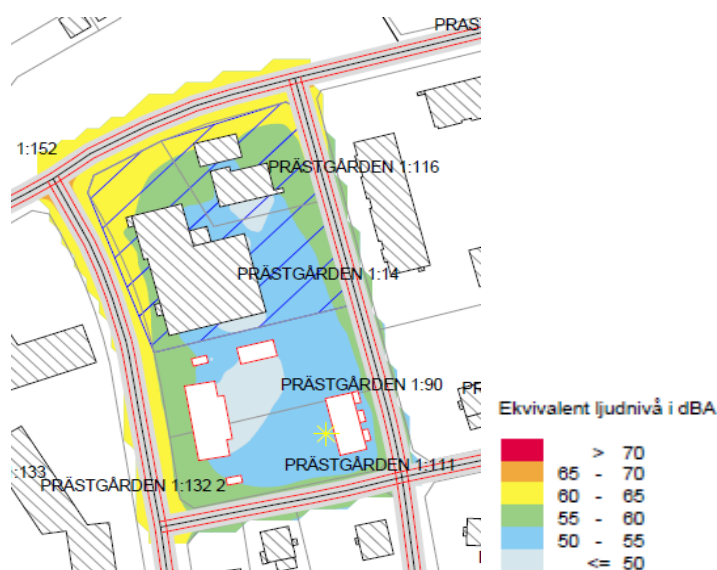
En bullerutredning har tagits fram för det aktuella området (Sweco 2023, 2023-07-06, rev 2023-09-29) och inkluderar buller från väg- och spårtrafik. Likaså identifieras bullerkällor från närliggande industriverksamheter. Utredningen utgår från prognosår 2040 i sina beräkningar.

Resultatet från utredningen visar att de planerade bostadshusen får en ekvivalent ljudnivå om högst 60 dBA vid samtliga fasader och klarar därmed riktvärdet enligt Trafikbullerförordningen. Inga anpassningar av byggnader eller planlösningar med avseende på buller behövs för att möjliggöra en exploatering.

Gemensam uteplats som klarar gällande riktvärden kan anordnas i anslutnings till föreslaget flerfamiljshus. Vid radhusen rekommenderas åtgärder, i form

av 1,8 m höga lokala skärmar, längs respektive uteplats för att innehå riktvärdena. Frågan redovisas i samband med bygglov när husets exakta placering är säker. Det finns inga krav i PBL att anordna uteplatser vid bostäder. Inte heller Trafikbullerförordningen beskriver att en uteplats måste anordnas, men om uteplats anordnas måste det finnas tillgång till en som inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Platsen har goda förutsättningar att skapa uteplatser som klarar gällande riktvärden. På plankartan regleras området avsett för radhusbebyggelse med [m3] som säkerställer att vid anordnade av uteplats ska denna utformas så att olägenheter för buller inte förekommer.

Övriga verksamheter inom området bedöms inte ge upphov till några ljudnivåer som överskrider dagens riktvärden. För att säkerställa att befintlig verksamhet samt nya etableringar på fastigheterna Prästgården 1:14 samt 1:111, även i framtiden, inte ska innebära olägenheter för de planerade bostäderna regleras plankartan med [m2]. Bestämmelsen reglerar så att tekniska anordningar så som fläktar och ventilation placeras för att minimera och begränsa störningar.

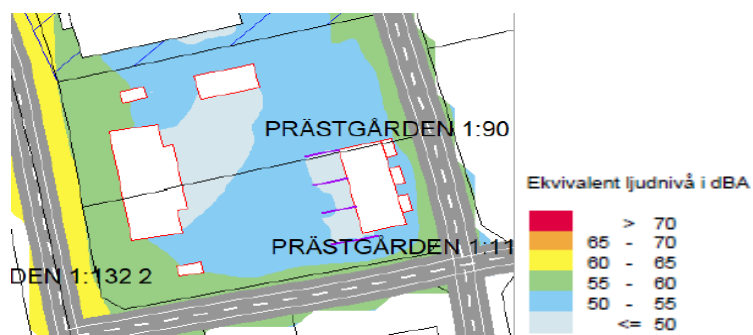


Figur 10. Dygnskvivalent ljudnivå. Röd polygon visar på föreslagen exploatering av bostäder inom planområdet. Utklipp från bullerutredning (Sweco, 2023)

Norr om järnvägen i Skinnskatteberg finns Setra Trävaror AB, ett sågverk. I Skinnskatteberg finns befintliga bostäder cirka 100 meter från sågverket. De planerade bostäderna i denna detaljplan ligger ca 180 meter från sågverket. Idag finns inga kända klagomål om störning från buller gällande sågverket. Risken att sågverket skulle kunna utgöra olägenhet vid de nya bostäderna med avseende på buller bedöms som mycket liten.



Figur 11. Ekvivalent ljudnivå för planerad bostadsbebyggelse i planområdets södra del. Utklipp från genomförd bullerutredning (Sweco, 2023).



Figur 112. Ekvivalent ljudnivå. Lila streck illustrerar lokala skärmar vid uteplats, 1,8 meter höga. Utklipp från bullerutredning (Sweco, 2023)

5.6.1.1 Konsekvenser

Enligt givna förutsättningar och regleringar i plankartan bedöms planen inte leda till några negativa konsekvenser vad gäller buller. Gällande riktvärden vid fasad för bostäder överskrids inte enligt genomförd bullerutredning.

5.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

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

Köpingsvägen är rekommenderad väg för farligt gods. Avståndet från vägen till planområdet är cirka 450 meter.

Järnvägen (Godsstråket genom Bergslagen) ligger cirka 75 meter från planområdet, men 160 meter från planerad ny bostadsbebyggelse. Ingen ny bebyggelse planeras således inom ett område på 30 meter från järnvägen, vilket är en generell riktlinje för att säkerställa möjligheten till underhållsåtgärder och eventuella räddningsinsatser om det

skulle ske en olycka. Inte heller någon riskanalys bedöms som nödvändig då planerad bostadsbebyggelse ligger mer än 150 meter ifrån närmaste spårmitt. Resonemanget ovan utgår från Trafikverkets rekommendation om järnvägstransporter.

5.6.2.1 Konsekvenser

Enligt givna förutsättningar bedöms planen inte leda till några negativa konsekvenser vad gäller risk för olyckor.

5.6.3 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.

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 visar 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, centrum och verksamheter för fastigheten Prästgården 1:116, vilket innebär mindre känslig markanvändning (MKM).

En efterbehandling eller andra åtgärder som till exempel schaktning kan medföra risk för spridning eller exponering av föroreningarna, därför bör tillsynsmyndigheten meddelas innan utförande av grävarbete.

5.6.3.1 Konsekvenser

Enligt givna förutsättningar och regleringar i plankartan bedöms planen inte leda till några negativa konsekvenser i samband med detaljplanens genomförande.

5.6.4 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Vid Fagerstavägen och Centralvägen finns instängningsområden som riskerar att bidra till vattensamling/översvämning vid skyfall. I samband med utredningen för dagvatten (Pontarius AB, 2023-09-08) har skyfallshantering inom och till angränsning av området analyserats. Analysen har grundats på att bebyggelse, boende befintliga vägar (väg 660 och väg 661) och användare ska skyddas från eventuell åverkan som kan föranledas av en eventuell skyfallshändelse. I förutsättning att föreliggande råd och tillämpningar inom utredningen utförs kan genomförandet av planen anses vara säkert mot skyfall. Dessutom bedöms planen inte resultera i en försämring för nedströmsliggande bebyggelse med hänsyn till översvämningsproblematik.

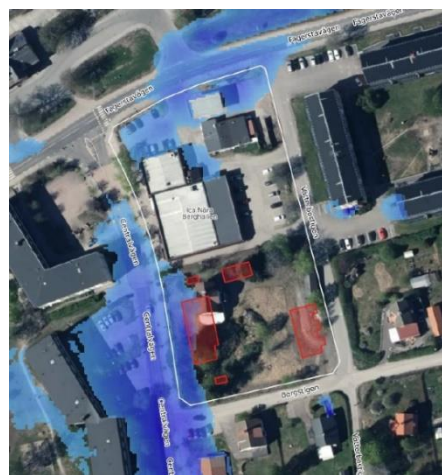
Etablering av ny bostadsbebyggelse längs med Centralvägen regleras genom plankartan till lägsta grundläggningsdjup på + 112,5 i höjdsystem RH 2000. Detta ger en tillfredsställande säkerhetsmarginal från förväntat maximalt vattendjup vid skyfall som uppgår till nivån + 112,2. På så sätt skyddas planerade byggnader från skada av översvämning och säkrar tillgängligheten vid eventuell evakuering. Med tanke på att infarten till planerad bebyggelse sker genom östra sidan via Vätterbostigen bedöms framkomligheten till och från planområdet vara säkerställd.

Vid riskområdet för vattenansamling längs med Fagerstavägen regleras ytan med planbestämmelse [ö3], det vill säga mark som inte får förses med byggnad. På samma yta regleras att marken får översvämmas [m1].

I samband med genomförd dagvattenutredning har skyfallshantering inom och till angränsning av området analyserats. Analysen har grundats på att bebyggelse, boende



Figur 13. Lila/rosa områdena illustrerar riskområden för vattensamlingar vid skyfall och de blåa cirkelarna visar vart det finns gatubrunnar. Utdrag SGU.



Figur 12. Lågpunktskartering i angränsning till planområdet. Blåa ytor redovisar ansamling av vatten vid inträffande av ett skyfall. Röda ifylla polygoner visar planerad bebyggelse (Utklipp från dagvattenutredningen, 2023).

och användare ska skyddas från eventuell åverkan som kan föräntas av en eventuell skyfallshändelse. Med förutsättning att föreliggande råd och tillämpningar inom utredningen utförs kan genomförandet av planen anses vara säkert mot skyfall. Dessutom bedöms planen inte resultera i en försämring för nedströmsliggande bebyggelse med hänsyn till översvänningsproblematik.

5.6.4.1 Konsekvenser

Utpekade lågpunkter inom, och i anslutning till planområdet, kan komma att översvämmas vid skyfall. Tillgängligheten samt eventuella skador till följd av skyfall för de planerade bostäderna och verksamheterna är säkrade genom regleringar i plankartan. Konsekvenserna bedöms därmed som minimerade.

5.6.5 RISK FÖR SKRED

I den södra delen av planområdet finns ett område utpekade 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.

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 akksamhetsområde för skred i finkornig jordart. Detta område har reglerats med mark som inte får förses med byggnadsverk.



Figur 14. Akksamhetsområde för skred i finkornig jordart.

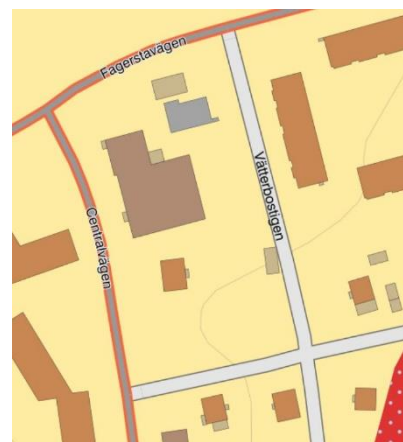
5.6.5.1 Konsekvenser

Enligt givna förutsättningar och regleringar i plankartan som säkerställer att akksamhetsområdet inte får bebyggas, bedöms planen inte leda till några negativa konsekvenser.

5.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt karttjänst från Sveriges geologiska undersökning (SGU) består marken inom planområdet av lera och silt. Jordarter som lera och silt har mindre bärighet och är mer sätttningsbenägen än jordarter som är mer grovkorniga (som exempelvis sand och morän). För att undvika sättningar i samband med nybyggnation regleras det på plankartan att grundläggning ska ske genom pålning till fast botten om annat inte påvisats möjligt.

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



Figur 15. Utdrag från SGU. Jordartskarta som visar att aktuellt område består av lera och silt.

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

5.7.1.1 Konsekvenser

Enligt givna förutsättningar och regleringar i plankartan bedöms detaljplanens genomförande inte leda till några konsekvenser vad gäller geoteknik.

5.8 KULTURMILJÖ

5.8.1 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.

5.8.2 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, mittemot planområdet samt bostadshuset på Prästgården 1:90 pekas ut som särskilt kulturhistorisk värdefulla. Av värdebeskrivningen för bostadshuset på Prästgården 1:90



Figur 16. Befintligt bostadshus på fastigheten 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 17. Flerbostadshus på motsatt sida om Centralvägen. Bilder lånade från Kulturarv Västmanland.

En teknisk besiktning har genomförts av befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90. Besiktningen har genomförts av Skinnskatteberg 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. Tilltänkt 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 eller dominerande i stadssiluetten.

5.8.2.1 Konsekvenser

Detaljplanen medger att befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90 får rivas. Bostadshuset är utpekad som kulturhistoriskt värdefullt. Detaljplanen utformas så att befintlig bostadshus inte blir planstridig, vilket är fallet i gällande plan. Detta innebär att bostadshuset, om efterfrågan ändras eller nybyggnation inte blir av, kan finnas kvar och ges möjlighet att utvecklas.

En rivning av bostadshuset motiveras av att aktuellt område har ett attraktivt läge i centrala Skinnskatteberg. Detaljplanen möjliggör för ett mer effektivt markutnyttjande och bidrar till en positiv centrumutveckling i Skinnskattebergs kommun. Ett bevarande av befintligt bostadshus på fastigheten Prästgården 1:90 bedöms försvåra en sådan utveckling.

Konsekvenserna på kulturmiljön i samband med planens genomförande anses därmed vara godtagbara.

5.9 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.

5.10 SOCIALA ASPEKTER

5.10.1 BARNPERSPEKTIV

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 vilket gynnar tryggheten och säkerheten för barn. I direkt anslutning till de planerade bostäderna finns möjlighet att uppföra uteplats/bostadsgård med plats för lek.

5.10.2 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.

5.10.2.1 Konsekvenser

Utifrån givna förutsättningar och planområdets centrala läge i Skinnskatteberg bedöms detaljplanen inte bidra till några negativa konsekvenser vad gäller de sociala aspekterna. Positiva konsekvenser av planförslaget är att centrumnära bostäder tillskapas som möjliggör att kommersiell och offentlig service kan nås till fots. Anslutande gator är redan idag försedda med gång- och cykelkopplingar.

Detaljplanen bedöms inte heller bidra till några negativa konsekvenser vad gäller barnperspektivet och barns rörelsefrihet.

5.11 TEKNIK

På fastigheten Prästgården 1:90 ligger en fjärrvärmeledning som löper parallellt med fastighetsgränsen mot Prästgården 1:14. Denna säkerställs genom u-område på plankarta, [u].

Längs med Centralvägen och Bergstigen, utanför planområdet, finns vatten- och spillvattenledningar.

5.12 SERVICE

Planområdet ligger centralt i Skinnskatteberg med vårdcentral inom 700 meter, förskola och grundskola inom 400 meter samt flera målpunkter i närområdet, så som matbutik, arbetsplatser och järnvägsstation.

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

5.13 TRAFIK OCH PARKERING

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

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. För att säkerställa att inga nya in- och utfarter anläggs mot Centralvägen och att in- och utfart begränsas mot Fagerstavägen regleras detaljplanen med planbestämmelsen **ingen utfart mot Centralvägen får anordnas. Endast en utfart får finnas mot Fagerstavägen.** Befintlig in-och utfart vid Fagerstavägen föreslås vara kvar i samma läge. Vid eventuell ändrad anslutning mot den allmänna vägen krävs tillstånd enligt väglagen.

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

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.

Handikappparkering 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.

5.13.1.1 Konsekvenser

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.

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

6 PLANERINGSUNDERLAG

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

6.1 KOMMUNALA

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

6.2 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
- Kulturmiljöprogram Skinnskattebergs kommun, materialet finns tillgängligt via kulturavvastmanland.se. Antaget av kommunfullmäktige 2022-03-07 § 22
- Dagvattenutredning, Pontarius, daterad 2023-09-08
- Bullerutredning, Sweco, daterad 2023-07-06, rev 2023-09-29

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 ÄGOFÖRHÅLLANDEN

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

7.1.2 SKYLDIGHET/RÄTT TILL INLÖSEN

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

7.2 FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Ny fastighetsindelning kan komma att bli aktuellt i och med detaljplanens genomförande. Köpare ansvarar för att ansöka om förättning 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.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Ledningsrättsområde för fjärrvärmeledningar finns inom planområdet. Ledningsområde säkerställs genom u-område i plankartan **[u]**.

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

7.2.3 MARKAVVATTNINGSFÖRETAG

Kommunen kan komma att behöva initiera omprövning eller upphävande av markavvattningsföretaget.

7.3 TEKNISKA FRÅGOR

7.3.1 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.

7.3.2 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Ingen allmän platsmark berörs av detaljplanens genomförande.

7.3.3 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.

7.4 EKONOMISKA FRÅGOR

7.4.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Skinnskattebergs kommun.

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. Kommun/exploatör bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen, se 9.2.1.

7.4.2 PLANAVGIFT

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

7.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.5.1 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 genomförandebavtal bli aktuella, så som exploateringsavtal eller markanvisningsavtal.

7.5.2 TIDPLAN

Samråd: Q2 2023

Granskning: Q4 2023

Antagande i Q1: 2024

Laga kraft: Q1 2024

7.5.3 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.

7.5.4 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 Bygghövaltningen på Skinnskattebergs kommun.

Detaljplan för Prästgården 1:90 med flera

Miljö- och byggnadsförvaltningen

POSTADRESS Skinnskattebergs Kommun, 739 22 Skinnskatteberg

BESÖKSADRESS Kommunhuset, Kyrkvägen 7 TFN 0222-51 55 00

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