

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

del av Vad 2:1, Näsberget

Vad, Smedjebackens kommun, Dalarnas län



Godkänd för samråd: 2019-10-23
Godkänd för granskning: 2020-05-06
Antagen: 2020-06-22
Lagakraft: 2020-07-21

Standardförfarande

SMEDJEBACKEN
smedjebacken.se

INNEHÅLL

INLEDNING	
Planens syfte och huvuddrag, Förenlighet med miljöbalken	3
PLANDATA	
Lägesbestämning och areal, Markägarförhållanden	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Uppdrag	5
Översiktsplan	6
Detaljplaner, Behov av miljöbedömning, Ställningstagande	7
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	
Kulturmiljö	7
Naturmiljö	9
Friluftsliv	11
Översiktligt identifierade riskfaktorer, Geotekniska förhållanden	12
Översvämningskänslighet, Miljökvalitetsnorm för vatten	14
Service	15
PLANFÖRSLAG	
Markanvändning och bebyggelse	15
Trafik och parkering	17
Strandskydd	20
Teknisk försörjning, Uppvärmning	22
Hushållsavfall, Postmottagning, Fiber, Konsekvenser och avvägningar	23
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	
Genomförandetid, Huvudmannaskap, Ansvarsfördelning	24
Avtal, Fastighetsbildning	25
Ledningsrätt och servitut, Gemensamhetsanläggning, Ekonomiska frågor	26
Tekniska utredningar	27
PLANKARTA	bilaga

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planhandlingen har upprättats av Miljö- och byggkontoret, Smedjebackens kommun, genom undertecknad och fysisk planerare Barbro Halvarsson. Planförslaget har handlagts av Barbro Halvarsson och Annelie Tjernström, byggadministratör. Medverkat har också mätningssingenjör Clas Westlund, byggnadsinspektör Christer Eriksson och GIS-samordnare Åsa Lundin.

SMEDJEBACKENS KOMMUN

Miljö- och byggkontoret 2020-06-05

INLEDNING

Denna planbeskrivning utgör en del av handlingarna till detaljplan för del av Vad 2:1, Näsberget i Vad, Smedjebackens kommun. Detaljplanen handläggs med standardförfarande där samråd och granskning hålls innan planförslaget antas av kommunfullmäktige.



Planprocess med standardförfarande utan planprogram.

Detaljplanen består av en *plankarta med bestämmelser* som blir juridiskt bindande när planen vunnit laga kraft. Till planen hör också *planbeskrivning* och *genomförandebeskrivning*. Dessa ska vara vägledande för förståelsen och tolkningen av planen men har inte i sig någon egen rättsverkan. På miljö- och byggkontoret finns också *grundkarta (2019)*, *checklista-undersökning (2019-08-05)* *fastighetsförteckning (2020-05-15)* *geoteknisk undersökning (2012-02-06)* och *naturvärdesinventering (2011-12-20)* *mötesanteckningar från samrådsmötet (2019-12-17)* *samrådsredogörelse (2020-03-16)* att ta del av för den som så önskar.

Detaljplanen upprättas enligt den planprocess som styrs av plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

PLANENS SYFTE BAKGRUND OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa en funktionell och attraktiv boendemiljö i form av permanent- och fritidshus intill sjön Södra Barken i enlighet med Smedjebackens kommuns översiktsplan. Syftet är även att upphäva strandskyddet inom delar av planområdet.

Bakgrunden är att kommunen arbetar för att hela kommunen ska leva. Byar ska ges möjlighet att utvecklas och en ökad befolkning i Vad innebär att befintliga servicefunktioner stärks på lång sikt. Planområdet har pekats ut som ett lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen i Smedjebackens kommuns översiktsplan från 2018.

Planförslaget medger nybyggnad av ett 20-tal villor i sluttning ner mot sjön. Möjligheten att anlägga mindre bryggor och andra anläggningar för bad- och båtliv längs stranden ska också prövas.

Den viktigaste avvägningen i planarbetet har varit att balansera behovet av attraktivt boende för att stärka servicen framför allt i Vad, med att förbättra tillgängligheten till stranden för friluftslivet liksom bevarande av viktiga naturvärden i området.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB (Miljöbalken)

3 kap. MB behandlar grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vatten, d.v.s. riksintressen. Det föreslagna planområdet omfattas av ett riksintresse. Det gäller Barkensjöarna (Strömsholms kanal) som är av riksintresse för friluftslivet. Intresseaspekterna är enligt länsstyrelsens dokumentation kanotpaddling och båturet friluftsliv för denna del av riksintresseområdet. Förutsättningen för att behålla värdena bedöms vara att arkipelagen och strandområdena bevaras. Kommunen har i översiktsplanen gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den del av riksintresset som planområdet omfattar är ett lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Upprustning av en befintlig natur-

stig längs hela stranden säkerställer att stranden blir tillgänglig i sin helhet för allmänheten/friluftslivet.

Ett riksintresse för kulturmiljövård är Tunkarlsbo bergsmansby som ligger på andra sidan sjön, cirka 600 meter från planområdet. Landskapsvärden i form av utblickar över sjön nämns inte i dokumentationen, varför detta riksintresse inte bedöms beröra det föreslagna planområdet.

Ett riksintresse för järnväg är Bergslagspendeln (Ludvika-Kolbäck) som ligger cirka 600 meter norr om planområdet bedöms heller inte beröra planområdet.

4 kap. MB behandlar riksintressen för geografiskt bestämda områden, som inte planområdet berörs av.

5 kap. MB behandlar miljökvalitetsnormer som föreskriver om viss lägsta miljökvalitet för mark, vatten, luft eller miljö i övrigt inom ett geografiskt område.

Det finns idag inga indikationer på att gällande miljökvalitetsnormer överskrids eller riskerar att överskridas inom områden som kan komma att beröras eller påverkas av aktuell planläggning.

PLANDATA

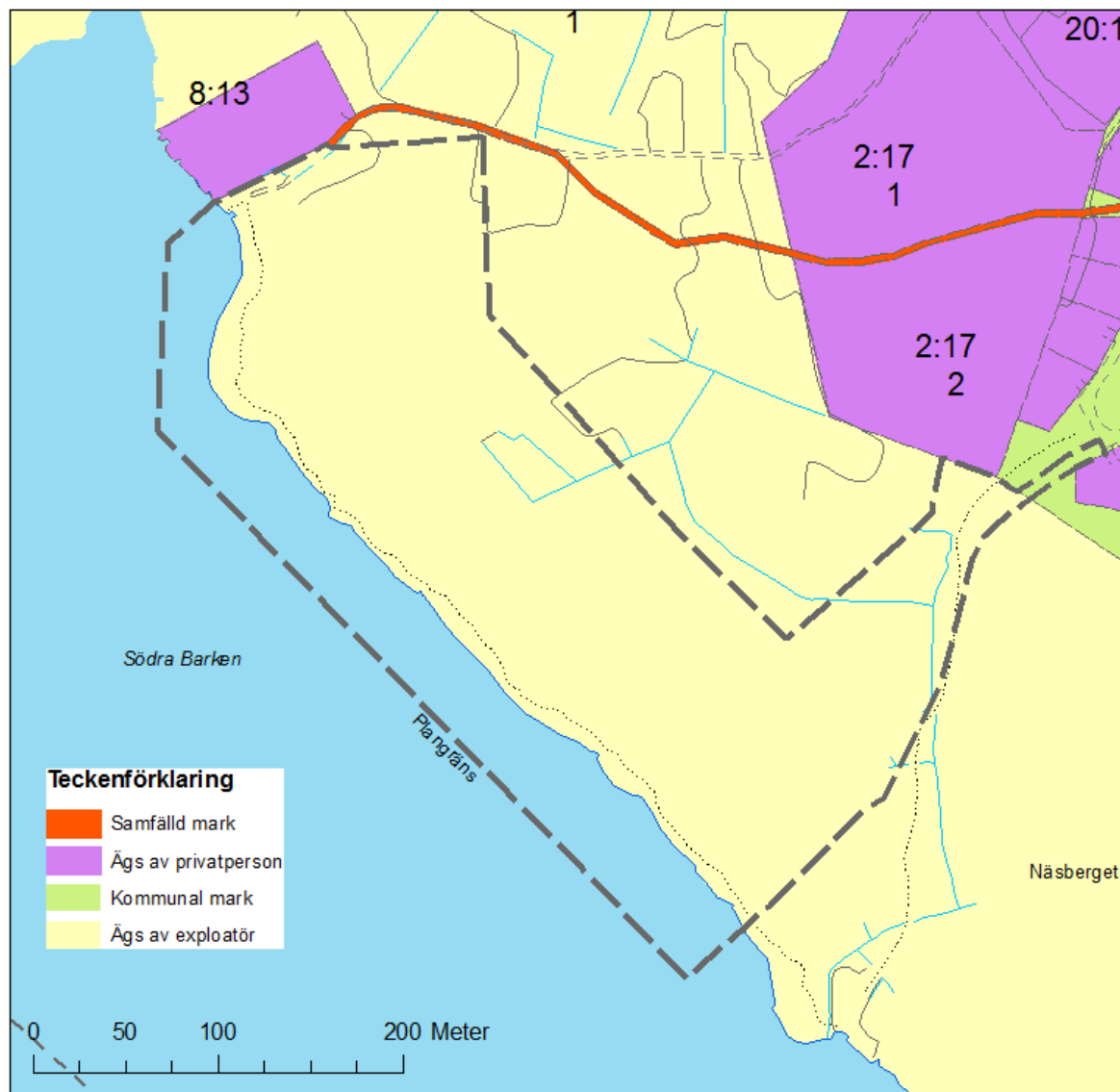
Lägesbestämning och areal

Föreslaget planområde omfattar en del av fastigheten Vad 2:1 och Vad 2:8, är cirka 10 ha stort, varav 2 ha är vatten och ligger vid sjön Södra Barken sydväst om Vads samhälle. Planområdet gränsar mot befintlig bebyggelse vid Ängsvägen. Avståndet till Smedjebacken är ca 22 km, till Söderbärke ca 8 km och till Fagersta ca 12 km.

Området avgränsas i sydväst av sjön Södra Barken, i nordväst av fastigheten Vad 8:13 med en befintlig sommarstuga och infartsväg, i norr av obebyggda delar av Vad 2:1 och i nordost av Vad 2:17 samt vid Ängsvägen av Vad 37:10, Vad 37:14 och Vad 37:15 samt i sydost av de delar av Vad 2:1 där stigen ner mot befintlig badplats finns och där Näsberget reser sig i bakgrunden.

Markägarförhållanden

Övervägande delen av planområdet ligger på fastigheten Vad 2:1. Exploatören av området företräder markägaren genom fullmakt. En liten del av planområdet i anslutning till Ängsvägen ligger på fastigheten Vad 2:8 som ägs av Smedjebackens kommun.



Markägarförhållanden

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Uppdrag

Miljö- och bygghuset fick i uppdrag av miljö- och byggnadsnämnden 2010-05-12 att upprätta detaljplan för området. Planförslaget var tillgängligt för samråd från 2012-06-11 till 2012-08-06.

Det saknades förutsättningar att upphäva strandskyddet enligt Länsstyrelsens yttrande eftersom planområdet var dubbelt så stort som LIS-området. Planarbetet togs då inte vidare till granskningsskedet.

I samband med att översiktsplanen gjordes om 2018 utvidgades LIS-området österut mot den befintliga stigen ner till badplatsen. Planförslaget har nu omarbetats i föreliggande förslag och Länsstyrelsens övriga synpunkter har beaktats.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och föreslås därför upprättas med standardförfarande.

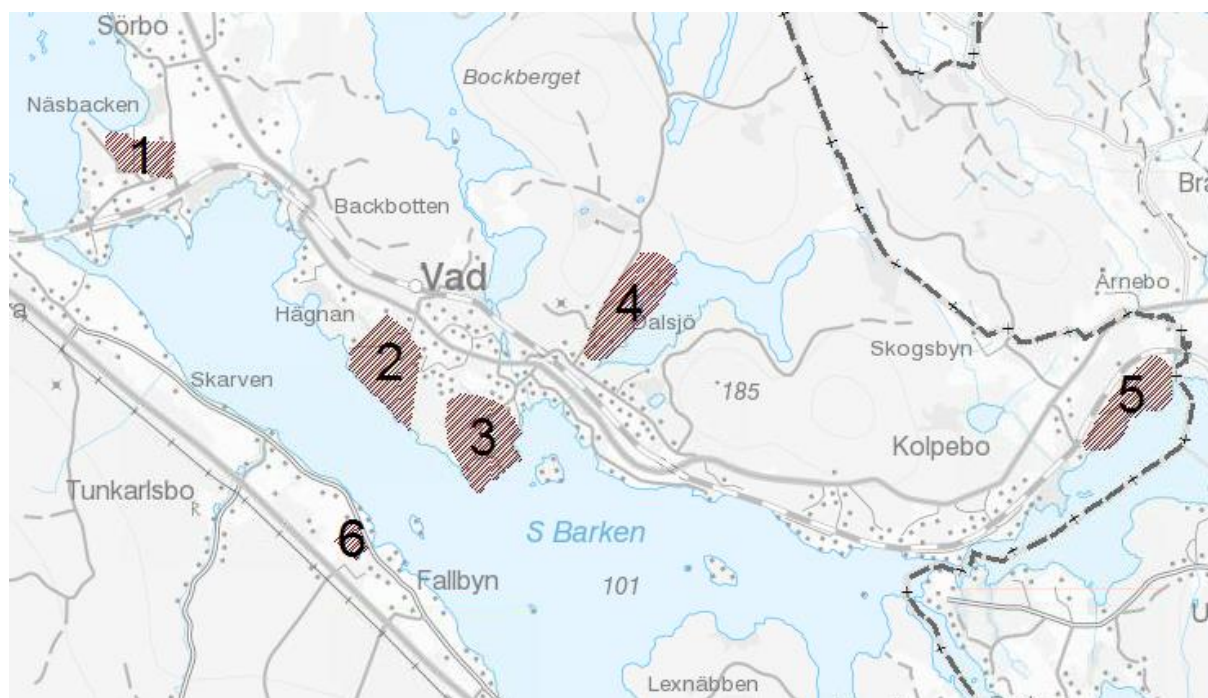
Översiktsplan

I översiktsplan för Smedjebackens kommun, från 2018 formuleras visionen att Smedjebacken ska vara en välkomnande kommun med engagemang, trygghet och framtidstro. Detta omfattar attraktiva boendemiljöer, ett dynamiskt och differentierat näringsliv, en bra förskola och skola samt goda möjligheter till friluftsliv.

Under kapitlet *Bostäder* är ett ställningstagande att kommunen ska vara aktiv med att ta fram nya detaljplaner när behov uppstår och ett övergripande mål är att fortsätta erbjuda attraktiva tomter i strandnära lägen.

Under rubriken *Rekreation och friluftsliv* beskrivs kommunen utgöra en resurs för natur- och rekreation för såväl kommuninvånarna själva som för kort- och långväga besökare från mer tätbebyggda områden. Skogen och de många sjöarna är viktiga för kommunens attraktivitet och ger möjlighet till naturupplevelser i en ostörd miljö. Det är viktigt att ta vara på de resurserna och de möjligheter som de ger. Barkensjöarna har ett stort värde för friluftslivet både sommar- och vintertid. Detta värde ska värnas och förstärkas.

I den del av översiktsplanen som handlar om *Landsbygdsutveckling i strandnära lägen* motsvarar det föreslagna planområdet *Område 2 – Vad-Hägnan*. Ny byggnation ska ske primärt genom förtätning av befintliga byar och längs stråk utmed Barkensjöarnas stränder, järnväg och vägar där bostadsbebyggelsen historiskt varit koncentrerad. Detta för att optimera syftet med LIS och att förbättra underlaget för service på landsbygden.



Utdrag ur översiktsplanen som visar områden för landsbygdsutveckling i Vad med omgivning. Källa: Smedjebackens kommuns översiktsplan från 2018.

Området bedöms i översiktsplanen som lämpligt för bostadsbebyggelse. Planområdet ligger i anslutning till Vads samhälle och kommunikationsstråket Smedjebacken-Fagersta. Ny bostadsbebyggelse bidrar till att behålla underlag för service, i form av befintlig F-3-skola i Vad, handeln i Söderbärke samt buss- och tåglinjer. Området ansluts till kommunalt VA-nät.

Marken i området beskrivs i översiktsplanens LIS-kapitel som ett storblockigt skogsområde som är avverkat med några kvarvarande aspar och björkar. Stranden bedöms ha höga naturvärden och stora block i strandkanten ska bevaras.

Detaljplaner

Föreslaget planområde är inte tidigare reglerat i form av planbestämmelser eller områdesbestämmelser. I öster ansluter planområdet till bebyggelsen vid Ängsvägen där en detaljplan från 1957 gäller (Byggnadsplan för del av Vad, fastställd 1960-03-05), vilken anger allmän plats/vägmark för det anslutande vägområdet och område för bostadsändamål med fristående hus för angränsande villabebyggelse.

Behov av miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och miljöbalken (MB) 6 kap 11 § ska en kommun, som upprättar eller ändrar en plan eller program som krävs i lag eller annan författning, göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Syftet är att integrera miljöaspekter i planeringens tidiga skeden så att en hållbar utveckling främjas. Kommunen ska i en undersökning (*motsvarar det som tidigare kallats behovsbedömning*) avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, och om så är fallet, ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas.

Ställningstagande

Kommunen har gjort en undersökning och detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 2010:900, 4:35 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljökonsekvensbedömning behöver därför inte upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning enligt samrådsyttrande.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kulturmiljö

Kulturhistoria

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

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

Vid sekelskiftet 1900 drogs järnvägen mellan Stockholm (Spånga) och Ludvika genom Vad.

1907 anlades Barkens sågverk på orten och på 1930-talet en trähusfabrik. Fabriken lades ner 1963, sågverket 1971, men tåget stannar fortfarande i Vad. Befolkningen har sedan 1960 minskat med en femtedel, men har under de senaste åren börjat öka igen.

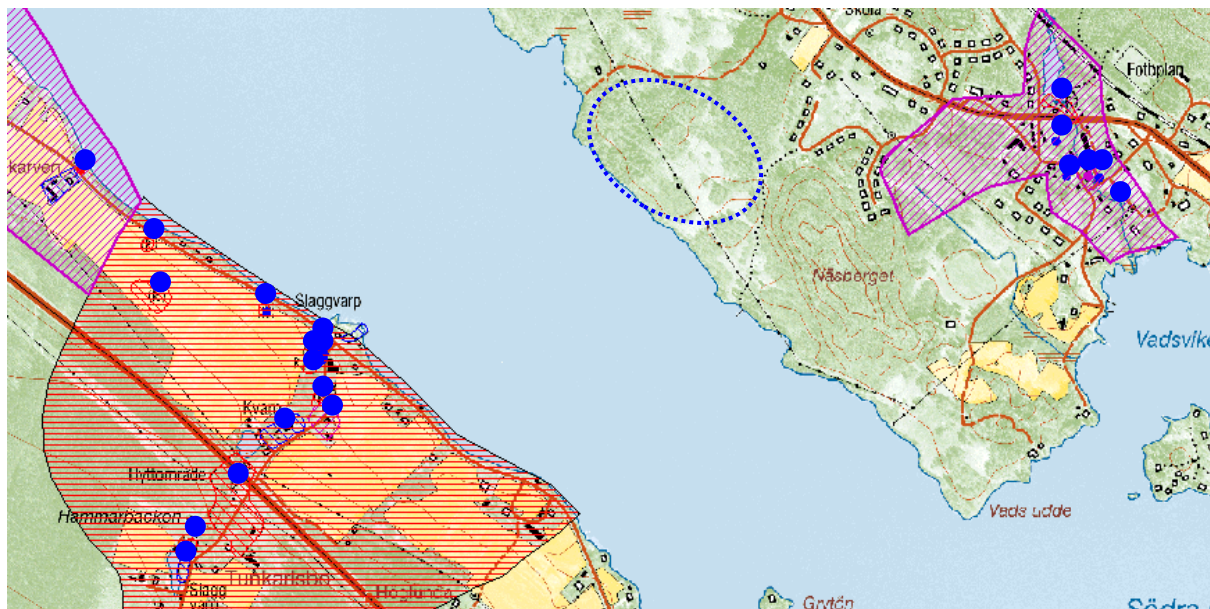


Vad 1859 (generalstabskartan) och 1964 (ekonomiska kartan). Föreslaget planområde markerat med blå streckad ring. Källa: Lantmäteriet.

Fornlämningar och kulturmiljöintressen

Det finns inga dokumenterade fornlämningar inom planområdet. Däremot finns fornlämningar inne i Vad, i Tunkarlsbo och i Huggnora, vilka inte berörs av planförslaget.

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



Kartan visar riksintresse för kulturmiljövård (rödrandigt) *Tunkarlsbo* (bergsmansby); lokalt kulturmiljöintresse (rosarandigt) *Vad* (bergsmansgård) och *Huggnora* (strandby), samt fornlämningar (blå punkter). Inga av dessa ligger inom planområdet. Föreslaget planområde markerat med blå prickad ring. Källa: Länsstyrelsen

Naturmiljö och friluftsliv

Naturmiljö

Marknivåerna inom planområdet varierar från knappt 101 meter över havet (möh) närmast sjön till 112 möh på det högsta stället. Inom de föreslagna ytorna för bostäder är höjdskillnaden cirka 5 meter, från 110 m på norra sidan av vägen till 105 m söder om vägen.

Cirka 100 meter sydost om planområdet reser sig Näsberget 130 möh. Marken är storblockig och består av skogsmark och av före detta jordbruksmark. I skogen finns partier av asp och björk och den f.d. åkermarken är delvis öppen, delvis planterad med gran, och korsas av några grunda diken. Längs stranden är naturmarken mer välbevarad med varierande trädbestånd.

Skogsstyrelsen redovisar inga naturvärden inom planområdet i sin databas. Strax nordost om planområdet (väster om bebyggelsen vid Ängsvägen på fastigheten Vad 2:17) ligger en lövskog som redovisas som ett område med naturvärden.



Karta som redovisar naturvärden (gröna områden) enligt skogsstyrelsens databas. Det finns inga redovisade naturvärdesområden inom planområdet (blå prickad ring). Källa: Länsstyrelsen

Under hösten 2011 genomfördes en naturvärdesinventering. Den visar att det finns naturvärden i planområdet, framför allt i strandzonen. Den nordliga delen av strandskogen (område 1 i kartan nedan) bedöms som mycket värdefull då den är orörd från röjningar och gallringar och innehåller ett varierat bestånd av äldre och yngre träd och olika trädslag, medan den sydliga delen av strandskogen (område 2 i kartan) inte bedöms ha lika höga kvalitéer. I strandskogen påträffades bland annat motaggsvamp (*sarcodon squamosus*) och koralltaggsvamp (*hericium coralloides*) vilka båda är rödlistade arter.



Motaggsvamp



Koralltaggsvamp



Strandskogen bedöms ha höga naturvärden, särskilt den nordliga delen, område 1 där naturvärdesområdena är markerade med röd heldragen linje. Exemplar av koralltaggsvamp har påträffats i punkt 55 i kartan och motaggsvamp i punkt 47. Källa: Taigaekologerna 2011, Naturvärdesinventering inom LIS-område i Vad, Smedjebackens kommun.

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

Inom det föreslagna planområdet finns små diken och ett lite större men de är helt torrlagda största delen av året och omfattas därför inte av det generella biotopskyddet. Samtliga diken bedöms vara helt eller delvis grävda och angränsar till den åkermark som har funnits i området. Inga naturliga källor finns registrerade och diken omfattas därmed inte heller av strandskydd. Vattenförande diken, även de som är grävda eller rätade ska behandlas med försiktighet i samband med markarbeten för att inte orsaka slambildning och utförsel av näringsämnen till sjön. Inom planområdet finns inte några andra biotoper som är skyddade genom särskilda beslut.

Friluftsliv

Med stöd av miljöbalken kapitel tre är sjön Barken ett utpekat riksintresseområde för friluftslivet som inte påtagligt får skadas. Kommunen har i översiktsplanen, gjort en avvägning mot riksintresset och bedömt att den del av riksintresset som planområdet omfattar är lämpligt för landsbygdsutveckling i strandnära lägen genom byggnation av bostäder. En förutsättning för detta är dock att friluftslivets intressen tas tillvara, bland annat genom att stranden är fortsatt tillgänglig för friluftslivet.

En utveckling av området ger vissa positiva effekter då allemansrättslig tillgänglighet för friluftslivet förbättras genom att den befintliga stigen längs med stranden rustas upp och underhålls, likaså mindre bryggor för bad och båtar. Området skulle bli ett lämpligt strövområde för de boende i Vad och rastområde för det båtburna friluftslivet på Barkensjöarna och Strömsholms kanal.

Bilder från planområdet





Risk- och miljöfaktorer

Översiktligt identifierade riskfaktorer

Enligt översiktsplanen finns det inte några riskobjekt inom räckhåll och räddningstjänstens insatstid bedöms vara 20-30 minuter. Rasrisker är inte inventerade i kommunen men försiktighet bör enligt översiktsplanen iakttas vid mark med skiktad lera och silt. En översiktlig geoteknisk undersökning genomfördes som en del av planarbetet 2011.

Luftkvalitet och buller är inte heller inventerade men bedöms inte vara ett problem. Planområdet ligger cirka 400 meter från väg 673 och 600 meter från järnvägen med åtskiljande höjder/vegetation emellan, och bedöms därför inte utgöra en riskfaktor för den planerade bebyggelsen.

Enligt LIS-utredningen berörs inte planområdet av identifierade riskfaktorer, i form av förorenad mark, kraftledning i stam- eller regionnätet, radonrisk eller översvämningsskänslighet. I den del av planområdet som historiskt har utgjorts av åker kan det dock inte uteslutas att kemiska bekämpningsmedel har använts. Om det vid grävarbeten påträffas massor bestående av bark eller trä, som kan komma från Vads gamla sågverksområde är det av vikt att dessa massor utreds för en eventuell dioxin-förekomst. Om det visar sig att massorna innehåller dioxin ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndighet omedelbart kontaktas.

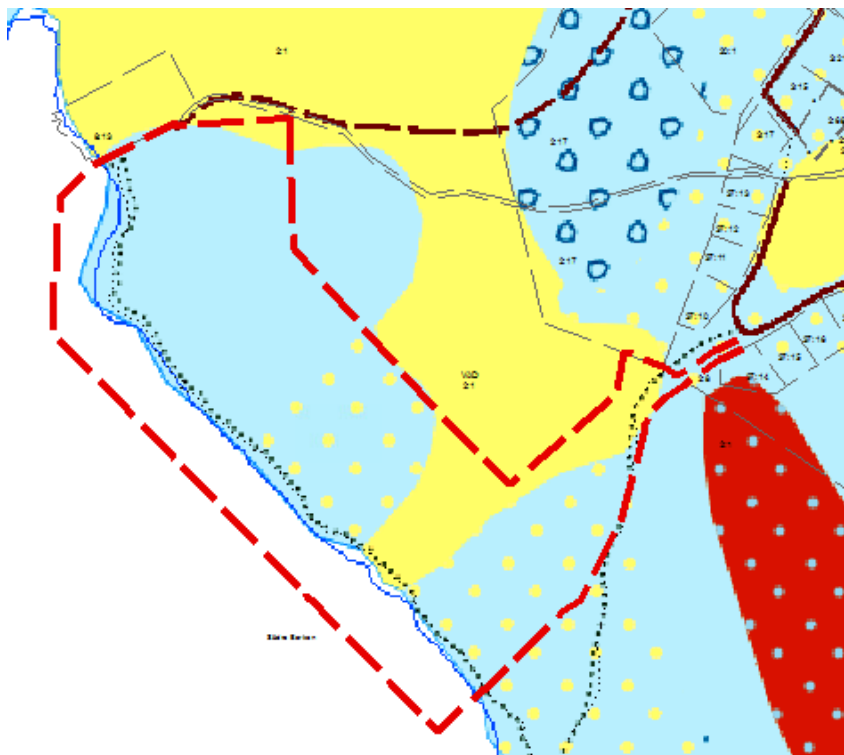
Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har gjorts av Sweco Infrastructure AB. Området bedöms generellt vara stabilt för planerad bebyggelse och vägar. Det undersökta området domineras av siltjordar som dels utgörs av rena siltjordar, dels siltmoräner. Siltjordarna finns företrädesvis i åkerjordarna medan siltmoränerna finns i skogsmarken. Siltmoränerna är egentligen rena siltjordar bemängda med block närmast markytan. Mäktigheten hos dessa jordar bedöms vara begränsad. Siltjordarna i åkermarken kan dock nå mäktigheter över 2 meter. Moränjordar av grusig, sandig, siltig typ finns i ett par områden i nordväst. Blockigheten i markytan där siltmoräner förekommer är generellt mycket hög. Blocken är ofta grova och i enstaka fall finns också jätteblock. Normalblockiga områden är i regel underordnade. Extremt blockrika delar finns i nordvästra delen av en höjdrygg i norr samt i några små kullar i söder. Strandlinjen mot sjön Södra Barken är extremt blockig.

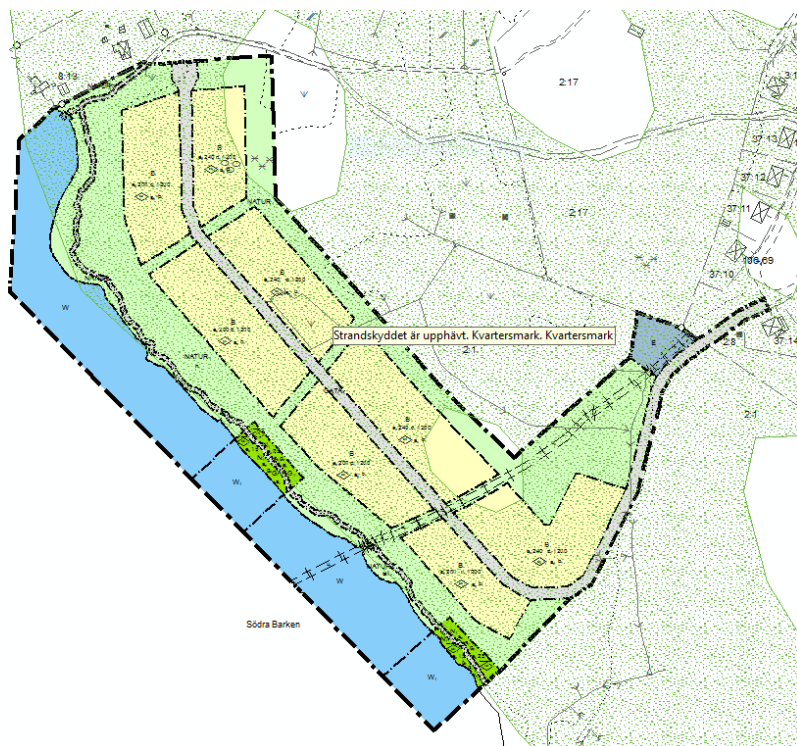
Grundvattenytan är inte känd i området. I den höglänta delen bedöms dock grundvattenytan ligga djupare än i de låglänta delarna.

Grundläggning av byggnader bedöms kunna ske ytligt med platta på mark eller med sockel-element i naturligt lagrad morän eller silt. Vid schaktarbeten under nederbördsrika- och snösmältningsperioder ska flytjordsproblematiken beaktas. Vid schaktarbeten ska höga sten- och blockhalter beaktas. Förekommande jordar av silt och morän är ej lämpliga som fyllning

under gator och hus. Vid markplanering ska mark-, yt-, och grundvattenproblematiken beaktas. Vatten får inte påföras annans fastighet. Det bör utarbetas en plan avseende omhändertagande av yt- mark- och dagvatten inom varje fastighet i samband med bygglov.



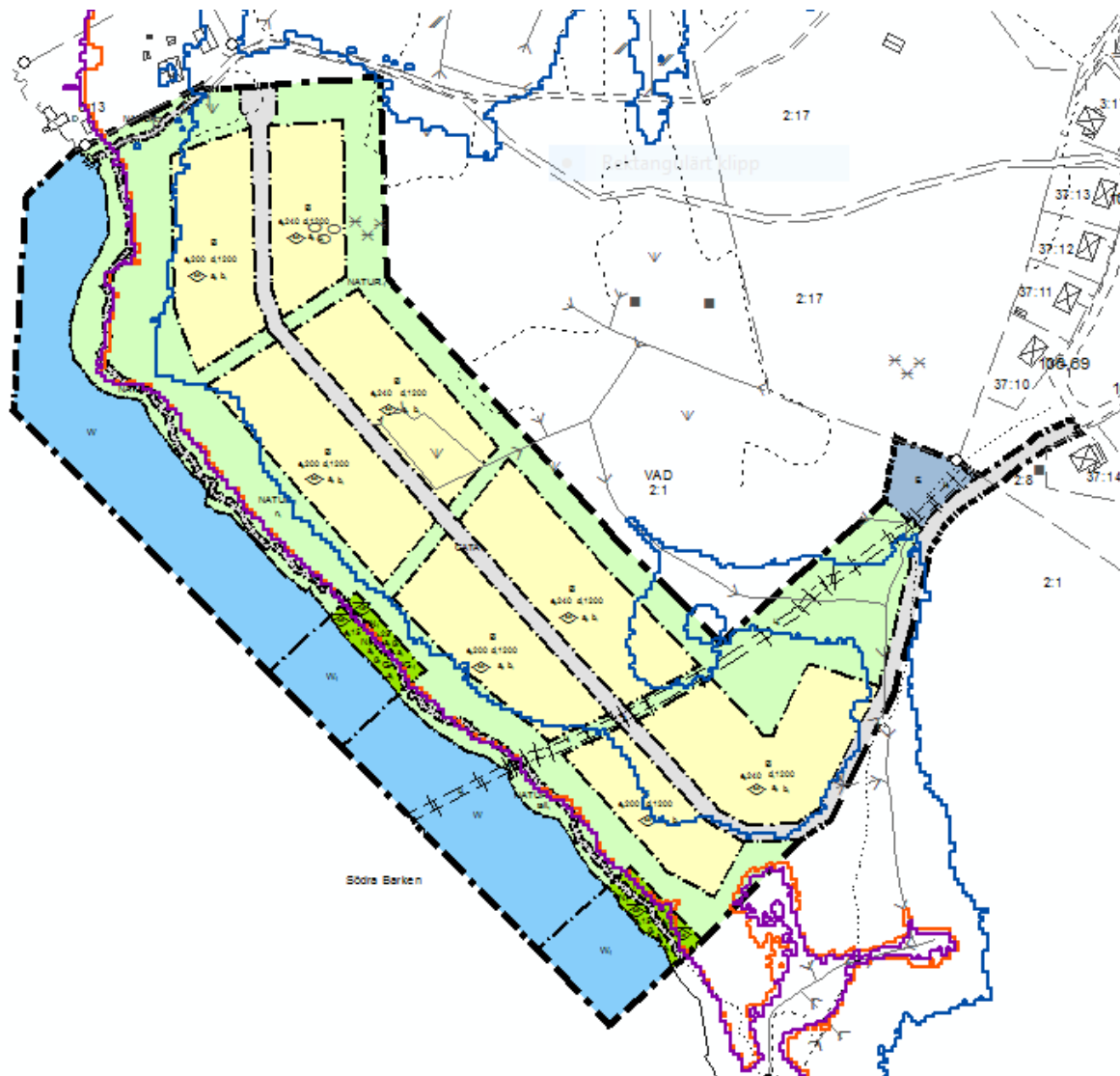
Karta som visar jordarterna inom planområdet som är markerat med röd streckad linje. Blått fält är morän, gult fält är silt, blått med gula prickar är sandig morän. Källa: SGU Sveriges geologiska undersökning



Området ligger inom låg risk för markradon, grönprickig yta. Omarkerade partier utgör normalriskområde

Översvämningskänslighet a

För att bostadsområdena ska beröras av översvämning krävs det att vattennivån stiger med 4 meter. Enligt Länsstyrelsens kartering över utbredningen av översvämningen 1977 berördes inte planområdet alls. Vårfloden 1977 har det högsta värdet som har uppmätts sedan mätningarna startade.



Kartan visar MSB:s översiktskartering. 100- och 200-årsflödet berör ingen tomtmark. Lägsta grundläggningsnivå för bostäder är +102,6, enligt "Riktlinjer för byggande nära vatten" som antogs av Miljö- och byggnadsnämnden 2017 i Smedjebackens kommun.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Den ekologiska statusen för Södra Barken bedöms vara måttlig medan den kemiska statusen i sjön klassificeras som uppnår ej god status enligt Vattenmyndighetens klassning. Enligt VISS bedömning finns risk för att Södra Barken inte kommer att uppnå god ekologisk status 2021 och god kemisk status 2027, som nu är målet.

Planen påverkar inte dessa miljökvalitetsnormer för vatten då dagvattnet från området inte bedöms öka eller ändra karaktär. Dagvattnet föreslås omhändertas lokalt. De nybildade fastigheterna kommer att anslutas till kommunalt VA och därmed kommer inga utsläpp av näringsvärden göras den vägen.

Service

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

Vads skola är belägen mitt i byn. Skolan är en godkänd miljöskola enligt Skolverkets kriterier. På Vads skola går elever i förskoleklass, årskurs 1, 2 och 3. Antalet elever på skolan höstterminen 2018 var 96. Vid Vads skola tillagas maten från grunden i det egna skolköket. Kök och matsal var nybyggda under höstterminen 2009 och invigdes i januari 2010. I samband med ombyggnationen, byggdes skolan ihop med den intilliggande förskolan Lillgården.

Utefter landsvägen går busslinje 361 med en turtäthet om ca 5 turer i vardera riktningen per dag mellan Smedjebacken och Fagersta. Busshållplatser finns vid Bystugan och vid skolan, ca 600 meter från planområdet.

Från Vad station går tåg mot Smedjebacken/Ludvika och Fagersta/Västerås med 8 avgångar varje dag i vardera riktningen.



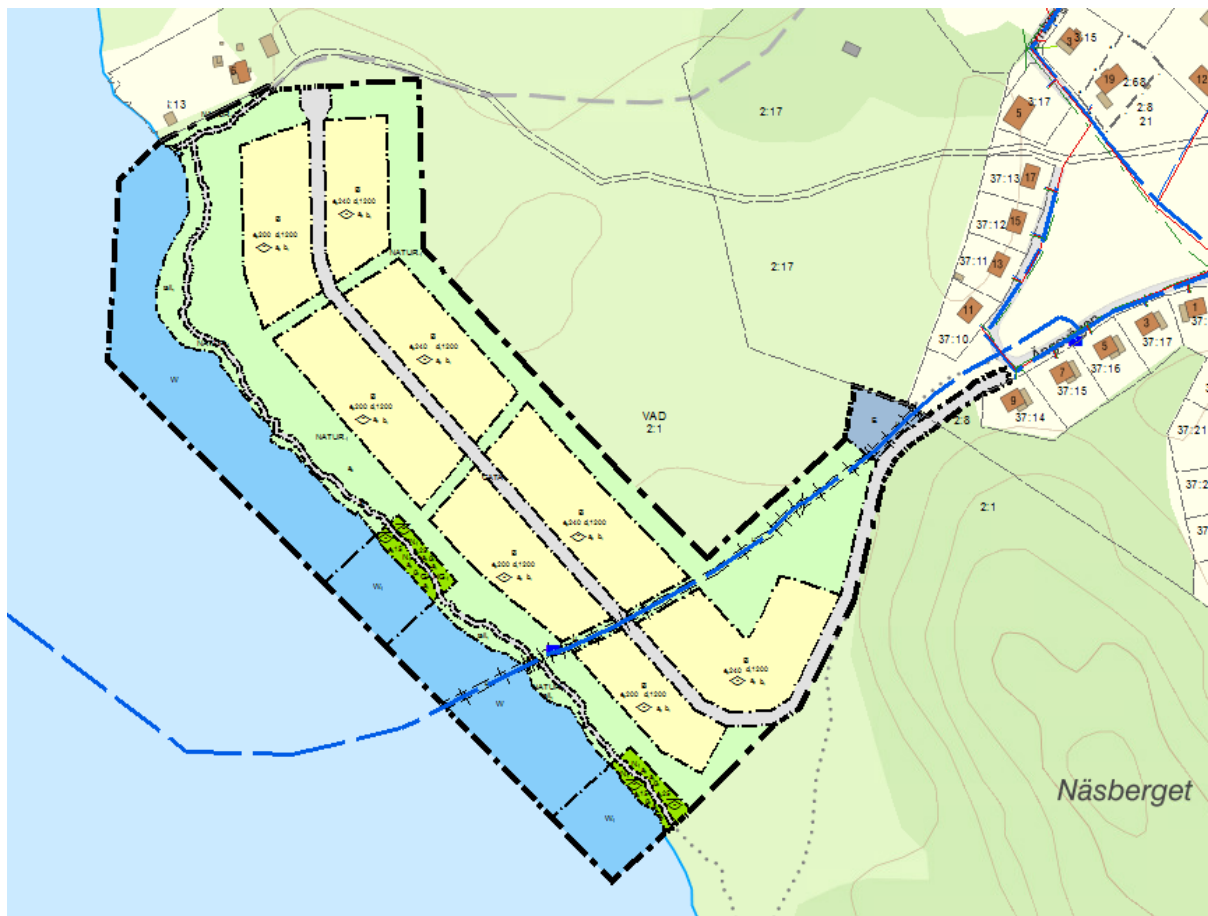
Vads F-3-skola.

PLANFÖRSLAG

Markanvändning och bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt och består till övervägande del av skogsmark och igenvuxen åkermark. Större delen av skogen är avverkad sedan omkring 10 år tillbaka, med sparade partier av asp och björk. Längs stranden som är orörd från röjningar, växer tallar och gamla aspar. Genom området, parallellt med stranden, går en mindre naturstig av vikt för friluftsentresset med vackra utblickar över sjön. Strax nordväst om planområdet finns en brygga i strandkanten och en mindre stuga (Vad 8:13). Följer man istället naturstigen mot sydost kommer man till en mindre badplats som nås från Vad via Ängsvägen och en gångväg som delvis går genom planområdet. Bortom denna reser sig Näsberget i sydost.

Vid Ängsvägen finns ett villaområde från 1970-talet. Från vattentäkten vid Kalvnäset går en sjöledning som försörjer Vads samhälle med dricksvatten. Den passerar från sjön genom planområdet och ansluter på det kommunala nätet vid Ängsvägen. En brandpost finns i anslutning till denna.



Kartan visar vattenledningen som kommer från Kalvnäset och går genom planområdet. Ledningen skyddas genom reservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, u-område. Ledningshavaren ansöker om ledningsrätt.

Syftet med planarbetet är att möjliggöra byggnation av bostäder i strandnära läge i utkanten av Vads samhälle, för att stärka service och utveckling i området. Avsikten är också att säkerställa viktiga natur- och friluftsvärden i anslutning till sjön. Sammanlagt föreslås en utbyggnad av ett 20-tal villor i form av en småskalig, men relativt tät bebyggelse, med byggrätter som befrämjar åretruntboende. Stor hänsyn bör också tas till de värden som finns i den befintliga miljön enligt följande principer:

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

Detaljplaneförslaget möjliggör ett 20-tal villor inom fastigheten Vad 2:1 med en minsta tomtstorlek på 1200 kvadratmeter (kvm).

Största tillåtna byggnadsyta är 240 kvm inklusive komplementbyggnader på alla bostadstomter. I området närmast sjön anges en högsta tillåtna byggnadshöjd 3,5 meter. Syftet med den lägre höjdangivelsen är att öka möjligheterna för sjöutsikt för den bakre bebyggelsen. Bebyggelsen bör utformas och placeras så att tillräcklig sjöutsikt främjas från kringliggande fastigheter. I tomtgräns mot naturmarken ska staket uppföras med en lägsta höjd på 0,8 m och en högsta höjd på 1,2 m. Det ska inte finnas några tvivel om var gränsen går mellan privat och allmän plats.

I området bakom den främre bebyggelsen anges högsta tillåtna byggnadshöjd 6,5 m. Syftet med den högre höjdangivelsen är att möjliggöra sjöutsikt även för den bakre bebyggelsen. Denna är heller inte lika exponerad mot sjön som den främre bebyggelsen.

Enligt Riktlinjer för byggande nära vatten som antogs av miljö- och byggnadsnämnden i Smedjebackens kommun 2017-02-21 är lägsta grundläggningsnivå för huvudbyggnad 102,6 i höjdsystemet RH2000, för att minimera risker för skador vid eventuell översvämning. Det är i enlighet med MSB:s översiktsskartering för Kolbäcksån. Planbestämmelse b₁ på plankartan. Utöver angiven byggnadshöjd får sluttningsvåning anordnas där miljö- och byggnadsnämnden bedömer det vara lämpligt. Det gäller särskilt i de fall där avsikten är att förhindra onaturliga markuppfyllnader och slänter. Komplementbyggnad ska underordnas huvudbyggnad i storlek och höjd.

Byggnadernas placering utreds i samband med bygglov men generellt placeras huvudbyggnad minst 4 m från tomtgräns och komplementbyggnad minst 2 m från tomtgräns, alternativt sammanbyggs över tomtgräns. Garage och carport ska placeras så att en minst 6 m lång biluppställningsplats kan anordnas framför garageport/carport. Det innebär att i de fall garage/ carport placeras parallellt med väg, kan denna placeras minst 2 m från tomtgräns om 6 m biluppställning kan ordnas framför. Mindre takkupor får anordnas på huvudbyggnad och får uppta högst en tredjedel av takets längd.

I naturområdet närmast sjön föreslås ett krav på att befintlig naturstig rustas upp och underhålls, på ett sådant sätt att den inbjuder till promenader, vilket också säkerställer allmänhetens rätt att vistas i området. Stigen ska hållas fri från sly. Exploatören färdigställer stigen och sedan kan en gemensamhetsanläggning bildas för framtida underhåll.

Trafik och parkering

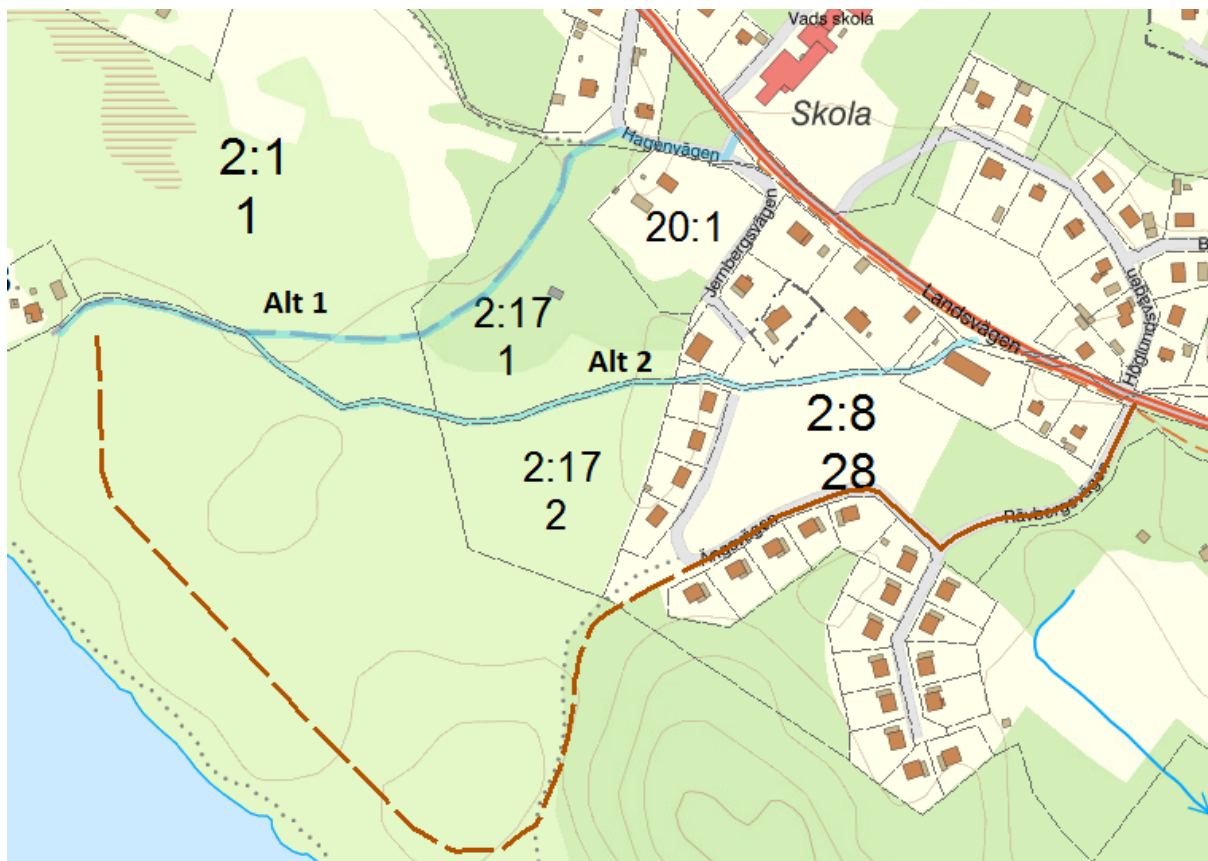
Planförslaget innebär att trafiken leds in i området från Landsvägen (väg 673) via Rävbergsvägen och Ängsvägen från nordost. Dessa gator är kommunala och bedöms ha tillräcklig kapacitet för den ökade belastningen som planförslaget innebär. Inom planområdet föreslås en gata med vändplan och med möjlighet att ansluta för gång- och cykelväg på skogsvägen norr om planområdet. Lokalgatans bredd är så tilltagen att gatans sträckning lokalt ska kunna anpassas till små naturliga variationer och så att eventuella mötesplatser ska kunna anordnas. Parkeringar ska i huvudsak anordnas på respektive bostadsfastighet.

Ett nytt bostadsområde leder alltid till ökad trafik i området. Trafikverket räknar på att varje hushåll gör i snitt 5 resor per dygn. Det innebär ett uppskattat antal resor idag på 9 befintliga fastigheter på Ängsvägen till ca 45 fordonsrörelser per dygn. Med 22 nya villor blir trafikmängden cirka 3 gånger mer. Det kan antas att trafiken till stor del kommer att koncentreras till tider klockan 6 - 8 på morgonen och till 15 - 17 på eftermiddagen vilket kan upplevas som att trafiken vid dessa tidpunkter är intensiv.

Boende på Ängsvägen har framfört önskemål om att se över alternativa vägar för infart till planområdet. Det har studerats utifrån omgivningens förutsättningar och avstånd till Vads centrum. Det finns en väg med enkel standard som leder till sommarstugan nordväst om

planområdet. Från korsningen på Landsvägen vid skolan går vägen in på Hagenvägen och övergår sedan till skogsväg. Särskilt i början av skogsvägen är det mycket smalt med stora träd intill vägen. Om vägen breddas och träd avverkas skulle intrång göras på den privatägda fastigheten Vad 2:17, vilket fastighetsägaren inte tillåter.

Alternativ 2 skulle innebära att anlägga en helt ny väg. Det finns ett servitut Vad s:1 som har 6 stycken deläggande fastigheter, som går in vid hyreshuset med adress Landsvägen 14, och vidare mellan två hus på Ängsvägen, för att sedan ansluta på skogsvägen. Kommunens bedömning är att det också skulle göra intrång på privatägd fastighet för att kunna anlägga en acceptabel vägbredd och ge möjlighet till mötesplatser och för framkomlighet för uttryckningsfordon.



De blå linjerna visar de två alternativen som studerats som alternativa vägar. Den bruna linjen visar infarten till planområdet från Landsvägen. Den streckade linjen är den planerade nya lokalgatan inom planområdet.

Kommunens förslag är att de kommunala gatorna Rävbergsvägen och Ängsvägen används både för byggtrafik och permanent infart till det föreslagna nya bostadsområdet. De skador som kan uppstå på gatorna till följd av byggnation i det nya området har exploatören ansvar att åtgärda/bekosta. Rävbergsvägen och Ängsvägen som berörs ska hållas farbara för de boende under tider som byggnation pågår. Ett särskilt avtal upprättas mellan Smedjebackens kommun och exploatören om fördelning av kostnader för åtgärder på gatorna. Kommunen har inlett arbetet med att undersöka vägens beskaffenhet och vilka arbeten som ska göras före, under och efter byggnation.

Planområdet ligger i anslutning till skogslandskap vid sjön Södra Barken. Planförslaget försöker ta tillvara naturvärdena. Området närmast sjön föreslås vara naturområde, dels för att tillgodose strandskyddets syften, dels för att öka attraktiviteten för den bakre bebyggelsen genom att hela strandområdet därigenom blir tillgängligt för hela bostadsområdet.

Inom planområdet föreslås breda passager mellan bebyggelsen så att det ska vara enkelt att röra sig mellan naturområdena. I planområdet ingår även två vattenområden W_1 . Inom dessa områden möjliggörs anordnande av gemensamma bryggor för bad och båtar. I anslutning till det föreslås område för friluftsbad, där möjligheten ska finnas att bygga små gemensamma förråd och vindskydd utan bygglov. Endast en byggnad får uppföras i varje användningsområde (N_1). En brygga per användningsområde (W_1) får anläggas, där högsta tillåtna bredd på bryggan är 2,5 meter och den får inte sträcka sig längre ut än 25 meter från stranden.

Den befintliga skogsstigen längs strandkanten rustas upp och underhålls för att tydliggöra för alla parter att stranden och stigen är tillgänglig för alla, både de boende i området och allmänheten. Skyltar som anger promenadväg sätts upp från båda håll. Kommunens krav är att stigen iordningsställs innan annan byggnation påbörjas. Det arbetet innefattar slyröjning och grusning för att plana ut ojämnheter. Inga schaktningsarbeten får göras som kan skada naturvärden. Det här området kommer att ingå i ett längre promenadstråk ner till Vads udde och runt byn. Längst ut på Vads udde finns en grillplats som är till för att användas av alla.

Vid lokalisering av ny bebyggelse har hänsyn tagits till särskilda värden enligt den genomförda naturvärdesinventeringen. De värden som i inventeringen bedömts som viktiga (t. ex. rödlistade arter) finns inom föreslagna naturområden och de är alla i lägsta kategorin NT (nära hotad) och ingen av arterna skyddas genom artskyddsförordningen.

Det har inte tagits särskild hänsyn till vissa naturvärden så som till exempel bestånd av asp vid lokalisering av bebyggelse och vägar, eftersom aspbestånd breder ut sig både öster och norr om planområdet.

På naturområdet mellan sjön och stigen har ett 40-tal äldre tallar mätts in och lagts in på grundkartan. Planbestämmelsen för tallarna ($tall_1$) gäller att inmätta tallar ska bevaras. På all naturmark mellan tomterna och sjön, gäller krav på marklov för fällning av träd genom bestämmelsen a_6 . Det gäller alla träd med en stamdiameter på över 20 cm mätt 1 meter ovan mark. Kriterier för prövning av marklov gäller endast träd som har nedsatt vitalitet till följd av röta i stam eller rot, skada eller lutning eller sjukdom som riskerar att spridas och därmed utgör en fara för liv eller egendom får fällas. Bedömning ska göras av sakkunnig.

Eftersom ingen plushöjd finns angiven för detaljplanen krävs marklov även för schaktnings- och grävningsarbeten på hela naturmarken. Om arbete ska utföras invid träden ska Länsstyrelsens rekommendationer "Skydda träden vid arbeten" följas, för att undvika skador.

Syftet med marklov för trädfällning är att vegetationen ska bevaras i den mån det går för att utgöra en naturlig övergång från naturmark till kvartersmark. Planens genomförande bedöms därför inte väsentligt påverka särskilda naturvärden i området.



Exempel på en promenadslinga på 3,5 km. Planområdet streckat grått

Strandskydd

Syftet med strandskyddet är att trygga levnadsförutsättningarna för djur- och växtlivet i vattenområden och utmed stränder, samt att ge allmänheten tillträde till strandområden. Inom strandskyddat område får inte ny bebyggelse eller andra anläggningar uppföras, eller mark tas i anspråk som tomt utan dispens, alternativt att strandskyddet upphävs vid detaljplanläggning.

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

Platsen för de tänkta tomterna är idag svårtillgänglig och utgör därför ingen naturlig målpunkt. Planen har i hög grad utformats för att största möjliga hänsyn ska tas till strandskyddet. Förslaget innehåller en 25 - 30 meter bred naturmarkzon mellan Södra Barken och kvartersmarken.

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs i olika grad för kvartersmark (bestämmelse a₂), naturområden, lokalgata och gångstig för gemensamma anläggningar (bestämmelse a₁), respektive vattenområde för bryggor (bestämmelse a₃). Syftet är att minimera planens intrång på strandskyddet.

Strandskyddet upphävs för de 20-tal tomterna med motiveringen att de anses bidra till utveckling av landsbygden. Ett angeläget allmänt intresse är att kunna erbjuda tomter för nya bostäder i ett strategiskt läge, i en s.k. serviceort.

Tomterna som föreslås bör ses som ett bidrag till bibehållen eller utvecklad service både för Vad och Söderbärke, som båda är serviceorter i kommunen. I Söderbärke finns vårdcentral,

livsmedelsbutik som är ombud för systembolaget, apoteket och posten. Här finns också bankomat, bensinstation, café och en pizzeria under uppbyggnad, förskola och skola för årskurs 4 - 9. Skola för de lägre klasserna finns i Vad, ca 600 meter från planområdet. Här går elever i förskoleklass, årskurs 1, 2 och 3. I Vads Bystuga finns fritidsaktiviteter för alla åldrar.

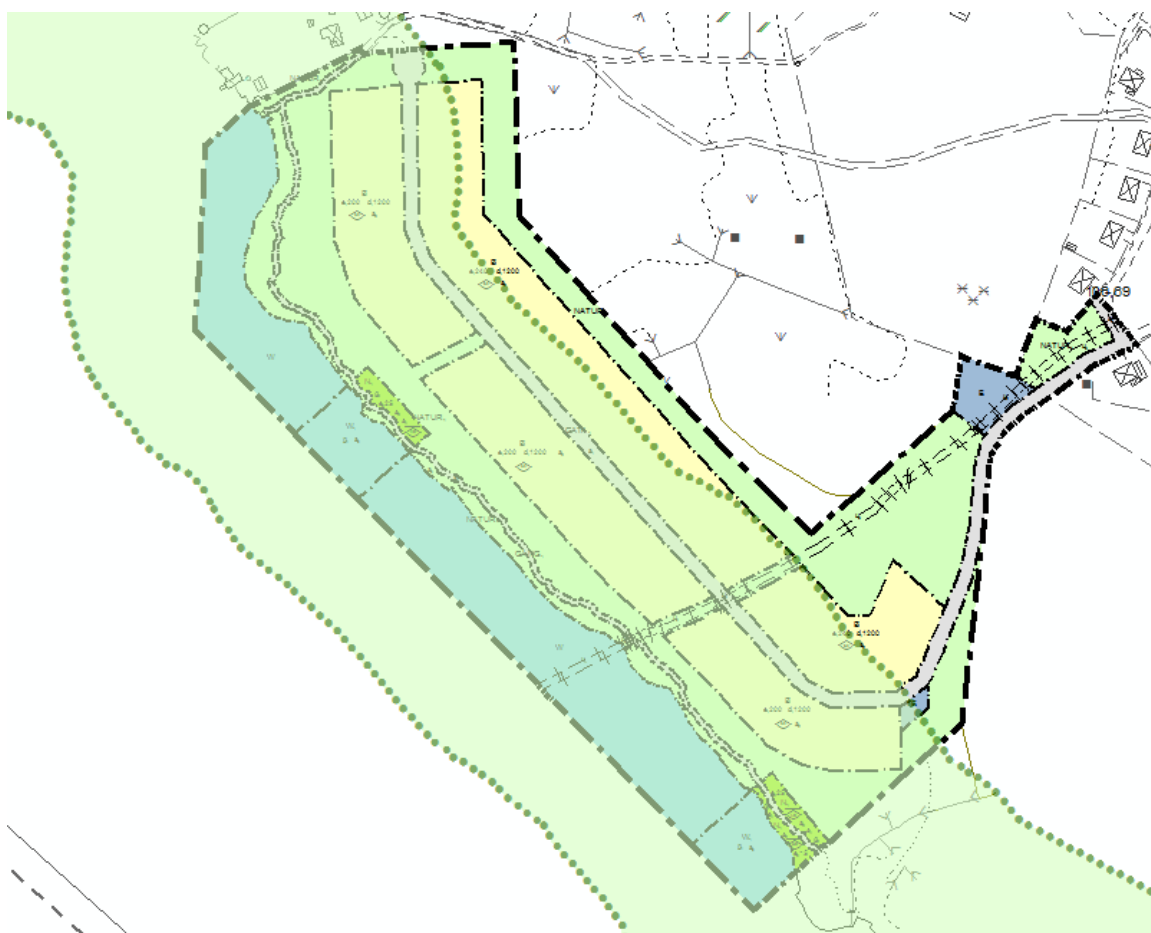
Från Vad finns goda kommunikationer med kollektivtrafik. Tågstationen i Vad ligger 850 meter från planområdet. Till närmaste busshållplats vid skolan är det 600 meter och till busshållplatsen vid Vads Bystuga är det 700 meter. Vads udde som ligger 400 meter sydost om planområdet är under utbyggnad av bostäder. En utveckling inom planområdet bör därför anses som en utveckling av den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

Strandskyddet upphävs för vattenområdena (W₁) med gemensam båtbygga/badbrygga för att strandområdet inte ska tas i anspråk mer än nödvändigt. Område för gemensam bad- och båtbygga ökar attraktionsvärdet för området och måste för sin funktion ligga vid vattnet och behovet kan inte tillgodoses utanför området.

Anläggande av gata är en förutsättning för boende på platsen och planbestämmelse säkerställer befintlig naturstig/gångväg.

Inga skyddsvärda arter finns inom de ytor där strandskyddet föreslås att upphävas.

Nyttan med ett genomförande av detaljplanen, skulle för kommunens del, väga tyngre än strandskyddsintresset. Kommunen kommer därför att föreslå upphävande av strandskyddet för berörda delar av planområdet som planbestämmelser i detta planarbete.



Det grönmarkerade området redovisar det generella strandskyddet som berör planområdet.

Teknisk försörjning

Planområdet tangerar till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Nordost om området vid Ängsvägen finns ledningar för kommunalt dricks- och spillvatten. Genom planområdet löper en renvattenledning. Planområdet föreslås via ledning från Ängsvägen anslutas för spillvatten till den kommunala avloppsreningsanläggningen i Vad.

Reningsverket i Vad har kapacitet för 475 pe (personekvivalenter). 291 personer bor i Vad (2018). I Vad finns inga företag som har personal som pendlar in till orten, däremot pendlar de flesta i arbetsför ålder ut om dagarna. 80 skolbarn pendlar in till Vads skola varje dag och uppskattningsvis 50 personer pendlar ut. Det finns 22 fritidsbostäder inom VA-verksamhetsområdet i Vad. Nedan visas en tabell med beräknad genomsnittlig belastning över året.

	Julhelg och påsk	Sommar (Jun-Aug)	Övrig tid
Bofast befolkning	291	291	291
Icke bofast befolkning	50 *	50	
Skolbarn			80
Utpendlare			-50
Förväntad ökning enligt detaljplan	50 **	50	50
Summa	391	391	371
Säkerhetsmarginal	84 pe	84 pe	104 pe

Då befolkningen snarare minskar än ökar behövs inget extra påslag göras för att bedömningen av max GVB (maximal genomsnittlig veckobelastning) ska stå sig under ett antal år.

* Fritidshus: 22 x 2,3 pe = 50pe

** Fullt utbyggd detaljplan med 22 tomter för bostäder: 22 x 2,3 pe = 50pe

Realistiskt sett tar det 10 - 15 år innan planen är fullt utbyggd och då förväntas reningsverket i Vad ha avvecklats. Man planerar att utöka Söderbärkes reningsverk så att det kan hantera motsvarigheten till den belastning de båda reningsverken har idag samt en successivt ökad anslutning till följd av befolkningsutveckling och ytterligare anslutningar av mindre bostadsområden.

Planområdet föreslås även anslutas till kommunens renvattenledningsnät som redan går genom området. Fluoridhalten i dricksvattnet ligger lite för högt i Vad. Vatten med en fluoridhalt på 1,3 - 1,5 mg/liter ger en risk för fläckar på tandemaljen och bör ges i begränsad mängd till barn som är 6 månader eller yngre. Är halten högre än 1,5 mg/liter bör det inte drickas av barn som är 18 månader eller yngre på grund av en stor risk för emaljfläckar (Livsmedelsverkets råd för fluorid i dricksvattnet). Fluoridhalten i Vad ligger på 1,5 mg/liter. Som med de flesta vattenproblem är barn mer utsatta än vuxna för hälsoriskerna, eftersom mindre halter krävs för att de ska påverkas. Därför har WBAB installerat småfilter i de hushåll där det finns spädbarn i väntan på att en mer permanent åtgärd för hela vattenförsörjningen i Vad blir klar. Dricksvatten bedöms som otjänligt i enskilda brunnar först med en fluoridhalt på 6 mg/l av hälsoskäl.

Det råder ingen som helst brist på vatten från åsen i Vad, utan tvärtom, vattenuttaget är för lågt. Det har visat sig att vid ökad omsättning i åsen sjunker fluoridhalten. Det är en av orsakerna till att WBAB utreder nytt vattenförsörjningssystem, där Vads vattentäkt är tänkt att bli huvudvattentäkt för både Vad och Söderbärke. Söderbärke vattentäkt kommer då bli reservvattentäkt.

Dagvatten föreslås omhändertas lokalt (LOD) dels i perkolationsmagasin eller stenkista inom respektive nybildad fastighet för dräneringsvatten och dagvatten från byggnader och hårdgjorda ytor, dels genom infiltration på grönytor för övriga gemensamma hårdgjorda ytor. Träd, buskar, odlingar, gräsytor och genomsläppliga beläggningar bidrar till trivsel och är av stor betydelse för dagvattenhanteringen.

Vid samråd med VB Energi uttryckte de önskemål om att transformatorstation för elförsörjning kan placeras så centralt i planområdet som möjligt. Område med planbestämmelse E₁ har tillförts planen.

Uppvärmning

Uppvärmning av bebyggelsen inom planområdet bör ske med vattenburna system. Om möjligt bör flexibla uppvärmningssystem anpassade till förnyelsebar energi användas och energibehovet minimeras genom energieffektivt byggande. Smedjebackens kommun förespråkar att närvärme används. En närvärmeanläggning innebär att ett antal småhusägare går ihop om en gemensamt ägd värmeanläggning. För aktuell bebyggelse skulle en sjövärmepumpslösning vara det bästa närvärmesystemet. En ökad närvärmeanvändning är en bra åtgärd för att uppnå miljömålen, begränsad klimatpåverkan och frisk luft. Plats för en sådan anläggning har skapats i planens södra del med bestämmelsen E. Möjligheterna att utnyttja solenergin för uppvärmning av vatten är goda. Byggnadernas tak kan kläs med solfångare.

Hushållsavfall

Hämtning av hushållsavfall sker i enlighet med Smedjebackens kommuns föreskrifter om hantering av hushållsavfall och Förordningen om bostadsnära insamling av förpackningar. För närvarande finns en återvinningsstation vid järnvägsstationen i Vad, för tidningar, glas, metall, plast m.m. Om man väljer att ha sopkärlen samlade på en plats finns möjlighet till uppställning vid infarten till planområdet med planbestämmelse E.

Postmottagning

Vid nybyggnation av villaområden ska brevlådor placeras i en lådsamling vid infarten till området. Området med bestämmelsen E föreslås användas även för det. Placeringen och standarden av lådsamlingen ska godkännas av ansvarig för den samhällsomfattande posttjänsten, för närvarande Post Nord. Exploatören ansvarar för att kontakt tas i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning.

Fiber

Fibernätet ägs av föreningen Fiber i Vad ekonomisk förening. Utbyggnad av fiber till området sker på exploatörens uppdrag och bekostnad. Exploatören ansvarar för att avtal upprättas med nätägare. Exploatören ansvarar för att samordna grävningar för fiber med andra grävningar till exempel för el, gatubelysning m.m.

KONSEKVENSER OCH AVVÄGNINGAR

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

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

Planförslaget innebär att området byggs ut med en småskalig men relativt tät bebyggelse, för att möta efterfrågan på bostäder och använda marken så effektivt som möjligt. Det kan samtidigt hamna i konflikt med vissa bevarandevärden i form av områdets landskapsbild, naturvärden, friluftsvärden etc. Att helt bevara dessa och samtidigt exploatera området är givetvis inte möjligt, men hänsyn till dessa värden har i planförslaget tagits genom bevarande av strandzonen, säkerställande av den allemansrättsliga tillgängligheten och breda passager ut mot naturmark.

De maximalt 22 villorna som planeras kommer att öka rörligheten inom och genom naturområdet. Påverkan på dess värden (geologi, flora och fauna) bedöms i planförslaget vara begränsad.

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

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

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandetid

I likhet med de andra detaljplanerna som har upprättats inom LIS-områden i kommunen föreslås även den här planens genomförandetid vara 15 år från det att den fått lagakraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare garanterad rätt att efter ansökan om bygglov få bygga i enlighet med detaljplanens bestämmelser. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla till dess att den ändras eller upphävs av kommunen.

Huvudmannaskap

Med huvudmannaskap avses bland annat ansvaret för iordningställande och underhåll av allmän platsmark (i detta fall naturmark och gata) inom planområdet. Huvudregeln är att kommunen är huvudman för allmänna platser inom detaljplanelagda områden. Om det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen.

Smedjebackens kommun föreslås inte vara huvudman för den allmänna platsmarken inom det aktuella planområdet. För allmänna platser inom planområdet föreslås enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att ägarna till fastigheter i området får ansvaret att förvalta och sköta allmänna platser. Det sker genom fastighetssamverkan i och med att det bildas gemensamhetsanläggningar.

Som särskilda skäl till enskilt huvudmannaskap anges, att områden som är detaljplanelagda på privat initiativ belägna utanför tätort av tradition haft enskilt huvudmannaskap inom Smedjebackens kommun. Den senaste liknande detaljplanen i närområdet "Detaljplan för Vads udde" som fick lagakraft 2013-10-14 har enskilt huvudmannaskap precis som alla andra detaljplaner i strandnära områden. Dessutom finns inte några destinationer inom området som är av allmänt intresse, utan de gemensamma platserna kommer i första hand att nyttjas av de boende i området. Tidigare exploaterade strandnära områden har visat att bebyggelsen kan förväntas bli blandad med både fritids- och permanentboende, samt att området kommer att behålla karaktären av landsbygd. Kommunens bedömning är att enskilt huvudmannaskap är befogat.

Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren av Vad 2:1 eller dennes ombud som säljer tomterna är exploatör.

Vid enskilt huvudmannaskap åligger ansvaret för drift och underhåll av de allmänna platserna fastighetsägarna gemensamt. En gemensamhetsanläggning bildas vid en anläggningsförrättning där det beslutas vad som skall ingå i anläggningen och hur kostnaderna skall fördelas. Alla deltagande fastigheter ges ett andelstal efter hur mycket fastigheten förväntas använda anläggningen. Gemensamhetsanläggningen kan i sin tur organiseras genom en samfällighetsförening.

På mark som är utlagd som allmän platsmark i planförslaget iordningställer exploatören gata, naturstig, grönytor (inklusive dess dagvattenanläggningar) som redovisas i planförslaget. Färdigställda arbeten överlämnas till framtida gemensamhetsanläggning via godkänd slutbesiktning. Exploatören ska se till och bekosta att samtlig tillkommande allmän platsmark inom planområdet upplåtes till gemensamhetsanläggningen för den allmänna platsmarken i detaljplanen. Detta förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap.3-5 § plan- och bygglagen.

För allmän plats inom föreliggande detaljplan, vilken är definierad som GATA, GÅNGVÄG och NATUR, föreslås att en eller flera gemensamhetsanläggningar bildas. Den allmänna platsmarken övertas av gemensamhetsanläggningen när den iordningställts och anläggningsbeslutet har fått laga kraft. När den allmänna platsmarken tagits in i gemensamhetsanläggningen svarar de tillkommande fastigheterna inom planområdet för dess skötsel och underhåll. Det omfattar även drift och skötsel av dagvattenanläggningar avseende avvattnings av den allmänna platsmarken inklusive dess anläggningar. Exploatören beställer förrättning enligt anläggningslagen avseende bildande av ny gemensamhetsanläggning.

Inom mark som i planförslaget är utlagd som kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare för byggnation och anläggningsarbeten.

Wessman Barken Vatten & Återvinning AB ansvarar för utbyggnad av VA-anläggningen fram till förbindelsepunkt vid tomtgräns. WBAB föreslår kommunfullmäktige att anta VA-verksamhetsområde för området.

För dagvattenhantering inom kvartersmark ansvarar berörd markägare/exploatör/nyttjare. För att ta fram eventuella dagvattenutredningar ansvarar respektive exploatör/markägare i samspråk med Wessman Barken Vatten & Återvinning AB.

VB Energi ansvarar för elförsörjningen inom planområdet.

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

Vid nybyggnation inom planområdet ansvarar exploatör/markägare för att meddelande om eventuella flyttningar av underjordiska ledningar sker till berörd ledningshavare.

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

Avtal

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

Avtal avseende utbyggnad av det allmänna ren- och spillvattennätet har tecknats mellan Wessman Barken Vatten & Återvinning AB och exploatör/markägare.

Ett särskilt avtal upprättas mellan Smedjebackens kommun och exploatören om fördelning av kostnader för åtgärder på gatorna innan detaljplanen kan antas av kommunfullmäktige.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Lantmäteriet i Borlänge utgör förrättningsmyndighet inom aktuellt detaljplaneområde. Föreslagen detaljplan möjliggör genom avstyckning från Vad 2:1 att ett tjugotal nya registerfastigheter för bostadsändamål bildas. Exploatören ansöker om sådan förrättning.

Då kommunen inte är huvudman för allmänna platser (naturmark, lokalgata, naturstig) kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar att bildas, för att bland annat reglera ingående fastigheters kostnader för framtida underhåll. Vidare kan gemensamhetsanläggningar komma att bildas för till exempel, gemensamma bryggor, förråd/vinskydd eller närvärmeanläggningar.

Lokalgata från Ängsvägen bör säkerställas genom bildande av en ny gemensamhetsanläggning som de nybildade fastigheterna inom planområdet ansluts till. Utöver blivande fastigheter inom planområdet kommer även de befintliga fastigheterna Vad 2:8 och Vad 2:1 att beröras av gemensamhetsanläggning för ny lokalgata. Vaghållare för Ängsvägen och Rävbergsvägen är Smedjebackens kommun.

Såsom allmän platsmark föreslås delar av fastigheterna Vad 2:1 och den kommunägda fastigheten Vad 2:8, vilket kan föranleda fastighetsregleringar. Exploatören ansöker om sådan reglering.

Ledningsrätt och servitut

Servitut eller ledningsrätter ska upprättas för befintliga/tillkommande underjordiska ledningar inom planområdet.

Ett u-område har skapats i planen för den befintliga vattenledningen som går genom området. Normalt behövs inget u-område på allmän platsmark, eftersom allmän plats är förenlig med allmännyttiga ändamål, som ledningen är.

Eftersom det föreslås enskilt huvudmannaskap för de allmänna platserna är avsikten att göra detaljplanen extra tydlig för alla parter och använda bestämmelsen u när man, som i det här fallet vet att allmän platsmark behöver användas för att pröva ledningsrätt. Barken AB ansöker om ledningsrättsförrättning hos Lantmäteriet.

För el- och fiberledningar vilar ansvaret för att trygga ledningsrätten på respektive ledningsinnehavare.

Gemensamhetsanläggning

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

Planområdets allmänna platser (lokalgata, stig och naturområden) föreslås ingå i nybildad gemensamhetsanläggning. Exploatören ansöker om och bekostar nybildning av denna.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

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

Berörd exploatör/markägare bekostar iordningställande av allmän platsmark vari ingår utbyggnad av gata, stig och grönytor. Kostnader för skador som kan uppstå på de kommunala gatorna Rävbergsvägen och Ångsvägen till följd av byggtrafik till det nya området, ska i erforderlig omfattning belasta exploatören. Anläggande av gata, förlängning av Ångsvägen, över kommunens mark och genom hela planområdet bekostas av exploatören.

Den allmänna platsmarken inom fastigheten Vad 2:1 upplåts kostnadsfritt av markägaren till områdets gemensamhetsanläggning. Detta kommer att förordnas av Länsstyrelsen i enlighet med 6 kap.3-5 § plan- och bygglagen.

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

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

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

Exploatören bekostar upprättandet av detaljplanen. Detta har preciserats i planavtal mellan exploatörer/markägare och Smedjebackens kommun.

Utbyggnad av det allmänna VA-nätet inom planområdet genomförs av Wessman Barken Vatten & Återvinning AB. Anläggningsavgift avseende tillkommande VA-anslutningar uttages i enlighet med gällande VA-taxa. Dagvattenhantering inom kvartersmark bekostas av berörd exploatör/markägare.

EI-anslutningsavgifter uttages i enlighet med gällande taxa.

Erforderliga utredningar och undersökningar som kan komma att krävas bekostas av berörd exploatör/fastighetsägare, som t. ex detaljerad geoteknisk undersökning avseende markens bärighet och markradonförekomst, vilket kan komma att krävas vid byggnation inom aktuellt planområde. Berörd exploatör/fastighetsägare ska även bekosta eventuell arkeologisk undersökning samt de tillstånd och samråd som krävs enligt miljöbalkens regler.

TEKNISKA UTREDNINGAR

En översiktlig geoteknisk undersökning daterad 2012-02-06 har gjorts av SWECO Infrastructure AB för nyexploateringsområdet. I samband med fortsatt projektering av byggnader och anläggningar kan kompletterande sondering erfordras som underlag för noggrannare bedömning av grundläggningssätt, samt underlag för schaktningsarbeten och dimensionering av marköverbyggnader och erosionsskydd.

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

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

