

# UTSTÄLLNINGSHANDLING

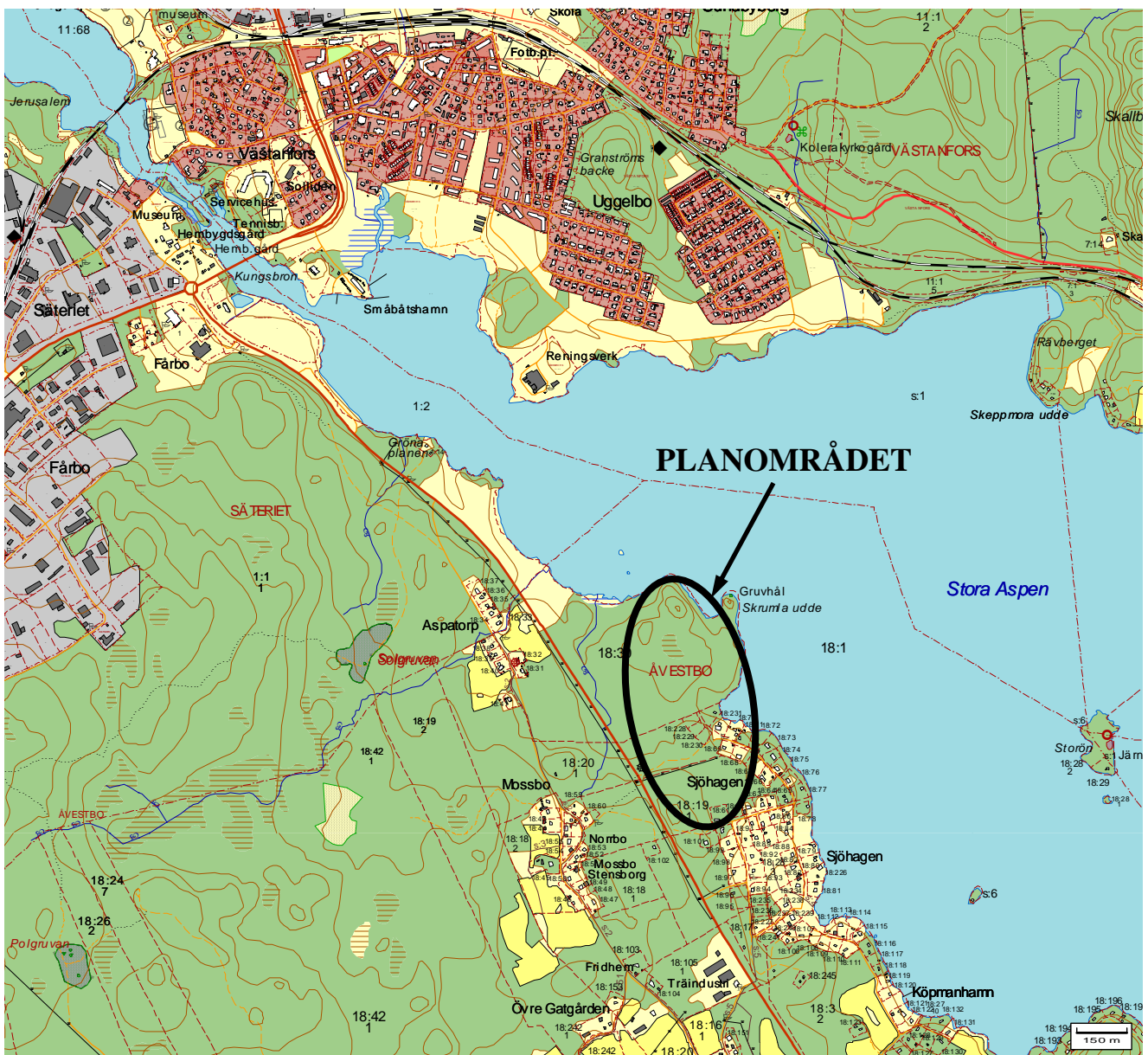
Detaljplan för  
**DEL AV ÅVESTBO 18:30 M.FL., Norra Sjöhagen**  
Fagersta kommun  
Västmanlands län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2009-11-06.

Peter Granqvist  
Planingenjör

Anna Kuylenstierna  
Miljö- och byggnadschef

## PLANBESKRIVNING OCH KONSEKVENSBESKRIVNING



# UTSTÄLLNINGSHANDLING

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Rubrik/underrubrik	Sidan
HANDLINGAR .....	4
PLANENS SYFTE .....	4
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB .....	4
PLANDATA	
Läge och areal .....	4
Markägoförhållanden .....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer .....	4
Detaljplaner .....	4
Program .....	5
MILJÖBEDÖMNING / MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	
Behovsbedömning .....	5
Miljökonsekvensbeskrivning .....	5
Konsekvenser av planens genomförande .....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur	
Mark, vegetation och topografi .....	5
Bebyggelseområden	
Bostäder .....	5
Offentlig och kommersiell service .....	6
Tillgänglighet .....	6
Byggnadskultur & fornlämningar .....	6
Ekologiskt byggande .....	6
Hälsa och säkerhet	
Markradon och geotekniska förhållanden .....	6
Risk för översvämning .....	6
Verksamheter och insatstider .....	7
Friytor	
Lek och rekreation .....	7
Naturmiljö/friluftsliv .....	7
Strandskydd .....	7
Gator och trafik	
Gatunät .....	8
Parkering .....	8
Gång- och cykeltrafik .....	8
Kollektivtrafik .....	8
Störningar .....	8
Teknisk försörjning	
VA, el, tele och värme .....	8
Avfall .....	9
Administrativa frågor .....	9
KONSEKVENSBESKRIVNING .....	9

## HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Planbeskrivning och konsekvensbeskrivning (detta dokument)
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

## PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att skapa sjönära bostadstomter nära Fagersta tätort genom att utöka befintligt bostadsområde i Sjöheden norrut, i riktning mot tätorten.

## FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Sjön Stora Aspen ingår i området ”Strömsholms kanalmiljö” som är av riksintresse för kultur enl. 3 kap 6§ Miljöbalken och detaljplanen berör det utpekade riksintresseområdet i kanten. Detaljplanen medger dock endast anläggande av gemensamma bryggor inom området och detta bedöms inte påverka riksintresset nämnvärt. Byggnad av bostäder inom planområdet, vilka blir synliga från vattnet, bedöms inte heller påverka riksintresset nämnvärt.

Planområdet ligger även delvis inom område av riksintresse för friluftslivet enl. 3 kap 6§ Miljöbalken, ”Strömsholms kanal, Kolbäckån”. Allmänhetens fortsatta tillträde till stranden säkerställs dels genom att planen utformas så att mark lämnas mellan strandlinjen och kvartersmark för bostäder, markens bredd varierar mellan ca 30 m upp till ca 60 m, och dels genom att det i området skapas luckor med naturmark som passage mellan kvartersmark. De exploateringar planen medger bedöms därför inte påverka friluftslivets intressen negativt i sådan utsträckning att någon konflikt mellan riksintresset och tänkta exploateringar råder.

Kommunen anser att detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet, som omfattar ca 10 ha mark, ligger mellan riksväg 66 och sjön Stora Aspens västra strand, ca. 1,2 km sydost om Fagersta tätort.

### Markägoförhållanden

Marken inom planområdet berör fastigheterna Fagersta Åvestbo 18:19 som ägs av Fagersta kommun, Fagersta Åvestbo 18:20 som är i privat ägo och Fagersta Åvestbo 18:30 som ägs av Svenska kyrkan, Västerås stift.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område BF10 i översiktsplanen antagen 2007-12-18. Översiktsplanen anger att området är avsett för framtida bostadsbebyggelse.

### Detaljplaner

Det nu aktuella området är inte tidigare planlagt.

För området direkt söder om den nya planen gäller ”Detaljplan för del av Åvestbo 18:20 i norra Sjöheden” (S 229), fastställd 1990-06-25. Denna medger bostäder i en våning med en högsta byggnadshöjd av 4 meter. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1300 m<sup>2</sup>. Söder om detta område gäller ”Byggnadsplan för Sjöheden” upprättad 1963 med tillägg 1975. Denna byggnadsplan medger också bostäder i en våning med en högsta byggnadshöjd av 4 meter. Minsta tillåtna tomtstorlek i detta område är dock 1500 m<sup>2</sup>. Till båda dessa planer finns dessutom ett plantillägg (S 286), fastställt 2004-01-12, som bl.a. ökat byggrätten så att 25% av tomtytan får bebyggas.

**Program**

Då detaljplanen helt överensstämmer med gällande översiktsplan anses ett planprogram vara uppenbart onödigt.

**MILJÖBEDÖMNING / MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****Behovsbedömning**

Inom planområdet finns ett vattenområde avsett för anläggande av båtbyggor. Detta område är avsett att användas som en gemensamhetsanläggning enbart för tillkommande fastigheter i området, alltså inte någon form av allmän småbåtshamn. Detaljplanen berör dock ett projekt för tätortsbebyggelse som, enligt bilaga 3 till Förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB-förordningen), underrubrik "Infrastrukturobjekt", ska antas ha betydande miljöpåverkan. Men då planprojektet ställs mot bedömningskriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen gör kommunen bedömningen att projektet inte erfordrar någon miljöbedömning. Denna bedömning delas av delas av Länsstyrelsen i Västmanland enligt samråd den 23 oktober 2008.

Beslut i frågan om behovsbedömning kommer att ske i samband med beslut om utställning av planförslaget.

**Miljökonsekvensbeskrivning**

Då planen inte bedöms ha någon betydande miljöpåverkan erfordras inte heller någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § Plan- och bygglagen.

**Konsekvenser av planens genomförande**

De konsekvenser av planens genomförande som bedöms som väsentliga beskrivs under rubriken "Konsekvensbeskrivning" i slutet av denna planbeskrivning.

**FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR****Natur***Mark, vegetation och topografi*

Jorden inom området består enligt jordartskartan av krosstensgrus med inslag av åkerlera.

Marken inom planområdet utgörs till största delen av skog där vegetationen i huvudsak utgörs av tall och gran, med ett visst inslag av lövträd. En naturinventering av området har utförts av kommunekologen i Fagersta. Resultatet av denna inventering säger att området innehåller väldigt lite natur som är av särskilt höga värden. En stor del av vegetationen utgörs av granplanteringar. Det som finns av värde att bevara är de stora och mogna tallar som växer längs strandkanten och övrig natur kring dessa. Längs strandkanten finns dessutom en liten upptrampad stig som leder fram till gruvhålet längst ute på udden. De nämnda tallarna har ett stort värde även ur landskapsbildssynpunkt. Planen utformas så att nämnda tallar och övrig vegetation utmed stranden skyddas genom att marken görs till allmän plats, naturmark.

Den norra delen av planområdet sluttar ner mot sjöstranden i öster och markhöjderna startar på + 85 för att i öster sjunka ned till + 81 vid strandsläntens övre krön. Den relativt branta strandslänten sluttar sedan ner till + 78. I den södra delen av planområdet är terrängen lite mer skiftande då marken lutar nedåt mot både öster och norr. Markhöjderna varierar här mellan + 85 och + 88 men ingen del av området har speciellt kraftiga marklutningar.

**Bebyggelseområden***Bostäder*

Planen medger bostäder i form av enbostadshus. För att tillkommande byggnader så långt som möjligt ska smälta in i befintlig bebyggelsemiljö tillåts högst en våning och en högsta byggnadshöjd av 4,0 meter i den norra delen. För områdena i den södra delen, som ligger väster om befintlig bebyggelse, medges dock huvudbyggnader i högst två våningar med en högsta byggnadshöjd av 6,0 meter. För att även fortsättningsvis skapa ett luftigt intryck i den bebyggda miljön tillåts högst 20 % av tomtarean (fastighetens area) bebyggas. För att begränsa byggnadernas volymmässiga inverkan på landskapsbilden anger detaljplanen dels att högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 m<sup>2</sup>, dels att högsta tillåtna takvinkel är 27° samt att vind ej får inredas i huvudbyggnader med två våningar.

Komplementbyggnader, som t.ex. garage och förråd, får ej ha en större byggnadsarea än 60 m<sup>2</sup> per byggnad och ej ha en högre byggnadshöjd än 3 meter.

### *Offentlig och kommersiell service*

Inom planområdet finns inga områden avsedda för offentlig eller kommersiell service.

Tillkommande bostäders behov av service kan tillgodoses av befintlig service i kommunen. Avståndet från planområdet till Västanfors, där bl.a. livsmedelsbutik och skola finns, är ca 5,5 km och avståndet till Fagersta centrum, med stort utbud av både butiker, restauranger, offentlig service mm, är ca 7,5 km.

### *Tillgänglighet*

Vid nybyggnation inom planområdet ska mark och byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (Byggnadsverkslagen 2§ punkt 8).

### *Byggnadskultur och fornlämningar*

Inom området finns enligt Riksantikvarieämbetets register en känd fornlämning i form av ett medeltida gruvhål med omgivande skrotstensvarp på Skrumla udde. Detaljplanen påverkar inte fornlämningen då den hamnar inom allmän plats "Natur" där ingen exploatering kommer att ske. Utanför planområdets nordvästra gräns, norr om våtmarken, finns dessutom ett fornlämningsområde där enligt uppgift det s.k. Prästtorpet ska ha funnits under medeltid/nyare tid.

### *Ekologiskt byggande*

Möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn bör beaktas t ex ifråga om materialval, energiförsörjning, ventilation, sophantering/kompostering. Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt.

### **Hälsa och säkerhet**

Baserat på redovisningen nedan konstaterar kommunen att marken är lämpad för bebyggelse och därmed överensstämmer med bestämmelserna i såväl 2 kap 3§ som 2 kap 4§ i Plan- och bygglagen (PBL).

### *Markradon och geotekniska förhållanden*

Enligt den översiktliga markradonutredning som utförts för delar av Fagersta kommun medför markens sammansättning i området hög risk för markradon. I den geotekniska undersökning som SWECO VBB i Västerås utfört i området utfördes även en radonmätning i vilken man konstaterar att marken utgörs av lågradonmark. Då utredningarna är antingen mycket översiktliga eller med något osäker noggrannhet behöver radonförekomsten undersökas mer noggrant i samband med att bygglov söks, alternativt utförs bostadshusen radonskyddat direkt.

En geoteknisk undersökning har genomförts för norra delen av området år 2005 av SWECO VBB i Västerås. Resultatet av denna säger att på större delen av den mark som nu avses exploateras kan grundläggning ske med hel kantförstyvad bottenplatta av betong. På marken för två av tomterna rekommenderas grundläggning med fribärande golv (pålat) på helt kantförstyvad platta av betong. Planbestämmelserna har utformats med hänsyn till undersökningen. För södra delen av området, väster om befintlig bebyggelse, gör plan- och byggenheten tillsammans med NVK bedömningen att marken geotekniskt är av så god kvalitet att ingen geoteknisk undersökning erfordras. Sedvanliga detaljundersökningar för att avgöra grundläggningarnas detaljutförande samt en bra placering inom respektive tomt kan komma att krävas i samband med hanteringen av bygglov/byggnmälan.

### *Risk för översvämning*

Enligt en översiktlig analys utförd av SMHI och Räddningsverket 1999 kan extrema vattenflöden medföra att vattnet i sjön Stora Aspen når upp till en nivå av +77,24 RH00 vid ett s.k. 100-års flöde och upp till en nivå av +78,54 RH00 vid det s.k. dimensionerande flödet. Det dimensionerande flödet (högsta flödet) är framtaget enligt en simuleringsmodell som byggts upp på de mest ogynnsamma förutsättningar som kan uppstå vad gäller nederbörd, snösmältning och markvattenförhållanden idag.

Plan- och byggenheten har utfört en lite djupare analys av översvämningsrisken i området. I denna har de beräknade vattennivåerna från SMHI och Räddningsverkets analys använts tillsammans med marknivåer från kommunens primärkarta. Då kommunens primärkarta redovisar nivåkurvor tätare än den ekonomiska kartan som använts i ursprungsanalysen, 1 meters nivåskillnad mot 5 meters nivåskillnad mellan höjdkurvorna, blir resultatet av plan- och byggenhetens analys att vattnets utbredning vid höga vattennivåer blir mer preciserat. Med dessa, mer detaljerade, indata visar resultatet av plan- och byggenhetens analys att de områden som är avsedda för bostäder inte skulle komma att beröras ens av det extrema vattenflöde som SMHI:s och Räddningsverkets simuleringsmodell ger för det dimensionerande flödet.

Detta medför även att planen följer de rekommendationer som finns i Länsstyrelsernas rapport "Översvämningsrisker i fysisk planering" från 2006. Dessa säger under rubriken "Rekommendationer för markanvändning vid nybebyggelse" att "sammanhållen bostadsbebyggelse bör placeras ovanför nivån för högsta dimensionerande flöde".

#### *Verksamheter och insatstider*

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänsten har under normala förhållanden en insatstid som understiger 20 minuter. Denna insatstid medför inga begränsningar för byggande på de tomter som skapas. Kommunens bedömning är att det är orimligt att dimensionera vattenledningarna till området så att de klarar brandvattenförsörjning. Detta skulle bl.a. medföra hälsorisker då stora mängder vatten skulle bli stillastående i områdets ledningar. Brandvattenförsörjning kan istället lösas på liknande sätt som i övriga områden belägna utanför Fagersta tätort, dvs. med tankbil samt, i de fall det skulle behövas, genom att vatten tas från sjön.

#### **Friytor**

##### *Lek och rekreation*

Inom planområdet finns vid stranden ett mindre område avsett för gemensamma bryggor. Dessutom är avsikten att en mindre badplats ska anläggas vid den södra delen av den strand som finns inom planområdet. Denna badplats är främst tänkt för boende i det nya området tillsammans med övriga boende i området men den blir även allmänt tillgänglig för friluftslivet i övrigt. Utöver detta finns inga speciellt avsatta områden för lek och rekreation, men omgivande naturmark ger i sig mycket goda förutsättningar för både lek och rekreation. Enstaka mindre båtbyggor, utanför området för gemensamma bryggor, kan medges av Västmanland-Dalarna miljö- och byggnadsnämnd. En grundförutsättning är dock att sådana bryggor ska kunna nyttjas av allmänheten.

##### *Naturmiljö/friluftsliv*

Delar av planområdet ingår i området "Strömsholms kanal, Kolbäckån" som är utpekad som riksintresse för friluftslivet. De utpekade värdena för friluftslivet berör både vattnet i sjön Stora Aspen och dess strand i området. Marken inom planområdet används dock idag i mycket liten omfattning för friluftslivsaktiviteter då det är tämligen otillgängligt. Detaljplanen medför att strandområdet görs mer tillgängligt.

##### *Strandskydd*

Området berörs av strandskydd enligt 7 kap 16 § Miljöbalken. Strandskyddat område sträcker sig normalt 100 meter åt vardera hållet från strandlinjen. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet.

Fagersta kommun anser att strandskyddet bör upphävas inom de områden som är avsedda för exploatering och kommer att ansöka om detta hos länsstyrelsen i samband med att planen är utställd. Detaljplanen kommer inte att antas innan ett beslut i frågan erhållits.

De särskilda skäl kommunen åberopar för ett upphävande är att:

1. En ökning av antalet kommuninnevånare, bl.a. genom utbyggnad av Fagersta tätort, är ett viktigt allmänt intresse för kommunens fortsatta utveckling. En förutsättning för att attrahera nya innevånare är att det finns boende som är både tätortsnära och i övrigt attraktivt. Att då utöka ett redan befintligt område med bostäder som dessutom är relativt tätortsnära bör enligt kommunen ges företräde framför strandskyddet när dessa båda allmänna intressen vägs mot varandra.
2. De tänkta exploateringarna inte berör det som utgör själva strandområdet då strandvegetation och strandens naturvärden i stort främst finns att finna inom de 30 till 65 meter av marken närmast strandlinjen som inte avses bebyggas. Den mark som påverkas av exploateringarna utgörs, enligt utförd inventering, enbart av ung och tämligen trivial skogsmark.
3. Planen medför att friluftslivets förutsättningar att nyttja området, som idag delvis är tämligen otillgängligt från landsidan på grund av mycket tät vegetation, förbättras avsevärt då vegetationen kommer att gallras ur och den allmänna marken görs mer lättillgänglig. Förutsättningarna för friluftslivet i området förbättras även genom att den befintliga stig som går till Skrumla udde görs lättare att nå för allmänheten samtidigt som dess läge säkerställs med detaljplanen. Stigens säkerställs i sitt befintliga läge inom mark för "allmän plats – natur" i planförslaget.

För att så långt som möjligt fortsatt trygga förutsättningarna för både strandområdenas växt- och djurliv och allmänhetens friluftsliv har detaljplanen utformats så att:

- all naturmark inom planområdet utgör allmän plats vilket medför att allmänhetens tillträde tryggas.
- naturmark bevaras mellan bostadsområde och vattnet. Detta medför att även denna mark förblir tillgänglig för allmänheten samtidigt som livsbetingelserna för växt- och djurlivet skyddas i dessa områden.



Uppvärmning av bostäder kommer att ske med enskild uppvärmning då någon anslutning till det befintliga fjärrvärmenät som finns i Fagersta tätort inte är möjlig och då anordnande av ett lokalt fjärrvärmenät inte är aktuellt då kostnaden för ett sådant inte kan motiveras.

#### Avfall

Hushållsavfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av hushållsavfall ska i framtiden kunna ske vid fastighet.

#### Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

## KONSEKVENSBESKRIVNING

### FÖRUTSÄTTNINGAR

Området som planen omfattar har valts med bakgrund av att Fagersta kommun vill kunna erbjuda olika former av attraktivt boende inom kommunen. Boende nära vatten är en form av attraktivitet i boendet och det område som nu valts för detta är det område närmast Fagersta tätort där det är möjligt att åstadkomma boende nära vatten.

Då planens läge och huvudsyfte redan är fastställt jämförs planförslaget endast med ett nollalternativ, d.v.s. ingen förändring mot dagens situation. I konsekvensmatriserna nedan redovisas de konsekvenser som bedömts vara av intresse samt om dessa anses positiva, mycket positiva, negativa eller mycket negativa.

### PLANFÖRSLAGET

#### Planförslaget medför bl.a. följande förändringar:

- Totalt ca 10 ha av befintlig naturmark blir mark avsedd för exploatering i form av nya bostäder.
- En ny gata/väg anläggs inom det nya området.

#### Konsekvenser

Konsekvens	Värdering
Attraktiva, sjönära och tätortsnära bostadsområden skapas.	Mycket positivt
Nya bostäder i Sjöheden kan öka omflyttningen något på bostadsmarknaden i kommunen vilket leder till ökade möjligheter att byta bostad/ boendeform för de som så önskar.	Positivt
Sjöns strand görs mer tillgänglig för allmänhetens friluftsliv i området.	Positivt
Växt- och djurliv i området förlorar delar av sina livsmiljöer då naturmark försvinner.	Negativt
Ökad trafikbelastning på befintlig väg medför ökad störning för befintliga bostäder i området.	Negativt
Risken för olyckor längs befintlig väg ökar med ökad fordonstrafik.	Negativt
Ett nytt bebyggelseområde placerat relativt långt från tätorten medför ett större transportbehov. Då kollektivtrafik ej finns i närheten (1 km till busshållplats) medför det sannolikt ökad biltrafik med ökade koldioxidutsläpp som följd .	Negativt

### NOLLALTERNATIVET

#### Planområdet utan förändringar:

- Området och dess naturmark förblir oexploaterat.

#### Konsekvenser

Växt- och djurlivet i området påverkas inte ytterligare då ingen mer naturmark försvinner.	Positivt
Ingen ökad trafik på befintlig väg medför att inga ökade trafikstörningar uppstår.	Positivt
Risken för olyckor längs befintlig väg påverkas inte då ingen fordonstrafiken inte ökas.	Positivt
Sjöns strand blir inte mer tillgänglig för allmänhetens friluftsliv i området.	Negativt
Inga nya attraktiva, sjönära och tätortsnära bostadsområden skapas i detta område.	Negativt
Ingen hjälp till ökad omflyttning på bostadsmarknaden i kommunen, med ökade möjligheter att byta bostad/ boendeform för de som så önskar, kommer av nya bostäder i Sjöheden.	Negativt