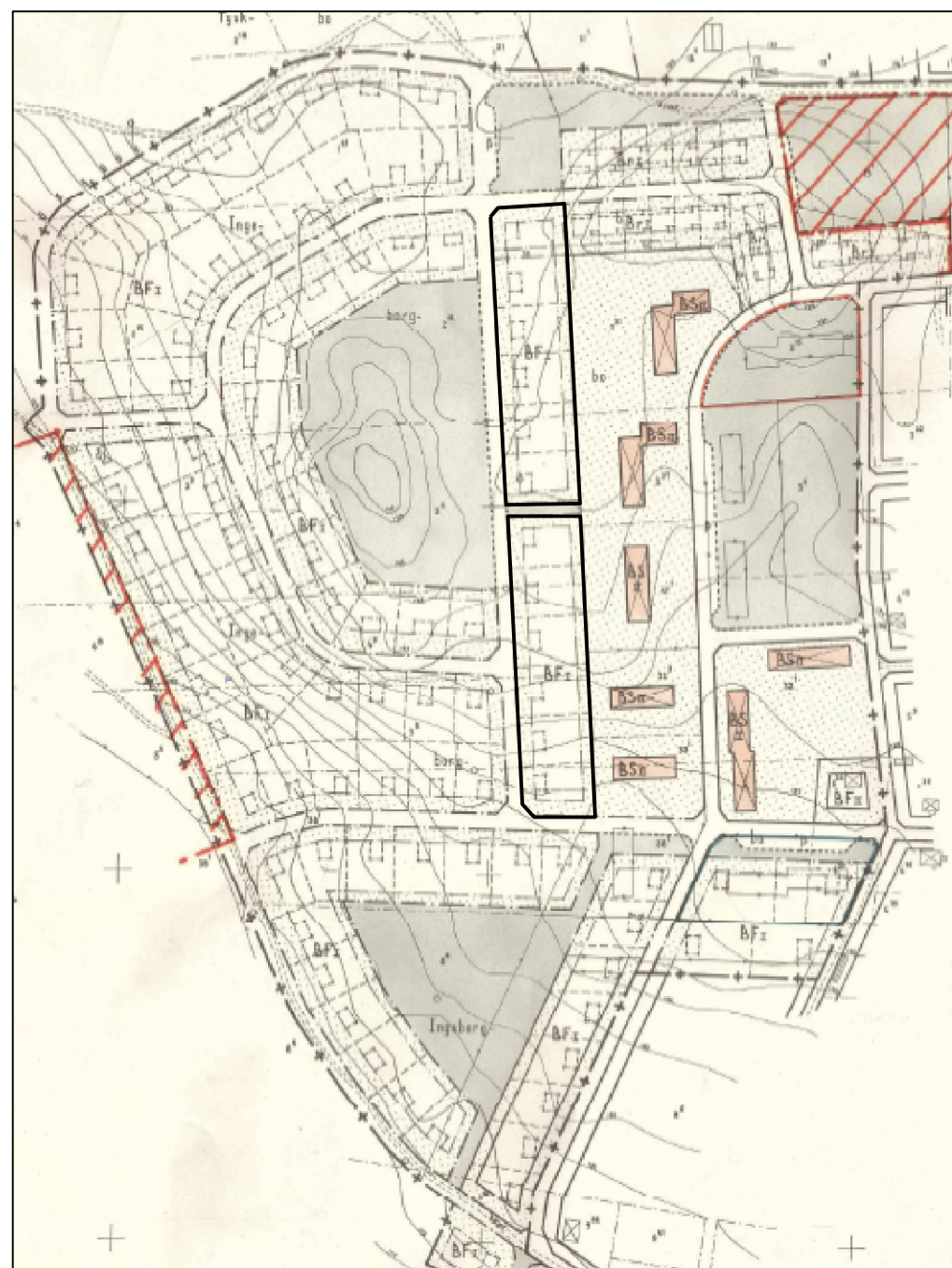


PLAN SOM ÄNDRAS



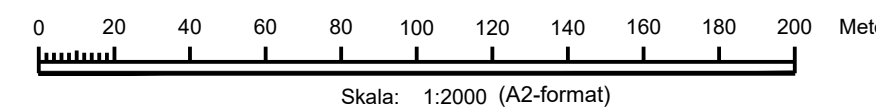
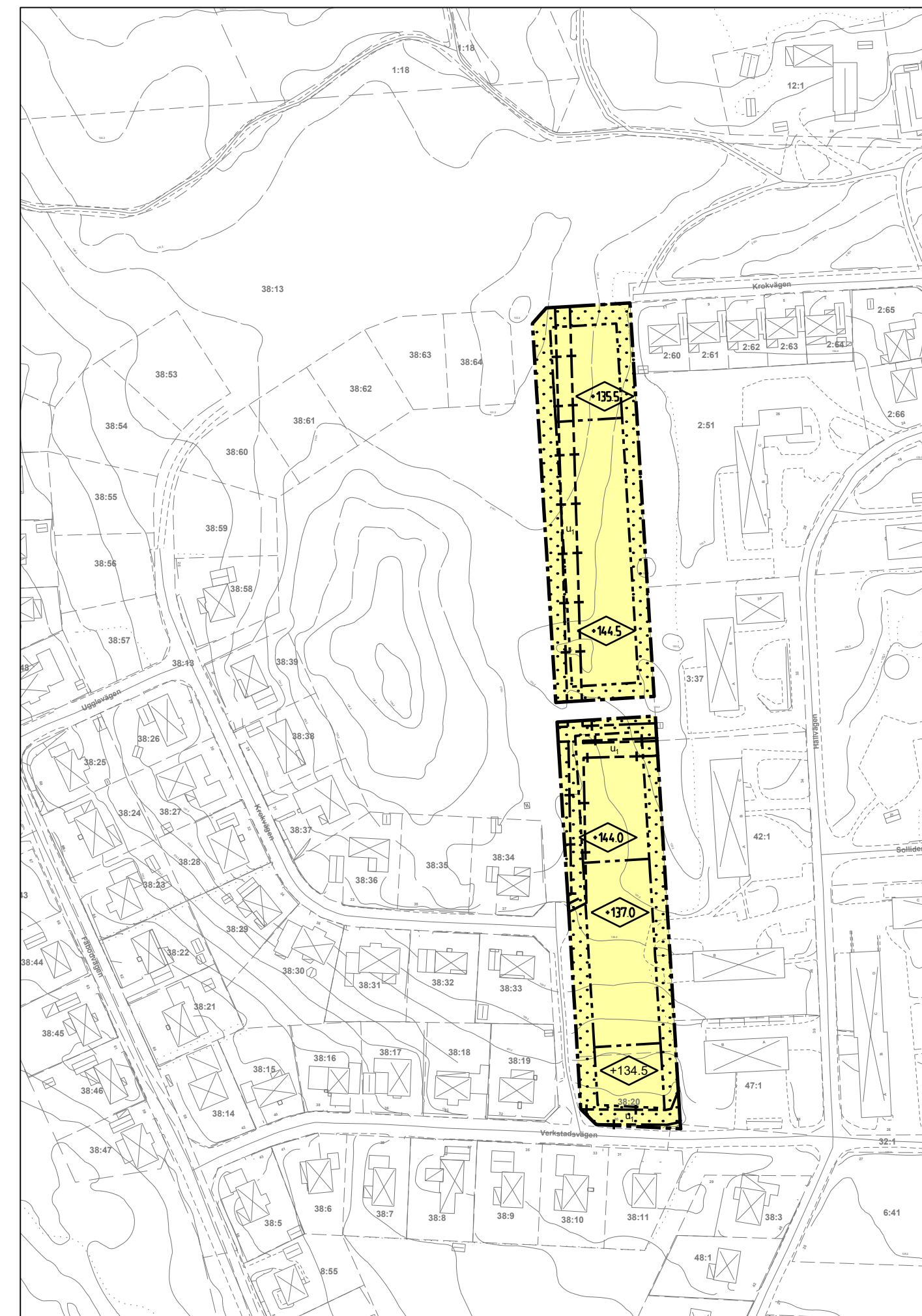
N

Utdrag ur: Byggnadsplan för del av Horndal, antagen av KF 1963-04-01, fastställd 1967-11-03, nr B7 i kommunens register

KARTUNDERLAGETS BETECKNINGAR

Fastighetsgränser mm	Traktgränser/Kvarterstraktgränser
— — — — —	Fastighetsgränser
○	Gränspunkt
FORELLEN	Registrernamn
2	Registrernummer
Byggnader	
	Verksamhet husliv/tak
	Bostad husliv/tak
	Markdetaljer
	Komplementbyggnad husliv/tak
	Staket
	Häck
	Vägkant kantsten
	Vägkant asfalt/grus
	Stent
	Stenmur - slödmur
	Agostlagsgränser
	Strändline
	Valltendrag
	Järnväg
	Höjdpurva
	Elstolpe/telestolpe - belysningsstolpe
	Sankmark - barrskog - lövskog
	Åker - ång
	Barrträd - lövträd - allmänt

KARTA NYA BESTÄMMELSER



Kartunderlag: utdrag ur Västmanland-Dalarnas miljö- och byggförvaltnings kartdatabas i januari 2020. Koordinatsystem SWEREF991630, höjdsystem RH 2000. Observera att teckenförklaringen är allmän och innehåller alla tänkbara kartelement. Alla element behöver därför inte återfinnas i den här aktuella kartan.

HANDLINGAR

Till planändringen hör förutom denna plankarta med bestämmelser

- planprogram
- planbeskrivning med konsekvensbeskrivning
- samrådsredogörelse
- utlåtande
- grundkarta
- fastighetsförteckning

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900)
Planen handläggs med standardförfarande

- Godkänd för samråd
- Godkänd för granskning
- Anlagan
- Vunnit laga kraft
- Rättelse skrivet enl. FL36§ avseende lydelse i en planbestämmelse
- Instans: Delegation KS Plan- och Näringslivsutskott Kommunstyrelsen
- Datum: 2020-04-24, 2020-08-31, 2020-11-09, 2020-12-01, 2021-10-11

PLANBESTÄMMELSER

PLANBESTÄMMELSER SOM FORTSÄTTER ATT GÄLLA

§1 "Med B betecknat område får endast användas för bostäder" fortsätter att gälla.
Beteckningen B kvarstår.

PLANBESTÄMMELSER SOM UPPHÖR ATT GÄLLA

§2 om punktprickig mark upphör att gälla i sin gamla lydelse inom de områden som planändringen avser. Beteckningen kvarstår på plankartan men med ny innebörd, se nedan.

§3-10 om u-område, byggnadstyp, tomtstorlek, antal byggnader, antal våningar, byggnadshöjd, taklutning och antal lägenheter upphör att gälla inom de områden som planändringen avser. Beteckningarna F och 1 utgår inom områdena. Beteckningen u utgår, istället införs annan bestämmelse om u-område med ny beteckning, se nedan.

NYA PLANBESTÄMMELSER EFTER ÄNDRING

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.
Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela de områden som planändringen avser.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Användningsgräns (här även gräns för de områden som planändringen avser)
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea är 25 %, 4 kap 11 § 1
(Upplysning: Bestämmelsens lydelse rättad enl. förvaltningslagen 36§ genom beslut i kommunstyrelsen)

För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 m och högsta nockhöjd 5 m., 4 kap 11 § 1

Marken får inte förses med byggnad, 4 kap 11 § 1

Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan för huvudbyggnad (höjdsystem RH 2000), 4 kap 11 § 1

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från att planändringen vinner laga kraft., 4 kap 21 §

Markreservat

u₁ Markreservat för befintliga allmännyttiga underjordiska el- och teleledning. Marken får överbyggas i samråd med ledningsinnehavare om ledningarna flyttas eller tas ur bruk., 4 kap 6 §

ÄNDRING AV DETALJPLAN FÖR
DEL AV HORNDAL (B7), Horndal
AVESTA KOMMUN
DALARNAS LÄN

UPPRÄTTAD AV
VÄSTMANLAND-DALARNA MILJÖ- OCH BYGGFÖRVALTNING 2020-04-24
REVIDERAD 2020-07-07 OCH 2020-10-08

KARIN HDAS
PLANARKITEKT

STINA BJÖRNHOLM
PLAN- OCH BYGGCHEF

Kommunstyrelsen har antagit denna plan genom beslut 2020-11-09.
Planen vann laga kraft 2020-12-01

Ändring av detaljplan för **DEL AV HORNDAL (B7), Horndal** Avesta kommun, Dalarnas län

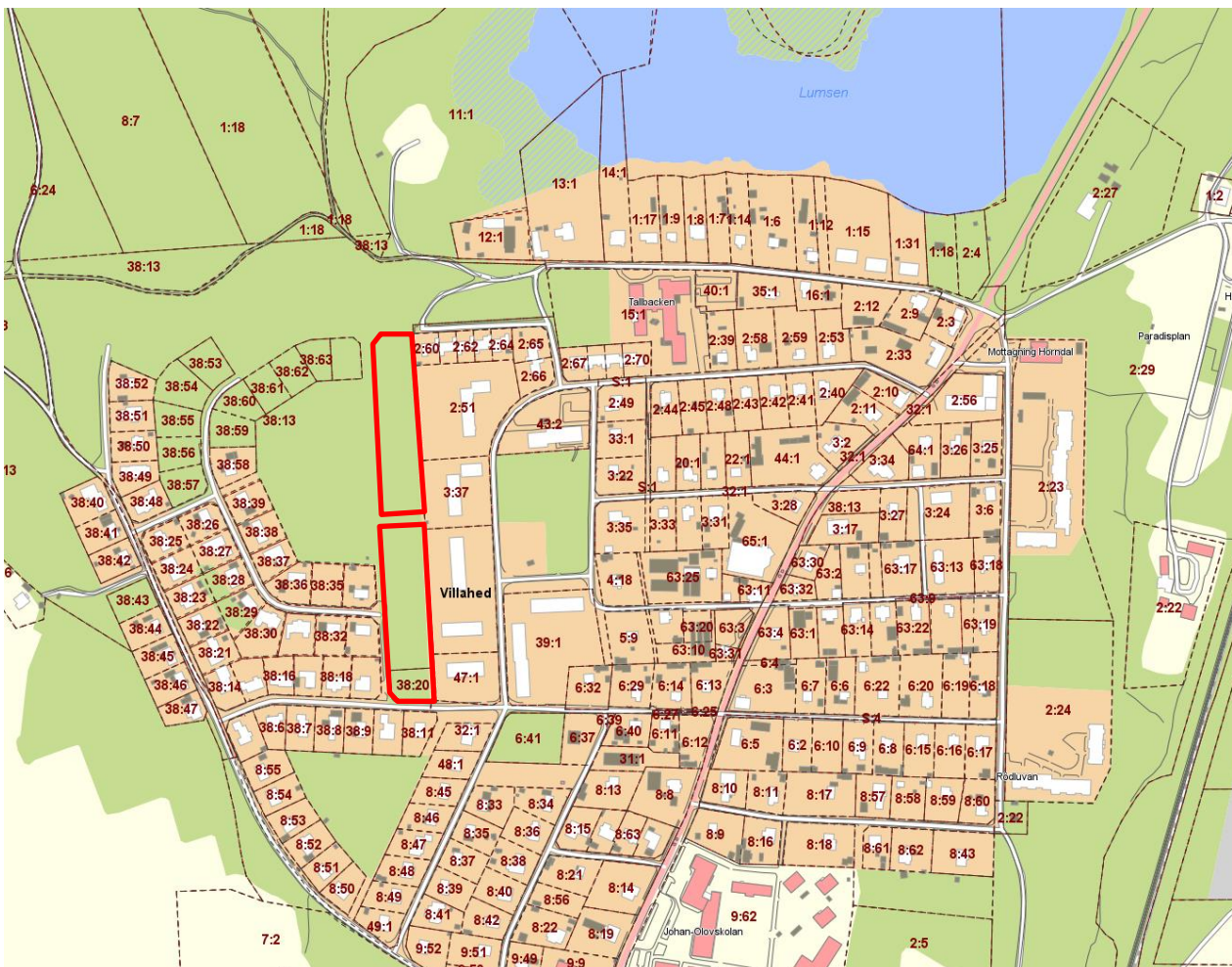
Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2020-04-24, reviderad 2020-07-07
och 2020-10-08

Ändringen avser en del av "byggnadsplan för del av Horndal", plan nr B7 i kommunens register.
Fastigheter som omfattas är del av Ingeborgbo 38:13 samt Ingeborgbo 38:20.

Karin Hoas
Planarkitekt

Stina Björnholm
Plan- och byggchef

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE.....	3
PLANDATA	3
Läge och areal	3
Markägarförhållanden	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	3
Planhandlingar för planändringen	3
Tidplan.....	4
Genomförandetid	4
Avtal.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Översiktliga planer	4
Detaljplaner.....	4
Program	5
Riksintressen	5
Strandskydd.....	5
Tekniska utredningar.....	5
Dagvattenpolicy	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB	6
MILJÖBEDÖMNING/MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING	6
Undersökning av behovet av miljöbedömning	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR.....	6
Natur.....	6
Bebyggelseområde	7
Friytor	8
Gator och trafik	8
Teknisk försörjning.....	9
Huvudmannaskap	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Störningar och risker	10
Övrigt.....	11
HÅLLBARHETSBEDÖMNING	11
KONSEKVENSBESKRIVNING.....	11
Konsekvenser för berörda fastigheter	12
Planens ekonomiska konsekvenser	17
MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN	18
REVIDERINGAR EFTER PLANSAMRÅD	18

PLANENS BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Under de senaste åren har ett större markområde i Horndals norra del planlagts för verksamheter och sålts till ett företag för möjlighet till eventuell framtida etablering. Ifall byggnationen på företagets mark kommer till stånd bedömer kommunen att det skulle kunna medföra ökat behov av bostäder av olika slag. För att ta vara på positiva effekter lokalt i form av befolkningstillskott och kundunderlag vill kommunen utöka planreserven för byggbar bostadsmark i Horndal och även bredda den till att möjliggöra olika typer av bostäder som skulle kunna behövas. För närvarande finns det förhållandevis gott om mark planlagd för friliggande småhus (1-2 bostäder), men ganska lite där flerbostadshus skulle kunna uppföras.

Förutom det bostadsbehov som en eventuell företagsetablering kan medföra så innebär åldersstrukturen hos den befintliga befolkningen att behovet ökar av bostäder som är lämpliga för pensionärer som vill flytta från villa. Då behövs lägenheter som är tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga d v s entré i markplan eller med hiss. Sådana lägenheter finns bara i liten andel av befintligt bestånd. För att det ska vara ekonomiskt genomförbart att bygga lägenheter med hiss behöver åtminstone 4 våningar tillåtas.

För att underlätta vardagslivet och begränsa miljöbelastningen av onödiga bilresor är det önskvärt att bebyggelsen lokaliseras där det finns goda möjligheter att gå eller cykla till olika målpunkter.

Syfte

Den gamla planens syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse kvarstår. Syftet med denna *planändring* är att även möjliggöra flerbostadshus i upp till fyra våningar i en förhållandevis centrumnära del av Horndal. Bestämmelserna ska också hålla öppet för andra typer av bostadsbebyggelse t ex radhus, kedjehus och småhus med olika typer av upplåtelseformer. Byggrätten utformas med hänsyn till grannfastigheter som är bebyggda med olika typer av bostadshus genom att tillåten byggnadshöjd trappas ner längst i norr och söder för att undvika alltför stor skuggning mm.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger i Horndals tätort mellan den befintliga bebyggelsen vid Verkstadsvägen, Hällvägen och Krokvägen. Det är beläget ca 500 m väster om torget och ca 260 m som närmast från väg 68. Den mark som planändringen avser, två delområden, omfattar ca 1,3 ha (ca 12 800 kvm). Delområdena är ca 40 m breda.

Markägareförhållanden

Fastigheterna Ingeborgbo 38:13 och 38:20 ägs av Avesta kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planhandlingar för planändringen

Följande handlingar har upprättats och gäller **tillsammans med** den befintliga detaljplan (B7) som ändras:

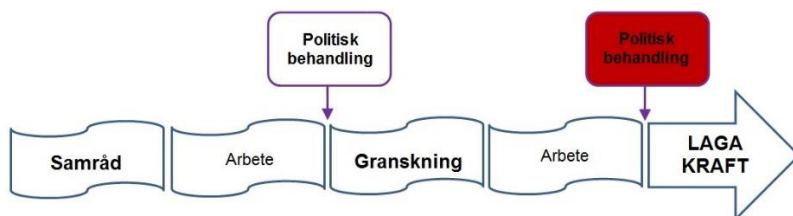
- Karta med bestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Checklista för undersökning av behov av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning
- Solstudie som utgör underlag till samrådshandlingarna

Tidplan

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och handläggs med standardförfarande enligt den preliminära tidplanen nedan.



April 2020 Beslut om samråd (delegationsbeslut)

Aug 2020 Kommunstyrelsens Plan- och Näringslivsutskott godkänner planförslaget för granskning

Okt 2020 Kommunstyrelsen antar detaljplanen

Nov 2020 Detaljplanen vinner laga kraft

Därefter kan kvartersmarken bebyggas när kommunen har byggt ut de vägar och VA-ledningar som behövs.

Genomförandetid

Genomförandetiden för de delar som planändringen avser är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planändringen att gälla tillsammans med den ursprungliga planen tills de ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bl.a. är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Avtal

Inget plankostnadsavtal behövs eftersom kommunen bekostar planändringen på egen mark.

Istället ska planavgift tas ut i samband med bygglov/bygganmälan eller så ingår kostnaden i priset vid markförsäljning.

För att kunna utnyttja marken så fritt som möjligt vore det fördelaktigt om befintliga el- och teleledningar flyttas bort från kvartersmarken till allmän plats. Avtal kan behövas.

Inga övriga avtal fordras för planens genomförande, förutom avtal om försäljning eller annan upplåtelse av mark till den som ska bebygga området. Med tanke på att genomförandetiden börjar direkt när ändringen vinner laga kraft och att vägar och VA kanske inte är utbyggda vid den tidpunkten så kan avtalet om försäljning/markupplåtelse behöva reglera tidigaste tidpunkt för byggstart.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område T3 i översiktsplanen antagen 2007-02-12. För aktuellt delområde (B3) inom T3 anges för den mark som berörs: "Nya bostäder kan tillkomma enligt gällande detaljplan".

Avesta kommun har påbörjat arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan.

Detaljplaner

Inom området gäller för närvarande "ändring och utvidgning av byggnadsplan för del av Horndal", dåvarande By kommun, (nr B7 i kommunens register) fastställd 1963-04-01, nu gällande som detaljplan.

Anpassning till framtida klimatförändringar och miljökvalitetsnormer vid planering, exploatering och ombyggnation; bidra till att behålla naturlig vattenbalans; en resurs för attraktiva tätortsmiljöer och biologisk mångfald; hanteras i översiktsplanen samt utreds i alla detaljplaner; omhändertas så lokalt och nära källan som möjligt; minskat bidrag till övergödning och föroreningar i recipient; utformning enligt branschpraxis med hänsyn till lokala förutsättningar, recipienter och föroreningsinnehåll; skadliga konsekvenser av översvämningar minimeras.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar några hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning enligt dessa kapitel i någon större omfattning. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3, 4 och 5 kap. Miljöbalken.

MILJÖBEDÖMNING/MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Undersökning av behovet av miljöbedömning

Om en detaljplan, eller planändring, kan antas medföra betydande miljöpåverkan så ska kommunen, enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 9–19 §§ miljöbalken, göra en miljöbedömning. För varje planprojekt är det därför nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planens, eller planändringens, genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken.

Den undersökning som kommunen gjort leder till bedömningen att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 9-19 §§, miljöbalken. Bedömningen baseras på utfallet av den genomgång av projektet som gjorts mot kommunens checklista för undersökning om miljöbedömning. Checklistan finns med som övrig handling till detaljplanen. Länsstyrelsen har under plansamrådet instämt i kommunens bedömning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi, mark och geotekniska förhållanden

Planområdet är mestadels flackt sluttande med högsta höjd ca +133 m (angivet i höjdsystem RH 2000). Därifrån sluttar det ner till ca +131 m i norra änden och ca +126 i söder. Störst lutning finns längst i söder. Marken närmast omkring planområdet har likartade höjdförhållanden, förutom ett mindre höjdparti alldeles väster om planområdet som avsatts som parkmark i gällande plan.

Enligt SGU:s jordartskarta och tillhörande beskrivning består marken inom området av grusig – sandig morän med låg lerhalt och blockig karaktär. För området finns ingen geoteknisk undersökning utförd. Baserat på områdets topografi och förekommande jordarter bedömer kommunen att någon sådan inte heller erfordras för planändringen.

Sedvanlig geoteknisk bedömning för att avgöra utformning av grundläggning skall utföras för varje enskild byggnation inom området.

Vegetation

Området utgörs av uppvuxen skog med upptrampade stigar främst i nord-sydlig riktning. Några specifika naturvärden såsom sällsynta djur- och växtarter finns inte utpekade, dock är skogen av en ålder och art (talldominerad skog över 120 år enligt skogsbruksplanen) som inte är så vanlig i trakterna.

Bebyggelseområde

Bostäder

Den befintliga planen (B7) innebär att marken endast får användas för bostäder, detta fortsätter att gälla. Denna planändring innebär att bostäderna inte enbart måste vara i form av friliggande villor i ett plan, utan även andra typer av bostadshus möjliggörs såsom flerbostadshus med lägenheter, radhus eller kedjehus.

Bostadshusens höjd regleras i och med planändringen med planbestämmelser om högsta byggnadshöjd över angivet nollplan, d v s de är oberoende av om marknivån höjs eller sänks vid byggnation. Höjderna är olika i olika delar av planområdet och trappas ner i söder och norr. Måtten har valts för att undvika alltför kraftig skuggning av grannfastigheterna (se illustrationer i avsnitt om konsekvensbeskrivning). De två delområdena som planändringen omfattar är vardera indelade i två respektive tre delar, s k egenskapsområden, med var sin höjdbestämmelse. Från norr till söder (avser våningsantal om marken inte sänks i större omfattning):

- Höjd +135,5 m är ca 4,5 m över befintlig mark (lägst belägna delen) vilket inrymmer ett helt våningsplan och antingen en högre sockel (delvis synlig källare) eller ett övre plan med snedtak
- Höjd +144,5 m är huvudsakligen 12-13 m över befintlig mark vilket inrymmer fyra hela våningsplan plus sockel
- Höjd +144,0 m är ca 12-13 m över befintlig mark och inrymmer fyra hela våningsplan plus sockel
- Höjd +137,0 m är ca 6-9 meter över befintlig mark vilket inrymmer två hela våningsplan. Därunder kan en källar-/souterrängvåning tillkomma, som delvis kan vara synlig beroende på var byggnader placeras, hur marken sluttar och hur markens anslutning till huset utformas.
- Höjd +134,5 m är ca 6-8 m över befintlig mark vilket inrymmer två hela våningsplan. Även därunder kan en källar-/souterrängvåning tillkomma, som delvis kan vara synlig beroende på var byggnader placeras, hur marken sluttar och hur markens anslutning till huset utformas.

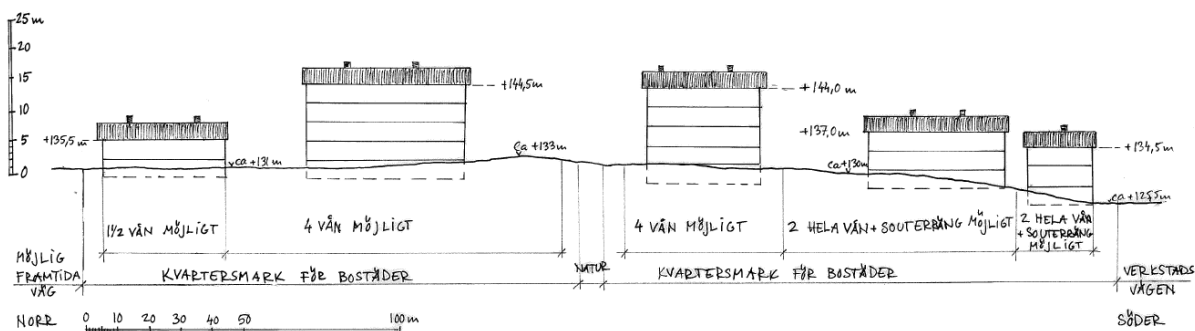
För komplement-byggnader såsom garage/carport, förråd och miljöhus är högsta byggnadshöjd 3,5 m och högsta nockhöjd 5 m, räknat från omgivande mark.

I denna planändring införs en bestämmelse att bebyggelsen sammanlagt får uppta högst 25% av markytan (byggnadsarea) på varje fastighet. Placeringen styrs av prickmarkerad mark med samma utbredning som förut. (Tidigare har bebyggelsens andel av markytan inte varit reglerad, annat än vad prickmarken anger.)

Den tidigare bestämmelsen om minsta tomtstorlek tas bort för att inte förhindra kedjehus och radhus. Likaså tas tidigare bestämmelser om antalet byggnader per tomt bort, eftersom de annars kan tvinga fram en opraktisk fastighetsindelning för andra typer av bebyggelse än friköpta småhus.

Ett tidigare u-område för allmänna underjordiska ledningar tas bort vilket innebär bättre möjlighet att utnyttja marken för bebyggelse. Nya u-områden för andra ledningslag införs, dessa kan dock bebyggas om ledningarna flyttas eller säkerställs på annat sätt.

Innebörden av planbestämmelse för prickmark uppdateras utifrån nuvarande regelverk vilket bl a innebär att plank inte förhindras.



Principsektion sedd mot öster som visar möjlig höjd och placering för bebyggelse i relation till befintlig marknivå. I sidled skulle byggnaderna flyttas eller förlängas inom de områden som anges. Höjder med plustecken avser höjd över ett nollplan. Obs att höjd- och längdskalan är olika.

Tillgänglighet

Vid nybyggande inom planområdet skall såväl mark som byggnader utformas så att de är tillgängliga och användbara för alla samhällsgrupper, t.ex. personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, i enlighet med 2 kap 3§ punkt 2 PBL.

Byggnadskultur, gestaltning och fornlämningar

Planområdet finns inte upptaget i några inventeringar och har i övrigt inga utpekade byggnadskulturella värden.

Fornlämningar och fornfynd skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Inom området finns dock inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Ekologiskt byggande

Möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn bör beaktas t ex ifråga om materialval, energiförsörjning, ventilation och avfallshantering.

Friytor

Lek, friluftsliv och rekreation

Inom planområdet finns inga områden särskilt avsedda för lek eller rekreation. Just väster om området finns dock en skogklädd höjd avsatt park/plantering i gällande detaljplan, och i norr promenadavstånd till skog och sjön Lumsen.

Gator och trafik

Gatunät, trafik, utfart och parkering

I gällande plan finns utrymme ca 9 m avsatt för en lokalgata i nord-sydlig riktning längs hela planområdet dit de nya fastigheterna kan ges utfart. I den sydligaste delen mot Verkstadsvägen är en del av gatan byggd, dock endast som gång- och cykelväg men det finns planmässigt utrymme att utöka till vanlig lokalgata. I övrigt förutsätts lokalgatan byggas inför exploatering. Befintlig detaljplan möjliggör anslutning åt norr och/eller söder. I norr kan olika varianter på utbyggnad tänkas, t ex om biltrafik ska ledas via Krokvägen eller förlängning av Folketshusvägen. Cykeltrafik antas ske i blandtrafik på lokalgata. Mellan planens delområden finns en remsa med allmän plats, parkmark där gångpassage kan ske. Dock fortsätter den inte fram till Hällvägen i öster.

Bebyggelsens parkeringsbehov ska tillgodoses inom den egna fastigheten eller på gemensamhetsanläggning inom kvarteret, beroende på typ av bebyggelse och fastighetsindelning. Hur många platser som krävs som minimum regleras i andra dokument som beslutas separat. När detta skrivs gäller Parkeeringsnorm för Avesta kommun, antagen av kommunfullmäktigen 2012-11-26. Den anger för flerbostadshus normtalet 1,1 parkeringsplats per lägenhet inklusive gästparkering, och för småhus 2 parkeringar.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger ca 500 m gångväg sydost om planområdet utmed Stora vägen. Från denna kan man ta bussen till Avesta centrum (busstationen).

Teknisk försörjning

VA, el, tele, värme och optofiber

Området omfattas av verksamhetsområde för kommunalt VA. Ledningsnätet förutsätts byggas ut längs den nya lokalgatan och anslutas med självfall för avlopp åt norr och söder. Norrut finns olika alternativ för anslutning till befintligt nät. Utbyggnaden och val av alternativ samordnas med utbyggnad av vägar. Enligt nuvarande riktlinjer finns inte krav på att ordna brandposter eller dimensionera vattenledningsnätet för släckvatten. Fyravåningshus kommer att utgöra högpunkter i dricksvattennätet på orten. På översta våningen finns risk att vattentrycket kan upplevas som otillräckligt, i synnerhet vid ökat flödesuttag i samband med en större industrietablering. Fastighetsägaren ansvarar för att i så fall ombesörja tekniska åtgärder inom fastigheten för att uppnå tillräckligt tryck.

I planområdets norra del finns ett markreservat, s.k. u-område, för allmänna underjordiska ledningar i gällande detaljplan (B7). Där är det inte längre aktuellt att dra VA-ledningar så u-området tas bort.

En elnätstation finns väster om planområdet. Lägen för befintliga ledningar har kollats översiktligt inför samrådet och merparten av elledningarna har mätts in. Elledningar finns i norra och södra ändarna av det södra delområdet, huvudsakligen inom prickade delar av kvartersmark. Lägesuppgifterna som ej baseras på inmätning har inte helt tillförlitlig precision, men om de stämmer så finns teleledningar både längs båda delområdena och tvärs det södra delområdet, även på sådan mark som inte är prickmark. Ledningarna förutsätts antingen flyttas till allmän plats eller säkras med ledningsrätt eller servitut. För befintliga el- och teleledningar införs s k u-områden. Marken får dock bebyggas om ledningarna flyttas eller tas u bruk.

Fjärrvärme finns f n inte i omedelbar närhet men dock i andra delar av orten.

Möjlighet finns att optofiber förbereds med tomrör i samband med utbyggnad av VA.

Hantering av dagvatten och avfall

Området ingår för närvarande inte i kommunens verksamhetsområde för dagvatten, till skillnad från omgivande fastigheter. Dock avses det införas i samband med exploatering. Kommunens dagvattenpolicy anger bl a att dagvatten ska omhändertas så lokalt och nära källan som möjligt, att dagvattnets bidrag till föroreningar i recipienter ska minska och att skadliga konsekvenser av översvämningar ska minimeras. Det innebär att dagvatten om möjligt fördröjs och renas lokalt inom respektive fastighet. När detta skrivs har kommunen en policy att för parkering om det är fler än 20 parkeringsplatser ska vatten från ytorna renas, främst från oljeföroreningar. Om nya kommunala beslut tas eller regelverket skärps på annat sätt så kan andra krav komma att ställas.

Hushållsavfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av hushållsavfall ska kunna ske vid fastigheten. Ny a regler för ansvarsfördelning för förpacknings- och tidningsinsamling, och därmed hur och var insamlingen ska ske, innebär att fler fraktioner hanteras i hushållsnära insamling d v s att källsorte-

ring och hämtning av förpackningar mm sker vid fastigheten istället för vid separata insamlingsställen. Därför ska tillräckligt utrymme avsättas i lämpligt läge på fastigheten.

Huvudmannaskap

Gällande plan där park- och gatumark finns är upprättad i form av byggnadsplan vilket inte i sig innebär kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Däremot har kommunen tagit på sig huvudmannaskapet i Horndals tätort. Huvudmannaskapet styr vissa bestämmelser i PBL om marklösen, upplåtelseskyldighet, gatukostnader m.m. Därför klargörs detta trots att det inom området för denna planändring inte finns någon allmän plats.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av vatten, avlopp och dagvatten.

För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Inom planområdet förutsätts en eller flera fastigheter och bildas utifrån vad som är lämpligt för den bebyggelse som tillkommer. Ingeborgbo 38:20 kan kvarstå som separat fastighet i nuvarande form eller läggas samman med mark från Ingeborgbo 38:13 i lämplig omfattning. Beroende på om parkering, förråd, avfallshantering mm löses separat för varje fastighet (t ex småhus eller större flerbostadshus) eller gemensamt (t ex radhus eller kedjehus) så kan också gemensamhetsanläggningar med tillhörande förening bildas. Ansökan till lantmäteriet görs av berörd-/a fastighetsägare.

Servitut

Om ledningar finns på kvartersmark utanför sk u-område så förutsätts de antingen flyttas till allmän plats eller säkras med ledningsrätt eller servitut i samband med fastighetsbildning och/eller markförsäljning. Se även under teknisk försörjning.

Störningar och risker

Markradon

Markens sammansättning i området, med främst siltjord, medför en normal risk för markradonförekomst. Detta innebär att ett normalt radonsäkert byggande är tillräckligt för att hålla eventuell markradon utanför byggnaderna.

Brand

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänstens insatstid för att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter. Enligt Boverkets gällande byggregler (BBR) ifråga om brandskydd får bostadshus formellt sett utformas för utrymning via stegar där karmunderstycke på fönster är beläget högst 11 m över mark, dvs typiskt sett 4 våningar. Ovanför det förutsätts bostäder vanligen utrymmas med höjdfordon. I praktiken är utrymning via stegar mycket svårt om de boende har nedsatt fysisk kapacitet. Därför är det generellt en fördel vid flerbostadshus om bebyggelse och yttre miljö utformas så att utrymning med höjdfordon möjliggörs för alla lägenheter. I detta fall har dock räddningstjänsten påpekat att fyra våningar får anses som den övre gränsen för flerbostadshus i området för att kunna tillgodoräkna sig fönsterutrymning med hjälp av räddningstjänstens utrustning, i det här fallet utskjutsstege. Station Horndal saknar höjdfordon när detta skrivs.

Trafikbuller

Trafik på intilliggande gator bedöms inte ge risk för bullerstörningar inom planområdet.

Transporter av farligt gods

Området ligger inte inom influensområde för farligt gods-transporter.

Övrigt

Kartunderlag

Som underlag för planändringen används ett utdrag ur Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltnings kartdatabas från december 2019. Någon separat grundkarta har inte upprättats.

Vid uppförande av huvudbyggnader i området ska nybyggnadskarta användas.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING

Bakgrund

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan då bl.a. gälla beslut rörande större förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 då är något som direkt motverkar ett mål. I detta fall bedöms denna ändring av detaljplan i förhållande till dagens plansituation d v s befintlig detaljplan.

Resultat

Den aktuella detaljplaneändringen är av sådan enklare omfattning att den inte bedöms medföra betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Förutsättningar

Då planens läge och huvudsyfte redan är fastställt jämförs planförslaget endast med ett nollalternativ, d.v.s. ingen förändring mot dagens plansituation. Det innebär att den bebyggelse som planändringen möjliggör jämförs med den bebyggelse som gällande detaljplanen möjliggör om den inte ändras.

I konsekvensmatriserna nedan redovisas de konsekvenser som bedömts vara relevanta samt om dessa anses positiva, mycket positiva, negativa eller mycket negativa.

Planförslaget

- Kvartersmarken får, utöver friliggande småhus (villor) användas till fler typer av bostadsbebyggelse t ex flerbostadshus med lägenheter, kedjehus, radhus.
- Tillåten byggnadsarea begränsas till 25% av fastighetsytan.
- Tillåten höjd på bebyggelsen ökar från ett plan till höjder motsvarande en till fyra våningar.

Övergripande konsekvenser

Flera olika typer av bostäder möjliggörs vilket ökar möjligheterna för att bostäder kan tillkomma som svarar mot hushåll med olika typer av önskemål	Mycket positivt
Fler bostäder kan rymmas: planmässigt utrymme för fler hushåll att flytta till orten vid ökad efterfrågan eller bo kvar vid ändrat bostadsbehov	Mycket positivt
Samma kostnader för utbyggnad av kommunalt VA och vägar men kan bli till nytta för fler bostäder	Positivt
Större hus kan genom höjd uppfattas som otypiska för orten och störande för grannar ifråga om skugga och insyn.	Negativt
Viss risk för ökad störning i närområdet p g a mer trafik till och från planområdet beroende på vilken typ och omfattning av bostadsbebyggelse som kommer till, hur trafikanalaget utformas och de boendes resvanor.	Negativt

Viss risk för ökad störning (t ex buller och vibrationer) under byggtiden beroende på vilken typ och omfattning av bostadsbebyggelse som kommer till, exploateringstakt och val av byggmetod.	Negativt
---	----------

Nollalternativet (planområdet utan förändringar)

- Marken är enligt gällande plan enbart möjlig att bebygga med villor i ett plan
- Byggnadsarean per tomt förblir oregerad (utom prickmark), lämplighet avgörs vid bygglovsprövning

Konsekvenser

Plansituationen ger enbart utrymme för en villabebyggelse att tillkomma, d v s bara ett segment av bostadsmarknaden	Negativt
Begränsning till 12-ev max 16 st villor d v s planmässigt snävare utrymme för hus-håll att flytta till orten vid ökad efterfrågan eller bo kvar vid ändrat bostadsbehov	Negativt
Samma kostnader för utbyggnad av kommunalt VA och vägar men till nytta för mindre antal bostäder	Negativt
Villabebyggelse ger ingen eller liten insyn och skuggning för grannar. Villor i nutidens stil och utformning kan te sig annorlunda än de befintliga, men utgör inte samma grad av förändring som fyravåningshus.	Positivt
Måttligare risk för störningar i närområdet p g a trafik till och från närområdet vid mindre antal bostäder.	Positivt
Måttligare risk för störning under byggtiden p g a mindre omfattande bebyggelse. Kanske mer utspridda störningar över en längre tid.	Positivt?

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastigheter inom planområdet

Fastigheter	Konsekvenser
Ingeborgbo 38:13 (del av)	<ul style="list-style-type: none"> • Utökad byggrätt för bostäder avseende höjd och därmed våningsantal • Fler olika typer av bostadsbyggnader möjliggörs • Byggnadsarea begränsas till 25% av ytan på var fastighet • Prickmark kvarstår oförändrad till sin omfattning men innebörden uppdateras till dagens regelverk • Kan belastas av servitut eller ledningsrätt för markförlagda ledningar • Den del av fastigheten som ingår i inom planområdet styckas av och efter behov delas in i fastigheter och ev marksamfälligheter • Kan helt eller delvis sammanläggas med Ingeborgbo 38:20
Ingeborgbo 38:20	<ul style="list-style-type: none"> • Utökad byggrätt för bostäder avseende höjd och därmed våningsantal • fler olika typer av bostadsbyggnader möjliggörs • Byggnadsarea begränsas till 25% av ytan på var fastighet • Prickmark kvarstår oförändrad till sin omfattning men innebörden uppdateras till dagens regelverk • Kan eventuellt belastas av servitut eller ledningsrätt för markförlagda ledningar • Kan komma att sammanläggas med berörd del av Ingeborgbo 38:13 eller nyttjas för sig, i nuvarande form eller med annan indelning

Fastigheter som gränsar till planområdet

Fastigheter	Konsekvenser
Ingeborgbo 2:51	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Eftermiddags-/kvällssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.

<i>Ingeborgbo 2:60</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Eftermiddags-/kvällssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 3:37</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Eftermiddags-/kvällssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 38:10</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar.
<i>Ingeborgbo 38:11</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar.
<i>Ingeborgbo 38:19</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Morgonsol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 38:33</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Morgonsol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 38:34</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Morgonsol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 38:64</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Morgon-/förmiddagssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 42:1</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Del av den iordningställda ytan vid västra gaveln ligger inom planområdet och behöver tas bort alternativt lösas med servitut eller fastighetsreglering i samband med exploatering, dock skulle det behöva lösas även vid exploatering enligt befintlig plan. • Eftermiddags-/kvällssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.
<i>Ingeborgbo 47:1</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Inga fastighetsrättsliga ändringar. • Eftermiddags-/kvällssol kan påverkas beroende på bebyggelsens utformning och tid på året.

Sol och skuggning

En enkel digital 3D-modell har skapats som underlag för samrådsversionen av planändringen för att undersöka risken för skugg effekter av ny bebyggelse gentemot grannfastigheter. Terrängen är modellerad efter höjdkurvor för att ge en så rättvisande skuggning som möjligt även där marken lutar.

Befintlig bebyggelse visas med grå färg i illustrationerna. Den är inritad med rätt placering i förhållande till planändringsområdet men med schablonmässigt inlagd höjd. Eventuellt kan vissa tillbyggnader saknas.

Eftersom det finns otaliga varianter på hur ny bebyggelse kan komma att placeras inom planområdet, och varje variant medför sina olika skugg effekter för olika grannar, så redovisas *den totala möjliga skuggningen* av alla dessa placeringar. De vita volymerna i 3D-modellen begränsas därför inte till den tillåtna byggnadsarean (byggnadernas utbredning på markytan), utan visar hela den markyta som finns att välja på för att placera nya byggnader, och den största höjd som bebyggelsen får ha inom olika delområden. Ytmässigt måste den nya bebyggelsen bli betydligt mindre eftersom en planbestämmelse anger att max 25% av markytan på varje fastighet får byggas. Höjden på de vita volymerna visar byggnadshöjd (fasad upp till takets nederkant) d v s takens volym kan tillkomma om den tillåtna byggnadshöjden utnyttjas fullt ut. *Obs att planbestämmelserna har justerats efter plansamrådet så att en lägre byggnadshöjd medges, men bilderna är oförändrade. Ett delområde i norr ser därför högre ut än vad planbestämmelserna medger. Se sjätte bilden.*

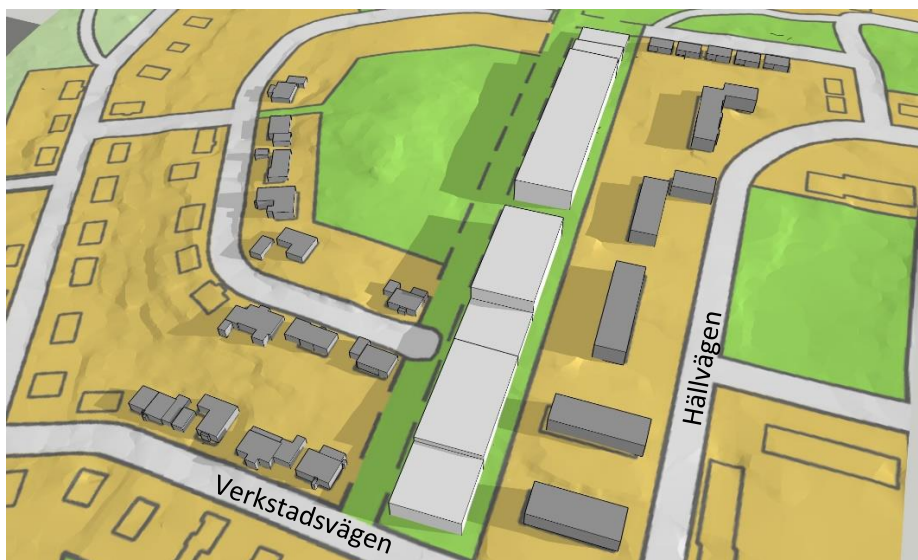
De grannfastigheter som närmast riskerar att skuggas är de allra närmaste villorna i sydväst (morgonsol) och närmaste kedjehus i nordost samt hyreshus i öster (eftermiddags- och kvällssol). De närmaste obebyggda villatomterna i nordväst kan också påverkas (morgon- och förmiddagssol). Nedan visas ett urval bilder från modellen, sedda från olika håll. Fler bilder med olika tidpunkter för respektive datum finns i en separat sammanställning, som underlag till planändringen.



20 mars, vid vårdagjämningen kl 8.00 (normaltid/vintertid). Området sett från söder.



20 juni, vid sommarsolståndet kl 7.00 (sommartid). Området sett från söder.



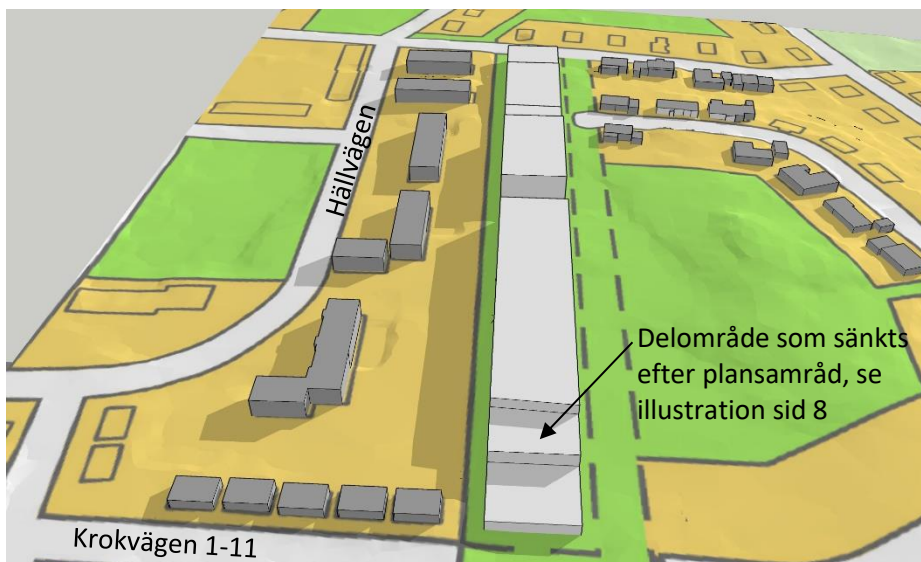
20 juli, motsvarar även ca 20 maj, kl 7.00 (sommartid). Området sett från söder.



20 augusti, motsvarar även ca 20 april, kl 7.00 (sommartid). Området sett från söder.



20 september, vid höstdagjämningen kl 8.00 (sommartid). Området sett från söder.



20 mars, vid vårdagjämningen kl 15.00 (normaltid/vintertid). Området sett från norr.



20 juni, vid sommarsolståndet kl 19.00 (sommartid). Området sett från norr.



20 juli, motsvarar även ca 20 maj, kl 19.00 (sommartid). Området sett från norr.



20 augusti, motsvarar även ca 20 april, kl 18.00 (sommartid). Området sett från norr.



20 september, vid höstdagjämningen, kl 15.00 (sommartid). Området sett från norr.

Planens ekonomiska konsekvenser

Exploateringskalkyl

Ifråga om kostnader för utbyggnad av kommunalt VA och vägar så innebär planändringen ungefär samma genomförandekostnader som befintlig plan om man jämför utbyggnad av hela det planområde som befintlig plan omfattar. Skillnader i kostnader och finansieringssätt kan snarare bero på etappindelning och ordningsföljd och det generella kostnadsläget vid utbyggnadstillfället. Någon exploateringskalkyl har inte tagits fram inför planändringen.

Upprättande av detaljplanen finansieras inom Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltnings budget och kostnaden avses täckas genom planavgifter i samband med framtida bygglov eller så ingår kostnaden i priset vid markförsäljning. Tidpunkten för när kostnadstäckning kan uppnås är dock beroende av hur efterfrågan på mark för bostadsbyggande efterfrågas.

Övriga ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren erhåller eventuellt ökat fastighetsvärde och står för kostnad för fastighetsbildning.

Övriga ekonomiska konsekvenser för eventuell exploatör

För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t.ex. avgifter för bygglov och bygganmälan.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMAN

Planändringen har upprättats av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning genom planarkitekt Karin Hoas i samråd med tjänstemän inom kommunens funktioner för miljö, ekologi, mark, GIS, trafik, VA och bygglov.

REVIDERINGAR UNDER PLANPROCESSEN

Inför och efter granskningsskedet har planhandlingarna reviderats på följande sätt, med anledning av vad som inhämtats under samråds- och granskningstiden.

Efter plansamråd

Plankartan och bestämmelserna justeras så att den yta längst i norr där byggnadshöjden får vara högst +135,5 m utökas söderut och även omfattar den yta där samrådsversionen föreslog +140,5 m. Markreservat, s k u-område för teleledningar införs i båda delområdena.

I tillägget till planbeskrivning görs följdändringar till ändringarna i karta och planbestämmelser i text under rubrik bebyggelseområde, i illustrerande sektion på sid 8 och i avsnitt om teknisk försörjning. Av tidsskäl ändras inte bilderna från solstudien som infogats i planbeskrivningen under rubrik konsekvensbeskrivning, men kommentarer om ändrad planbestämmelse införs i text och bild. Kompletteringar och förtydliganden införs angående vattentryck, dagvattenplan, behovsbedömning för miljöbedömning (MKB), utrymnings sätt vid brand och placering/flytt av ledningar. Avsnitt om revideringar i planhandlingarna efter samrådet läggs till.

Efter granskning

Karta och bestämmelser: I södra delområdet kompletteras u-områden. Innebörd av u-område preciseras. Förtydligande angående planbestämmelser som upphör att gälla och om gränsbeteckning.

Tillägg till planbeskrivning: Följdändringar till ändringarna i karta och planbestämmelser samt uppdatering görs i planbeskrivningens text under rubrik teknisk försörjning. Kompletteringar och förtydliganden och uppdatering införs angående avtal vid eventuell flytt av ledningar, efter inmätning från Vattenfall Eldistribution och angående fas i planarbetet under tidplan. Detta avsnitt om revideringar efter granskningen läggs till. Revideringsdatum uppdateras.