

Detaljplan för

VÄSTKUSTEN

Svedjan 3:5, 3:6 och 3:8 samt Brunnsjöberget 1:122



PLANPROCESS - normal

<input type="checkbox"/>	Planförslag 2009-09-24
<input type="checkbox"/>	Godkänd för samråd 2009-10-07
<input type="checkbox"/>	Samråd
<input type="checkbox"/>	Reviderad 2010-02-15
<input type="checkbox"/>	Godkänd av MBN för utställning
<input type="checkbox"/>	Utställning
<input type="checkbox"/>	Antagande KF 2010-09-14
<input type="checkbox"/>	Överklagan
<input checked="" type="checkbox"/>	Laga kraft 2011-09-22

HANDLINGAR som hör till planen

Fetstil = ingår i denna handling

Planprogram	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Illustrationskarta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Behovsbedömning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fastighetsägarförteckning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Strandskyddsdispens	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Utlåtande efter utställning	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Samråd	Utställning	Antagande
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	4
PLANBESKRIVNING	6
PLANENS SYFTE	6
BAKGRUND	6
FÖRUTSÄTTNINGAR	6
PLANENS UTFORMNING	10
STYRNING I DETALJPLANEN	14
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	15
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR	16
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR	17
TEKNISKA FRÅGOR	17
EKONOMISKA FRÅGOR	17
BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING	18
LAGKRAV PÅ MILJÖBEDÖMNING AV PLANER	18
ÖVERGRIPANDE PRÖVNING	18
SAMRÅD OCH SYNPUNKTER	18
BESLUT OM MILJÖKONSEKVENSENS EFTER SAMRÅD	18

SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att:

- Möjliggöra avstyckning av kommunal mark för villatomter.
- Skapa ett villaområde med sjöutsikt i ett centrurnära läge.
- Möjliggöra att ett befintligt garage kan lösas in av fastighetsägare.
- Säkerställa ett möjligt brukande av åkern.
- Främja friluftslivets intressen.
- Upphäva äldre avstyckningsplan för angränsande område.

Planens genomförande bedöms inte medföra betydande miljökonsekvens. Fastigheten Svedjan 3:8's garage ligger inom strandskyddat område, ca 90 meter från stranden. Kommunen har därför ansökt om upphävande av strandskydd hos Länsstyrelsen för att kunna ha med garaget i detaljplanen. Övriga området ligger mer än 100 meter från Brunnsjön.

Planförslaget för de 5 tomterna styrs av en övergripande vision för området.

”I en glänta i skogen ligger vackra och något exklusiva friliggande villor emellan skira björkar. Villorna är placerade med hänsyn till terrängen på generösa tomter. Varje tomt ska ha en utsikt över Brunnsjön och därmed känna kontakt med vattnet. De bakre tomterna kommer även att få fina utblickar mot Hedemora där kyrkstapelns syns på långt håll.”

I övrigt innebär förslaget att kommunal mark som idag är skogsmark kan användas till bostäder. Bostadsområdet ger kommunen möjlighet att erbjuda attraktivt boende nära Hedemora centrum. Den nya detaljplanen gör det möjligt att få till en bättre fastighetsbildning (Svedjan 3:8) och att delar av en föråldrad avstyckningsplan kan ersättas. Planen möjliggör ett fortsatt brukande av åkern och säkerställer därmed den öppna marken. Möjligheten att ta sig från Västkustvägen till friluftsstigen runt Brunnsjöberget försvåras något då det inte längre blir en rak stig. Däremot säkerställer planen att allmänheten kan ta sig från Västkustvägen till Brunnsjöberget på ett sätt som man inte kan säkerställa idag då området inte är planlagt.



En planskiss som visar de nya tomterna förslagna i detaljplanen.

FÖRKORTNINGAR

MBN	Miljö- och byggnämnden
KS	Kommunstyrelsen
PBL	Plan och Bygglagen
MB	Miljöbalken
DP	Detaljplan
FÖP	Fördjupad översiktsplan

MEDVERKANDE

Förslaget till detaljplan, genomförandebeskrivning samt behov av miljöbedömning är upprättat vid Hedemora kommuns miljö- och byggförvaltning.

Planförfattare	Kia Visén, planingenjör/landskapsarkitekt
Underliggande projektering	Bertil Karlsson, trafikingenjör
Behov av miljöbedömning	Hans Andersson, miljöinspektör

Interna samråd har skett inom miljö- och byggförvaltningen, serviceförvaltningen, och Hedemora Energi AB.

Kia Visén
planingenjör/landskapsarkitekt LAR/MSA

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, men förklarar planens syfte och innehåll.

PLANENS SYFTE

Syftet med planen är att:

- Möjliggöra avstyckning av kommunal mark för villatomter.
- Skapa ett villaområde med sjöutsikt i ett centrumnära läge.
- Möjliggöra att ett befintligt garage kan lösas in av fastighetsägare.
- Säkerställa ett möjligt brukande av åkern.
- Främja friluftslivets intressen.
- Ersätta del av äldre avstyckningsplan för angränsande område.

Detaljplanen (DP) är beställd av Kommunstyrelsen den 12 december 2008. Arbetet sker i flera steg för att kunna exploatera området och skydda friluftintressen. Enligt beslutet ska:

1. Arbetet med att ta fram och sälja en tomt till köparen skall snarast genomföras.
2. Miljö- och byggförvaltningen ges i uppdrag att detaljplanelägga området.
3. Serviceförvaltningen ges i uppdrag att ta fram en kalkyl och plan för att exploatera området.
4. Därefter beslutar KS om att exploatera resterande delar av området.

BAKGRUND

Fastigheten ägs av kommunen som genom sin förköpsrätt förvärvade marken för att möjliggöra en exploatering av området för bostadsbebyggelse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet

Planområdet är beläget i Hedemora i ett område som kallas Västkusten. Fastigheter som berörs är: Svedjan 3:5, 3:6 och 3:8 samt Brunnsjöberget 1:122. Planområdet är ca 2 hektar. Kommunen äger i dag fastigheterna Svedjan 3:6 och Brunnsjöberget 1:122. Privatpersoner äger fastigheterna Svedjan 3:5 och 3:8.

Västkusten fick namnet av de sommarstugor man uppförde på 1930 och 40-talet. Många förmögna tjänstemän åkte till Västkusten (Götaland) på sin semester därför började man kalla området för Västkusten, dvs arbetarklassens västkust. Det ligger endast någon kilometer från Hedemora centrum. Traditionellt har området söder om Brunnsjön bestått av fritidshusbebyggelse. Flertalet av dessa sommarstugor har under de senaste åren blivit permanenta hus. Föreslaget detaljplaneområde ligger på södra sidan om Västkustvägen i slutningen nedanför Brunnsjöberget. Söder om detaljplaneområdet finns en friluftsstig som leder vidare runt Brunnsjöberget. Idag är området gallrad lövskog som saknar bebyggelse.

Föreslagen plan möjliggör även för fastigheten Svedjan 3:8 att lösa in en garagebyggnad till sin tomt samt att säkerställa att den öppna marken får fortsätta brukas. Öster om föreslaget

område ligger Svedjan 3:7 och till väster kommunens skog. Norr om planområdet ligger kvarteret Hummern och Brunnsjön. Mot söder ligger Brunnsjöberget.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande Översiktplan för hela Hedemora kommun antogs 1991. Enligt denna plan är inte föreslaget område angivet för något särskilt ändamål. Man rekommenderar att marken direkt till öster om det föreslagna området ska fortsätta vara jordbruksmark. Framtida bostadsbebyggelse har man utsett bland annat till söder om bostadsområdet Svedjan. Mål för den fortsatta planeringen för centrala Hedemora (tex trivsamma och harmoniska bostadsområden, mm) anses inte stå i strid med den föreslagna DP. Man hänvisar vidare till behovet av en fördjupad översiktsplan (FÖP).

Denna togs fram år 1994 för Hedemora Stad och ersattes 2009 med Utvecklingsplan för Hedemora stad med omland - en FÖP. Planen pekar ut det aktuella DP området som ett område för ny bostadsbebyggelse. FÖP:n anger även generella rekommendationer för utveckling av staden och omlandet:

- Boende med livkvalitet i varierande miljö.
- Boende nära stad och vatten med möjlighet till sociala möten.
- Mer omfattande nybyggnation ska föregås av framtagande av plan.
- Ny bebyggelse bör ske genom förtätning. Hänsyn ska tas till jordbrukets intressen, platsens karaktär och byggnadstraditioner.
- Värna och utveckla rekreationsmöjligheterna vid bl. a. Brunnsjöberget.

Enligt PBL ska en detaljplan grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. Nybyggnation av bostäder är helt i linje med gällande FÖP. Särskilt program för planarbetet har därför inte ansetts nödvändigt att upprätta.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Inom område för den nya detaljplanen finns inga befintliga detaljplaner. Dock finns en avstyckningsplan från 1941 som gäller som om den vore en detaljplan. (Se bild sid 8) Gällande DP Västkusten (utanför föreslaget område) är från år 1979. Från början fanns det föreslagna området med i DP Västkusten men undantogs när DP fastställdes. Det har således länge funnits planer på att bebygga och planlägga det aktuella området. Resten av Västkustens bostadsområde består av äldre fritidshus varav många byggts om och idag används som åretruntbostäder. Den västra delen har byggts ut under 1980-talet med egnahem.



En avstyckningsplan (omfattande svart gräns) gjordes 1941. Avstyckningsplanen medger ett stort antal småhus med omoderna strukturer och små tomter. Den mindre röda gränsen är föreslagen detaljplan.

Riksintressen

Inget område av riksintresse berörs av föreslagen detaljplan.

Mark och natur

Gällande kommuntäckande översiktsplan från 1991 anger Brunnsjöberget som ett område med högt naturvärde, naturvärdesklass III. Vidare skriver man att, ”Berget når 200-metersnivån och sluttar sedan i ganska branta etapper ner mot Brunnsjön.” Blandskog och blockig terräng dominerar området runt planområdet. Planområdet har gallrats nyligen och man har sparat ett stort antal fina björkar. Detaljplaneområdet är relativt plant med en svag sluttning ner mot sjön. Till söder dominerar Brunnsjöberget med branta lutningar. En sluttning som angränsar till DP området är klassad som nyckelbiotop. Kommunens skog som omgärdar området sköts enligt skötselplan med NO (naturvård orörd). Skogen får alltså fri utveckling där målet är att utveckla lövbestånden.

De geotekniska förhållandena i området är mestadels finkornig jord (lera) med en del berg i dagen samt morän på sluttningarna.

Kulturmiljö

Inga dokumenterade kulturhistoriska värden finns på platsen.



Strandskydd

Detaljplanen ligger inom strandskyddat område. Runt Brunnsjön gäller 100 meter generellt strandskydd. Fastigheten Svedjan 3:8 ligger inom strandskyddat område, ca 90 meter från stranden. Svedjan 3:8 är en hävdad tomt med bostadshus och ett garage. Tomten saknar betydelse för djur- och växtlivet samt är inget hinder för fri passage. Ett av syftena med den nya detaljplanen är att möjliggöra en bättre fastighetsbildning för denna tomt. Kommunen har därför ansökt om upphävande av strandskydd för att kunna ha med garaget i detaljplanen.

Rekreation och friytor

Idag finns en flitigt använd stig igenom planområdet som allmänheten använder för att ta sig från Västkustvägen till Brunnsjöbergets motionslinga. På Brunnsjöberget finns goda möjligheter för rekreation och friluftsliv. Bland annat kan man: plocka svamp, åka skidor, springa eller promenera. På sjön kan man dessutom åka skridskor på en plogad skridskobana vintertid. DP Västkusten från 1979 skyddar ett grönområde som ger närboende och allmänhet tillgång till stranden.

Bebyggelse

Området är i dag obebyggt med undantag för ett befintligt hus i nordöstra hörnet av DP.

Gator och trafik

Idag finns inga gator i området. Västkustvägen går strax norr om planområdet.

Teknisk försörjning

Området ligger inom verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning. Möjlighet att använda fjärrvärme finns inte.

Service

Den närmaste skolan ligger ca. 700 meter söder om området. För att ta sig in till centrum tar man sig till järnvägs- och busstationen (strax över en km) och fortsätter vidare in mot centrum som ligger nästan 2 km från DP området. Där finns bl a vårdcentral, sporthall, bibliotek. Till livsmedelsbutiker är det ytterligare ca 500 meter. Brunnsjöns elljusspår ligger bara 500 meter söder om området. Kommunen sköter vägar och vinterväghållning.



Panorama som visar den del av planområdet som föreslås bli bostäder. På bilden ser man utsikten över Brunnsjön och de många björkarna.

PLANENS UTFORMNING

Vision/koncept

"I en glänta i skogen ligger vackra och något exklusiva friliggande villor emellan skira björkar. Villorna är placerade med hänsyn till terrängen på generösa tomter. Varje tomt ska ha en utsikt över Brunnsjön och därmed känna kontakt med vattnet. De bakre tomterna kommer även att få fina utblickar mot Hedemora där kyrkstapeln syns på långt håll."



Planillustration över de tänkta nya tomterna.

Bebyggelse och tomter

Detaljplanen medger att fem friliggande villor med tillhörande garage och eventuella extrabyggnader uppförs. Tomterna är relativt stora, mellan ca 1300 m² – 3100 m². Bebyggd mark får inte sträcka sig närmare tomtgränsen än 6 meter vid vändplatsen då fri sikt måste kunna säkerställas för säker biltrafik. Huvudbyggnaden ska vara minst 4 meter från tomtgränsen och uthus 2 meter från tomtgränsen ur brandsäkerhetssynpunkt. Hur tomterna ska se ut är bestämt i plankarta. För att säkerställa utsikten för samtliga villor begränsas även våningsantalet beroende på storlek och lokalisering av tomt.

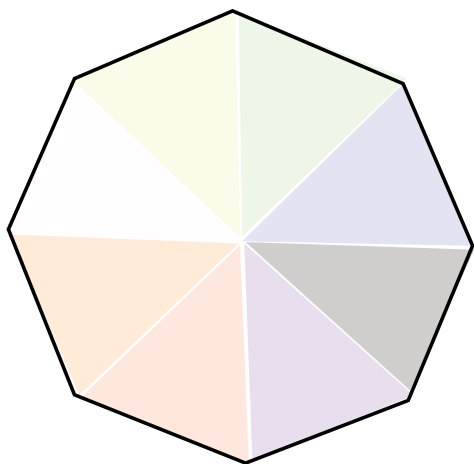
För att trygga den allmänna stigen kommer staket att krävas för den tomtgränsen närmast stigen. Det kommer även att bli förbud mot häckar längs denna tomtgräns. Det är viktigt att allmänheten känner att stigen är till för alla och att stigen inte blir privat. Stigen kommer att fungera som en länk mellan Västkustvägen/bostadsområdet till Brunnsjöberget.

Fastigheten Svedjan 3:8 ska kunna lösa in garaget som idag står utanför tomtgränsen. Därför har den tomten utökats. Exploateringsarean är i stort sett detsamma som idag, 150 m².

Generell hänsyn som ska tas vid nybyggnation:

- Den nya bebyggelsen ska anpassas till platsens förutsättningar och topografi.
- Alla hus ska placeras med hänsyn till god tillgänglighet för rörelsehindrade, barns och äldres framkomlighet i enlighet med kommunens tillgänglighetsplan.

Val av hustyp är relativt fritt i området men begränsas av topografin och att tomterna närmast sjön inte får vara mer än ett plan. Exploateringen för samtliga tomer till max 20% av fastigheten. För att skapa ett enhetligt och smakfullt område begränsas valet av fasadfärg till vitt eller liknande ljus kulör. Fasadmateriell och utformning av husen är helt fritt och upp till var och en att bestämma efter eget tycke och smak. Inget 1-planshus bör överstiga 5,5 m i höjd till taknocken.



Exempel på ljusa kulörer med hjälp av ett färghjul med grundfärgerna: rött, orange, gult, grönt, blått och violett samt svart och vitt.

Grönstruktur

Karaktären av en glänta bör behållas så långt detta är möjligt. Det innebär att man bör vara sparsam med att såga ner träd särskilt björkarna som ger en vacker karaktär till området. Skogen runt omkring området sköts av kommunen. Här bör kalhyggen undvikas intill tomterna.

En del av områdets grönstruktur är åkern i DP områdets östra del. Åkern ingår i DP för att säkerställa att den fortsatt kan brukas och hållas öppen. Det är viktigt för områdets karaktär att det inte finns tomter här och att åkern hålls öppen vilket skapar vackra utblickar mot Hedemora centrum och omgivande landskap. Åkern bidrar även till att säkerställa känslan av hus i en glänta.

Friytor och rekreation

Området kommer inte att få några iordningsställda lek- eller friytor. För friluftsliv och rekreation finns Brunnsjöberget där en stig leder direkt ut i spåret.

(För mer information se Rubrik Förutsättningar.)

Service

DP området innebär ingen förändring av tillgång till service.
(För mer information se Rubrik Förutsättningar.)

Gator och trafik

Biltrafik och infarter

När villaområdet anläggs kommer en tillfällig infart att finnas för en av villorna. Denna ska på sikt tas bort och då ska en gemensam infart, LOKALGATA, med vändplan användas av samtliga boende i området. Lokalgatan ska asfalteras.

Gångstig

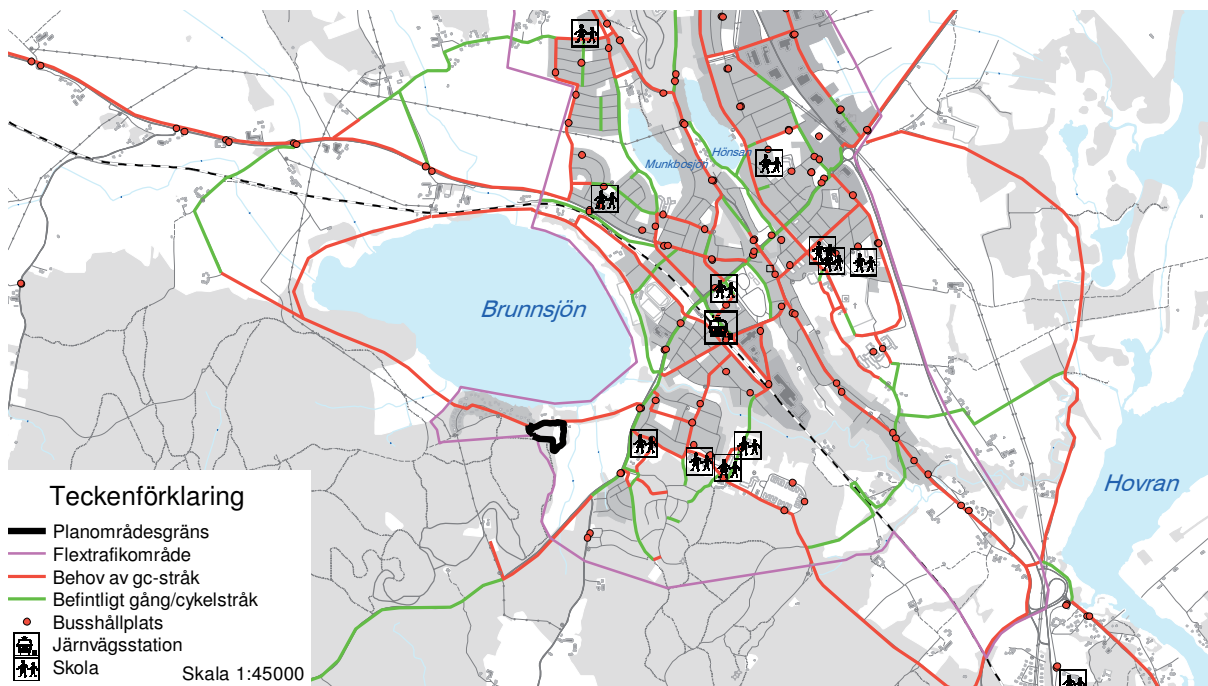
För att möjliggöra att allmänheten fortsatt har tillgång till rekreations- och friluftsområdet Brunnsjöberget så anläggs en stig mellan husen som ska vara tillgänglig för gångtrafikanter. Det är viktigt att allmänheten förstår att de kan gå på stigen och att den inte tas i anspråk av någon fastighet. Därför ställs krav på staket längs båda sidor om stigen så det blir tydligt vad som är allmänt och vad som är privat.



Sektion sedd mot söder för att visa stigen och hur den kan gestaltas för att skapa ett välkommande och trevligt intryck. Huskropparna visar exempel på hur de olika husen kan komma att se ut.

Kollektivtrafik

Västkustenområdet trafikeras i dagsläget inte av någon reguljär linjebuss. Flextrafiken som gäller för hela Hedemora tätort kan beställas för dörr till dörr service måndag till lördag mellan 9-18. Skolskjutsen sköts idag av mindre fordon och taxi för elever upp till tredje klass. För äldre elever finns möjligheten att åka Linje 17 som stannar på Prästhyttevägen som passerar förbi hela området. Diskussioner har funnits om att låta Linje 17 trafikera området (främst för skolbarn) och detta kan bli verklighet om Västkusten får fler barnfamiljer. För de boende finns goda möjligheter att arbetspendla med tåg till både Falun/Borlänge och Avesta/Sala. Vid tåg- och bussstationen kan man lämna sin bil eller cykel för att sen resa vidare med tåg. Många kan välja att cykla då det endast är 1,5 km till stationen från DP området.



Karta över Hedemora stad som åskådliggör tillgänglighet.

Parkering

Parkering sker på den egna tomten. Besökande hänvisas till parkering inom området.

Teknisk försörjning

Uppvärmning

I området finns ingen fjärrvärme framdragen.

El

Hedemora Energi AB svarar för områdets elförsörjning. Ett elskåp till abonnenter kommer att finnas i gatuområdet samt nya elledningar i u-området som går vinkelrätt mot Västkustvägen.

Dagvatten

Dag- och ytvatten förutsätts omhändertaras lokalt. De enskilda fastigheterna omhändertar vatten inom tomten. Gatorna avvattnas till skålade diken för bättre fördröjning och så stor infiltration som möjligt. Vattnet leds via diken och en vägtrumma under Västkustvägen till naturmarken och via naturligt dike ner till Brunnsjön.

Tele, Bredband

Det finns möjligheter för föreslagna bebyggelse att ansluta sig till Hedemora Energis stadsnät.

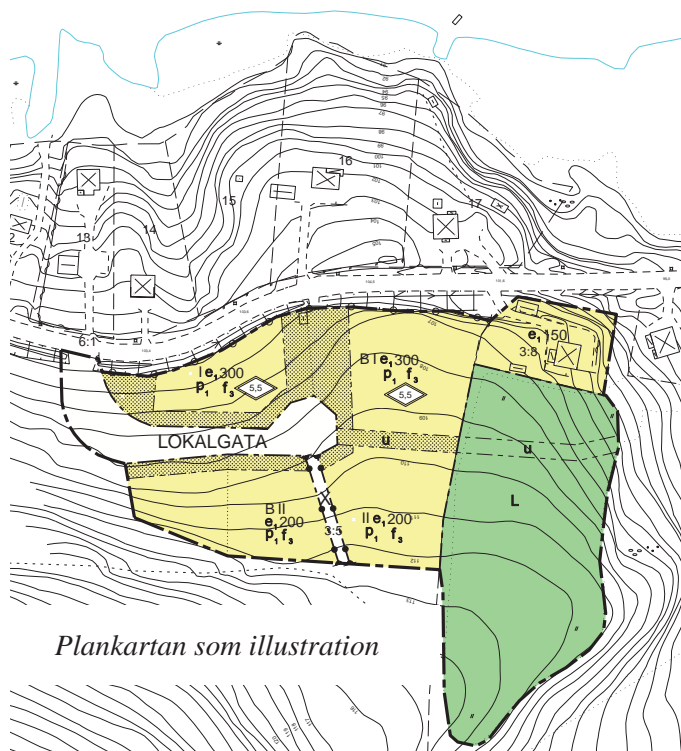
Vatten och avlopp

Kommunalt vatten- och avlopp finns framdraget till planområdet och planerad bebyggelse ska anslutas till detta. Hedemora Energi bygger ut vatten- och avloppsledningarna under vintern 2009/2010. Ledningarna kommer att gå i ett u-område och anslutningspunkter för alla tomter finns.

Avfall

Konventionell avfallshantering med hämtning vid den egna tomten förutsätts i området.

STYRNING I DETALJPLANEN



Användning av marken

Marken lämpar sig bäst att använda till bostäder (B). Undantaget är LOKALGATAN och gångstigen (X) samt åkern (L).

Egenskapsbestämmelser

För att säkerställa att området blir enhetligt och trevligt för samtliga finns några egenskapsbestämmelser. Nedan följer en förklaring till hur några av planbestämmelserna är tänkta att fungera.

I-II Antal våningar

För att området ska bli tilltalande är det viktigt att alla tomter får utsikt över Brunnsjön. Därför kommer de tomter som finns närmast sjön att begränsas till en maximal nockhöjd på 5,5 meter.

Prickmark

Det är för att säkerställa utsiktsmöjligheter som prickmarken finns. På den här ytan får man inte bygga.

F₃ Fasadfärg.

För att skapa ett enhetligt område så regleras fasadfärgen på samtliga byggnader.

Utfartsförbud

Längs Västkustvägen får inte utfarter anordnas.

Staketkrav

Staket ska finnas på var sida om gångstigen för att säkerställa en god passage för allmänheten. Plank och höga, täta buskage ska undvikas då de kan skapa otrygghet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Planen medför att kommunal mark som idag är skogsmark kan användas till bostäder. Bostadsområdet medger nya tomter i attraktivt läge nära Hedemora centrum. Ingen störande verksamhet kommer att tillåtas och trafikökningen anses som obetydlig. Planen kommer att avvika något från den bebyggelsestruktur som finns i Västkusten genom att tomter inte planeras med enskilda utfarter till Västkustvägen. Med hänsyn till den ökade trafiksäkerheten som skapas av en vändplan och en utfart för alla tomter måste detta ändå ses som positivt. Planen medför att en asfalterad väg kommer att anläggas. Marken kommer även att schaktas för att möjliggöra en plan väg. DP kan betyda att kollektivtrafik i form av busslinje 17 kommer att börja trafikera området. Den nya DP gör det möjligt att få till en bättre fastighetsbildning (Svedjan 3:8) och att delar av en föråldrad avstyckningsplan kan ersättas.

Bostadsområdet kommer att synas från Brunnsjön men smälter väl in med omgivande skog och anses därför inte medföra en försämring av landskapsbilden. Den föreslagna detaljplanen berör ett antal fastigheter men det är bara Svedjan 3:8 som är inom strandskyddet. På fastighet Svedjan 3:8 finns ett befintligt garage som fick bygglov 1987. Garaget är ca 90 meter från stranden och således inom strandskyddat området. När bygglov gavs 1987 provades inte strandskyddet. Kommunen bedömer att det i detta fall finns särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Följande beskrivs de särskilda skälen:

- Komplementbyggnad, ianspråktagen mark. Strandskyddet berör en befintlig byggnad på en redan etablerad tomtplats och innebär därför ingen förändring för friluftslivet och får inga konsekvenser för växt- och djurlivet.
- Platsen avskild från stranden. Platsen saknar betydelse för friluftslivet då den är avskuren från stranden genom en större väg, Västkustvägen.

Planen möjliggör ett fortsatt brukande av åkern och säkerställer därmed den öppna marken. Åkern brukas aktivt i dag och därmed finns risk för både buller och luktstörningar för de boende. Det gäller främst under skördetid. Avvägningar mot rena jordbruksintressen skall utgå ifrån att nya boende får acceptera vissa störningar. Troligtvis kommer inte åkern att brukas lika aktivt längre fram i tiden utan skulle då kunna fungera som t ex kollonilotter för de boende. Åkern skapar en tilltalande variation av öppet och skogsmark i området. Inga särskilt värdefulla områden för biologisk mångfald berörs av planen. Möjligheten att ta sig från Västkustvägen till friluftsstigen runt Brunnsjöberget försvåras något då det inte längre blir en rak stig. Däremot säkerställer planen att allmänheten kan ta sig från Västkustvägen till Brunnsjöberget på ett sätt som man inte kan säkerställa idag då området inte är planlagt.

Miljöbedömning

Se vidare i kap ”Miljöbedömning.”

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Se Genomförandebeskrivningen!

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat genomförande av planen. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planprocess, samråd

Denna plan upprättas enligt plan- och bygglagens regler om normalt planförfarande (PBL kap 5), dvs med samråd och allmän utställning. Planen antas av kommunfullmäktige.

Plansamråd	Vecka 43 - 49 2009
Revidering av planen	februari-mars 2010
Utställning	april-maj 2010
Antagande av miljö- och byggnämnden	juni 2010
Antagande i kommunfullmäktige	september 2010
Laga kraft	oktober 2010

Ansvar, huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. I planen innebär det gatan och stigen.

Inom kvartersmarken ansvarar fastighetsägarna för ombyggnation, anslutningar, förvaltning och uthyrning. Bygglov krävs för ändrad användning. För försörjning av vatten- och avloppsanläggningar samt el ansvarar Hedemora Energi AB, dock bara till privat fastighetsgräns. För teleledningar svarar Telia. Ledningarnas läge säkras genom ett u-område där det är förbjudet att bygga.

Plangenomförande

Projektering av nya vatten- och avloppsledningar samt el görs av HEAB. Kommunen kommer att bygga infarten och vändplan med början hösten 2009. Byggstarten planeras till sommaren 2010.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 10 år från det att planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande planen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetidens slut har kommunen större frihet att ändra eller upphäva planen. Planändringen fortsätter dock att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

FASTIGHETSFRÄTTSLIGA FRÅGOR

Kommunen gör en avstyckning av tomter enligt illustrationslinjer på plankartan innan försäljning sker.

Fastighetsreglering av tomt Svedjan 3:8 söks av ägaren till fastigheten hos lantmäteriet.

Ledningar går på kommunens mark i ett u-område.

TEKNISKA FRÅGOR

Hedemora energi AB kommer att dra fram vatten- och avloppsledningar till fastigheten Svedjan 3:5. Ledningar kommer att gå i u-området som börjar i planområdets östra del och går under åkern och vidare längs fastighetsgräns till gatan. Bolaget dimensionerar ledningarna så att även resterande delar av planområdet kan bebyggas fullt ut. Anslutningsavgifterna som styrs av hur stora tomterna är, bekostas av Hedemora kommun. Kommunen säljer tomterna inklusive anslutningsavgifter för vatten- och avlopp. I anslutningsavgiften ingår även en lägenhetsanslutning. El-anslutningarna löses direkt hos energibolaget.

När infartsvägen till området byggs ska hänsyn tas till att infarten placeras så att den inte hamnar mitt emot befintlig infart på Västkustvägen. Att flytta infarten några meter åt öst ska kunna genomföras i själva byggfasen utan ändring i plan. Siktmätningar har gjorts av kommunen som visar att den planerade utfarten håller god trafiksäkerhet.

EKONOMISKA FRÅGOR

HEAB ansvarar för driften för ledningar. Utbyggnad av ledningsnät ombesörjes av HEAB. Avgifter tas ut i samband med tomtköp. Kommunen ansvarar och bygger en väg till området.

BEHOV AV MILJÖBEDÖMNING

LAGKRAV PÅ MILJÖBEDÖMNING AV PLANER

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt miljöbalkens 6 kap 11 § genomföras (PBL kap 5, 18 §). Vid sådan bedömning upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms. Bedömningen görs parallellt med planen och MKBn utgör en av planhandlingarna som finns med som underlag vid samråd och beslut.

ÖVERGRIPANDE PRÖVNING

Brunnsjön har idag en otillfredsställande ekologisk status. Ytterligare hushåll bedöms dock inte försvåra arbetet med sanering av sjön. Avloppsvattenet skall anslutas till det kommunala nätet. Dag- och ytvatten ska omhändertas på fastigheterna.

Se vidare i kap ”Konsekvenser av planens genomförande.”

SAMRÅD OCH SYNPUNKTER

Planen kommer inte att inverka negativt på miljön. Detta har konstaterats vid en behovsprövning om planen väntas medföra betydande miljöpåverkan. Planen möjliggör inte någon tillståndspliktig verksamhet eller annat ändamål som kräver att en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

BESLUT OM MILJÖKONSEKVENSN EFTER SAMRÅD

Ett genomförande av denna detaljplan bedöms av miljö- och byggnämnden inte kunna medföra någon betydande miljöpåverkan, vare sig för miljön, hälsan eller hushållningen med naturresurser. Ingen särskild miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Förväntade konsekvenser beskrivs i planbeskrivningen.

Hans Andersson
Miljöinspektör
Miljö- och byggförvaltningen

