

ÄNDRING AV "DETALJPLAN FÖR ÄLVNÄSOMRÅDET OCH UPPHÄVANDE AV DEL AV STADSPLAN FÖR AVESTA"

Denna plankarta redovisar med rött och kursivt ändringar i den gällande detaljplanen. Efter ändringens antagande kommer det här bli den gällande detaljplanekartan men fram till dess gäller "Detaljplan för Älvnäsområdet och upphävande av del av stadsplan för Avesta", S 174, antagen 2003-09-09 och vann laga kraft 2003-10-10. Den ursprungliga planens plan- respektive genomförandebeskrivning är fortfarande gällande planhandlingar men de har nu kompletterats med en planbeskrivning för ändringen.

ÄNDRING UPPRÄTTAD 2020-12-22

- HANDLINGAR FÖR ÄNDRINGEN**
- * Plankarta (denna handling)
 - * Planbeskrivning till ändringen
 - * Samrådsredogörelse
 - * Gränskningsutlåtande
 - * Fastighetsförteckning
 - * Undersökning - Behov av miljöbedömning
 - * Hållbarhetsbedömning

UPPLYSNINGAR FÖR ÄNDRINGEN

| | Instans | Datum |
|--------------------------|------------|------------|
| * Godkänd för samråd | Delegation | 2020-10-28 |
| * Godkänd för granskning | Ks PNU | 2021-01-18 |
| Antagen | Ks | 2021-04-12 |
| * Laga kraft | | 2021-05-05 |

Erika Flygare
Planarkitekt

GRUNDKARTA

Grundkarta upprättad av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen i Avesta februari 2003

GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

- Användningsgräns
- Användningsgräns sammanfallande med fastighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns
- DJÄKNEHYTTAN 1:14
- Registerman
- Registernummer
- Adressnummer
- Uthus karterad efter lakkontur resp. hustiv
- Bostadshus karterad efter lakkontur resp. hustiv
- Skänntak
- Häck
- Staket
- Nivåkurvor
- Slant
- Kantsten
- Väggkant med belysningsstolpar
- Enstaka träd
- Dagvatten-Spillvatten-Vattenledning
- FV-ledning
- Stömpunkt med nummer
- Teleledning
- Elledning
- Spillvattenledning

UPPLYSNINGAR

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL)

HANDLINGAR

- Till planen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
- planbeskrivning
 - genomförandebeskrivning
 - illustrationskarta
 - grundkarta
 - fastighetsförteckning
 - samrådsredogörelse
 - utlåtande

| | Instans | Datum |
|-------------------------|---------|------------|
| Godkänd för samråd | Del | 2003-04-02 |
| Godkänd för utställning | MBS | 2003-06-17 |
| Antagen | MBS | 2003-09-09 |
| Vunnit laga kraft | | 2003-10-10 |

Inom detta blåtonade område upphävdes detaljplanen (S 174) år 2009 genom att en ny detaljplan (S 185) togs fram. Detta område omfattas därför inte av nu aktuell planändring.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Gräns för område inom vilket gällande detaljplan upphävs
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK

- Allmänna platser
- HUVUDGATA** Trafik mellan områden.
 - LOKALGATA** Lokaltrafik
 - NATUR** Naturområde. Gång- och cykelväg får anläggas inom området.
 - NATUR/SKYDD** Naturområde. Område som skyddas mot störning. Gång- och cykelväg får anläggas inom området.
 - B₁** Bostäder. Miljö- och byggsstyrelsen får medge icke störande verksamhet efter särskild prövning.
 - B₁ [L₁]** Bostäder. Miljö- och byggsstyrelsen får medge icke störande verksamhet efter särskild prövning, dessförinnan jordbruksmark fram till 5 år från den dagen planen vinner laga kraft.
 - B₁ [L₂]** Bostäder. Miljö- och byggsstyrelsen får medge icke störande verksamhet efter särskild prövning, dessförinnan jordbruksmark fram till 10 år från den dagen planen vinner laga kraft.
 - R₁** Kultur. Motorhistoriskt museum. Miljö- och byggsstyrelsen får medge annan icke störande verksamhet med kulturell inriktning efter särskild prövning.

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS

- n₁ Värdefull natur. Vegetations- och strandzon ska bevaras.

UTNYTTJANDEGRAD

- Största byggnadsarea 30% av fastighetsarea.
 - Största byggnadsarea för en- och flerbostadshus 300 kvm.
 - Största bruttarea 25% av fastighetsarea.
 - Största bruttarea för en- och flerbostadshus 600 kvm.
 - Minsta tomtstörlek 1000 kvm.
- Bestämmelsen gäller ej inom R₁B₁-området
Varje byggnads kropp får ha en total byggnadsarea om max 370 m² om den är sammanbyggd över flera fastighetsgränser
Tidigare bestämmelser som utgår

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- g₁ Inom området får gemensamhetsanläggning för väg anordnas.
- g₂ Inom området får gemensamhetsanläggning för grönområde anordnas.
- l₁ Marken skall vara tillgänglig för allmän luftledning. Om befintlig ledning flyttas skall l₁-området upphöra att gälla.
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
- u₁ Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Om befintliga ledningar flyttas skall u₁-området upphöra att gälla.
- x Marken ska vara tillgänglig för allmänna gång- och cykelvägar.
- y₁ Marken ska vara tillgänglig för högst en vägförbindelse mellan bostadsområdet och huvudgatan.

MARKENS ANORDNANDE

- UTFART
Utfart skall anordnas på ett trafiksäkert avstånd från gathörn och skarpa kurvor.
Utfart får inte anordnas.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- PLACERING
Styckebyggda bostadshus skall placeras minst 4,5 m och tillhörande garage minst 2,0 m från gräns mot granntomt och väg. Framför garageport skall finnas minst 6 meters fritrymme inom tomt. Inom R₁-område skall byggnader placeras minst 6 m från tomtgräns.

Miljö- och Byggsstyrelsen kan medge annan placering efter särskild prövning. Vid gathörn eller skarpa kurvor skall ett område i form av en sikttriangel med 15 m sida tämnas öppet och obebyggt.

UTFORMNING

- Minsta taklutning 22 grader.
- II Högsta antal våningar, högsta byggnadshöjd 6,3 meter, vind ovan två våningar får inte inredas. Husen skall vara kallartösa. Inom R₁-område kan högre höjd tillåtas efter särskild prövning i Miljö- och Byggsstyrelsen.

Endast friliggande hus, kedjehus eller småskaliga flerbostadshus. Tidigare bestämmelse som utgår

STÖRNINGSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnad ska vid nybyggnad, ändrad användning eller genomgripande ombyggnad utformas så att den skyddas mot störningar utifrån. Den högsta ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej överskrida 30 dB(A) och de maximala ljudnivåerna nattetid får ej överskrida 45 dB i bostäder.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

DETALJPLAN FÖR ÄLVNÄSOMRÅDET OCH UPPHÄVANDE AV DEL AV STADSPLAN FÖR AVESTA AVESTA KOMMUN DALARNAS LÄN UPPRÄTTAD AV MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN 2003-04-02, REVIDERAD 2003-05-22.

DAN OLA NORBERG
STADSARKITEKT

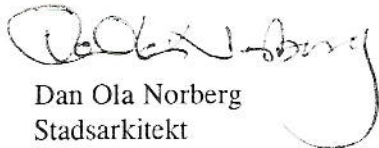
INGER FRIMAN
PLANINGENJÖR

Kopiera läret med originalt betyg. Falun den 23-11-21 ReproTeknik

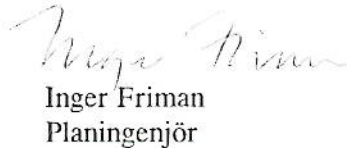
SKALA 12000
0 100 200

Detaljplan för
Älvnäsområdet och
upphävande av del av stadsplan för Avesta
Avesta kommun och församling
Dalarnas län

Upprättad av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen 2003-04-02, reviderad 2003-05-22.



Dan Ola Norberg
Stadsarkitekt



Inger Friman
Planingenjör

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av följande handlingar:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Dessutom finns i ärendet följande handlingar:
Illustrationskarta
Grundkarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Utlåtande

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att göra det möjligt att stycka av och försälja Älvnäs ladugård och att använda byggnaderna som en permanent utställningslokal för veteranbilar samt att göra det möjligt att exploatera området runt den iordningställda gatan Odlargränd vid Djäknehyttevägen för småhusbebyggelse.

Samtidigt sker en översyn av de planlagda bostadsområdena i Älvnäsområdet för att ge möjlighet till en flexibel bebyggelseexploatering under lång tid. Planen innebär också att en inaktuell byggrätt söder om Djäknehyttevägen upphävs och området skyddas som natur- och grönområde samt att det planlagda området för parkmark väster om Nybydalsvägen upphävs.

PLANDATA

Läge

Planområdet ligger ca 1,5 km väster om Avesta centrum, norr om Salomonsån. Huvuddelen av området ligger mellan Djäknehyttevägen, Gammelängsvägen och Älvnäsleden.

Areal

Planområdet omfattar ca 37 ha.

Markägo- förhållanden

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Avesta kommun. AvestaPolarit AB äger området söder om Djäknehyttevägen. Även den del av gällande plan som avses att upphävas ägs av AvestaPolarit AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område T₁ i översiktsplanen antagen 1993-01-28. I översiktsplanen anges att en fördjupning av översiktsplanen ska göras för område T₁ Avesta centralort. På den karta som anger planeringsbehov i centralorten redovisas planområdet huvudsakligen som mark för framtida bostadsbebyggelse.

Detaljplaner

Inom området gäller för närvarande två detaljplaner fastställda 1943-04-21 (Stadsplan för Avesta) och 1981-04-13 (Västra Älvnäs) samt en detaljplan som vunnit laga kraft 1991-05-17 (Norra Älvnäs).

Program

Huvuddelen av planen berör områden för bebyggelseexploatering som är helt i linje med översiktsplanen. Eftersom den nya detaljplanen i övrigt i princip enbart innebär ett bevarande av den befintliga byggnaden Älvnäs ladugård, som avses inrymma icke störande kulturell verksamhet som avses samlokaliseras med bostäder, är ett program uppenbart onödigt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH PLANENS INNEHÅLL

Natur

- Topografi

Höjderna inom området varierar från ca +95 till +82 meter RH00. Älvnäs ladugård ligger på höjdpunkten inom området som sedan lutar svagt mot norr, öster och söder med lågpunkten i söder i strandkanten mot Salomonsån.

- Mark och vegetation

Större delen av planområdet består av brukad åkermark. Älvnäs ladugård ligger på en liten höjd omgiven av åkermarken i det öppna landskapet. Närmast ladugården växer långt gräs och en del lövbuskage. Söder om byggnaderna är marken hårdgjord och på den norra sidan om finns en enkel vändplan.

Mitt för Storbogatan ligger ett stycke åkermark som inte varit brukat de senaste åren och som har börjat växa igen. Söder om Djäknehyttevägen brukas också den öppna marken, respektive används för bete. Närmast Salomonsån finns en lövskogsbård.

- Naturvärden

Planområdet finns inte upptaget i någon av Länsstyrelsens inventeringar men har stora naturvärden söder om Djäknehyttevägen. Denna del av planområdet ingår i ett naturområde som omfattar Salomonsån med omgivande lövskogsbård från kommungränsen till Dalälven.

Salomonsån utpekas i kommunens vattenöversikt som särskilt skyddsvärt vatten. Kommunen har utfört fauna- och växtinventeringar inom området. Bedömningen är att området kring bäcken har högt bevarandevärde för naturvård och friluftsliv.

Bäckravinen närmast Salomonsån kan klassas som skogsbäck omgiven av lövskog med huvudsakligen klibbal, gråal, hägg och sälk och det finns partier som kan betecknas som alkärr. Detta är en miljö som bör visas största möjliga hänsyn. Skogsbäckar med omgivande lövskog utgör en sval, skuggig, fuktig och näringsrik miljö som är mycket viktig för flora, särskilt fuktighetskrävande mossor och lavar samt högväxta örter, och fauna. Den svala miljön är viktig för

bäckens djurliv och fågellivet är ovanligt rikt här vilket också framgår av den fågelinventering som gjorts.

För att värna om naturvärdena i området undersöker Avesta kommun, i samarbete med AvestaPolarit AB och Djäknehytterotarnas skifteslags samfällighetsförening, för närvarande möjligheterna att göra området till ett kommunalt naturreservat.

Ytterligare ett skäl för att göra ett naturreservat av området är att öka tillgängligheten till området med enkla promenadstigar o dyl. Anordningar för friluftslivet får inte inkräkta på natur- och kulturvärden inom området.

- Geotekniska förhållanden

Översiktlig grundundersökning för den del av planområdet som avses att exploateras har utförts 1972-12-01. I denna kan man bl. a. utläsa att jordlagren består överst av finmo och mjåla som övergår i fast mjåla och lera, att torrskorpan är som regel väl utbildad samt att villor och radhus i ett eller två plan kan utföras utan särskilda grundförstärkningsåtgärder inom större delen av området.

I den östra och norra delen av området finns en del organisk jord och torrskorpan är svagt utbildad eller saknas. Inom detta område bedöms marken vara mer eller mindre olämplig för bebyggelse. I planen har dessa områden redovisats som natur, natur/skydd eller som mark som inte får bebyggas (prickmark).

Byggande inom området bör när så erfordras föregås av kompletterande geoteknisk undersökning. Resultatet av denna kan eventuellt leda till att undantag från byggförbudet kan göras efter särskild prövning i Miljö- och Byggstyrelsen.

För området vid Odlargränd, Skylen 1, finns ett kompletterade geotekniskt utlåtande från 1990-09-12. I detta sägs bl a att de sättningar man kan räkna med, för planerad bebyggelse, är obetydliga och att totalstabiliteten mot skred inom det aktuella området i samband med planerad bebyggelse och planerade uppfyllnader på marken har befunnits tillfredställande, samt att den geotekniska undersökningen kan behöva kompletteras när hus- och ledningslägen fastställts.

Jordarterna är tjälfarliga samt flytbenägna vid vattenöverskott.

- Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register.

Bebyggelseområden

- Älvnäs ladugård

Älvnäs ladugård består av två stora separata byggnader f.d. djurstall och maskinhall med små anslutande utrymmen och en silo. Fastigheten avses att styckas av och försäljas till en representant för Föreningen Svenska Lasttrafikmuseet SLAM. Lokalerna avses att användas som en permanent utställningslokal för veteranbilar och i viss mån som uppställningsplats för skrymmande reservdelar. Gårdsområdet på båda sidor om byggnaden avses att användas för parkering och uppställning av fordon vid veteranbilsdagar o dyl.

Eftersom föreningen SLAM har medlemmar bosatta i hela Mellansverige avses ett par övernattningslägenheter att iordningställas inom byggnaderna.

Området för Älvnäs ladugård omges av mark avsedd för bostadsbebyggelse. Av trivselskäl bör det vara en skyddszon på minst 20 m mellan fastighetsgräns för Älvnäs ladugård och byggbar mark för bostadsändamål.

- Bostäder

Omdådet söder om Älvnäs ladugård planlades för bostadsbebyggelse redan 1981 och har inte exploaterats alls. Däremot har uppsamlingsgatan Odlargränd byggts och vatten och avlopp dragits fram till området. Området norr och öster om Älvnäs ladugård planlades för småhusbebyggelse 1991. Av ca 125 tomter har en liten grupp på 8 stycken exploaterats. Samtliga hus uppfördes i början av 1990-talet.

Mot bakgrund av detta är det rimligt att låta exploateringen av området ske under mycket lång tid och under flexibla former. De tankar och värderingar som är aktuella idag för att styra utbyggnaden beskrivs i planen som dock samtidigt medger andra lösningar om värderingarna, eller efterfrågan på bostäder, förändras med tiden.

Efterfrågan på tomter för egna hem eller nybyggda flerbostadshus är för närvarande låg. Det bedöms idag som osannolikt att det kommer att finnas behov av att exploatera områdena $B_1[L_1]$ och $B_1[L_2]$ under de närmaste 5 respektive 10 åren. Samtidigt marknadsförs Avesta kommun som en attraktiv bostadsort, i relativ närhet av storstadsregionen, och då är det viktigt att ha en beredskap för byggande av bostäder. Det som efterfrågas är attraktiva boendemiljöer, helst med vattenkontakt.

Planområdet gränsar mot Salomonsån i söder med natur- frilufts- och kulturhistoriska värden. Här ligger två mindre bybildningar, Djäknehyttans by och byn kring Storbogatan samt bebyggelsen i Nybydalsområdet. Samtliga bebyggelsegrupper är relativt väl avgränsade av vegetationen vid Salomonsån. Eventuellt kommer Salomonsån med dess lövskogsbård att bli ett naturreservat med enkla gångstigar. Detta är en fin småskalig miljö och området används ofta av Avestaborna för promenader längs Djäknehyttvägen.

Det är lämpligt att gå försiktigt fram vid exploatering av området, att ta vara på de frilufts-, natur- och kulturvärden som finns i området samt att låta den tillkommande bebyggelsen med grönområden, gång- och cykelvägar och trafiksystem vara ett komplement som helst förstärker värdena och därmed områdets attraktion. En möjlighet är att bygga nya små "bykärnor" som omges av vegetation, på samma sätt som Storboområdet och Djäknehyttans by och låta området växa till i små etapper. Mellan "bykärnorna" kan jordbruksmarken hållas öppen. Se exempel på illustrationskartan.

Det är också rimligt att försöka använda de investeringar i väg, vatten och avlopp som redan är gjorda samt att försöka att knyta ihop den tillkommande bebyggelsen med den befintliga bebyggelsen runt Bodgatan.

När exploatering sker är området B_1 avsett för småskalig exploatering i form av småhus i en eller två våningar utan källare, endast friliggande hus, kedjehus eller småskaliga flerbostadshus.

Inom områdena $B_1[L_1]$ och $B_1[L_2]$ är användningen mycket fri. Bebyggelsemönster i nu gällande planer upphävs, även för de tomter som redan finns avstyckade vid Stackgatan. Det är en öppen fråga var bostäder, vägar och grönområden ska byggas, respektive anläggas, och hur hårt och i vilken takt området ska exploateras. Om det sker stora förändringar i efterfrågan på bostäder bör dessa frågor prövas i en ny detaljplan för områdena $B_1[L_1]$ och $B_1[L_2]$.

$B_1[L_1]$ och $B_1[L_2]$ områdena är i huvudsak utformade så att vägar och grönområden kan anläggas och skötas som gemensamhetsanläggning. Det rimliga är dock att kommunen som äger marken anlägger vägar och grönytor.

I avvaktan på exploatering bör området under en övergångstid skötas som jordbruksmark, vilket redan sker idag. Jordbruksverksamheten måste skötas så att störningar ej uppstår för omgivande bebyggelse, vilket bör underlättas om bebyggelsegrupperna omges av en vegetationszon på minst 20 m.

Söder om Djäknehyttevägen finns en inaktuell byggrätt i gällande plan från 1943 vars genomförandetid gått ut och som upphävs. Området har natur- och friluftsvärden som avses att skyddas som naturmark i planen och senare eventuellt även som naturreservat.

- Arbetsplatser

Planen medger småskalig verksamhet inom området som kan ge upphov till arbetsplatser i anslutning till bostäderna. Arbetsplatser kan också tillkomma som en utveckling av museiverksamheten.

- Service

Området ligger ca 1,5 km väster om Avesta centrum. Närmaste livsmedelsbutik ligger ca 1 km sydost om planområdet.

Barndaghemmet Talgoxen finns 500 meter söder om planområdet vid Älvnäsleden. Förskola, låg- och mellanstadieskola finns ca 1,5 km sydost om planområdet. Område för ny för- och lågstadieskola eller annan liknande verksamhet finns i gällande plan vid korsningen Älvnäsleden och Djäknehyttevägen.

- Tillgänglighet

Vid byggande inom området skall mark och byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga (BVL kap 2 § 8).

- Kulturmiljö

Djäknehyttan omnämns i Dalarnas museums inventering från 1998 som lokalt intresse B (kommunintresse). Den sydvästra delen av planområdet, som gränsar mot den nordliga delen av byn, ingår i intresseområdet.

Djäknehyttan, som omnämns första gången 1461, består av en liten bykärna intill bäckravinen vid Salomonsån. Området hänger kulturhistoriskt samman med Bjurfors och dess industriella utveckling, från huvudsakligen järnframställning till mässingsbruk.

I bäckravinen finns lämningar efter tidiga industriella verksamheter. Det är viktigt att det sker ett samarbete med antikvariska myndigheter vid bildandet av naturreservatet och när enkla gångstigar ska anläggas.

Planområdet, med dess läge intill vattendrag, har förutsättningar för att rymma under mark dolda fasta fornlämningar. Byggande inom området måste föregås av arkeologisk utredning.

Brandsäkerhet m m

Räddningstjänstens insatstider (tid från larm till dess insats kan påbörjas) är för närvarande under 10 minuter. Vid bygglovgivning skall brandtekniska åtgärder beaktas.

Grönstruktur

- Naturförutsättningar

I närheten av planområdet finns fina områden för friluftsliv och lek för de större barnen.

Ca 500 meter väster och sydväst om området finns stora sammanhängande skogsområden. I kanten av dessa ligger bl a Tråbackens motions- och spåransläggning och Visentparken. Ca 300 m söderut, söder om Nybyvägen som dock i viss mån fungerar som en barriär, ligger Nybybergets skogsområde. Se illustrationskartan.

Salomonsåns bäckravån med dess spännande natur och kulturmiljö ligger alldeles intill området och blir mer lättillgängligt om området blir naturreservat och enkla stigar anläggs. Stigarna bör helst knyta ihop Bruksleden vid Tråbacken med gångvägen längs Salomonsån norr om Jämtbovägen. Se exempel på illustrationskartan.

Om man följer den gamla åkervägen från Älvnäs ladugård österut till gamla Älvnäs, planskilt över järnvägen, når man Dalälven och båtklubbområdet efter knappt 1 km. Från Gamla Älvnäs, eller via gångvägen längs Salomonsån, når man också Gamla Byn och den strandnära parkmiljön vid Holmen via lokalgator och stigar. Se illustrationskartan.

- Grönytor för klimat, lek och rekreation

Den tänkta glesa exploateringen leder till stora grönytor av olika slag vilket kan leda till stora anläggnings- och skötselkostnader. Enklast är att sköta så stora delar som möjligt som jordbruksmark. Det är det billigaste sättet att bibehålla öppna ytor som dock inte fungerar som vistelseytor.

Bebyggelsegrupperna bör omges av en zon på minst 20 m (gärna 30-40 m) lövvegetation på samma sätt som de befintliga byarna i området. I ett attraktivt område bör helst varje tomt gränsa mot en grönyta. Grönytorna närmast bebyggelsen bör planteras med naturlika planteringar alternativt får marken växa igen spontant på samma sätt som redan sker i en upp till 30 m bred zon mitt emot Storbogatan och som ser naturligt ut på platsen. Efter ett antal år gallras vegetationen och man kan då välja olika utseende och funktion på grönytan. Dessa två metoder är de billigaste, enklaste och effektivaste sätten att få upp vegetation.

Ytterligare ett viktigt skäl för att få upp kraftiga lövskogszoner är behovet av att förbättra lokalklimatet. De stora öppna jordbrukslandskapet innebär att detta är ett blåsig område med kallstråk i lågpunkterna.

Inom grönstrukturen bör stigar och anlagda gång- och cykeltvägar knytas ihop till ett system så att man lätt kan nå centrum, skola, friluftsområden o s v från bostaden med minsta möjliga kontakt med fordonstrafik. Möjligheten att passera Älvnäsleden och Nybyvägen via befintliga planskilda gång- och cykelpassager bör studeras. Se exempel på illustrationskartan.

Vid behov, beroende på hur mycket bebyggelse som tillkommer inom området bör tillräckligt stora gemensamma grönytor för lek och spel och gemensam lekplats anläggas.

Områdena B₁[L₁] och B₁[L₂] är i huvudsak utformade så att grönområden kan anläggas och skötas som gemensamhetsanläggning. Det rimliga är dock att kommunen, som äger marken, anlägger och sköter grönytor.

Vattenområden och strandskydd

Strandskydd gäller 100 meter från Salomonsån inom två smärre områden norr om Djäknehyttevägen som inte var planlagda före 1975. Dessa områden med överblivna rester av strandskydd avses att upphävas.

Skälet för att upphäva strandskyddet är att områdena redan idag är brukad jordbruksmark, som saknar betydelse för strandnära friluftsliv och växt- och djurliv. Området närmast Salomonsån var planlagt före 1975 och omfattas inte av strandskydd. Detta område har natur- och friluftsvärden och avses att skyddas som naturmark i planen och senare eventuellt även som naturreservat.

Planområdets gräns ligger i befintlig fastighetsgräns mot Djäknehytteåns samfällighet. Denna gräns är inte identisk med strandlinjen som ständigt ändrar läge med tiden. De smala vattenområden som därvid hamnar inom planområdet är en del av den skyddsvärda naturen.

Gator och trafik

- Gatunät och utfart

För att behålla den idylliska karaktären inom Djäknehytte – Storboområdet och för att inte skapa barriärer mot Salomonsån, i form av en hårt trafikerad väg, bör Djäknehyttevägen och indirekt Gammelängsvägen i minsta möjliga mån användas som uppsamlingsgata för den nya bebyggelsen. Det räcker om Djäknehyttevägen används för fordonstrafik från en del av den anlagda vägen Odlargränd och en eventuell kompletteringsbebyggelse vid Djäknehyttans by.

Utfarter från bostadsområden till Gammelängsvägen och till Djäknehyttans by skall undvikas för att inte belasta korsningen i Djäknehyttans by där sikten är dålig. I planen regleras detta med ett utfartsförbud.

På sikt bör Djäkneleden byggas ut så matning till bostadsområdena både söder och norrut kan ske den vägen. Helst bör leden byggas ut fram till Älvnäs ladugård så att museets transportbehov avlastas från Djäknehyttevägen och Gammelängsvägen. Se exempel på illustrationskartan.

Planen medger också en utfart från bebyggelseområdet norr om Bodgatan till Älvnäsleden.

Områdena $B_1[L_1]$ och $B_1[L_2]$ är i huvudsak utformade så att vägar kan anläggas och skötas som gemensamhetsanläggning. Det är rimliga är dock att kommunen, som äger marken, anlägger och sköter vägar.

- Parkering

Fastigheternas parkeringsbehov ska tillgodoses på kvartersmark.

- Gång- och cykeltrafik

Den gamla Bruksvägen från Älvnäs ladugård till gamla Älvnäs gård bör behållas som gång- och cykelväg. Detta är den enda möjligheten att passera järnvägen planskilt på väg mot Dalälven.

Gång- och cykeltrafiken inom området kan ske på ett system av separata gång- och cykelvägar och lokalgator som bör leda ner till Djäknehyttevägen, där alltså fordonstrafik inte får bli för omfattande, för att sedan anknyta till GC-systemet längs Älvnäsleden.

All gång- och cykeltrafik mot öster och söder måste dock passera Älvnäsleden och Nybyvägen som i viss mån fungerar som barriärer och innebär en viss olycksrisk att passera.

Det bör också finnas ett alternativ, åtminstone sommartid, för gång- och cykeltrafiken att ta sig öster om Storbo och följa Salomonsån och anknyta till GC-systemet vid kv Talgoxen. En enkel grusad gångväg här kan vara en del av det eventuella naturreservatets gångvägssystem. Detta skulle ge en möjlighet att korsa Älvnäsleden och Nybyvägen via befintliga planskilda gång- och cykelpassager. Se exempel på illustrationskartan.

Områdena B₁[L₁] och B₁[L₂] är i huvudsak utformade så att GC-vägar kan anläggas och skötas som gemensamhetsanläggning. Det är rimliga är dock att kommunen, som äger marken, anlägger och sköter GC-vägar.

- Kollektivtrafik För närvarande trafikeras Älvnäsleden av bussar i "Mjuka linjen".
- Störningar** Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnad skall vid nybyggnad, ändrad användning eller genomgripande ombyggnad utformas så att den skyddar mot störningar utifrån. Den högsta ekvivalenta ljudnivån inomhus får ej få överskrida 30 dB(A) och de maximala ljudnivåerna nattetid får ej överskrida 45 dB i bostäder.
- Teknisk försörjning**
- Va, värme, tele och el Den planerade bebyggelsen runt Odlargränd kan anslutas till befintliga ledningar för vatten och avlopp. Befintliga ledningar för VA, tele, fjärrvärme och el kan byggas ut successivt i den takt bebyggelseområdet tas i anspråk.
- Befintlig elledning som följer Djäkneleden i dess sträckning enligt gällande plan kan behöva flyttas vid utbyggnad av Djäkneleden.
- Befintlig högspänningsledning i planområdets norra del kan behöva flyttas vid exploatering av området.
- För Älvnäs ladugård skall en enskild avloppsanläggning anordnas. I samband med att verksamhetsområdet för avlopp så småningom utökas till att omfatta även Älvnäs ladugård ska fastigheten anslutas till kommunalt avlopp.
- Avfall Hushållsavfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av hushållsavfall vid fastigheten ska kunna ske i framtiden. Eventuellt avfall från Föreningen Svenska Lasttrafikmuseet SLAM:s verksamhet skall källsorteras för att kunna återanvändas.
- Ekologiskt byggande Möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn bör beaktas t ex ifråga om materialval, energiförsörjning, ventilation och sophantering/kompostering. Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt.
- Miljökonsekvenser** Planen har ingen betydande miljöpåverkan jämfört med gällande plan.
- Administrativa frågor**
- Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vann laga kraft.
- Upphävande av detaljplan Ett mindre område beläget söder om Djäknehyttevägen och väster om Nybydalsvägen är i gällande plan från 1943 avsatt som parkmark. Planen har i detta avseende aldrig genomförts och planen upphävs i avvaktan på eventuellt senare planläggningsbehov.
- Övrigt** Grundkartan är upprättad i februari 2003 av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen i Avesta.
- Planförslaget handläggs med normalt planförfarande.

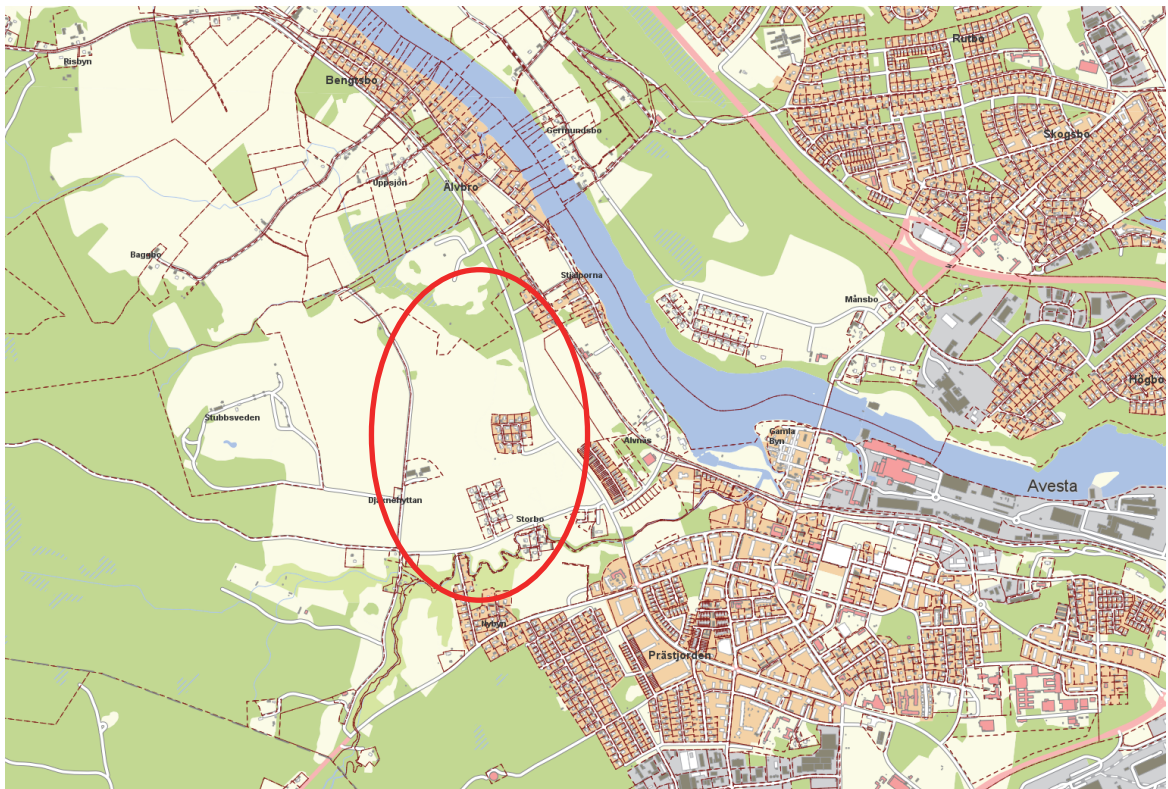
Kommunstyrelsen har antagit denna plan genom beslut 2021-04-12.
Detaljplanen vann laga kraft 2021-05-05.

Ändring av
**”DETALJPLAN FÖR ÄLVNÄSOMRÅDET OCH UPPHÄVANDE AV DEL AV STADSPLAN FÖR
AVESTA, S 174”**
Avesta kommun, Dalarnas län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2020-12-22

Erika Flygare
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING TILL ÄNDRING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

| Rubrik/underrubrik | Sidan |
|----------------------------------------------|--------------|
| PLANÄNDRINGENS SYFTE..... | 3 |
| ORGANISATORISKA FRÅGOR | |
| Planhandlingar..... | 3 |
| Planprocessen..... | 3 |
| Tidplan..... | 4 |
| Genomförandetid..... | 4 |
| PLANDATA | |
| Läge och areal..... | 4 |
| Markägareförhållanden..... | 4 |
| FÖRENLIG MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB..... | 4 |
| MILJÖBEDÖMNING | |
| Undersökning av behov av miljöbedömning..... | 4 |
| TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE | |
| Översiktliga planer..... | 5 |
| Befintlig detaljplan..... | 5 |
| FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR | |
| Bebyggelseområden | 6 |
| Gator och trafik..... | 6 |
| Teknisk försörjning..... | 6 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 6 |
| Natur- och kulturmiljö | 6 |
| Hälsa och säkerhet..... | 6 |
| Planändringens ekonomiska konsekvenser | 7 |

Då lämpligheten av markens användning redan är prövad genom gällande plan redovisar följande beskrivningar enbart sådant som bedöms påverka, eller påverkas av, själva planändringen.

PLANÄNDRINGENS SYFTE

Syftet med planändringen är att möjliggöra ett bättre nyttjande av mark som sedan länge är detaljplanelagd för bostäder. Sedan detaljplanen antogs år 2003 har Avestas folkmängd ökat och vi ser även en utveckling av näringslivet som troligen kommer att leda till ett ännu större bostadsbehov. För att möta upp behovet görs nu en ändring i gällande detaljplan för Älvnäsområdet så att lite tätare bebyggelse än tidigare medges.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planhandlingar

I ändringen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Plankarta med ändringar skrivna i röd, kursiv text

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

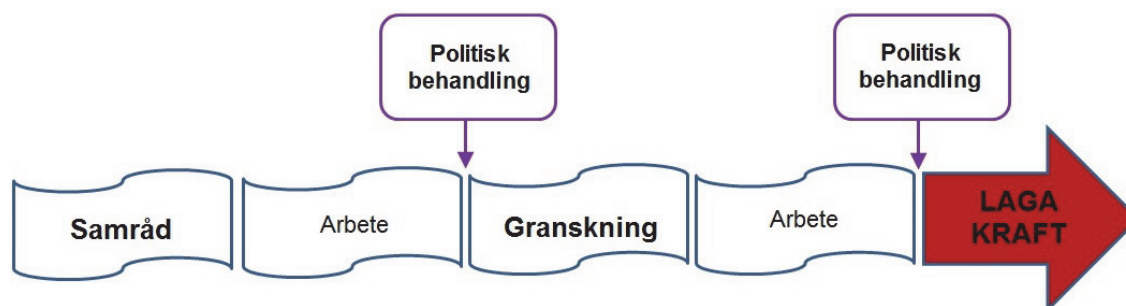
- Undersökning - Behov av miljöbedömning
- Hållbarhetsbedömning
- Fastighetsförteckning

Handlingarna ska läsas tillsammans med underliggande detaljplan ”Älvnäsområdet och upphävande av del av stadsplan för Avesta”, plannummer S 174, med avseende på gällande plan- och genomförandebeskrivningar.

I denna planbeskrivning kommer begreppen ”gällande detaljplan” och ”aktuell planändring” att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell planändring avses den nya detaljplaneändring som dessa handlingar beskriver.

Planprocessen

Detaljplaneändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t o m SFS 2020:603) och handläggs med standardförfarande. Pilen nedan visar planprocessens olika skeden, för närvarande Politisk behandling. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida, www.avesta.se, fliken ”Bygga, bo och miljö”.



Kommunstyrelsen har antagit denna plan genom beslut 2021-04-12.
Detaljplanen vann laga kraft 2021-05-05.

Tidplan

Förslaget till planändring handläggs med standardförfarande, vilket innebär att förslaget i komplett skick samråds under 5 veckor. Därefter sammanställs eventuella synpunkter i en samrådsredogörelse och förslaget skickas ut för granskning under 2 veckor för att sedan antas.

Preliminär tidplan som visar hur kommunen avser handlägga planändringen:

| | |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| 2020-10-28 | Beslut om samråd (delegationsbeslut) |
| 2021-01-18 | Beslut om granskning (kommunstyrelsens plan- och näringslivsutskott) |
| 2021-04-12 | Kommunstyrelsen antar planändringen |
| Ca 2021-05-05 | Planändringen vinner laga kraft |

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna planändring är 5 år från den dag då beslutet att anta den vinner laga kraft.

PLANDATA

Läge och areal

Området för aktuell planändring (ca 34 ha) är beläget i nordvästra utkanten av Avesta centrum. Planområdet avgränsas av Gammelängsvägen i väster, Älvnäsleden i öster samt Djäknehyttvägen och Salomonsån i söder. I norr finns ingen naturlig avgränsning som kan uppfattas i landskapet.

Markägarförhållanden

Större delen av planområdet utgörs av fastigheten Djäknehyttan 1:14 som ägs av Avesta kommun. Inom området ingår också Djäknehyttan 1:17 som är i privat ägo.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, det 4:e kapitlet anger särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet och det 5:e kapitlet anger reglerar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Kommunens bedömning är att ändringen av detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att föreslagen ändring är förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

MILJÖBEDÖMNING

Undersökning av behov av miljöbedömning

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

Den utredning som kommunen har gjort leder till bedömningen att detaljplaneändringen 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Bostäder

Enligt gällande plan medges endast friliggande hus, kedjehus eller småskaliga flerbostadshus. Denna bestämmelse utgår nu så att alla typer av bostadshus blir tillåtna. Gällande plan anger att största byggnadsarea är 20% av fastighetsarean. Bestämmelsen ändras till 30%, förutom för radhus och kedjehus där byggnadsarean blir max 35% av fastighetsarean. I gällande plan anges att största byggnadsarea för en- och flerbostadshus (d v s huvudbyggnad) är 300 m². Till detta läggs nu att varje byggnadskropp får ha en total byggnadsarea om max 370 m² om den är sammanbyggd över flera fastighetsgränser. Detta för att eventuella radhus och kedjehus inte ska få alltför stor utbredning.

Inom det område som är betecknat R₁B₁ på plankartan finns två äldre ladugårdar, vilka båda har stora befintliga byggnadsareor. Kommunen har i tidigare diskussioner med fastighetsägaren inte velat godkänna att byggnaderna görs om till bostäder trots att bostadsändamål gäller inom området. Anledningen är att bygglovsavdelningen bedömt ladugårdarna som ej planerliga då deras byggnadsarea överstiger 300 m². För att undanröja detta hinder tas nu bestämmelsen om max 300 m² byggnadsarea för en- och flerbostadshus bort för R₁B₁-området.

Tidigare bestämmelse om minsta tomtstorlek på 1000 m² tas bort för att medge en mer flexibel bebyggelse. Av samma anledning tas även bestämmelser bort som anger att största bruttoarea får vara max 25% av fastighetsarean och att största bruttoarea för en- och flerbostadshus är 600 m².

Gator och trafik

Ändringen av planbestämmelserna medför inga förändringar avseende gator och trafik.

Teknisk försörjning

Ändringen av planbestämmelserna medför inga förändringar avseende teknisk försörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Avsikten är att Avesta Kommun ska sälja kvartersmark för bostäder till en eller flera exploatörer som bygger bostäder samt att kommunen själv ska stycka och sälja enskilda tomter.

Natur- och kulturmiljö

Ändringen av planbestämmelserna innebär ingen förändring av naturförhållanden inom området. Endast redan detaljplanlagd kvartersmark berörs och den bedöms inte heller hysa några omfattande naturvärden i dagsläget.

Planens sydvästra hörn ligger inom ett område som är utpekad som lokalt intresse B i Dalarnas museums och Avesta kommuns rapport "Kulturmiljöer i Avesta kommun – en kulturhistorisk inventering" från 1996 (Djäknehyttan). Själva byn Djäknehyttan, utanför planområdet, ligger intill bäckravinen längs Salomonsån och byn finns omnämnd i skrift redan från 1461. Bland annat finns i byn en välhållen, rödmålad gård. Ny bebyggelse i planområdets sydvästra del bör anpassas så att den harmonierar med de kulturhistoriska kvaliteterna som finns i Djäknehyttan. I plan- och bygglagens 2 kap 6 § anges att i ärenden om bygglov ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till bl a stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Vid framtida bygglovshantering inom området ska frågan därför beaktas.

Hälsa och säkerhet

De ändringar som görs i detaljplanen får inga konsekvenser för hälsa och säkerhet.

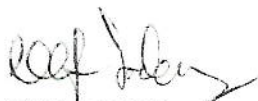
Kommunstyrelsen har antagit denna plan genom beslut 2021-04-12.
Detaljplanen vann laga kraft 2021-05-05.


Planändringens ekonomiska konsekvenser

Planändringen bekostas av kommunen för att göra marken mer attraktiv för dagens bostadsbehov. Inkomster beräknas genom markförsäljning. För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t ex avgifter för bygglov och bygganmälan. I samband med bygglov/bygganmälan kommer även planavgift att tas ut.

Detaljplan för
Älvnäsområdet och
upphävande av del av stadsplan för Avesta
Avesta församling och kommun
Dalarnas län

Upprättad av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen 2003-04-02, reviderad 2003-05-22.


Ulf Lademyr
Markchef


Inger Friman
Planingenjör

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ALLMÄNT

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att stycka av och försälja Älvnäs ladugård till en representant för Föreningen Svenska Lasttrafikmuseet SLAM, som har för avsikt att använda byggnaderna som en permanent utställningslokal för veteranbilar. Planen gör det också möjligt att exploatera området runt Odlargränd för småhusbebyggelse och ger möjlighet till en flexibel exploatering under lång tid av hela Älvnäsområdet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan
- Planen avses att behandlas med normalt planförfarande enligt följande preliminära tidplan.
- Delegationsbeslut om samråd 2003-04-02.
Miljö- och Byggstyrelsens beslut om utställning 2003-06-17.
Miljö- och Byggstyrelsen antar planen 2003-09-09.
Planen vinner laga kraft, oktober, 2003.
- Försäljning av Älvnäs ladugård kan ske omedelbart när planen vunnit laga kraft och försäljning av tomter kan påbörjas när erforderliga vägar, VA-ledningar anlagts och arkeologisk utredning genomförs. Vegetationsområden, som behöver tid för att växa upp, bör anläggas eller lämnas för fri utveckling så snart som möjligt.
- Det bedöms idag som osannolikt att det kommer att finnas behov av att exploatera områdena B₁[L₁] och B₁[L₂] under de närmaste 5 respektive 10 åren.
- Genomförandetid
- Detaljplanens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap
- Detaljplanen omfattar huvudsakligen kvartersmark för bostäder. En mindre del av kvartersmarken är även avsedd för kulturändamål. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.
- Avesta kommun är huvudman för allmän platsmark och anlägger och sköter gatumark och naturmark.
- Kommunen ombesörjer och bekostar utbyggnad och drift av vatten- och avloppsnätet, inom respektive verksamhetsområde, fram till förbindelsepunkt.

Anläggandet av erforderliga vägar och grönområden inom B₁[L₁]- och B₁[L₂]område bör huvudsakligen ombesörjas och bekostas av kommunen. Framtida drift och underhåll av vägar och grönområden bör även det i första hand ombesörjas av kommunen men kan ordnas gemensamt genom att berörda fastighetsägare bildar samfällighetsföreningar.

- Markfrågor

Marken inom planområdet ägs till största delen av Avesta kommun. Området söder om Djäknehyttevägen ägs av AvestaPolarit AB.

För att reglera markfrågor bör ett avtal upprättas för Djäknehyttan 1:5 mellan Avesta kommun och AvestaPolarit AB.

Älvnäs ladugård kommer att styckas av och försäljas till representant för SLAM (Gustaf Harald Forsmark) när planen vunnit laga kraft.

Tomter för bostadsändamål kommer att successivt säljas genom kommunens försorg i takt med efterfrågan.

- Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan Avesta kommun och eventuell exploatör som vill uppföra flerbostadshus eller gruppbebyggelse.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning

Avstyckning av Älvnäs ladugård med tillhörande tomtområde enligt upprättat köpeavtal kan ske så snart planen vunnit laga kraft.

Avstyckning av lämpliga fastigheter för bostadsändamål skall ske successivt i takt med kommunens försäljning av tomtmark.

Avstyckning av mark med bygg rätt vid Stackgatan och Odlargränd, utförd i samband med planläggning 1991, skall upphävas för fastigheterna Tjugan 1 – 6, Volmen 1 – 3, Stacken 1 – 3 och Skörden 6 – 10 samt Skylen 1 så snart planen vunnit laga kraft.

- Servitut

Ledningsrätt eller servitutsavtal för befintliga högspänningsledningar samt kommunala va-ledningar bör upprättas mellan ledningshavarna och respektive markägare.

Ett servitutsavtal bör upprättas mellan Avesta kommun och den nya ägaren till fastigheten Älvnäs ladugård (Gustaf Harald Forsmark) för att säkra rätten till allmän gång- och cykeltrafik inom x-markerat område.

- Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning bör vid behov bildas för anlagda vägar och/eller grönområden i takt med områdets exploatering.

Gammelängsvägen är en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren till Älvnäs ladugård ska vara med som andelsägare och den nya fastigheten ska ingå i gemensamhetsanläggningen.

TEKNISKA ÅTGÄRDER

- Gata, väg och GC-väg

Nya vägar och GC-vägar inom planområdet bör anläggas i etapper. Projektering och utbyggnad ombesörjes i första hand av kommunen i takt med framtida försäljningar av tomtmark. Vägar och GC-vägar bör i första hand skötas av kommunen men kan skötas i form av gemensamhetsanläggningar.

Parkering ordnas av fastighetsägarna inom respektive tomt.

- Elledningar
Befintlig underjordisk ledning som följer Djäkneleden i dess sträckning enligt gällande plan samt befintlig luftledning i nordvästra delen av planområdet kan behöva flyttas vid exploatering av området.
- Vatten och Avlopp
Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt fram till planområdet och till Odlargränd.

Områdena B₁[L₁] och B₁[L₂] ligger delvis inom verksamhetsområdena för vatten och avlopp vilka får utökas i takt med att området exploateras.

R₁B₁ område ligger inom verksamhetsområde för vatten men utanför verksamhetsområde för avlopp. Det befintliga avloppet är bristfälligt och ny enskild avloppsanläggning skall anordnas av fastighetsägaren till Älvnäs ladugård. I samband med att verksamhetsområdet för avlopp så småningom utökas till att omfatta även R₁B₁ ska fastigheten anslutas till kommunalt avlopp.

Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt.
- Kultur
Före exploatering av tomter för villabebyggelse skall arkologisk utredning genomföras vilket ombesörjes av kommunen.
- Grönområden
Grönområden inom 20 meterszonerna runt B₁-områdena samt runt villatomterna vid Bodgatan bör anläggas eller lämnas för fri utveckling av vegetationen.
- Geoteknik
Respektive fastighetsägare svarar för erforderliga geotekniska undersökningar.
- Nybyggnadskarta
Nybyggnadskarta skall användas vid byggande inom området.

PLANEKONOMI

- Kommunens kostnader
Kommunens kostnader för exploatering av planområdet kommer att uppstå i takt med områdets utbyggnad. Kommunala medel behövs för anläggande av vägar, grönområden, vatten och avlopp, eventuell flyttning av ledningar, fastighetsbildning, arkeologisk utredning och administration. Kostnader uppstår även för att förvärva Djäknehyttan 1:5.
- Kommunens intäkter
Kommunen erhåller viss ersättning vid försäljning av Älvnäs ladugård. I takt med områdets utbyggnad erhåller kommunen intäkter från tomtförsäljning samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp.