

Detaljplan för del av Vätterskoga 4:106 (Aspebäcken)

Skinnskattebergs Kommun, Västmanlands län



Granskningshandling
Standardförfarande
Plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2021:785)
2024-03-01

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	4
	3.4 KVARTERSMARK	5
	3.5 BEFINTLIG BEBYGGELSE	7
4	MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR	7
	4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR	7
5	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER.....	10
	5.1 KOMMUNALA	10
	5.2 RIKSINTRESSEN	11
	5.3 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN	11
	5.4 MILJÖKVALITETSNORMER	12
	5.5 MILJÖ	13
	5.6 HÄLSA OCH SÄKERHET	18
	5.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN	22
	5.8 KULTURMILJÖ	23
	5.9 FYSISK MILJÖ	26
	5.10 SOCIALA ASPEKTER	26
	5.11 TEKNIK	27
	5.12 SERVICE	28
	5.13 TRAFIK OCH PARKERING	28
6	PLANERINGSUNDERLAG	31
	6.1 KOMMUNALA	31
	6.2 UTREDNINGAR	31
7	GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	32
	7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV	32
	7.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	32
	7.3 EKONOMISKA FRÅGOR	33
	7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR	34

1 HANDLINGAR

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-03-01
- Plankarta (i skala 1:1000, A2), 2024-03-01
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, 2022-11-01
- Fastighetsförteckning*
- Samrådsredogörelse, 2024-03-01

*lämnas vid förfrågan

2 PLANPROCESSEN

Detaljplanen tas fram enligt standardförfarande Plan- och bygglagen (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. Innan 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.

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

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för småhusbebyggelse i form av parhus, radhus kedjehus samt friliggande villor, som en utökning av Skinnskatteberg tätort. Planförslaget ska möjliggöra för attraktiva bostäder med utsikt över sjön Nedre Vättern, i naturnära läge.

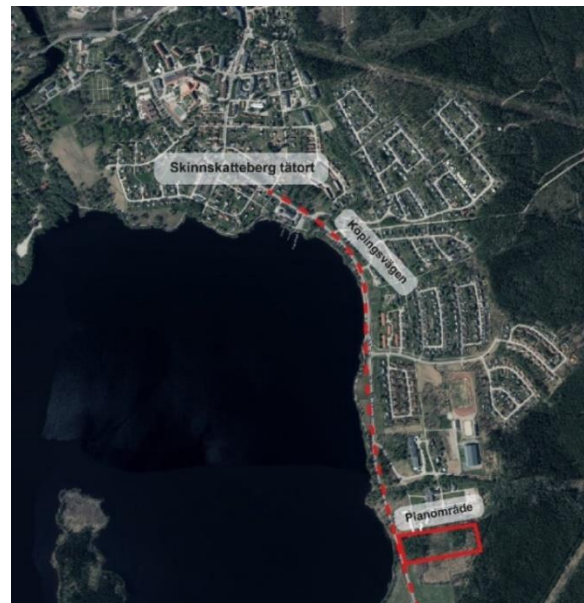
3.2 DETALJPLANENS HUVUDDRAG

Planområdet ligger intill Köpingsvägen, sydöst om Skinnskatteberg centrum. Centrala Skinnskatteberg ligger inom 2 kilometer från aktuellt område.

Området kommer att utgöra en expanderings av tätorten. Området är cirka 3 hektar och omfattar del av fastigheten Vätterskoga 4:106.

Detaljplanen möjliggör för bostadsbebyggelse i form av småhus genom radhus, parhus, kedjehus samt friliggande villor. Byggrätternas placering anpassas för att möjliggöra utsikt över Nedre Vättern i så stor utsträckning som möjligt. Fullt utbyggt kan planområdet rymma upp till cirka 40-50 bostäder, beroende på boendeform och bruttoarea (BTA). Detaljplanens genomförande innebär att oexploaterad mark tas i anspråk.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan.



Figur 1. Flygfoto över Skinnskatteberg med planområdet markerat med röd rektangel i söder.

3.3 ALLMÄN PLATS

I den västra delen av planområdet, intill Köpingsvägen, planläggs ytor med användningen **PARK**, vilket omfattar grönområden som helt eller delvis är anlagda och kräver skötsel. Det kan till exempel vara anlagda parker inne i en stadsmiljö eller delvis

anlagda grönområden inom ett bostadsområde. Användningen syftar till att möjliggöra för lokalt omhändertagande av dagvatten i området samt skapa ett bebyggelsefritt område intill Köpingsvägen med anledning av risk för skred, buller samt primär led för farligt gods.

Detaljplanen möjliggör för nya gator inom planområdet **[GATA]**. Gatorna syftar till att försörja den tillkommande bebyggelsen i området med trafik och ansluts med in- och ut-fart från Köpingsvägen. Gatorna inom planområdet föreslås vara dubbelriktad och planeras utföras med vändplaner. Gatans bredd är anpassad för att säkerställa körbana samt möjlighet till dagvattenhantering.

3.3.1 HUVUDMANNASKAP

Planområdet omfattar allmän plats för park och gata. Den allmänna platsen inom planområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap och syftar till att säkerställa gemensamt behov av infrastruktur och dagvattenhantering inom planområdet. Genom att reglera allmän plats inom planområdet med enskilt huvudmannaskap säkras en enhetlig förvaltning i Skinnskatteberg kommun.

Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för de allmänna platserna på enskild huvudman.

3.4 KVARTERSMARK

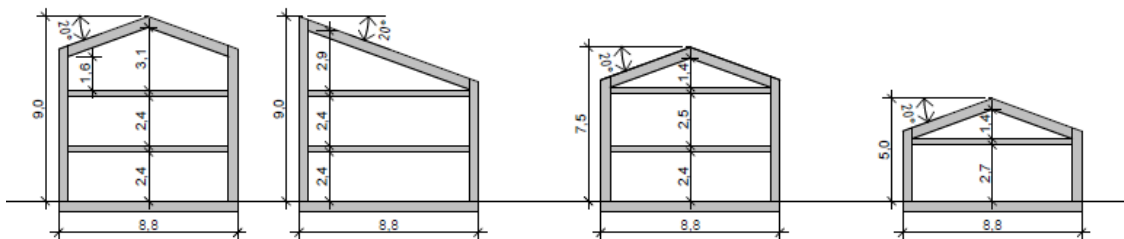
Planområdet omfattar kvartersmark för bostäder **[B]**. Inom användningen bostäder ingår boenden av varaktig karaktär samt komplement till bostäder så som garage och andra gemensamma utrymmen (exempelvis miljöhus, växthus, cykelförråd, parkering och lekplatser med mera).



Figur 2 Illustration som visar möjlig exploatering inom planområdet med sammanbyggda hus, radhus.

Bostäderna inom planområdet specificeras till småhusbebyggelse, vilket möjliggör uppförandet av friliggande villor samt sammanbyggda hus (rad-, kedje och parhus). Minsta fastighetsstorlek regleras till 250 kvm. Bestämmelsen möjliggör för en relativt tät struktur. Bebyggelsen ska relatera till befintligt bebyggelse inom Vätterskoga men samtidigt möjliggöra för ett komplement av nya bostadstypologier i form av sammanbyggda hus. Omkringliggande bostadsområdet består i huvudsak av friliggande villor med en varierande täthet. På plankartan regleras det att högst fyra hus per länga får sammanbyggas. Regleringen är viktigt för att bryta upp huskropparna och därmed skapa en viss luftighet och genomsläpplighet i området. Expolateringsgraden regleras på plankartan och varierar beroende på om området bebyggs med friliggande villor eller sammanbyggda hus. För sammanbyggda hus är den största sammanlagda byggnadsarean 90 kvadratmeter per bostad, där komplementbyggnad högst får utgöra 20 kvadratmeter per bostad. För friliggande hus är den största sammanlagda byggnadsarean 140 kvadratmeter per bostad. Komplementbyggnad får högst utgöra 30 kvadratmeter per bostad.

Höjderna på byggnaderna regleras med en högsta nockhöjd om 5 meter [**h₁**, **h₂**], 7,5 meter [**h₃**] och 9 meter [**h₄**]. I praktiken innebär detta att byggnaderna i väst kan byggas i en våning för att sedan trappas upp till två våningar med vind i planområdets östra del. De olika regleringarna i höjd syftar till att skapa så goda förutsättningar som möjligt för utsikt över Nedre Vättern och följer befintlig topografi inom området.



Figur 3. Sektion för radhus utifrån angivna nockhöjder i detaljplan, samt minsta takvinkel om 20 grader.

Takvinkeln regleras med ett högsta respektive minsta värde. Detta bedöms som viktigt för att ansluta till omgivande karaktär. Likväl regleras att tak för huvudbyggnad och komplementbyggnad utformas som sadeltak [**f₁**, **f₂**]. Detta gäller för hela området, med undantag för bostäderna längst i öst. Vid uppförandet av sammanbyggda hus regleras även att dessa ska utföras med minst en förskjutning av byggnadskropparna om minst 3 meter i djupled per länga. Bestämmelsen är viktig för att skapa ett intressant gaturum samt för att spegla folkhögskolans byggnader som ligger direkt norr om planområdet.

Planområdet omfattar även kvartermark för tekniska anläggningar [**E**]. Användningen syftar till att möjliggöra för en ny nätstation som avser försörja området med el. Höjden regleras med en högsta nockhöjd om 4 meter [**h₅**].

I anslutning till in- och utfart till planområdet möjliggörs för uppförandet av komplementbyggnad avsedd för gemensam avfallsinsamling [**ö₁**, **e**, **h₁**, **g₁**].

3.5 BEFINTLIG BEBYGGELSE

Planområdet är oexploaterat och består huvudsakligen av skogsmark. Området är något kuperat och sluttar i västlig riktning mot Nedre Vättern.

Köpingsvägen avgränsar området i väst. I norr angränsar planområdet till befintlig bebyggelse, som idag nyttjas till bostäder och kommunala verksamheter. Övrig omgivning består av skogs- och åkermark.

4 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

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

4.1 MOTIV TILL REGLERINGAR

Hit hör de motiv till regleringar som avses i 2 kap. 3 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

ALLMÄN PLATS

GATA Syftar till att säkerställa angöring till området.

PARK Användningen syftar till att skapa ett bebyggelsefritt område intill Köpingsvägen utifrån aspekterna trafiksäkerhet, farligt gods och buller. Användningen syftar även till att möjliggöra för dagvattenhanteringen i området, i enlighet med genomförd dagvattenutredning.

KVARTERSMARK

B (Bostäder) Planbestämmelsen syftar till att möjliggöra nya bostäder i friliggande villor och rad-, kedje- och parhus inom planområdet. I användningen bostad ingår även olika bostadskomplement som kan ligga inom eller i anslutning till bostaden (exempelvis tvättstuga, miljöhus och cykelskjul).

E (Tekniska anläggningar) Användningen syftar till att försörja planområdet med el.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Växtbädd Bestämmelsen syftar till att skapa en robust dagvattenhantering inom planområdet i enlighet med genomförd dagvattenutredning. Lagstöd 2 kap. 5§

Damm Bestämmelsen syftar till att skapa en robust dagvattenhantering inom planområdet i samband med detaljplanens genomförande. Dagvattendammen bidrar till att rena och fördröja dagvatten och kan hantera höga flöden. Lagstöd 2 kap. 5§

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

ö1 Bestämmelsen syftar till att säkerställa att reglerad yta endast får bebyggas med komplementbyggnad. Motiv till bestämmelsen är att marken ligger inom aktsamhetsområde för skred och därmed inte är lämplig för bostadsbebyggelse. Likaså säkras bestämmelsen att bostäder inte uppförs inom 60 meter från Köpingsvägen. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

ö2 Bestämmelsen bidrar till att skapa en buffertzona mellan den nya bebyggelsen och befintlig bebyggelse norr om planområdet som är utpekad som kulturhistorisk värdefull. Ytan möjliggör även för en intern koppling inom planområdet i väst östlig riktning. Planbestämmelsen återfinns även invid E-området och syftar till att säkra ett bebyggelsefritt område intill nätstationen. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

h1-h5 Regleringar av bebyggelsens höjd förhåller sig till befintliga byggnader direkt norr om planområdet. Höjderna regleras även efter markens topografi och avses bidra till att skapa goda ljus- och siktförhållanden. Motivet att reglera bebyggelsens höjd utgår ifrån 2 kap. 6§ PBL.

n Bestämmelsen säkerställer åtkomst till planerad nätstation. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

u I den östra delen av planområdet finns en befintlig elkabel. Planbestämmelsen syftar till att reservera området för detta allmännyttiga ändamål. Lagstöd 2 kap. 5§ PBL.

g1-g2 Bestämmelsen återfinns inom den västra delen av planområdet där gemensamt miljöhus föreslås placeras, samt längs den norra planområdesgränsen. Miljöhuset kommer vara till nytta för flera bostäder. I planområdets norra del syftar bestämmelsen till att möjliggöra för en gemensam koppling i väst-östlig riktning för gående inom området. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

m1 Motiv till planbestämmelsen är att säkerställa att vid tillskapande av uteplats ska denna anordnas så att godtagbara ljudnivåer uppfylls. Lagstöd 2 kap. 5§ 4 PBL.

m2 Syftet till planbestämmelsen är att säkerställa att utrymning kan ske mot öster, bort från landsväg 233 då denna utgör primärled för farligt gods. Motivet är att minimera risken för olyckor. Lagstöd 2 kap. 5§ 5 PBL.

In- och utfart får inte finnas b ○ · ○ · ○ d

Bestämmelsen säkerställer att bebyggelsen nås via planerade kvartersgator och begränsar därmed antalet in- och utfarter från privata fastigheter mot gatan. Bestämmelsen bidrar till en god trafikmiljö i området. Lagstöd 2 kap. 6§.

a1 I kommunens översiktsplan är området utpekad som möjligt utvecklingsområde för bostäder. Planområdet är väl avskilt från strandlinje genom befintlig väg. Utvecklingen av

området bedöms bidra till en långsiktigt god hushållning med mark vilket motiverar att strandskyddet upphävs. Lagstöd 2 kap. 3§ PBL.

f₁-f₂ Befintlig bostadsbebyggelse inom Vätterskoga är uppförda med sadeltak. Regleringen bidrar till att skapa ett enhetligt intryck som harmoniserar med omgivningen, i syfte att uppfylla kravet på en god helhetsverkan. Lagstöd 2 kap 6 § PBL.

e Intentionen för området är att avfallshantering ska anordnas gemensamt. För att undvika onödig trafik inne i området möjliggörs plats för ett miljöhus (komplementbyggnad) i anslutning till in- och utfart till planområdet. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

SEKUNDÄR EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALLMÄN PLATS

a₂ Se motivering för planbestämmelse a₁

SEKUNDÄR EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR KVARTERSMARK

a₃ Se motivering för planbestämmelse a₁

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL ALLMÄN PLATS

Huvudmannaskap

Kommunens motiv till att den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger inom en tätort där gator traditionellt har enskilt väghållaransvar där en vägförening ansvarar för drift och underhåll av gatorna. Undantag inom tätorten är Gattjärnsvägen som har kommunalt väghållaransvar. Genom att planlägga den allmänna platsmarken inom planområdet med enskilt huvudmannaskap bibehålls en enhetlig förvaltning inom Skinnskatteberg. Lagstöd 2 kap. 5§ samt 4 kap. 5§ PBL.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALL KVARTERSMARK

Minsta fastighetsstorlek är 250 m²

Området ska möjliggöra för olika typer av bostäder utifrån behov och marknad. Området bedöms vara lämplig för sammanbyggda hus och kan bli ett komplement till övrig bostadsbebyggelse norr om planområdet. En minsta fastighetsstorlek säkerställer en hållbar exploatering av planområdet och möjliggör för friköpta radhus efter genomförandet. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

Minsta takvinkel för huvudbyggnad är 20 grader

Befintlig bebyggelse norr om planområdet är uppförda med sadeltak. Tidigare folkhögskolan med tillhörande byggnader är utpekad som kulturhistorisk värdefull. Detta formspråk och uttryck bedöms därmed som viktigt att bevara i utvecklingen av området. En bestämmelse som reglerar minsta takvinkel säkerställer att huvudbyggnaderna inte kan uppföras med platta tak. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

Största takvinkel för huvudbyggnad är 30 grader

Befintlig bebyggelse norr om planområdet är uppförda med sadeltak. Bebyggelsen är utpekad som kulturhistorisk värdefull. Detta formspråk och uttryck bedöms därmed som

viktigt att bevara i utvecklingen av området. En bestämmelse som reglerar största takvinkel säkerställer att huvudbyggnaderna (i kombination med planbestämmelse f_1 och f_2) får samma uttryck som intilliggande bebyggelse. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

Vid uppförande av sammanbyggda hus får högst fyra bostadsenheter sammanbyggas per länga

Bestämmelsen syftar till att skapa en uppbruten struktur och säkerställa att långa fasader undviks. Då en sådan struktur skulle avvika från befintlig bebyggelsestruktur i området. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

Sammanbyggda hus ska utföras med minst en förskjutning av byggnadskroppar om minst 3 meter i djupled per länga

Bestämmelsen syftar till att knyta an till befintlig bebyggelse norr om planområdet där förskjutning i byggnadskropparna förekommer. Lagstöd 2 kap. 3§ PBL.

Största sammanlagda byggnadsarea för sammanbyggda hus är 90 kvm per bostad. Komplementbyggnad får högst utgöra 20 kvm per bostad.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hållbar exploatering av planområdet för byggnadstypen sammanbyggda hus. Största sammanlagda byggnadsarea säkerställer även andra funktioner, som dagvatten, parkering och friyta på fastigheten eller tomten. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

Största sammanlagda byggnadsarea för friliggande hus är 140 kvm per bostad. Komplementbyggnad får högst utgöra 30 kvm per bostad

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en hållbar exploatering av planområdet för byggnadstypen friliggande hus. Största sammanlagda byggnadsarea säkerställer även andra funktioner, som dagvatten, parkering och friyta på fastigheten eller tomten. Lagstöd 2 kap. 6§ PBL.

5 PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR OCH KONSEKVENSER

5.1 KOMMUNALA

5.1.1 GÄLLANDE DETALJPLAN

Aktuellt område är inte planlagt. Inte heller området norr om planområdet, före detta folkhögskolan med tillhörande bebyggelse, är planlagt.

5.1.2 PLANBESKED

Inget planbesked finns för aktuellt område.

5.1.3 ÖVERSIKTSPLAN

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

Översiktsplanen framhåller att Skinnskattebergs läge nära vattnet ska utnyttjas för att skapa attraktiva boende- och rekreationsmiljöer. Möjligheten att bättre ta vara på det sjönära läget ska beaktas, så att orten kan knytas närmare vattnet. Aktuellt planområde pekas ut som ett framtida bostadsområde med vackert läge i gällande översiktsplan.

Planförslaget bedöms överensstämma med översiktsplanens intentioner och mål.

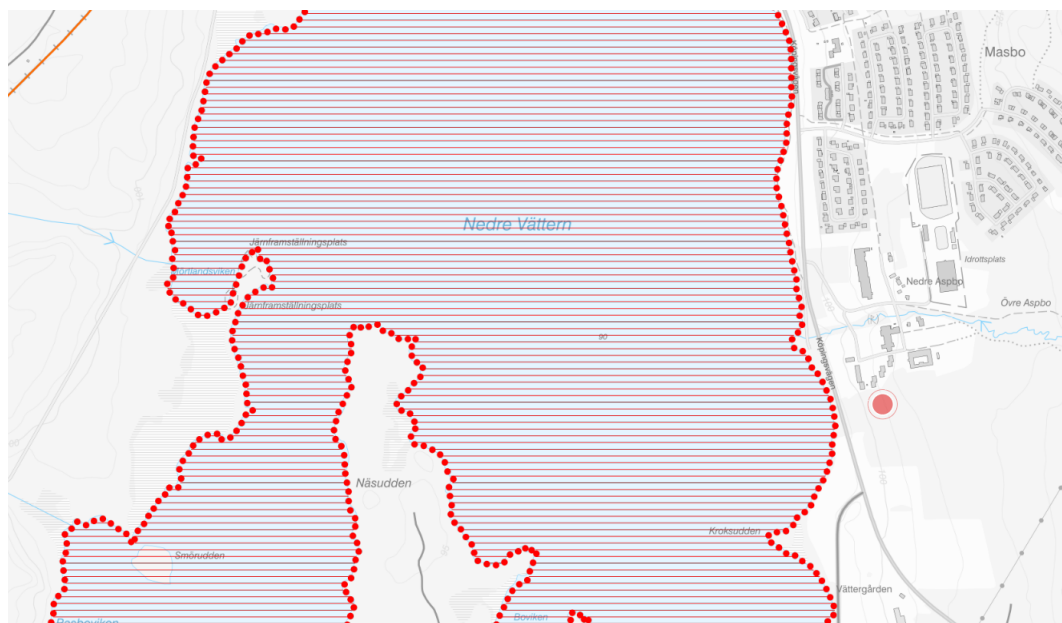
5.2 RIKSINTRESSEN

Planområdet ligger inte inom några utpekade riksintressen.

5.2.1 RIKSINTRESSE FÖR KULTURMILJÖVÅRD

Planområdet angränsar i väster till riksintresseområde för kulturmiljövård, Hedströmsdalen (U4). Riksintressets motivering: Järnbruksmiljöer i dalgångsbygd, goda exempel på brukens lokalisering till områden utanför de medeltida bergslagsområdena här betingad av vattenkraftstillgång och bra kommunikationsmöjligheter med Mälaren.

Riksintresset omfattar Hedströmmen som sammanbinder bygdens olika järnbruk. Från Skinnskattebergs herrgårdsmiljö i norr, via Uttersberg, förbi Karmansbo bruk, vidare till delar av Bernshamams bruk, ända ner till Kolsva bruk. Tillförseln av bebyggelsen inom planområdet bedöms inte påverka riksintresset negativt, utan utgör en förlängning av tätorten.



Figur 4. Karta som visar Nedre Vättern samt södra delarna av Skinnskatteberg. På kartan visar skrafferat område del av riksintressets utbredning. Planområde är beläget öster om riksintresset, markerat med röd cirkel i kartan.

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

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 Rikspolisstyrelsen och miljökvalitetsnormer. Det finns inget som pekar på att överskridanden skulle vara aktuella i Skinnskattebergs kommun (översiktsplan 2014, del 2).

5.4.1.1 Konsekvenser

Detaljplanen möjliggör småhusbebyggelse, vilket kommer bidra till mer trafik i området. Ökningen bedöms dock vara marginell med tanke på exploateringens storlek samt områdets läge i Skinnskatteberg som ger goda förutsättningar för hållbart resande. Kommunens bedömning är att miljökvalitetsnormer för luft inte riskerar att överskridas.

5.4.2 VATTEN

Närmaste recipient är sjön Nedre Vättern, cirka 30 meter väster om planområdet. Sjön ingår i åtgärdsområde Hedströmmen (AREA00301), enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige). Statusklassningen är *måttlig* ekologisk status, *uppnår ej god* kemisk status och tillkomsten är naturlig.

5.4.2.1 Konsekvenser

Detaljplanen bedöms kunna möjliggöra en ändamålsenlig dagvattenhantering genom lämplig utformning samt genomsläppliga ytor. Kommunens bedömning är att föreslagen bebyggelse inte har någon betydande påverkan på miljökvalitetsnormerna 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.

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.

5.4.3.1 Konsekvenser

Planförslaget bedöms innebära en marginell ökning av biltrafik inom området. Inga miljö kvalitetsnormer 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.

Kommunen gör bedömningen, med utgångspunkt i undersökningen, att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen är förenlig medushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken.

Aktuellt område ligger inom tätorten och består idag av jungfrulig mark. Området är utpekats i kommunens översiktsplan som utvecklingsområde för bostäder, och bedöms som en naturlig expansion av tätorten i ett attraktivt läge.

Planområdet ligger inte inom riksintresseområde. En naturinventering är framtagen i syfte att identifiera eventuella värden inom området.

Inga miljö kvalitetsnormer 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.

Länsstyrelsen har yttrat sig angående utredningen (2023-03-15, dnr. MBN 2022-581-402) och delar kommunens bedömning, utifrån den information som delgavs i utredningen. Planförslaget innebär inte sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap 5 § Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen är därför inte nödvändig.

5.5.2 STRANDSKYDD

Del av planområdet omfattas av strandskydd enligt miljöbalken 7 kapitlet 13 §. Detta genom planområdets direkta närhet till Nedre Vättern. Syftet med strandskydd enligt miljöbalkens 7 kapitel är att trygga allmänhetens tillgång till strandområden och bevara livsvillkoren för växt- och djurlivet på land och i vatten. Strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandlinjen, mot både land och vattenområdet.

Norr och öst om planområdet finns ett vattendrag som mynnar ut i Nedre Vättern. Vattendraget omfattas av strandskydd. Planområdet bedöms, på grund av avståndet, inte ligga inom strandskyddet för vattendraget.

Detaljplanens genomförande förutsätter möjligheten att kunna upphäva del av strandskyddet för Nedre Vättern. Detta regleras på plankartan [a1, a2 samt a3]. Närmast vägen,

inom planområde, sparas ett område för **PARK**, till en varierad bredd på 15–30 meter. Avståndet mellan kvartersmark och vattenlinje är cirka 50–60 meter.

Köpingsvägen (väg 233) passerar området i väst och skiljer planområdet från Nedre Vättern. Köpingsvägen är statlig, har en hastighetsbegränsning på 80 km/h och är den huvudsakliga kopplingen in till Skinnskatteberg söderifrån. Köpingsvägen bedöms därför uppfylla punkt 2 i miljöbalken, 7 kap 18 c§, genom att ha en väl avskiljande verkan mellan strandlinje och planområde. Kommunen bedömer därför att det finns särskilda skäl att upphäva strandskyddet med stöd av punkt 2 i miljöbalken, 7 kap 18 c§ enligt följande; *Genom väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.*

5.5.2.1 Konsekvenser

Utifrån givna förutsättningar bedöms inte planförslaget ge några negativa konsekvenser för strandskyddet.

5.5.3 DAGVATTEN OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Planområdet är oexploaterat och består idag av varierande vegetation. Kommunen eftersträvar att dagvattenflödena vid ny- och ombyggnation ska bibehållas på maximalt samma nivå som före förändringen, därför ska dagvatten som uppkommer inom planområdet omhändertas lokalt. Den tillåtna avtappningen från planområdet fastställs i dagvattenutredningen till ett befintligt 5-års regn. En klimatafaktor på 1,25 ska tillämpas vid beräkning av dimensionerande dagvattenflöden efter exploatering. Planområdet har ett strategisk läge med närhet till recipienten Nedre Vättern.

Topografin inom planområdet varierar mellan plushöjderna + 95 till + 113 enligt höjdsystemet RH 2000. Marken sluttar i västlig riktning mot Köpingsvägen. De naturliga jordlagren inom planområdet utgörs av en blandning av lerig silt och morän med uppskattad jorddjup på cirka 5-10 meter. Jordlagren inom planområdet bedöms ha låg genomsläpplighet och förutsättningar för infiltration bedöms vara ogynnsamma.

Grundvattennivå har kontrollerats i två nyinstallerade grundvattenrör mellan mars och april 2023. Observerade grundvattenytan ligger på nivå +111–112,5 i den östra delen av planområdet och +93– +94,6 i den västra delen av området. Grundvattenytans gradient följer i principmarkytan och motsvarar ca 0,7 – 3,6 meters djup under markytan. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid, och kan därmed stå både högre och lägre än vad som observerats (PM geoteknik, daterad 2023-05-05).

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram (Pontarius AB, 2023-07-01) i syfte att utreda dagvattenflöden och skyfallshantering efter exploatering. Utredningen följer Svenskt vattens publikation (P110).

Dagvatten inom och i angränsning till planområdet leds ytligt till dikessystem längs Köpingsvägen och vidare till recipienten Nedre Vättern. Lågpunktskartering genom Scalgo Live (Scalgo Live, 2023) åskådliggör ytliga rinnvägar omkring planområdet. Identifierade rinnvägar är i västlig riktning närmast Köpingsvägen och sydlig riktning i

den östra delen av planområdet. I östra området av planområdet rinner dagvatten från uppströms belägna områden genom planerad bebyggelse. Föreslagen dagvattenhantering i samband med detaljplanarbetet behöver beakta och omhänderta denna rinnväg för att motverka eventuell skada på planerad bebyggelse.



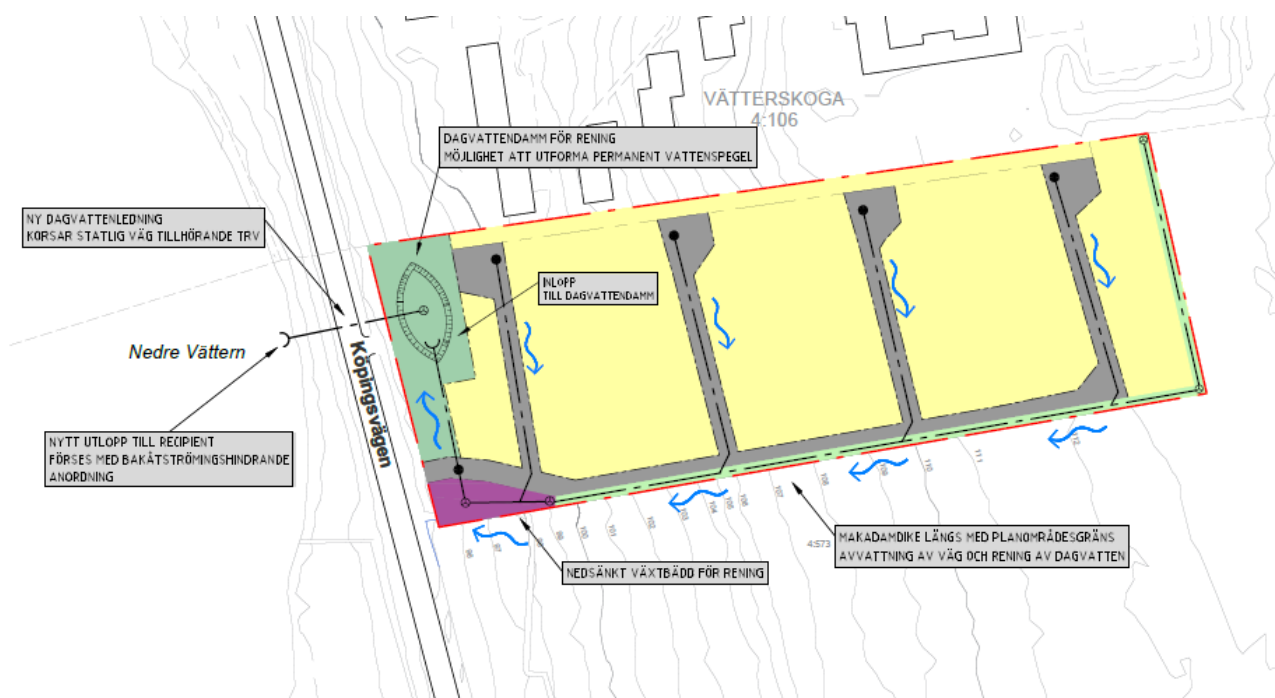
Figur 5. Ytliga rinnvägar inom och i anslutning till planområdet. Blå heldragna linjer visar ytliga rinnvägar. Svart heldragen linje markerar planområdet. Utklipp genomförd dagvattenutredning.

Den beräknade reducerade ytan av framtida markanvändning inom planområdet uppgår till 1,25 ha. Detta är en ökning på 0,95 ha (9 500 m²) reducerad area som bidrar till ökat dagvattenflöde från planområdet. Ökning beror på att grönområden inom planområdet omvandlas till ytor med högre avrinningskoefficient.

I syfte att uppnå en hållbar och robust dagvattenhantering inom planområdet föreslås dagvattenanläggningar bestående av fördröjningsdiken i form av makadamdiken, en nedsänkt växtbädd samt en dagvattendamm (se figur 5). Utöver detta krävs en robust höjdsättning av angränsande mark. Detta innebär att byggnader i största möjliga mån placeras på höjdparter och grönytor placeras i lågt belägna stråk.

En dagvattendamm utgörs av större nedsänkta ytor som används för att både fördröja och rena dagvatten. Dessa ytor är utformade för att hantera höga flöden, till skillnad från mindre grönytor vars främsta funktion är infiltration och rening av dagvatten. En yta på cirka 400 m² erfordras för detta planområde. Utredningen föreslår en placering i planområdets västra del, i anslutning till Köpingsvägen.

Ett skyfallsscenario som motsvarar ett klimatanpassat skyfall med 100 års återkomsttid har analyserats med Scalgo Live. Karteringen visar en ansamling av vatten längs med Köpingsvägen med stående vattendjup upp till 30 cm. Lågpunkten består av ett vägdike som har till funktion att omhänderta dagvatten från väggroppen. Inga uppenbara risker gällande skyfall har identifierats inom utredningen. Ett genomförande av planen anses vara säkert mot skyfall förutsatt att utredningens råd och tillämpningar utförs.



Figur 6. Figur visar föreslagen schematisk avvattningsplan. Utklipp från bilaga B, dagvattenutredning 2023-07-01.

Dagvattenutredningen föreslår anläggning av en ny dagvattenledning som kommer korsa Köpingsvägen och vidare ut till Nedre Vättern. Följaktligen kommer ett nytt dagvattenutlopp behöva anläggas i samband med exploateringen. Denna åtgärd kräver samverkan med Trafikverket som har väghållaransvar över Köpingsvägen och Länsstyrelsen i Västmanland som har tillsynsansvar över all vattenverksamhet. Länsstyrelsen ska informeras om föreslagna åtgärden genom en anmälan om vattenverksamhet framtagna av Skinnskattebergs kommun, förutsatt att kommunen avser att fullfölja lösningarna som utredningen föreslår.

På plankartan regleras ytor för dagvattendamm och växtbädd. Gatan inne i området är dimensionerad för att möjliggöra uppförandet av makadamdike. I den östra delen av planområdet, inom kvartersmark, regleras marken med ett tre meter brett bebyggelsefritt område. Syftet med regleringen är att säkra ytan för anläggning av dike (se figur 5). Samtliga regleringar syftar till att skapa en robust dagvattenhantering i enlighet med genomförd dagvattenutredning.

5.5.3.1 Konsekvenser

Planförslaget innebär att oexploaterad mark tas i anspråk för ny bebyggelse, anslutningar samt parkering. En konsekvens är att marken till större del än idag hårdgörs. Genomförd dagvattenutredning ger förslag på åtgärder för att säkerställa en hållbar dagvattenhantering. Givet att dessa åtgärder genomförs i kombination med regleringar i plankartan bedöms planområdet inte leda till några negativa konsekvenser i detta avseende.

5.5.4 NATUR

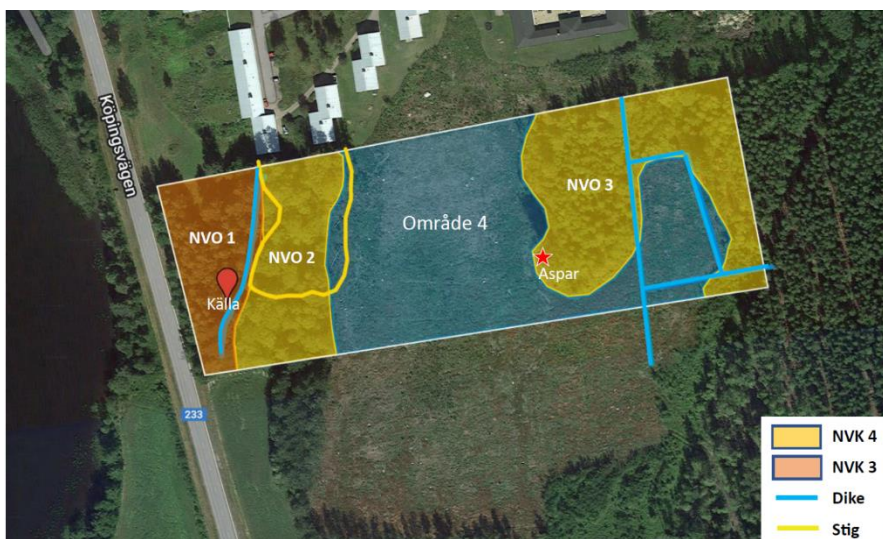
Området består idag av naturmark med varierande vegetation. I väst, närmast Köpingsvägen, växer lövskog som domineras av stora björkar och aspar. I öst finns

yngre lövskog som domineras av björk och asp. Mitten av området domineras av asp, björk, rönn, gran och sälg. Området är dikat och det förekommer några stigar.

Väster om planområdet finns landskapsobjektet Hedströmmen och dess sjösystem som är utpekad i Västmanlands Naturvårdsplan för 2020. Öster om planområdet finns ett närströvsområde där bland annat naturvårdsobjektet "Aspebobäcken" återfinns, vilket är ett värdefullt meandrande vattendrag.

En naturinventering (Skinnskattebergs kommun, 2023-06-30) för planområdet har tagits fram parallellt med att detaljplanen varit ute på samråd. Inventeringen har avgränsat totalt tre naturvärdesobjekt inom planområdet, ett med påtagligt naturvärde (naturvärdesklass 3) och två med visst naturvärde (naturvärdesklass 4). Värden för biologisk mångfald som påträffats är främst knutna till lövskogen närmast Köpingsvägen, vilket är det område som klassats med naturvärdesklass 3, *ett påtagligt naturvärde*. Inga delar av planområdet som har identifierats omfattas av det generella biotopskyddet. Inga särskilt skyddsvärda träd finns inom området. Planområdet omfattar flera diken men inga naturliga vattendrag, varpå de inte omfattas av det generella strandskyddet.

I områdets sydöstra del finns en naturlig källa, som enligt inventeringen utgör det enda värdeelementet inom planområdet. Källan är placerad inom området med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde (se figur 4). Kalkkällan finns även med i SGU:s karta över källor där den namnges som Masbo-Yngves källa. Källan ger åtkomst av vatten även under mycket torra perioder vilket är en naturlig förutsättning som bidrar till den biologiska mångfalden. Naturinventeringen bedömer att den naturliga källan som identifierats i fält bör bibehållas med minsta möjliga påverkan. Eventuell påverkan på källan är samrådspliktig enligt 12 kap §6 miljöbalken. Källan är utmarkerad på plankartan och skyddas av användningsområdet **PARK**.



Figur 7 Bild från naturvärdesinventering (2023).

Intill Köpingsvägen planläggs marken med användningen park. Regleringen säkerställer att ytan med naturvärdesklass 3 samt den naturliga källan kan bevaras i sin helhet. Regleringen innebär också att en tydlig grönstruktur bevaras som även kan fungera som en buffert mot Köpingsvägen och den nya exploateringen.

Skogen som omger planområdet påverkas inte av en framtida exploatering. I och med gatans placering i området bedöms tillgängligheten till omgivande natur vara god.

5.5.4.1 Konsekvenser

Detaljplanen innebär att tidigare ej ianspråktagen mark tas i anspråk för ny bostadsbebyggelse och gatumark. Exploatering på naturvärdesklass 4 medges. Områdets karaktär kommer att förändras i och med planens genomförande.

Genomförd naturinventering gör bedömningen att den sammantagna påverkansgraden inte ger några negativa konsekvenser för naturvärden och biodiversitet på regional eller nationell geografisk skala. Den sammantagna påverkansgraden på lokal nivå bedöms ge vissa-ringa negativa konsekvenser för naturvärden och biodiversitet.

Detaljplanen reglerar så att område med naturvärdesklass 3 samt den naturliga källan undantas från exploatering.

5.5.5 LANDSKAPSBILD

Landskapsbilden kommer påverkas i och med detaljplanens genomförande. Stor del av vegetationen kommer försvinna för att möjliggöra föreslagen exploatering. Gröna kvaliteter kommer sparas i anslutning till Köpingsvägen men vegetationen kommer glesas ut för att möjliggöra anläggandet av dagvattendamm, i enlighet med slutsatserna i genomförd dagvattenutredning.

5.5.5.1 Konsekvenser

Landskapsbilden kommer framför allt påverkas sett från Köpingsvägen samt från befintlig bebyggelse i norr. Reglering i plankarta vad gäller utnyttjandegrad och höjder bidrar till att landskapet bortom planområdet fortfarande kan upplevas. Konsekvenserna på landskapsbilden bedöms därmed vara godtagbara.

5.5.6 NATURRESERVAT

Inga naturreservat finns inom eller i anslutning till planområdet.

5.6 HÄLSA OCH SÄKERHET

5.6.1 OMGIVNINGSBULLER

Dominerande bullerkälla är Köpingsvägen (väg 233) som passerar väster om planområdet. Vägen är måttlig trafikerade med cirka 2000 fordon/dygn. Hastigheten är begränsad till 80 km/h på den aktuella sträckan.

Norr om planområdet finns bostäder och kommunala verksamheter. Med tanke på verksamheternas karaktär samt avstånd till planområdet bedöms risken för omgivningsbuller vara låg.

Bullernivåerna för bostäder ska följa regeringens förordning för trafikbuller.

Gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216/2017:359) innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för vägar, spårtrafik och

flygplatser vid bostadsbyggnader. Bestämmelserna ska tillämpas vid bedömningen av om kravet på förebyggande av olägenhet för människors hälsa i plan- och bygglagen är uppfyllt i planläggning, bygglov och förhandsbesked.

Buller bör enligt förordningen inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalentnivå vid fasad (65 dBA ekvivalentnivå för en bostad om högst 35 m²)
- 50 dBA ekvivalentnivå vid uteplats i anslutning till bostad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerutredning har tagits fram i syfte att utreda buller från vägtrafik (dat. 231208, Tyréns). De högsta ekvivalenta ljudnivåerna vid fasad återfinns för de huskroppar närmast väg 233. Ljudnivåerna beräknas till 54 dBA, dvs. inom riktvärdet. Riktvärde för ljudnivå uppfylls vid samtliga husens fasader med god marginal (se figur 7).

För husen närmast väg 233 beräknas utomhusytorna på den västra sidan om huskropparna ligga mellan 50 och 60 dBA ekvivalent ljudnivå, det vill säga över riktvärde för tyst uteplats. Endast ytorna öster om husen innehåller riktvärde för ekvivalent ljudnivå under 50 dBA. Den maximala ljudnivån beräknas vara 70 dBA eller lägre runt hela husen förutom på mindre områden på sidan mot väg 233. Ytorna runt de övriga husen i utredningsområdet beräknas ha en ekvivalent ljudnivå under 50 dBA samt maximal ljudnivå under 70 dBA och uppfylla riktvärden. För bostadsbebyggelsen närmast väg 233 bör tyst uteplats därför placeras på den östra sidan, bort från vägen, vilket regleras med planbestämmelse på plankarta [m1]. För övriga hus finns inga begränsningar för placering av tyst uteplats.

Slutsatsen från utredningen är att riktvärden för trafikbullerförordningen innehålls utan begränsningar vad gäller vare sig husutformning, planlösningar eller byggnadshöjd.



Figur 8. Utklipp från genomförd bullerutredning. Karta visar dygnsekvivalent ljudnivå för fasad och uteplats, prognosår 2040.

5.6.1.1 Konsekvenser

Konsekvenserna för buller inom området antas vara begränsade, utifrån genomförd bullerutredning. Inga regleringar bedöms som nödvändiga för att klara gällande riktvärden vid fasad.

5.6.2 RISK FÖR OLYCKOR

I planområdets västra del passerar väg 233, Köpingsvägen. Vägen är rekommenderad transportled för farligt gods (primär väg), vilket innebär att vägen i första hand ska användas för genomfartstrafik med farligt gods. Riskerna med farligt gods kan bli förhöjda när bebyggelse finns i nära anslutning till en väg eller järnväg, men även vid viss utformning av infrastrukturen. Konsekvenserna av en olycka med farligt gods beror på i vilken utsträckning som människor vistas inom riskzonen för utsläppet.

Avståndet mellan väg och föreslagen bostadsbebyggelse är som minst 60 meter. Tilltänkt bebyggelse ligger på en högre marknivå än Köpingsvägen. Intill Köpingsvägen planläggs marken som park och gata vilket säkrar ett bebyggelsefritt område med låg persontäthet intill vägen.

Med anledning av ovan har en riskutredning tagits fram i syfte att utreda olycksrisk kopplad till transport av farligt gods inom planområdet (dat. 231205, Tyréns). Värderingen baseras på individrisk. Mot bakgrund att området i anslutning till planområdet har låg befolkningstäthet och att individrisknivåerna är låga på de avstånd där bebyggelse är planerad, utförs inga beräkningar av samhällsrisk.

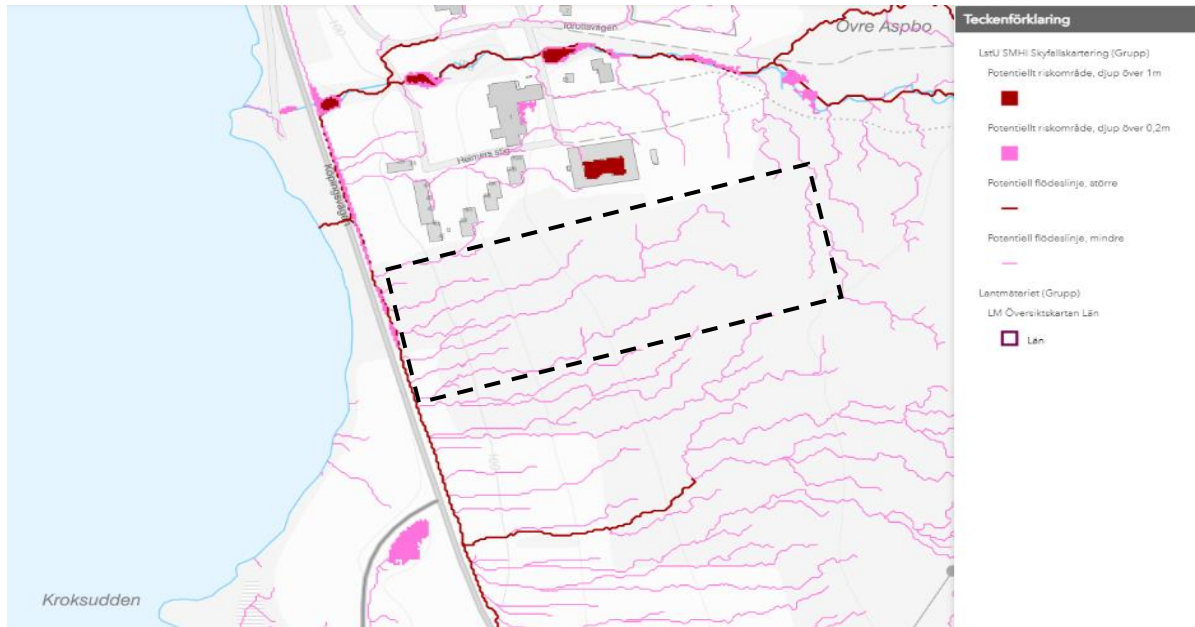
Riskutredningen bedömer att risker kopplade till transport av farligt gods på länsväg 233 är acceptabla för planerad markanvändning cirka 90 meter från vägen. För bostadsbebyggelse som planeras närmare vägen än 90 meter föreslår utredningen riskreducerade åtgärder för att hantera risken. Planerad utformning med enbostadshus och låg befolkningstäthet utgör i sig en riskreducerande åtgärd. Enbostadshus innebär att det finns goda möjligheter att utrymma bostäder vid behov. För att ta hänsyn till den något förhöjda risken ska det vara möjligt att utrymma bostäder som planeras närmare än 90 meter bort från riskkällan. Detta säkerställs med planbestämmelse på plankartan [m2].

5.6.2.1 Konsekvenser

Konsekvenserna för olycksrisk kopplad till transport för farligt gods bedöms som acceptabel. Detta förutsatt att bebyggelsen närmast vägen uppförs med riskreducerande åtgärder i enlighet med genomförd riskutredning. Planbestämmelse om att det ska vara möjligt att utrymma bostäderna närmast väg 233 bort från riskkällan återfinns på plankartan.

5.6.3 RISK FÖR ÖVERSVÄMNING

Planområdet är beläget strandnära till Nedre Vättern och omfattas av potentiellt riskområde för skyfall (enligt Länsstyrelsen WebbGIS). Mellan befintlig väg och planområdet finns mark som kan komma att översvämmas över en meter.



Figur 9. Karta som visar flödeslinjer, samt potentiella riskområden. Området avvattnas mot väst, ner mot Köpingsvägen. Planområde ungefärligt markerat med svart streckad linje.

Yta för en dagvattendamm regleras i den västra delen av planområdet, vars syfte är att fördröja avrinningen och rena dagvattnet innan det släpps ut i recipienten Nedre Vättern. Den ska utformas för att minska belastningen på ledningsnät nedströms genom att utjämna flödet och förlänga den tid det tar för vattnet att nå utloppet. Anläggningen fungerar genom att tillfälligt lagra dagvatten under perioder av höga flöden, till exempel vid kraftiga regn. Genom att sakta ner flödet minskar risken för översvämningar i nedströms områden och minskar belastningen på dagvattensystemet.

Vid etablering av ny bebyggelse är det viktigt att undvika skador vid översvämningar. För att uppnå detta föreslås en säkerhetsmarginal från vattenytan som uppkommer vid ett klimatanpassat 100-årsregn. Säkerhetsmarginal bör åtminstone vara 0,2 meter över förväntad vattendjup från skyfall och färdiga golvnivån

5.6.3.1 Konsekvenser

Utifrån givna förutsättningar och regleringar i detaljplan bedöms konsekvenser till följd av skyfall och översvämning vara hanterbara.

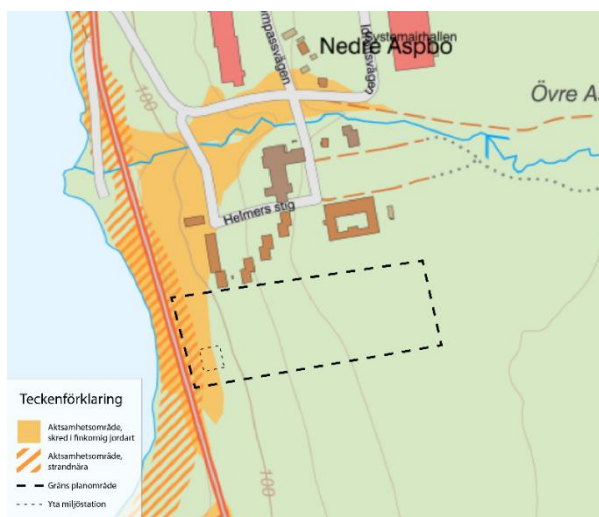
5.6.4 RISK FÖR SKRED

Den västra delen av planområdet ligger, enligt Sveriges Geologiska Undersöknings (SGU) kartdatabas, inom aktsamhetsområde för skred. Marken sluttar västerut mot Köpingsvägen och Nedre Vättern.

Enligt genomförd geoteknisk undersökning (PM geoteknik, daterad 2023-05-05) bedöms det inte föreligga någon risk för ras eller skred inom det undersökta området. Detta med anledning av att jorden till största del utgörs av friktionsjord. Området har i snitt en lutning på 1:14 och jorddjupet är relativt liten. Däremot ska lokal stabilitet vid schakt beaktas.

Grundvattennivån ligger högst cirka 0,7 meter under markytans djup i den östra delen av området, där torrskorpelera har påträffats. Vid schakt under grundvattennivån bör risk för bottenuppträckning kontrolleras. Ytvatten i schakt kan förväntas via befintlig vattenförande jord. Länshållning bedöms kunna utföras inom schakt i filterförsedda pumpgröpar. Vid våt väderlek eller vattenmättade förhållanden kan den siltiga jorden er hålla flytjordsegenskaper vilket kan komma att kräva flackare slänter.

Plankartan säkerställer att ingen bostadsbebyggelse får uppföras inom strandnära aktsamhetsområde samt aktsamhetsområde för skred i finkornig jordart. På plankartan är den avsedda marken till stora delar reglerad som allmän plats park. En mindre del av aktsamhetsområdet är reglerad med mark som endast får förses med komplementbyggnad [ö1].



Figur 10. Utklipp från Sveriges geologiska undersöknings kartdatabas.

5.6.4.1 Konsekvenser

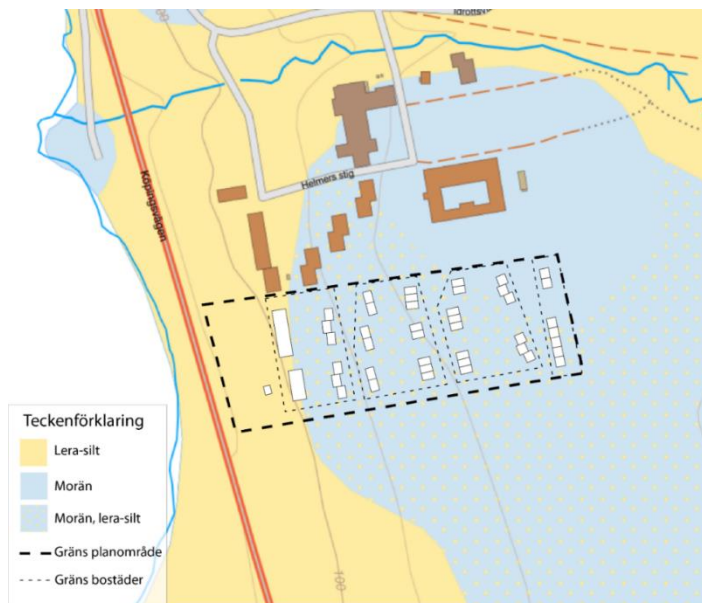
Utifrån slutsatserna i genomförd geoteknisk undersökning samt regleringar i plankartan bedöms risken för ras eller skred vara hanterad. Inga negativa konsekvenser förväntas i och med detaljplanens genomförande.

5.7 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

På uppdrag av Skinnskatteberg kommun har Sweco Sverige AB utfört en översiktlig geoteknisk undersökning (MUR samt PM, daterad 2023-05-05). Undersökningen syftar till att översiktligt klarlägga jordlager- och grundvattenförhållanden och därmed ge de geotekniska förutsättningarna inom planområdet.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av ett tunt/osammanhängande lager lera-silt på morän mot öster och lera-silt närmast sjön. Jorddjup för området ligger cirka 5-10 meter inom hela planområdet. Djupet till berg har undersökts i två punkter och konstaterades att ligga på 3,8 respektive 5,7 meters djup. Jordarter som är grovkorniga, däribland morän, har högre bärighet än exempelvis lera och silt som har mindre bärighet och är mer sättningsbenägna.

Slutsatsen i genomförd geoteknisk utredning är att aktuellt område har generellt goda förutsättningar vad gäller byggbarhet. Grundläggning av byggnader bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med plattgrundläggning eller på utbredda sulor i naturligt lagrad friktionsjord (på förekommande morän). Ytlig grundläggning förutsätter dock att lasterna kommer ner jämnt samt att mäktighet på underliggande friktionsjord är jämn under byggnaden. All organisk jord samt eventuella finkornig jord skall grävas ur. En detaljerad geoteknisk undersökning föreslås göras i senare skede för att fastställa vilken belastning marken klarar av och om eventuella förstärkningsåtgärder erfordras.



Figur 11 Geotekniska markförhållanden inom planområdet. Kartunderlag från Sveriges Geologiska undersöknings kartdatabas.

Grundläggning av befintliga hus, norr om planområdet, består av grundmur på berg, grundmur med sula och en byggnad har grundmur med sula samt plintar till berg.

5.7.1.1 Konsekvenser

Föreslagen bebyggelse är huvudsakligen placerad på mark som består av morän. Bostäderna närmast Köpingsvägen placeras till viss del på siltig lera (se figur 9). De geotekniska förutsättningarna bedöms tillräckligt utredda. Aktuellt område har generellt goda förutsättningar vad gäller byggbarhet, varpå ingen reglering vad gäller utförande bedöms nödvändig.

5.8 KULTURMILJÖ

5.8.1 FORNLÄMNINGAR

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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.

Bostadsområdet Vätterskoga är ett 1970-talsområde med ett fåtal olika villatyper, samlade i små och avgränsade delar av området. Byggnaderna ligger inom vissa delar tätt, vilket ger intrycket av att bestå av par- eller radhus. Utformningen är karaktäristisk med fasader i mexitegel, brun-röd eller gul konststen med inslag av panel.

Längst söderut i området Vätterskoga, direkt norr om planområdet, finns bebyggelse från 1960-talet, tidigare Skinnskattebergs folkhögskola. Byggnaderna omfattas av skolbyggnad, elevbostäder samt rektorbostad. Senare tillägg är ytterligare komplementbyggnader. En stor del av byggnaderna inom skolområdet har i kulturmiljöprogrammet pekats ut som särskilt kulturhistoriskt värdefulla. Bebyggelsen har en genomarbetad 1960-tals tegelarkitektur, är bevarade i sin helhet samt har en genomtänkt placering i miljön. Arkitekturen är återhållsam.



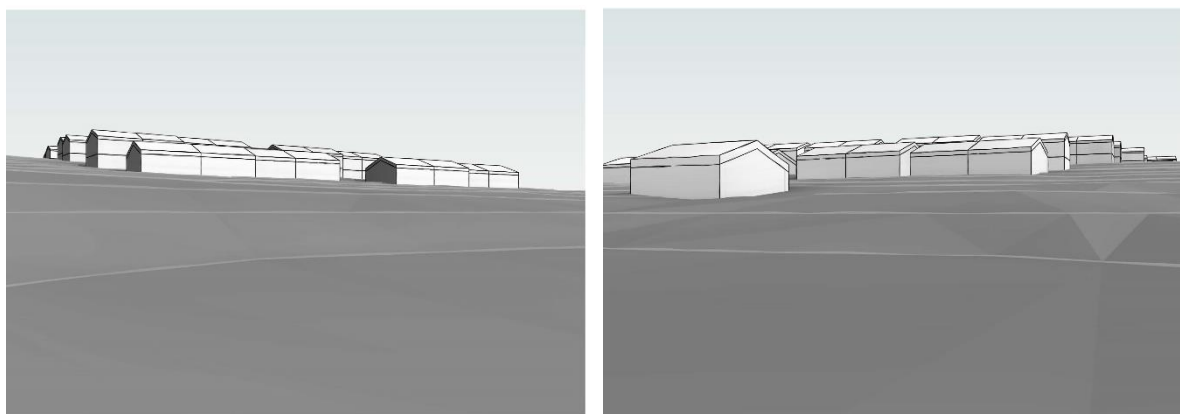
Figur 12. Bilder hämtade från Kulturmiljöprogrammet. Tidigare folkhögskoleområde med dess byggnader uppförda under 1960-talet.

Planområdet är det första av samhället Skinnskatteberg som möter besökaren söderifrån. Planförslaget har reglerats med bestämmelser för att säkerställa placering, skala och gestaltning.

Tillkommande bebyggelse regleras genom en högsta nockhöjd som tillåter bebyggelsen att trappa upp från en våning till två våningar i planområdets östra del. Skalan speglar bebyggelsen direkt norr om planområdet, där bebyggelsen närmast vägen är uppförd i en

våning för att sedan trappas upp till två våningar (se figur 13). Övriga bebyggelseområden i Vätterskoga är uppförda i en våning.

Planförslagets grundstruktur säkerställs i plankartan genom ett bebyggelsefritt område närmast Köpingsvägen samt planlagda gator inne i området. Regleringen vad gäller takvinkel och takutformning syftar till att spegla befintlig bebyggelse inom Vätterskoga. Längst i öst inom planområdet är utformningen av takkonstruktionen mer fri. Detta bedöms godtagbart i och med att området ligger avsides från såväl befintlig bebyggelse som Köpingsvägen. Genom dessa regleringar bedöms området få en enhetlig struktur som följer befintlig bebyggelse norr om planområdet.



Figur 13. Perspektivbild över föreslagen bebyggelse. Till vänster: vy från Köpingsvägen, norrifrån. Till höger: vy från Köpingsvägen, söderifrån.

Detaljplanen tillåter såväl friliggande villor som sammanbyggda hus. För sammanbyggda hus finns en planbestämmelse som reglerar att varje huslänga ska utföras med en förskjutning i djupled. Bestämmelsen avser att koppla den nya bebyggelsestrukturen med den befintliga strukturen direkt norr om planområdet, där förskjutningar förekommer. Likaså återfinns en bestämmelse som reglerar att radhus endast får sammanbyggas i 4 bostäder. Detta medför att långa radhuslängor undviks, att huskropparna bryts upp och att bebyggelsemönstret därmed upplevs mer luftigt.

5.8.2.1 Konsekvenser

Ett genomförande av detaljplanen innebär att ny bebyggelse möjliggörs i anslutning till befintligt bebyggelseområde som är utpekad som kulturhistorisk värdefull.

Plankartan har reglerats med planbestämmelser som säkerställer att befintlig skala i området inte överskrids. Typiska karaktärsdrag regleras för den tillkommande bebyggelsen, i syfte att spegla befintligt bebyggelseområde norr om planområdet. Detaljplanen möjliggör för kedjehus, parhus, radhus och fristående villor. Sammanbyggda hus innebär ett annat bebyggelsemönster än vad som återfinns i stort i Vätterskoga idag. Befintliga bebyggelsestruktur i Vätterskoga har till viss del en tät struktur, vilket ger intrycket av par- och radhus. Tillkommande bebyggelsemönster bedöms därmed inte skilja sig markant från omkringliggande bebyggelse. Regleringar på

plankartan bidrar till att bryta upp huskropparna och undvika långa radhuslängor som kan uppfattas bryta mot befintligt bebyggelsemönster.

Utifrån regleringar i detaljplan bedöms tillkommande bebyggelse inte påverka läsbarheten negativt för området norr om planområdet. Föredetta folkhögskolan med tillhörande byggnader kan fortsatt upplevas. De negativa konsekvenserna på befintlig bebyggelse, kopplat till kulturmiljö, bedöms vara små.

5.9 FYSISK MILJÖ

Planområdet är oexploaterat och angränsar i norr till bebyggelse med bostäder, kommunala verksamheter, en idrottsplats med inom- och utomhusplaner samt verksamhetslokaler. Bortom detta område finns villor och småhusbebyggelse.

Köpingsvägen passerar planområdet i väst. En gång- och cykelväg ansluter till befintlig bebyggelse och leder in till centrala Skinnskatteberg.

Nedre Vättern ligger väst om Köpingsvägen. Längs Nedre Vättern finns ett stråk för rekreation som följer strandkanten mot den norra delen av sjön, mot centrala Skinnskatteberg.

Marken öster och söder om planområdet är inte exploaterad. I öster angränsar planområdet till skog.

5.10 SOCIALA ASPEKTER

5.10.1 BARNPERSPEKTIV

Detaljplanen innebär nya bostäder inom Skinnskatteberg tätort, cirka 2 kilometer sydost om centrum. Detaljplanen medger ny småhusbebyggelse, vilket kan förväntas innebära en inflyttning av barnfamiljer till området. Området bedöms ha god tillgänglighet. Målpunkter så som skola, förskola och lekplatser är tillgängliga till fots och cykel vilket bedöms som positivt ur ett barnperspektiv.

Inom området planeras för mindre kvartersgator. Med tanke på områdets utformning bedöms trafiken vara begränsade till huvudsakligen boende i området. Hastigheten inne i området bedöms därmed bli låg vilket också är en förutsättning för barns möjlighet att själva röra sig i sin närmiljö.

Passage över Köpingsvägen finns inte i anslutning till planområdet, likaså är hastigheten hög. Tillgängligheten över vägen, främst för barn och unga, bedöms därmed som låg.

5.10.2 JÄMLIKHET

Detaljplanen möjliggör för en blandning av boendeformer i form av sammanbyggda hus och friliggande villor. Detta bedöms som positivt ur ett socialt perspektiv då det möjliggör för människor i olika åldrar och socioekonomisk bakgrund att flytta till området. Flera 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.

5.10.3 TILLGÄNGLIGHET

Området har god tillgänglighet, även till fots och med cykel, vilket bedöms som positivt ur ett barnperspektiv. Flera målpunkter, så som skola, förskola, lekplats och livsmedelsbutik finns inom 1-2 kilometers avstånd. Cykelbana in till centrala Skinnskatteberg är delvis separerad från biltrafik och sker i övrigt i blandtrafik på gator där trafikflödena bedöms som låga.

5.10.3.1 Konsekvenser

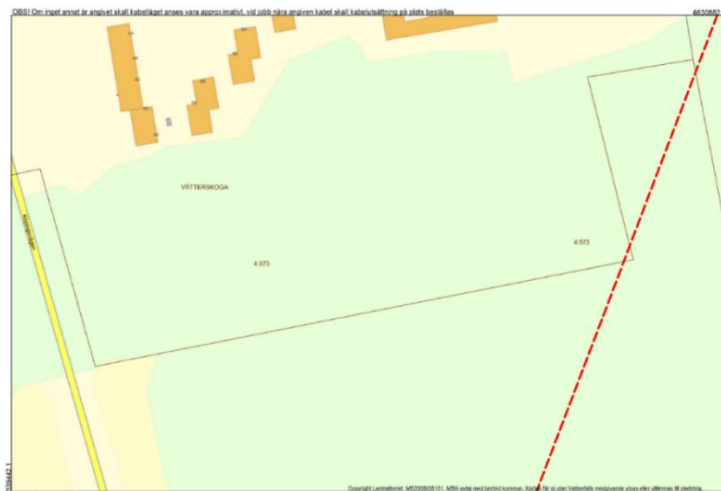
Utifrån givna förutsättningar och planområdets centrala läge i Skinnskatteberg bedöms detaljplanen inte bidra till några negativa konsekvenser vad gäller de sociala aspekterna. Positiva konsekvenser av planförslaget är att nya bostäder tillskapas inom tätorten med god tillgång till gång- och cykelkopplingar. Området omringas av gröna värden i två väderstreck vilket bedöms bidra till positiva aspekter för boende i området.

5.11 TEKNIK

5.11.1 LEDNINGAR

Närmaste vatten- och avloppsledningar finns vid Helmers stig. Anslutning till planområdet görs via dessa. Inne i planområdet placeras ledningarna i allmän plats gata.

Vattenfall har elanläggningar inom planområdet, i form av en 11 kV kabel högspänningsmarkkabel. Kabeln skär genom planområdets sydöstra hörn och säkras genom ett u-område i plankartan [u]. Anslutning till el- och telenät är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras. Den nya kabeln placeras förslagsvis i ny föreslagen gata och ansluts till planlagt E-område.



Figur 14 Ungefärlig placering 11 kV kabel. Bild från Vattenfall, kartmaterial från Lantmäteriet.

Fiberanslutning finns i närområdet. Anslutning är möjlig, kontakt med ledningsägare fordras.

5.11.2 AVFALL

Avfallshantering planeras gemensamt inom planområdet, i form av ett miljöhus i anslutning till in- och utfart till planområdet. Största byggnadsarea är 50 kvadratmeter

och regleras på plankartan. Nockhöjd regleras till 5 meter. Avfallshanteringen ska utföras i enlighet med kommunens renhållningsordning och de rekommendationer som anges i Avfall Sveriges ”Handbok för avfallsutrymmen, Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation”. Hämtningsplats för avfall ska utformas efter Arbetsmiljöverkets krav på körvägar, vändplatser och angöringsplatser.

Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer om källsortering. Avfall kan sorteras i miljöbod, skåp eller motsvarande, som utöver rest- och matavfall även inrymmer utsortering av förpackningsmaterial, glas och tidningar. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning

5.12 SERVICE

Planområdet har ett strategisk läge med närhet till offentlig och kommersiell service. Närmsta förskola finns inom 900 meter från planområdet. Vårdcentral, skola och andra servicefunktioner finns i centrala Skinnskatteberg, cirka två kilometer från planområdet. Anslutning för gående och cyklister finns norr om planområdet och för bil via Köpingsvägen.

Närmsta lekplats finns inom en kilometer från planområdet. Närhet till motions- och rekreatiosområden finns i planområdets direkta närhet.

5.13 TRAFIK OCH PARKERING

5.13.1 TRAFIK

Planområdet nås via Köpingsvägen (väg 233) som är kommunikationsled för biltrafik in till centrala Skinnskatteberg eller österut mot Surahammar och vidare. Hastigheten på vägen är 60 km/h och övergår strax utanför befintlig bebyggelse till 80 km/h. Vägen trafikeras av både personbilstrafik och tunga fordon samt buss.

Fullt utbyggt kan planområdet rymma cirka 40–50 nya hushåll, vilket medför en ökning av trafik till och från området.

Tidigt i processen studerades tre alternativa angöringsmöjligheter till planområdet (se figur 16). I alternativ 1 sker anslutning via Köpingsvägen. I alternativ 2 och 3 sker anslutning via Idrottsvägen och Helmers stig alternativt nordöst om planområdet via befintlig parkering och verksamhetsområde. Alternativ 2 och 3 valdes bort i processen med följande motivering:

- Ett vattendrag korsar Helmers stig och vägbron har nyligen byggts om med ny vägtrumma. Vägbron över vattendraget är dimensionerad för dagens trafikflöden och kommunens bedömning är att ytterligare belastning från planområdet inte är genomförbart. Utrymmet över vattendraget är smalt och tillåter endast en bil i taget.
- I anslutning till vattendraget och vägbron finns minst två fornlämning som är klassade som hyttområde vilket försvårar möjligheten till ytterligare ingrepp i korsningspunkten.

- Skyddade arter har påträffats i samband med ombyggnationen av bron.
- Befintliga kopplingar med bil norr om planområdet (alternativ 2 och 3) är utformade som lokala infarter för att möjliggöra angöring till verksamheterna. Entréer och parkeringar med backrörelse ligger i direkt anslutning och ökade trafikflöden bedöms som negativt för trafiksäkerheten.
- Alternativ 3 skulle innebära en ny vägbro över befintligt vattendrag och den nya sträckningen ligger inom strandskyddsområde.

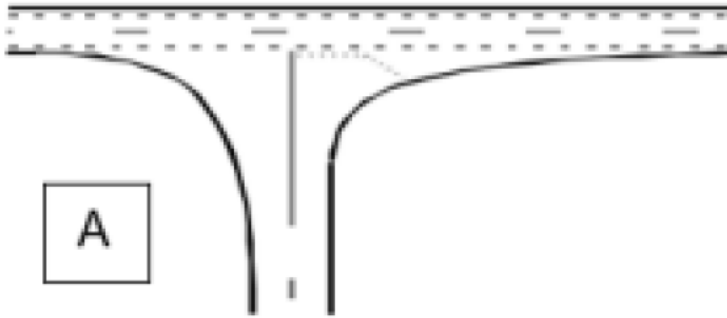
In- och utfart sker via ny anslutningsväg mot Köpingsvägen (alternativ 1 i figur 16) vilket medför en ny korsningspunkt. Avstånd från den nya infarten till närmsta korsning är cirka 160 meter (väg 596) respektive 460 meter (Idrottsvägen).



Figur 15. Karta som visar de olika alternativen på angöring till planområdet. Planområdet markerat i rött. Lantmäteriets karta som underlag.

På uppdrag av Skinnskattebergs kommun har Tyréns (trafikutredning, dat. 231208) utrett förväntad trafikökning som den nya bostadsområdet genererar samt på väg 233, för prognosår 2040. Utredningen syftade även till att identifiera vilken korsningstyp som är lämplig att ansluta till väg 233. Den prognostiserade trafikmängden år 2040 på väg 233 i Skinnskatteberg uppgår enligt beräkning till 2700 fordon/dygn (ÅDT), inkluderat trafik från den tillkommande bebyggelsen.

Val av korsningstyp grundar sig i krav och råd från Vägar och gators utformning (VGU). Väg 233 är en tvåfältsväg med en hastighetsbegränsning på 80 km/h och trafikflödena är enligt prognosen 2700 fordon/dygn. Det räknas att ca 70% av de som svänger ut från bostadsområdet kommer svänga höger in mot Skinnskatteberg och 30% kommer svänga åt vänster mot Västerås. En sammanvägning av ovan faktorer, så som låga fordonsflöden och relativt låg hastighet kombinerat med fler högersvängande fordon, resulterar i att korsningstyp A är lämpad för denna punkt. Enligt VGU klarar korsningstyp A av upp emot 1300 fordon/dygn från den anslutande vägen. Trafikmängden från den anslutande vägen beräknas vara cirka 200 fordon/dygn.

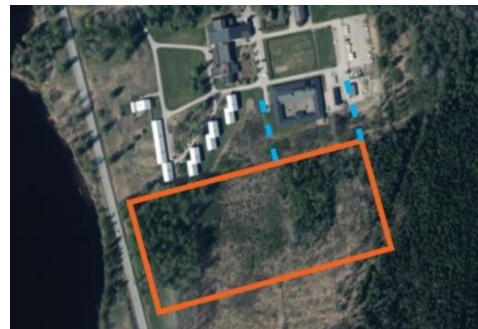


Figur 16. Korsningstyp A enligt VGU. Utklipp från genomförd trafikutredning.

Gatorna inne i området föreslås få en körbana om cirka 5 meter. Intentionen är att skapa en smal lokalgata som uppmuntrar till låga hastigheter. Gatan in till området ska, förutom körbana, säkerställa dagvattenhantering i form av makadamdike.

Utfartsförbud återfinns på plankartan i de lägen där korsningspunkter bedöms som olämpliga ur ett trafiksäkerhetsperspektiv.

Gång- och cykelkopplingar finns till befintlig bebyggelse norr om planområdet, i anslutning till Helmers stig och Kompassvägen. Gång- och cykelstråket leder in till centrala Skinnskatteberg och sker delvis på separat gång- och cykelbana, delvis i blandtrafik på mindre kvartersgator. Trafikutredningen har utrett omkringliggande vägar utifrån en så kallad cykelbarhetsklassificering, där cykelvägarna delas in i olika klasser beroende på hur lämpliga de anses vara för cykling. Utredningen föreslår en anslutning till planområdet med cykel via befintliga interna stråk norr om planområdet (se figur 18). I och med en sådan koppling bedöms förbindelserna för gång- och cykel in till centrala Skinnskatteberg som goda.



Figur 17. Blåstreckad linje visar på föreslagen anslutning med cykel till omkringliggande gator. Utklipp från genomförd trafikutredning.

I den norra delen av planområdet planeras för en intern koppling för gående och cyklister som löper parallellt i väst-östlig riktning. Stråket blir bilfritt och syftar till att möjliggöra rörelse genom området. I plankartan regleras ytan som bebyggelsefritt område [g, öz].

Cykeltrafik inne i området sker i blandtrafik. Detta antas inte medföra några större konflikter då hastigheten samt trafikrörelserna förväntas vara låga.

Längs Nedre Vättern, utanför planområdet, löper ett rekreationsstråk i nord-sydlig riktning. Det finns inte någon koppling över Köpingsvägen för gående och cyklister i anslutning till planområdet. Närmaste passage finns cirka 750 meter nordväst om planområdet.

5.13.2 KOLLEKTIVTRAFIK

Närmsta busshållplats ligger längs Köpingsvägen, cirka 500 meter gångavstånd från planområdet. Hållplatsen är idag endast utformad med en stolpe längs vägen. I dagsläget trafikeras hållplatsen av busstrafik med målpunkt Skinnskattebergs station, varifrån skola och service nås inom gångavstånd.

5.13.3 PARKERING

Bilparkeringar placeras i direkt anslutning till respektive bostad, inom kvartersmark. Korttidsparkering längs med gata möjliggörs för besökare.

Cykelparkeringar sker på den egna fastigheten.

5.13.3.1 Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär tillskapande av en ny korsningspunkt mot Köpingsvägen. Korsningens utformning ska följa rekommendationerna i genomförd trafikanalys och konsekvenserna på trafiknätet bedöms i och med det som godtagbara.

Tillskapande av gång- och cykelkoppling till befintligt vägnät, från planområdet, bedöms som positivt för att säkerställa god tillgänglighet till fots och cykel.

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 2023-02-10
- Översiktsplan för Skinnskatteberg 2014
- Undersökning enligt 6 kap. 6§ miljöbalken (2010:900). Diarienummer MBN 2022-617-214

6.2 UTREDNINGAR

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

- Kulturmiljöprogram antaget av kommunfullmäktige 2022-03-07 §22.
- Markteknisk undersökningsrapport (MUR) samt PM geoteknik, Sweco, 2023-05-05.
- Dagvattenutredning, Pontarius AB, 2023-07-01
- Naturvärdesinventering, Skinnskattebergs kommun, 2023-06-30
- Bullerutredning, Tyréns, 2023-12-08
- Riskutredning farligt gods, Tyréns, 2023-12-05
- Trafikutredning, Tyréns, 2023-12-08

7 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

7.1 MARK- OCH UTRYMMESFÖRVÄRV

7.1.1 ÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vätterskoga 4:106 ägs av Skinnskattebergs kommun.

7.2 FASTIGHETS RÄTTSLIGA FRÅGOR

7.2.1 FÖRÄNDRAD FASTIGHETSINDELNING

Exploatören ansöker om bildande och ombildande av fastigheter inom kvartersmark samt bekostar nödvändig fastighetsbildning. Exploatör kan utgöras av kommunen eller extern part.

7.2.2 RÄTTIGHETER

Längs med Köpingsvägen finns en befintlig ledningsrätt. Enligt akt 19-GUN-371.1 är det en luftburen telekabel. Kabeln finns inte längre kvar varpå ledningsrätten inte fyller någon funktion. Genom en förrättning kan ledningsrätten upphävas.

I anslutning till in- och utfart mot Köpingsvägen, i planområdets västra del, planläggs det för en gemensamhetsanläggning [g₁]. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att säkerställa gemensam avfallshantering samt parkering för området. I norra delen av planområdet finns utrymme för gång- och cykelkoppling som även denna planläggs som gemensamhetsanläggning i plankartan [g₂].

Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av eventuella gemensamhetsanläggningar samt planering och anläggande av dessa. Ansökan till Lantmäteriet görs och bekostas av exploatören. Bostadsrätts- och/eller samfällighetsföreningar som bildas för anläggningen ansvarar därefter för drift och underhåll.

I planområdets sydöstra del finns en befintlig nätverkskabel. Denna planläggs med ett 4 meter brett u-område [u].

Övriga ledningar förläggs i allmän plats gata.

7.2.3 TEKNISKA ÅTGÄRDER

Detaljplanen föreslår anläggningar för att hantera dagvatten inom området. Utbyggnad av dessa bör ske i samband med anläggandet av gatorna för att kunna sörja god dagvattenhantering och effektivt anläggande.

Intill infartsvägen, i mitten av planområdet, planläggs det för en ny nätstation som syftar till att försörja området med el [E]. Nätstationen behöver komma på plats tidigt i byggprocessen för att säkerställa kapacitet för området.

Detaljplanen möjliggör för gemensam avfallshantering inom kvartersmark för bostadsändamål. Föreslagen miljöbod placeras i anslutning till in- och utfart till planområdet för att undvika onödig trafik inom området. Avfallshanteringen ska följa kommunens riktlinjer om källsortering. VafabMiljö tar hand om avfall mot avgift. Inför projektering av ett avfallsutrymme eller ett beslut om bygglov av ett avfallsutrymme ska kommunalförbundet VafabMiljö kontaktas för att säkerställa förslaget till utformning.

7.2.4 UTBYGGNAD ALLMÄN PLATS

Inom planområdet kommer ny allmän plats skapas för gata och naturmark. Utbyggnad av gata behöver genomföras innan den nya bebyggelsen kommer på plats för att säkerställa angöring till den nya bebyggelsen.

Allmän plats inom planområdet planläggs som enskilt huvudmannaskap. Det innebär att det ligger på enskild huvudman att ansvara för drift och underhåll. Mark avsedd för allmän platsmark (natur och gata) ska lösas in alternativt upplåtas till huvudman i enlighet med 14 kap. 14–15 §§ PBL. Kommunen ansvarar för utbyggnad

7.2.5 UTBYGGNAD VATTEN OCH AVLOPP

Vatten och avloppsledningar finns i närområdet. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till anslutningspunkt. Vattenledningar inom området föreslås placeras i gata. Anslutning till befintligt nät görs norr om området vid Helmers stig.

I dagsläget finns inget antaget verksamhetsområde för VA i Skinnskattebergs tätort. Underlag för beslut är under framtagande. Planområdet kommer ingå i verksamhetsområdet när det inrättas.

7.3 EKONOMISKA FRÅGOR

7.3.1 PLANEKONOMISK BEDÖMNING

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Skinnskatteberg kommun. Planavgift tas ut i samband med bygglov. Avgiften tas ut i enlighet med fastställd taxa.

Exploatören bekostar och utför de byggnader och anläggningar som möjliggörs genom denna detaljplan, inklusive nya in- och utfarter. Exploatör kan utgöras av kommunen eller extern part. Exploatören ansvarar för och bekostar upprättande av eventuella gemensamhetsanläggningar samt anläggande av dessa. Ansökan till Lantmäteriet görs och bekostas av exploatören. Skinnskattebergs vägförening kommer att ansvara för skötseln av allmän plats (natur och gata). För detta kommer en årlig avgift tas ut.

De huvudsakliga fastighetsrättsliga åtgärderna kommer att avse eventuella avstycknings- och regleringsåtgärder. Kommun/exploatör initierar och bekostar den fastighetsbildning som behövs för att genomföra detaljplanen. Kommun/exploatör initierar och bekostar förrättning för upphävandet av ledningsrätten längs med Köpingsvägen.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar inom planområdet utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Kommunen ansvarar för drift av vatten och avlopp fram till anslutningspunkt. Vid påkoppling till anslutningspunkt tas en engångsavgift ut. Anslutningsavgifter erläggs enligt taxa.

7.4 ORGANISATORISKA FRÅGOR

7.4.1 GENOMFÖRANDEAVTAL

Inget exploateringsavtal har upprättats i samband med framtagande av denna detaljplan. Detta med anledning av att kommunen äger aktuell fastighet.

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

7.4.2 TIDPLAN

Samråd: Q2 2023

Granskning: Q1 2024

Antagande i Q2: 2024

Laga kraft: Q3 2024

7.4.3 GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 180 månader (15 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.

7.4.4 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 Sektor teknik och service på Skinnskattebergs kommun.

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