

Stadsbyggnadskontoret

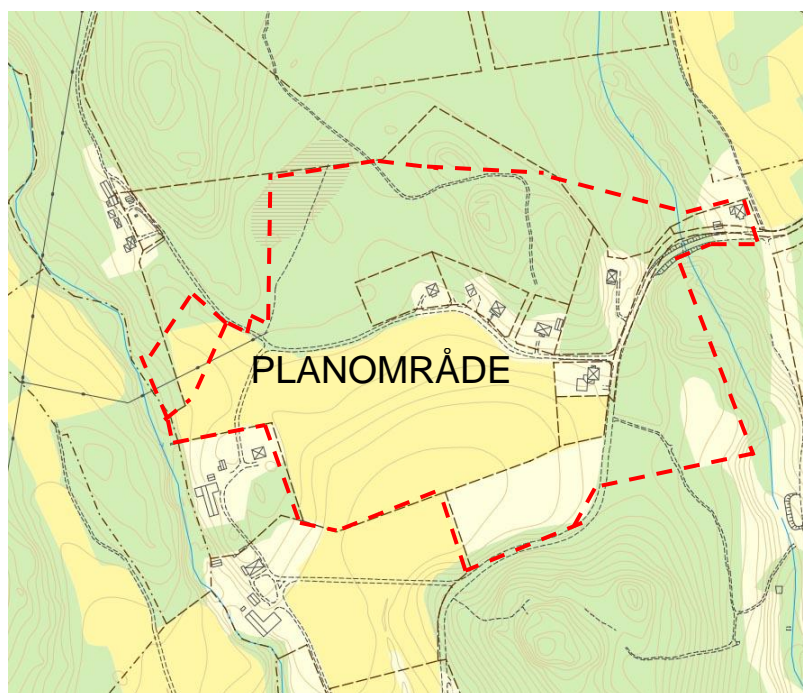
Kjell Jansson

Planarkitekt

info@sb-bergslagen.se

LAGA KRAFT 2021-10-21

Plan id **460**



PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lindesby 1:13 m.fl. Lindesbergs kommun

Utökad planförfarande

Laga Kraft

KF beslut om att anta detaljplanen överklagades till Nacka tingsrätt, mark- och miljödomstolen där beslut på dom fattades den 10 maj 2021. Mark- och miljööverdomstolen beslutade den 21 oktober 2021 att inte ge prövningstillstånd, Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Postadress

Prästgatan 6
711 30 Lindesberg

Besöksadress

Prästgatan 6

Telefon / fax

0581-810 00 vxl

E-post / www

info@sb-bergslagen.se

Organisationsnr

212000-2015

SAMMANFATTNING AV PLANFÖRSLAGET

Syftet med detaljplanen är en utvidgning av Lindesbergs tätort med ett nytt bostadsområde och en förskola. Planen kommer även möjliggöra för infrastrukturlösningar samt mark för allmänna ytor.

Sedan tidigare har en detaljplan vid Torphyttan 1:13 m.fl. tagits fram. Detaljplan godkändes och antogs av Kommunfullmäktige i Lindesbergs Kommun 2018-12-12. Efter överklagande så upphävde Nacka Tingsrätt Mark- och miljödomstolen 2019-08-28 kommunens antagande av detaljplanen. Kommunen valde då inte att överklaga Mark och miljödomstolens beslut utan gör i och med denna detaljplan ett omtag med kompletterande utredningar samt en lokaliseringsprövning.

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Lindesby 1:13 m.fl. i Lindesbergs kommun

PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse och kan komma att medföra miljöpåverkan. Detaljplanen har bedömts kunna ha ett större intresse för en bredare allmänhet.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Undersökning med checklista
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Utredningar
- Fastighetsförteckning (Lindesby 1:13 är avregistrerad till Lindesby 1:11 2020-07-07 men kommer på grund av läsbarheten benämnas 1:13 även i antagandehandlingen och Laga Kraft handlingar)

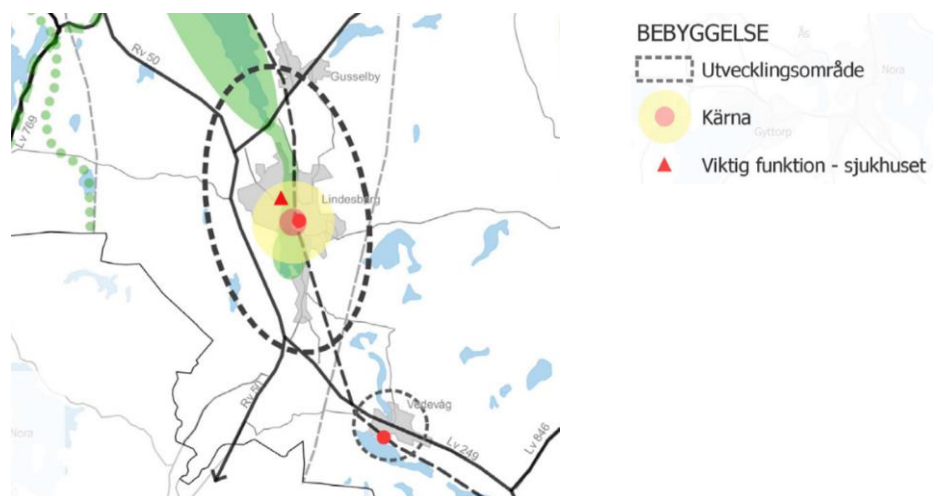
DETALJPLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är en utvidgning av Lindesbergs tätort med ett nytt bostadsområde med minst 20 stycken villatomter samt en förskola. Planen kommer även möjliggöra för infrastrukturlösningar samt mark för allmänna ytor.

BAKGRUND, TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

Översiktsplan (ÖP) för Lindesbergs kommun antagen av kommunfullmäktige 2019-04-15 KF § 54/1 sätter upp kommunens inriktning vad beträffar fysisk planering och markanvändning. I den så anges övergripande strategier för framtida markanvändning och inriktning för bebyggelsen. Nedan illustreras de övergripande strategimålen där kommunens utvecklingsområden, kärnor, nod samt viktiga funktioner visas.



Utvecklingsstrategi Lindesbergs kommun ÖP

I översiktsplanen anges *Inom utvecklingsområdena ska ny bebyggelse främst tillkomma inom befintliga kärnor och tätorter, i huvudsak i anslutning till befintlig bebyggelse, kommunikationer och teknisk försörjning* (sid 6). Det aktuella planområdet ligger inom utvecklingsområdet samt inom cirkeln för den utpekade kärnan i Lindesbergs tätort. I översiktsplanen är planområdet utpekad som ett område för bostäder i mark och vattenanvändningskartan.



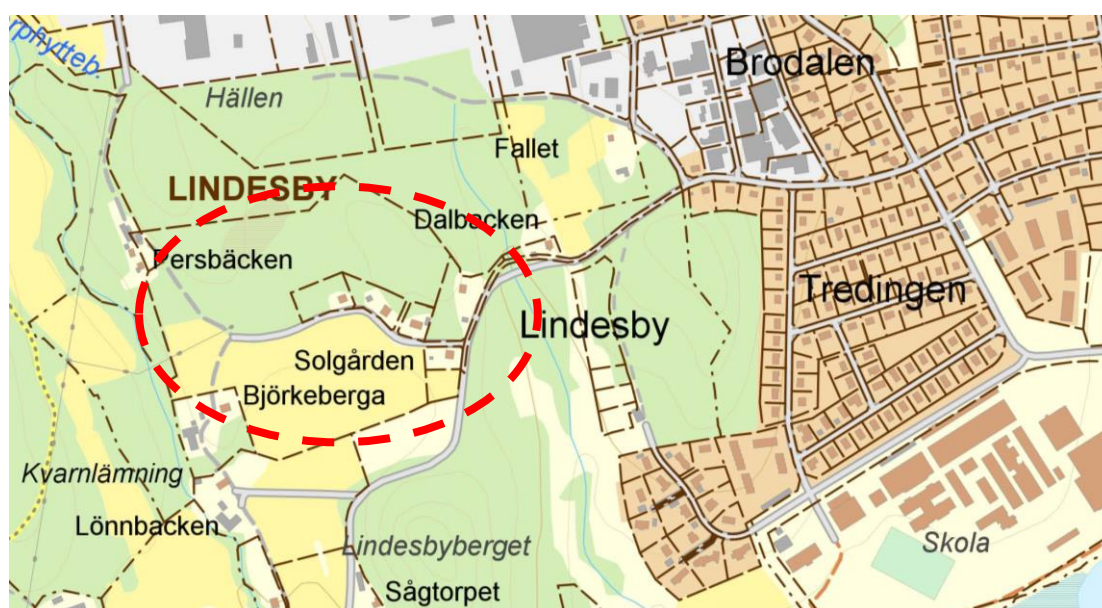
Mark och vattenanvändnings karta i ÖP för Lindesbergs tätort

BOSTADSFÖRSÖRJNINGSPLAN

I Lindesbergs bostadsförsörjningsplan anges i *Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2016-2025 Lindesbergs kommun* fastställt av kommunfullmäktige KF § 128, 2016-09-28 att antalet avstyckade och klara villatomter som finns tillgängliga per år, främst i de mest efterfrågade områdena skall vara minst 20 st. Det är mot bakgrund till dessa strategiska dokument som detaljplanen tas fram.

LÄGE

Planområdets area är drygt 12 ha.



Planområdets läge inom röd ram.

RIKSINTRESSEN ENLIGT 3 ELLER 4 KAP MILJÖBALKEN

Inga riksintressen berörs.

STRANDSKYDD

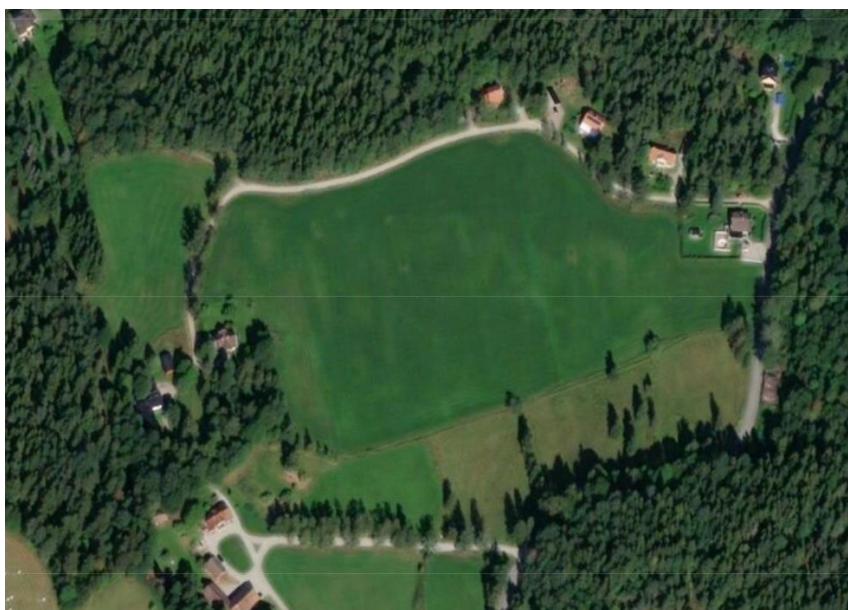
Inom planområdet finns inget öppet vatten som leder till att mark och vatten omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13§ MB.

HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER

Vid planläggning ska bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. miljöbalken tillämpas (se 2 kap. 2 § PBL). Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk, se även 3 kap. 4 § andra stycket miljöbalken.

BRUKNINGSVÄRD JORDBRUKSMARK

Med begreppet brukningsvärd jordbruksmark avses mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet och övriga förutsättningar är lämpad för jordbruksproduktion.



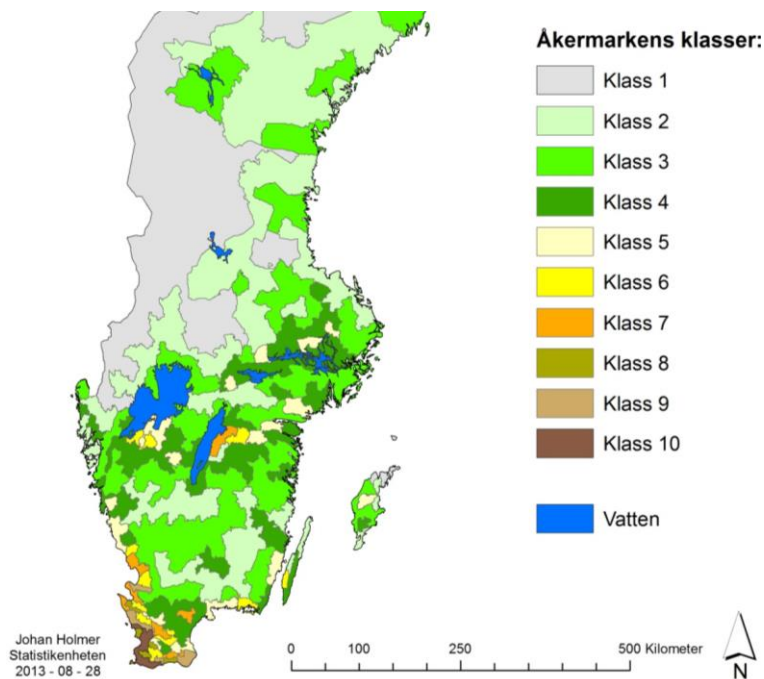
Ortofoto över det aktuella planområdet

Inom det aktuella planområdet bedöms delar av marken redan ha brukats som jordbruksmark, de områdena bör alltså uppfylla kriteriet för brukningsvärd jordbruksmark vilken avses med mark som med hänsyn till läge, beskaffenhet är lämplig som jordbruksmark. Marken omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.



Foto över jordbruksmark i planområdet sett från norr

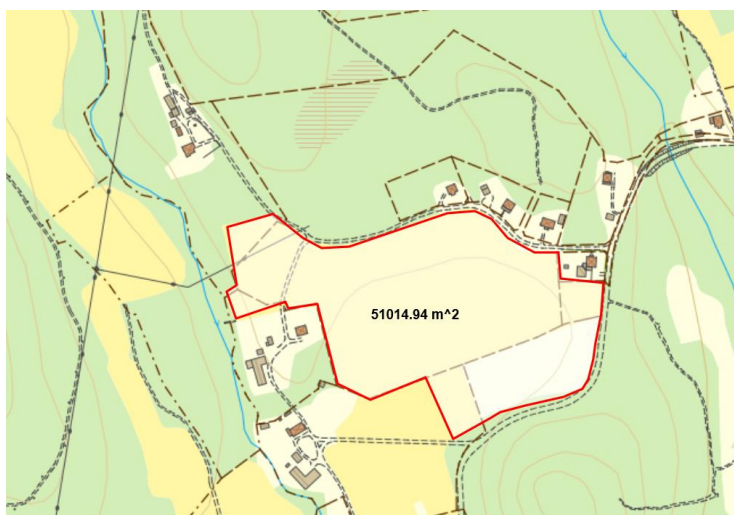
Konsekvenserna av att jordbruksmarken försvinner är att möjligheten att fortsätta ha ytor för slätterodling eller bedriva övrig jordbruksverksamhet inom området skulle försvinna om marken exploateras för bostäder.



Kartering av åkermarkens klassning från 1971

Jordbruksmarken i området vid Lindesby har klass 4 i en tiogradig skala där 10 är det högsta värdet för jordbruksmark i klassningen enligt kartering från 1971. Karteringen är gjord för ett antal år sedan och vissa förändringar har skett i jordbruksproduktionen både när det gäller metoder och vilka grödor som odlas. Trots det så ger karteringen en indikation över jordbruksmarkens värde i ett hushållningsperspektiv där jordbruksklass 10 har det högsta värdet.

Den berörda jordbruksmarkens areal uppgår totalt till ca 5,1 ha där betesmarken i det södra området på Lindesby 3:3 och 1:13 uppgår totalt till ca 1 ha. Den övriga berörda jordbruksmarken har delvis styckats av sedan tidigare och ingår i fastigheterna 1:42, 3:5, 1:46 och 1:13 vilket innebär att den kvarvarande arealen på jordbruksmarken på Lindesby 1:13 uppgår till ca 3,7 ha. Ett effektivt jordbruk för odling kan alltså ske i större skala på 3,7 ha. Om marken skulle enbart utgöras av betesmark kan ytan utökas till ca 4.5 ha inom fastigheten Lindesby 1:13. En ägosplittring har alltså redan gjorts till fastigheterna 1:42, 3:5 och 1:46. Påverkan på omgivande jordbruksarealer vid en exploatering kan därför begränsas till ca 2000 kvm på fastigheten Lindesby 3:3 då betesmarken på 1:13 inte kommer vara aktuell.



Läge och areal på jordbruksmark

Jordbruksmarken ligger geografiskt i ytterkanten på områdets jordbruksmarker vilket innebär att den inte utgör en viktig länk för övrig jordbruksmark. Det finns inte heller några viktiga transportvägar för jordbruksmaskiner som omöjliggörs vid en exploatering. Torpbäcken i väster skär av kopplingen mellan det aktuella området och mellan mark västerut. Norr om området finns skog vilken avlöses av bebyggelse, mot öster finns inte heller någon koppling till övrig jordbruksmark. Kopplingen till övrig jordbruksmark finns alltså endast mot syd där förutom ca 2000 kvm på Lindesby 3:3 ingen övrig påverkan sker.

VÄSENTLIGT SAMHÄLLSINTRESSE

Väsentliga samhällsintressen kan vara att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i bredare bemärkelse, att kunna lokalisera en samling bostäder och arbetsplatser nära varandra, att skapa väl fungerande och lämpliga tekniska försörjningssystem och att säkerställa viktiga rekreationsintressen. För att kunna utveckla Lindesbergs tätort med en hållbar struktur kan det ibland väga tyngre att exploatera viss jordbruksmark än att bevara den. För att detta ska göras på bästa sätt är det viktigt att utveckling sker i goda lägen i anslutning till bland annat övrig infrastruktur för att på så sätt tillgodose väsentliga samhällsintressen. Exploatering av jordbruksmark får alltså tas i anspråk för att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet eftersom en samling bostäder i anslutning till tätorten innebär ett väsentligt samhällsintresse.

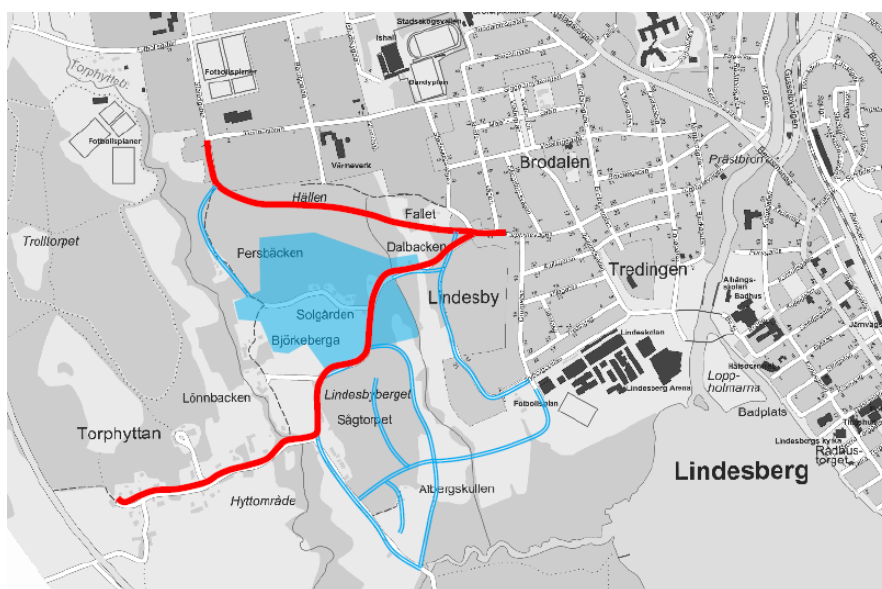
BOSTADSFÖRSÖRJNING

I Lindesbergs bostadsförsörjningsplan *Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2016-2025* Lindesbergs kommun fastställt av kommunfullmäktige KF § 128, 2016-09-28 anges behovet av planlagda tomter som en del i att tillgodose bostadsförsörjningsbehovet i bredare bemärkelse. Även i översiktsplanen anges *Inom utvecklingsområdena ska ny bebyggelse främst tillkomma inom befintliga kärnor och tätorter, i huvudsak i anslutning till befintlig bebyggelse, kommunikationer och teknisk försörjning (sid 6)*. I översiktsplanen föreslås Lindesby som ett nyexploateringsområde med förändrad markanvändning för bostäder. Lindesby ligger även i anslutning till befintlig bebyggelse vilket gör det möjligt att utnyttja befintlig infrastruktur samt att inom planområdet så är det redan delvis bebyggt. Lindesby har en lantlig prägel med dess fördelar samtidigt som läget erbjuder ett attraktivt bra boende nära centrum. Närheten till förhållandevis många arbetsplatser gör att cykelmöjligheterna till både arbetsplatser och service är goda. Att bostadsutbyggnaden är lokaliserad i anslutning till befintlig bebyggelse med närhet till Lindesbergs centrum motiverar alltså till att exploateringen utgör ett väsentligt samhällsintresse då detaljplanen syftar till att vara en del av kommunens måluppfyllnad när det gäller bostadsförsörjning. Även behovet av tillgängliga förskolor i Lindesberg utgör ett väsentligt samhällsintresse något som detaljplanen möjliggör.

INFRASTRUKTUR VÄG

Ett genomförande av detaljplanen Lindesby 1:13 m.fl skulle även bidra till att väsentlig infrastruktur i form av utbyggnad av gatunätet. I PM Trafik Nordvästra Lindesberg Lindesbergs kommun beskrivs att gatorna från planområdet ansluts mot den förlängda Torphyttvägen med uppsamlande funktion mot väg 50 eller centrum.

Detaljplanen möjliggör alltså för en utbyggnad av vägnät inklusive gång och cykelvägar som har ett större samhällsintresse än för enbart infrastruktur inom planområdet.



Karta från I PM Trafik Nordvästra Lindesberg, beskriver framtida gatunät

TEKNISK INFRASTRUKTUR AVLOPP

I samband med ett genomförande av detaljplanen så byggs kommunalt vatten och avlopp ut i planområdet. En naturlig åtgärd vid anläggandet av gator är att man även då anlägger VA vilket innebär samhällsekonomiska fördelar då delar av gatan tas i anspråk för VA samt att samordning av anläggningsarbeten kan ske.

I tidigare samrådsyttrande från Miljökontoret Samhällsbyggnad Bergslagen anges att det i planområdet finns sex stycken befintliga fastigheter med enskilda avloppsanläggningar. Vidare anges att två av dessa fastigheter har avloppsanläggningar som inte uppfyller kraven i miljöbalken. Övriga är gamla och behöver ersättas inom de närmaste åren. I direkt anslutning till planområdet finns ytterligare tre fastigheter med enskilda avloppsanläggningar, varav två stycken inte uppfyller kraven i miljöbalken. Miljökontoret menar därför att det är lämpligt att innefatta samtliga i ett kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Miljökontoret föreslår även att samtliga fastigheter i Torphyttan på den östra sidan riksväg 50 ska omfattas av ett kommunalt verksamhetsområde för avlopp och vatten, då flertalet antingen är underkända eller gamla. Att ansluta dessa fastigheter till kommunalt avlopp skulle minska miljöpåverkan på framförallt Torphyttbäcken som är påverkad av övergödning och har måttlig ekologisk status enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige).

Ett genomförande av detaljplanen innebär alltså stora samhällsekonomiska samt miljömässigt positiva vinster då detaljplanen möjliggör en utbyggnad av kommunalt avlopp vilket innebär ett väsentligt samhällsintresse.

LOKALISERINGSPRÖVNING

För att ianspråktagandet av jordbruksmark ska vara tillåtet måste kommunen även göra en bedömning av möjligheten att lokalisera den tilltänkta bebyggelsen på annan plats. Lokaliseringsprövningen sker genom att jämföra platsers lämplighet från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionell lämplighet samt ekonomisk rimlighet.

SAMHÄLLSBYGGNADSPERSPEKTIV

Översiktsplanen har utrett olika utbyggnadsalternativ i Lindesbergs kommun, men inte belyst anspråkstagande av jordbruksmark fullt ut. Frågan om olika platsers lämplighet kommer därför utredas här. Främst jämförs de områden som är utpekade i översiktsplanen för nya bostadsområden.



Tre stycken lägen för bostadsändamål enligt mark och vattenanvändningskarta i ÖP för Lindesbergs tätort.

Inom utvecklingsstrategin för Lindesbergs tätort anger översiktsplanen tre stycken nya lägen för bostadsändamål enligt mark och vattenanvändningskarta i ÖP i Lindesbergs tätort. De tre utpekade lägena är 1 Lindesby, 2 Norslund och 3 Sörlunda.

Lindesby

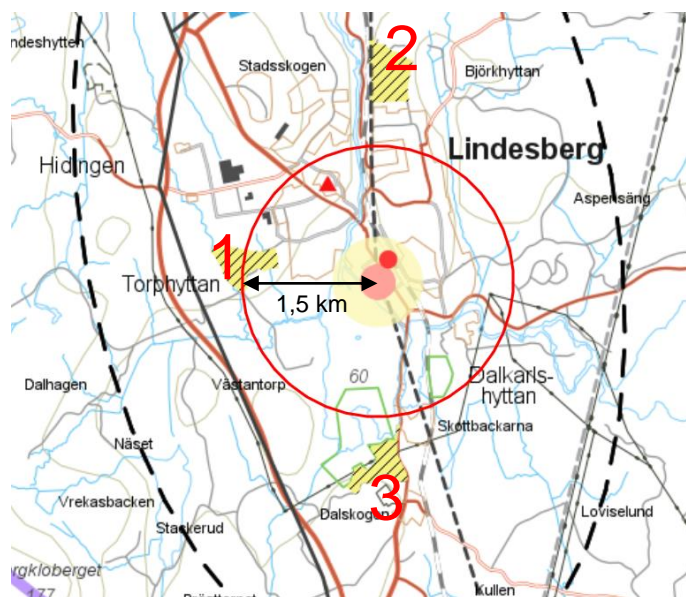
Området är ca 20 hektar stort och består av jordbruks-, ängs- och skogsmark. Området ligger inom den västra delen av Lindesbergs tätort ca 1,5 km från Lindesbergs centrum. Den röda cirkeln i kartan ligger 1,5 km från Lindesbergs centrum.

Norslund

Området är ca 26 hektar och består av en ridanläggning, jordbruks-, ängs- och skogsmark. Området ligger angränsar till den norra delen av Lindesbergs tätort ca 2,2 km från Lindesbergs centrum.

Sörlunda

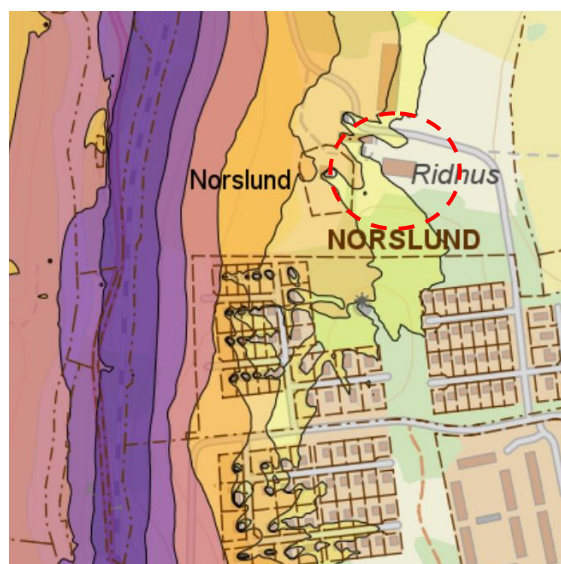
Området är ca 18 hektar och består av jordbruks- och ängsmark. Området ligger ca 2,0 km söder om Lindesbergs centrum.



Läge för 1 Lindesby, 2 Norslund och 3 Sörlunda.

Samtliga av de tre områdena utpekade för bostäder tar jordbruksmark i anspråk vid en exploatering.

Vid en exploatering vid Norslund behöver bebyggelse läggas utanför riskavstånd för farligt gods från Bergslagsbanan som även är ett riksintresse. Även för trafikbuller från järnväg skulle fysiska åtgärder i form av skyddsvall eller bullerplank behöva anläggas för att buller nivåer på bland annat uteplatser för bostäder ska bli acceptabla något som skulle vara kostsamt för en exploatering.

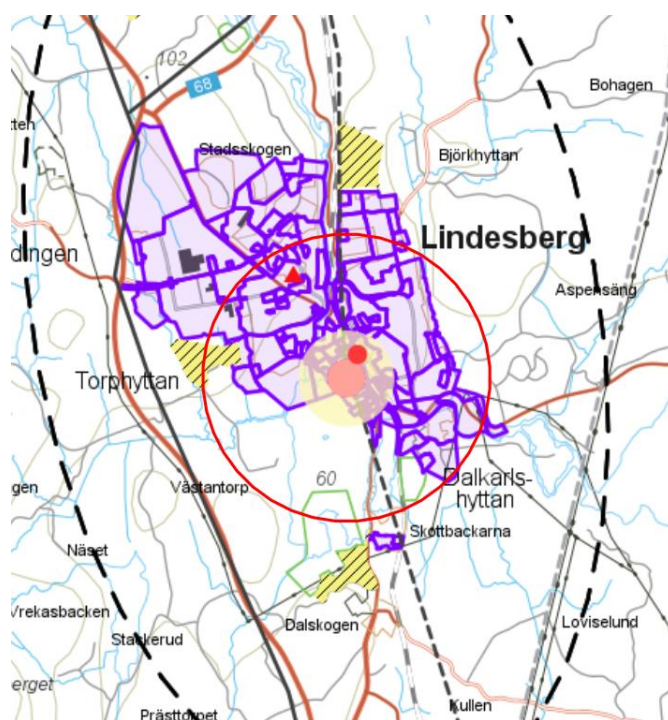


Kartering över max bullervärden, stora områden har maxnivåer på 70 dBA eller mer.

Röd cirkel kring ridhus med hästverksamhet.

Bostadsbebyggelse vid Norslund skulle även behöva ta hänsyn till en större hästverksamhet vilket skulle hålla ned ytan av mark som skulle vara lämplig att bebygga på grund av risk för allergener. Exakt skyddsavstånd mellan hästverksamhet och nytillkommande bostäder beror på storleken på hästgården samt en rad övriga aspekter men helt klart är att den yta som anges i översiktsplanen skulle behöva reduceras kraftigt i samband med detaljplaneläggning. Eftersom Norslund ligger i utkanten av Lindesbergs tätort skulle inte heller nyttan av en utbyggnad av infrastruktur där gynna den övriga tätorten nämnvärt.

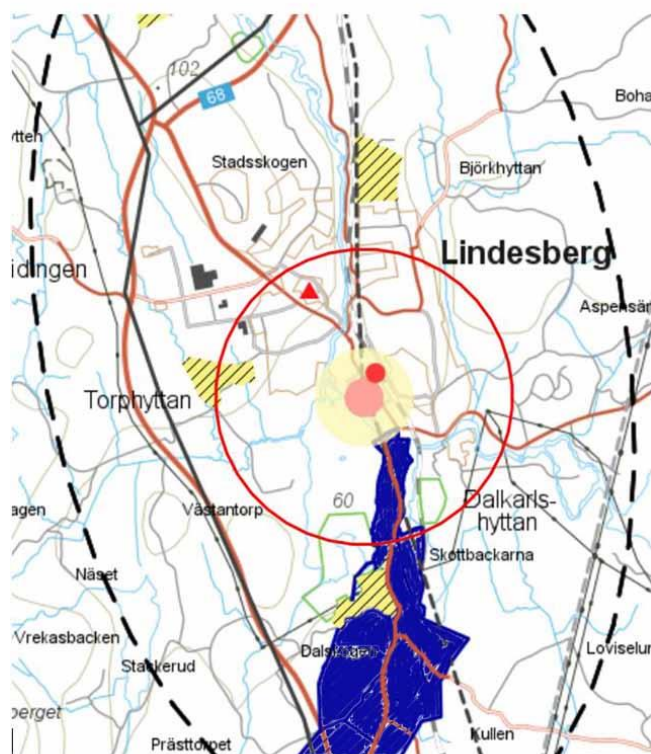
Vid en utbyggnad av en tätort så är en del av utbyggnadsstrategin att bygga vidare på den befintliga infrastrukturen från en eller flera kärnor som en tätort har. För att kommunen på ett önskvärt sätt ska ha möjlighet att kunna reglera exempelvis huvudmannaskap på allmänplatsmark så behöver marken detaljplaneläggas. Även rättighetsområden för exempelvis allmännyttiga ledningar säkerställs i samband med detaljplaneläggning. Vid större en exploatering vid Sörlunda behöver bebyggelse planläggas. För att en sådan exploatering ska följa Lindesbergs kommuns översiktsplans utvecklingsstrategi behöver områden mellan Sörlunda och centrala Lindesberg först planläggas då utvecklingsstrategin utgår från en central kärna.



Gällande detaljplaner (planmosaik) i blå färg.

Vid det utpekade området vid Sörlunda finns endast en detaljplan. Ett större område mellan Sörlunda och Lindesbergs centrum är inte således inte planlagt. En utökning av planområdet så att Sörlunda förbinds med den övriga planmosaik i Lindesbergs tätort skulle kräva ytterligare resurser i fråga om tid och ekonomi. Vid en större exploatering skulle ny infrastruktur behöva anläggas för att kunna trafikförsörja Sörlunda. En större topografisk skillnad (ravin) mellan Sörlunda och Örebrovägen behöver tas med som en försvårande aspekt för att ansluta en ny utbyggd väg från Sörlunda till Örebrovägen då möjligheter till att ansluta till Örebrovägen starkt är begränsade.

Sörlunda ligger i vattenskyddsområdet för vattentäkten i Rya, som är kommunens största och som förser cirka 9000 personer i Lindesberg och de kringliggande samhällena Rya, Vedeväg, Frövi och Fellingsbro med dricksvatten.



Vattenskyddszoner i blått

En större exploatering skulle alltså ske inom ett känsligt vattenskyddsområde område där negativ påverkan på vattentäkten inte skulle tillåtas. Det innebär att även om området är utpekad i översiktsplanen så är omfattningen av hur mycket som överhuvudtaget kan planläggas i en detaljplan väldigt osäker.

TEKNISKT OCH FUNKTIONELL LÄMPLIGHET SAMT EKONOMI

Ett genomförande av detaljplan vid Lindesby skulle ge bidra till att utbyggd infrastruktur skulle bidra till Lindesbergs tätort samt ut till Torphyttan. Marken bedöms lämplig att bebygga även om delar av bebyggelsen kan komma att behöva få stabilitetshöjande åtgärder. En utbyggnad av vatten och avlopp gynnar hela området såväl miljömässigt som ekonomiskt där både enskilda och allmänna värden bedöms öka. Större sammanhängande bebyggelse skapar möjlighet att ge ekonomisk robusthet. Det är samhällsekonomiskt fördelaktigt att

ansluta Lindesby området till verksamhetsområdet för kommunalt VA vilket ger ekonomiska synergier. Även enskilda fastighetsägare drar nytta av att bli anslutna till kommunalt VA då fastighetsvärdet förväntas öka. Ett nollalternativ där ingen exploatering sker skulle innebära att det befintliga fastighetsägare vid Lindesby behöver underhålla eller byta ut undermåliga enskilda avlopp vilket är förenligt med höga kostnader.

Ett genomförande av en exploatering vid Norslund skulle innebära att en längre sammanhängande bullervall eller plank skulle behöva uppföras för att klara tågbuller för uteplatser något som skulle öka kostnader för projektet. En utbyggnad av infrastruktur samt vatten och avlopp skulle inte nämnvärt bidra till övrig samhällsbyggnad i ett större sammanhang i anslutning till Norslund. En exploatering skulle behöva ta hänsyn till den pågående större hästverksamheten i Norslund. Det innebär att storleken på projektet skulle vara osäker och därmed den ekonomiska robustheten.

Sörlunda ligger utanför Lindesbergs planlagda mark samt ligger inne i ett vattenskyddsområde. Det innebär att det finns stor osäkerhet för ett större bostadsprojekts genomförbarhet överhuvudtaget. Ett större bostadsprojekt skulle behöva få en ny anslutning till Örebrovägen något som på grund av topografin (ravin) skulle innebära större kostnader än vad ett mindre bostadsprojekt ekonomiskt skulle kunna bära. För att eventuellt få ekonomi i ett sådant bostadsprojekt skulle då exploateringsstalen öka markant något som placeringen i ett vattenskyddsområde då skulle försvåra eller omöjliggöra.

SAMMANFATTNING LOKALISERINGSPRÖVNING

En jämförelse av platserna Lindeby, Norslund och Sörlundas lämplighet sett från samhällsbyggnadssynpunkt, tekniskt och funktionell lämplighet samt ekonomisk rimlighet visar att platsen vid Lindesby är den enda rimliga platsen för ett bostadsförsörjningsprojekt i den storleken. Behovet bostadsförsörjning kan ur allmän synpunkt inte tillgodoses på ett tillfredsställande sätt genom att Norslund eller Sörlunda skulle tas i anspråk. Dessutom skulle en exploatering vid Norslund och Sörlundas även göra anspråk på jordbruksmark.

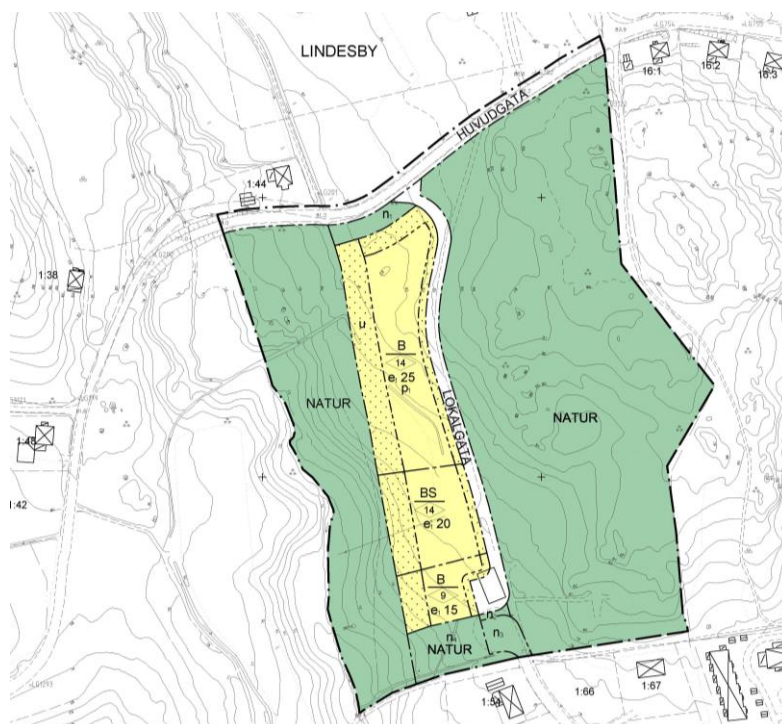
Lokaliseringen vid Lindesby bedöms som det mest lämpliga på grund av dess läge med samhällsekonomiska fördelar i VA-utbyggnad samt bidra till en sammanlänkande samhällsbyggnad för Lindesberg med trafiknät samt med genomförbarhet utan att negativt påverkas eller påverka miljön.

Övrig möjlig placering av ett bostadsprojekt av den storleken som Lindesby innebär inom redan planlagd mark är inte heller möjlig då marken redan är eller delvis är anspråkstagen av pågående användning. Området norr om planområdet för Lindesbyn skulle hamna för nära risk-och störningszon till värmeverket. Någon ytterligare mark som inte är utpekad i översiktsplanen utanför detaljplanlagd mark som skulle kunna vara mer lämplig för ett bostadsprojekt av storleken för Lindesby bostadsprojekt är inte heller rimlig.

Det väsentliga samhällsintresset för bostadsförsörjningsbehov kan alltså motiveras eftersom en samling bostäder i anslutning till tätorten innebär ett väsentligt samhällsintresse. Samt att genomförandet av planen inte innebär någon ytterligare begränsning för större omkringliggande arealer jordbruksmark. Exploatering av jordbruksmark kan alltså tas i anspråk för att tillgodose ett annat väsentligt samhällsintresse.

GÄLLANDE DETALJPLANER

Inom Planområdet finns ingen tidigare detaljplan eller områdesbestämmelse. Till öster om planområdet finns detaljplan för Lindesby 1:65 som vann laga kraft 2016-06-23 där planen medger bostäder samt innehåller naturmark.



Utsnitt ur gällande detaljplan för Lindesby 1:65

Norr om planområdet finns gällande detaljplan A 51 från 1971, planen A 51 har markanvändningen industriändamål samt ett naturområde som buffertzon mot syd. Planens södra verksamhetsområde är inte genomförd.



Utsnitt ur gällande detaljplan A 51

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare för Lindesby 1:13 och 1:11 är Lindesbergs kommun. Fastigheterna Lindesby 1:38,1:39, 1:41-1:44, 1:48 och 3:3 är privatägda. Inom planområdet finns även samfälliga vägar. (Lindesby 1:13 är avregistrerad till Lindeby 1:11 akt1885-2019/55 den 2020-07-07).

RÄTTIGHETER

Ett antal officialservitut finns inom planområdet och omfattar vägar mm. En detaljerad lista över rättigheter finns i fastighetsförteckningen.

NATUR

NATURMILJÖ

Naturmiljön utgörs av både åkermark och skogsmark Skogsmarken som finns i den norra delen av planområdet består dels av blockiga mindre höjder och dels av plan moränmark. Norra delen av planområdet utgörs till största delen av barrskog. Västra delen av detta område domineras av granskog som består av barrskog med lövskogsinslag. I planområdets nordöstra del, sker en övergång till ett mer lövdominerat område. I den västra delen av detta område har man gallrat fram björk, rönn, asp och sälg. Cirka 50 meter väster om det aktuella planområdet rinner Torphyttbäcken i en djup bäckravin. Buskskiktet är rikligt och domineras av hägg och gråal. I fältskiktet växer arter som örnbräken, liljekonvalj, ormbär, smultron majbräken och älggräs. Död ved förekommer allmänt och finns i olika nedbrytningsstadier. Åkermarken i den södra delen av planområdet sluttar mot söder där marken till största del består av lerig silt. I sydöst övergår marken i en beteshage.

REKREATION

Skogsområdet norr om planområdet genomkorsas av vältrampade stigar som leder upp på öppna bergknallar med hållmarksskog. Skogen utgör ett grönstråk mellan Lindesby och ”fritidsbyn”. Söder om planområdet ligger Lindesbyberget som är ett populärt rekreatjonsområde med gamla välanvända stigar, området används frekvent av skolan.

Den södra delen av ravinen öster om planerad förskola är idag igenväxt, slänten mot bäcken användes som pulkabacke innan den växte igen.

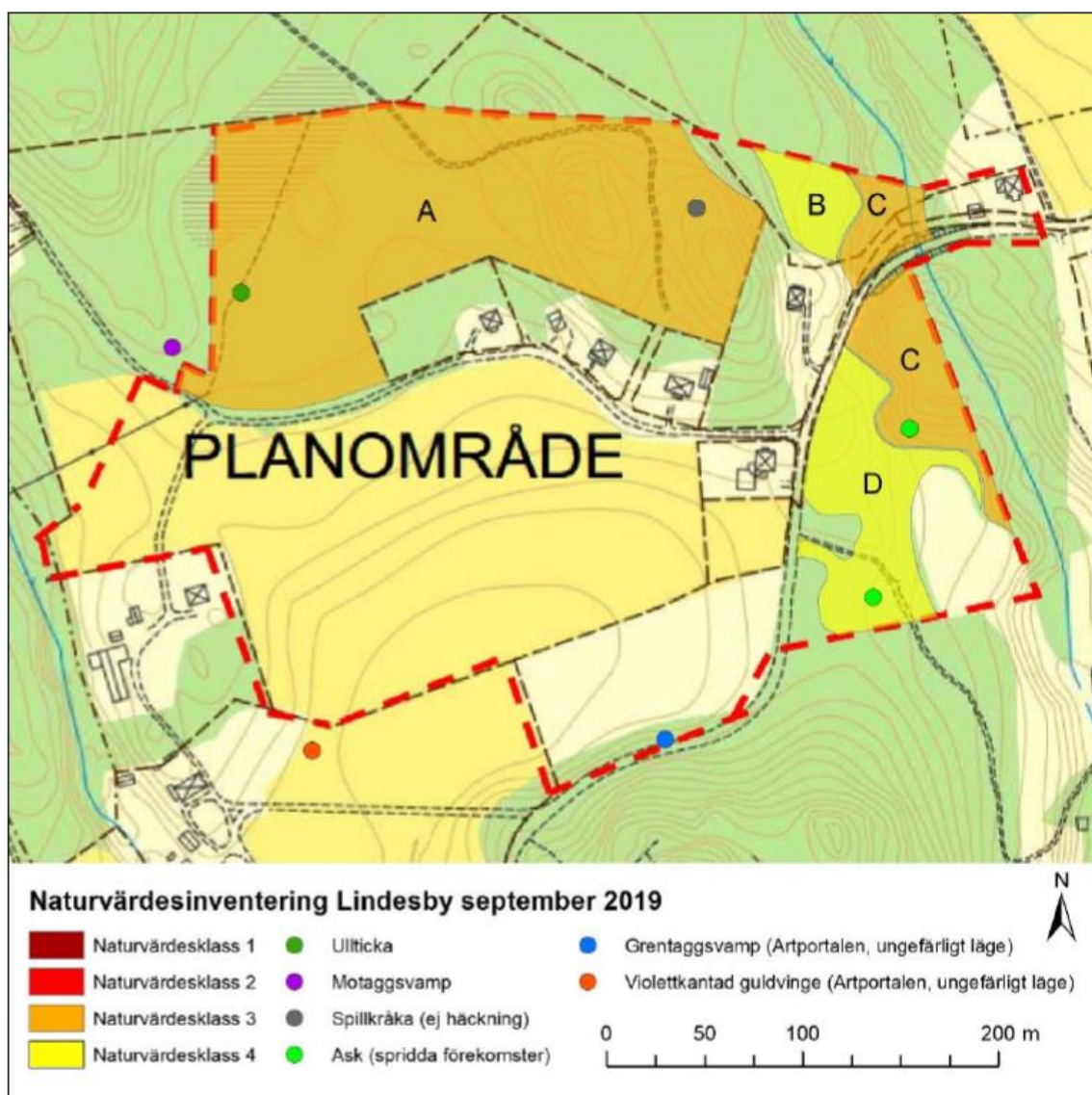
TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

Inom planområdet varierar höjden över havet mellan 72 meter och 91 meter.

NATURVÄRDEN

Hela planområdet ingår i Östra Fellingsbro-Usken-Råsvalens lövskogstrakt. I samband med denna detaljplan så har en naturvärdesinventering gjorts (se bilaga). Inget område inom planområdet bedömdes ha högre naturvärdesklasser. Två naturvärdesobjekt A och ett barrskogsområde C en bäckravin på ömse sidor om Torphyttevägen bedömdes ha ett påtagligt naturvärde och därmed naturvärdesklass 3. I naturvärdesobjekt A noterades en rödlistad vedsvamp och några signalarter. Naturvärdesobjekt C har ett fuktigt mikroklimat och en lövrik miljö med god tillgång på död ved.

Områdena B och D bedömdes ha visst naturvärde. Naturvärdet är främst kopplat till förekomst av lövträd, företrädesvis asp i naturvärdesobjekt B och ädellövträd som ek och ask samt hassel i naturvärdesobjekt D.



Identifierade naturvärdesobjekt (A – D) samt fynd av rödlistade arter inom eller strax intill planområdet. Inga naturvärdesobjekt i de två högsta klasserna (1 eller 2) noterades. (Norconsult)

Vid en sammanfattning av naturvärdesinventeringen bedöms den känsligaste miljön finnas i bäckravinen längst österut i planområdet i naturvärdesobjekt C. Tillgången på död ved är god och luftfuktigheten är jämn och hög vilket gynnar ett flertal arter. I naturvärdesobjekt B kan asp gynnas ge-nom viss plockhuggning av gran. Här finns dock lågor (död ved från lövträd) med mosspåväxt som man bör ta hänsyn till, beskuggningen över dessa bör också behållas i möjligaste mån.

I det större skogsområdet i norra delen, naturvärdesobjekt A, påträffades ett par rödlistade arter i och precis utanför, planområdets västra del. Arterna indikerar att det funnits tillgång till träd och död ved under flera trädgenerationer. Andra arter som inte är rödlistade men som också signalerar långvarig trädkontinuitet finns spridda över området. För att behålla arterna i området bör kalavverkning undvikas. Plockhuggning eller hyggesfria metoder kan vara ett alternativ vid eventuella skogsbruksåtgärder.

FÖRUTSÄTTNINGAR FLADDERMÖSS

Naturvärdesinventeringen beskriver att kriterier för bra fladdermusbiotoper bedöms uppfyllas i delar av planområdet. Det finns tillgång till gamla och grova lövträd, hålträd, alléliknande vägpartier och en del större byggnader.

FÖREKOMST AV FLADDERMÖSS

Med anledning till att naturvärdesinventeringen pekat ut att vissa områden som tänkbara föd- och boplatser för fladdermöss så har ett fördjupande PM av sakkunnig tagits fram för att svara på hur känslig miljön är för påverkan för fladdermöss (se bilaga). Fladdermöss är fridlysta och enligt artskyddsförordningen 4 § är det förbjudet att döda eller fånga samt skada eller förstöra deras fortplantningsområden eller viloplatser. I PM beskrivs att det inte finns någon ingen anledning att betvivla att fladdermöss finns inom detaljplaneområdet. Fladdermöss återfinns i princip överallt i de flesta delarna av landet. Artdiversiteten och individtätheten skiljer sig dock markant beroende på var i Sverige man befinner sig.

I närheten av detaljplaneområdet har två arter rapporterats in till Artportalen; Dvärgpipistrell respektive Vattenfladdermus. Högst sannolikt förekommer även Nordfladdermus inom eller i närheten av det aktuella området. Nordfladdermus är Sveriges vanligaste fladdermusart och förekommer, i större eller mindre omfattning, i princip över hela landet. Utöver dessa arter kan man inte utesluta att även Mustasch-Taigafladdermus och Brunlångöra förekommer. Av dessa arter är Vattenfladdermus, Mustasch-Taigafladdermus och Brunlångöra mer eller mindre ljusskyende och sannolikt de arter som kanske främst skulle kunna påverkas negativt om ljusföroreningarna ökar i området.

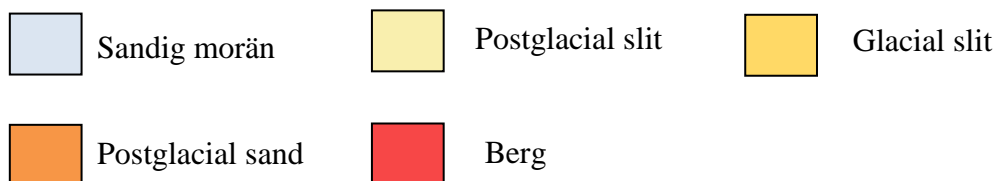
Det finns intressanta miljöer för fladdermöss inom detaljplaneområdet. Dessa miljöer sammanfaller till stor del med de naturvärden som pekats ut i den tidigare genomförda naturvärdesinventeringen, angränsande brynmiljöer samt de befintliga byggnader som utgör potentiella kolonimöjligheter för fladdermöss. Det mest intressanta området bedöms utgöras av bäckravinen i den östra delen av detaljplaneområdet samt de brynmiljöer som finns i anslutning till skogsområdet. Även om ytterligare någon art skulle förekomma är bedömningen är en kortare inventering av fladdermusfaunan i området inte skulle tillföra någon ny information som förändrar bedömningen av påverkan till följd av den planerade exploateringen inom det aktuella området.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

SGU:s översiktliga jordartskarta visar att större delen av planområdet består av postglacial slit, glacial slit samt har inslag av sandig morän och berg.

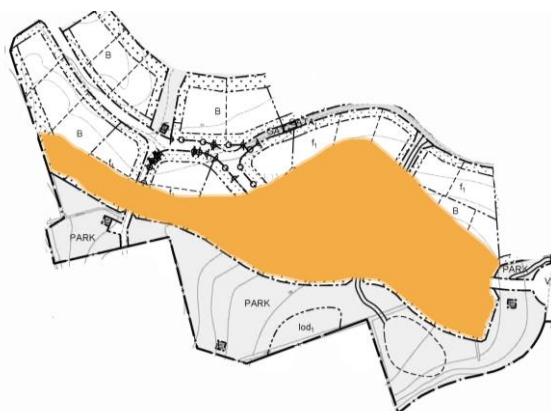


SGU:s översiktliga jordartskarta över planområdet



RAS OCH SKREDRISK

För att skred skall kunna inträffa behöver jorden bestå av lera och eller silt samt att marklutningen är tillräckligt stor. Finns dessa naturliga förutsättningar så finns en risk för att skred kan uppstå. En övergripande markteknisk undersökningsrapport för geoteknik finns då ett antal provborrningar i Torphyttan utförts (se bilaga).



Övergripande geoteknisk undersökning. Inom ljusbrunt området kan stabiliserande markåtgärder komma att krävas innan byggnation.

RADON

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning ligger planområdet inom ett lågrisk område för markradon.

FÖRORENAD MARK

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

VATTEN**LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR**

Planområdet har sin avrinning till Lindesjön.

VATTENKVALITET MKN

Torphyttbäcken är bland annat påverkad av övergödning och har måttlig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status enligt vatteninformationssystem Sverige (VISS).

RISK FÖR ÖVERSVÄMMNING

Det finns ingen utpekad risk för översvämning inom området. Enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) kartering för beräknat högsta flöde så omfattas inte planområdet av det beräknade högsta flödet. Där visas vilka områden som sätts under vatten vid en översvämning som motsvarar ett tänkbart värsta scenario som kan inträffa på grund av naturliga faktorer.

BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ**HISTORIK**

I den Häradsekonomiska kartan från 1864-67 framgår bland annat att i områdena kring Torphyttan-Lindesby fanns bebyggelse kopplad till bruket av omgivande jordbruksmark. Torphyttvägens sträckning framgår tydligt och överensstämmer i stort med dagens.



Häradsekonomiska kartan från 1864-67, källa Lantmäteriet.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet består av 6 st friliggande bostäder. De befintliga byggnaderna varierar i storlek och i uttryck. Den befintliga bebyggelsen har inte något starkt enhetligt gestaltande drag förutom sadeltak. De gestaltande uttrycken varierar exempelvis i fråga om fasadmateriell mellan puts och träfasader och med olika färgsättningar. Någon tydlig enhetlig ”lantlig” karaktär finns således inte i den befintliga bebyggelsen.



Exempel på befintlig bostadsbebyggelse inom planområdet

BEBYGGELSESTRUKTURER

Delar av en äldre bebyggelse finns vid Lindesby 3:3 som angränsar till planområdet. Där finns en tydlig huvudbyggnad med tillhörande gårdsbyggnader som tillsammans utgör en gårdsbildning i en traditionell lantlig miljö.



Landskapsbild vid Lindesby

KULTURMILJÖ

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

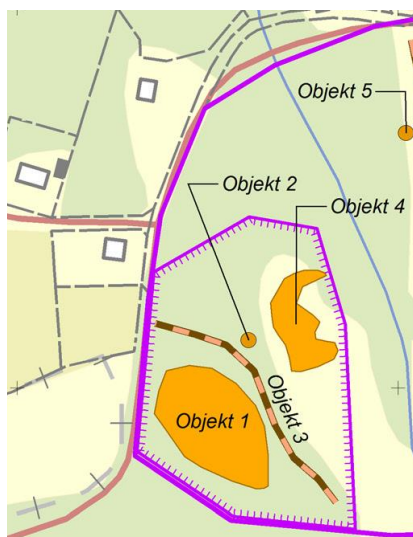
Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

VÄRDEFULLA BYGGNADER, BEBYGGELSEMILJÖER OCH KULTURMILJÖER

Byggnader vid Lindesby som angränsar till planområdet har inventerats men har inte fått något formellt skydd.

ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR

Två arkeologiska utredningar är gjorda som berör planområdet. *Kolbotten och färdväg i Torphyttan* Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 Lindesby 1:13 m.fl Linde socken från 2017 framtagen av Societas archaeologica upsaliensis och *Lindesby* Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 från 2014 framtagen av Arkeologigruppen AB.



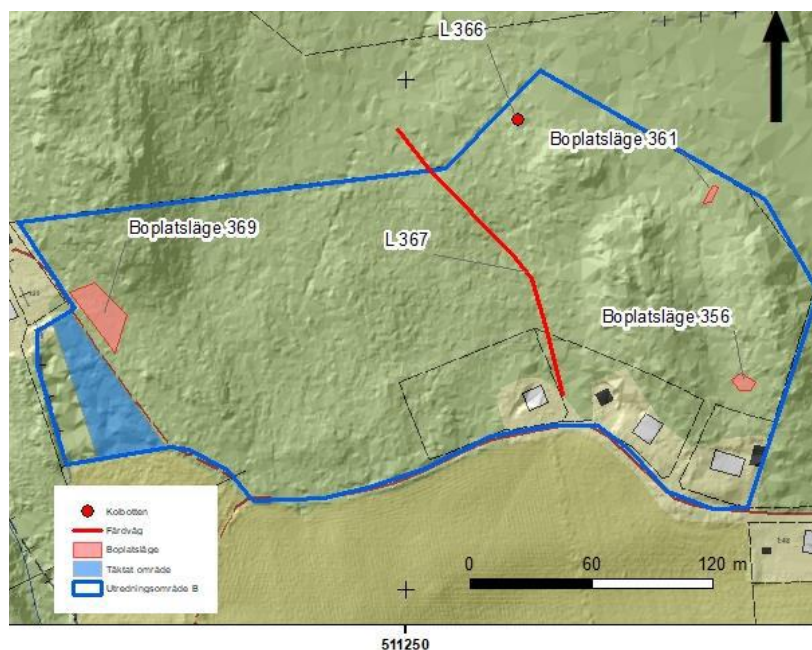
Del av utredningsområde för Lindesby av arkeologigruppen AB, 2014:36

Ett område med en eventuell skärpning (objekt 1) troligen gjorda i samband med mindre provbrytning med en antikvarisk bedömning övrig kulturhistorisk lämning.

Objekt 2 är en husgrund vars läge motsvarar ett hus markerat i en karta över Lindesby ägor från år 1863. Antikvarisk bedömning är övrig kulturhistorisk lämning.

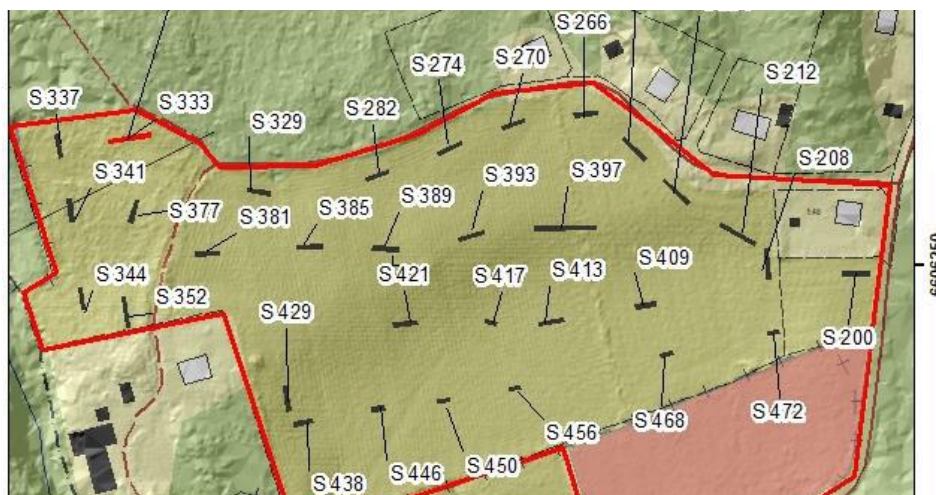
En vägbotten (objekt 3) har blivit beväxt men används fortfarande som stig och finns markerat i en karta över Lindesby ägor från år 1902–1903. Den antikvariska bedömningen är övrig kulturhistorisk lämning.

En tidigare boplats (objekt 4) finns i ett område med ett flertal observationer av boplatslämningar i form av eldstäder, kulturlager, nedgrävning och eventuella stolphål I anslutning till kulturlager i den nordligaste delen av fyndområdet påträffades en skärva av förhistorisk keramik. Boplatslämningar observerades på en yta om cirka 45x20 meter. Marken har börjats odlas senast vid mitten av 1800-talet. Boplatsen har den antikvariska bedömningen fornlämning.



Område B av Societas archaeologica upsaliensis

Vid utredningen påträffades en färdväg och två kolbottnar (röda markeringar). Färdvägen som är sannolikt samma väg finns i häradsekonomiska kartan från 1864-67. Den kolbotten som påträffades inom område B var okulärt väldigt diffus.



Område A av Societas archaeologica upsaliensis

Kolbotten i område A (rött streck) innehöll rikligt med kol och sot. Den 16-17 meters utsträckningen motsvarar ett inte så vanligt mått på en kolbotten. Trots att utredningsområdet är beläget cirka 150 meter väster om de kända boplatslämningarna med järnåldersdateringar påträffades inga förhistoriska lämningar.

Färdvägen och kolbottarna i områdena får den antikvariska bedömningen övrig kulturhistorisk lämning.

TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Inom planområdet finns ingen nuvarande kommunal eller kommersiell service. Dagligvaruhandel finns ca drygt 1 km från planområdet och Lindeskolan ligger ca 750 m från planområdet. I den nordvästra delen av Lindesbergs tätort råder det brist på förskolor.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Torpyttevägen samt mindre vägar som går inom planområdet vägar har enskilt väghållarskap.

GÅNG OCH CYKELNÄT

Inom planområdet finns inga separata gång och cykelvägar. Naturliga stigar som ej underhålls förekommer dock inom planområdet.

TRAFIKFLÖDEN, PARKERING, VARUMOTTAGNING, IN-UTFARTER

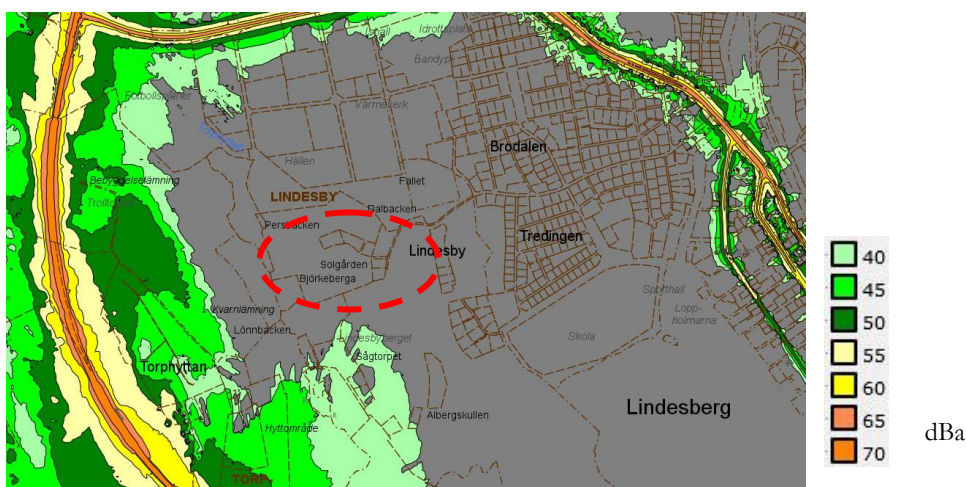
Uppskattningsvis ansluts ca 25-30 bostäder utmed Torpyttevägen från planområdet och till Torphyttan. Trafiken som bebyggelsen genererar uppskattas till ca 100-200 fordon/dygn.

MILJÖKVALITETSNORMER OCH LUFTFÖRORENINGAR

I en rapport *Cancerframkallande ämnen i tätortsluft Lindesberg 2010/2011* framtagen av arbetsmiljö kliniken USÖ framgår det att bakgrundshalter av hälsofarliga ämnen i utomhusluften har låga halter av föroreningar. Lufthalter för olika ämnen i Lindesbergs kommun mättes under hösten 2010. Mätningarna visade vid Kristinavägen respektive Kungsgatan följande nivåer: Bensen ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 0,69 resp 0,45, Butadien ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 0,06 resp 0,04 Formaldehyd ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 1 resp 1 Kvävedioxid ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 7,5 resp 4,9 Partiklar PM_{2,5} ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) 3,5 resp 2,4.

TRAFIKBULLER

Begränsat bakgrundsbuller från Rv50 når planområdet. Trafikbuller av de befintliga trafikflödena på ca 100-200 fordon/dygn utmed Torphyttvägen bedöms inte överstiga gränsvärdena i bullerförordningen (2015:216).



Kartering av ekvivalenta trafikbullernivåer, planområdet inom röd figur

BEFINTLIG VERKSAMHET

Huvuddelen av planområdet består av jordbruksmark och naturmark. Viss djurhållning för bete har förekommit. Miljökontoret har ingen anmälan för pågående hästverksamhet i och angränsande till planområdet.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Dagvatten leds i öppna diken mot Torphyttedäcken, vissa lokala förekomster av nedgrävda dagvattenledningar kan förekomma.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens VA-verksamhetsområde för vatten och avlopp. Förnärvarande finns ett antal enskilda avlopp för den befintliga bebyggelsen. Fem av sex fastigheter inom planområdet får kommunalt vatten via Torphyttans VA-förening.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Elnätet är delvis utbyggt inom planområdet, både luftledningar och nedgrävda el-ledningar förekommer.

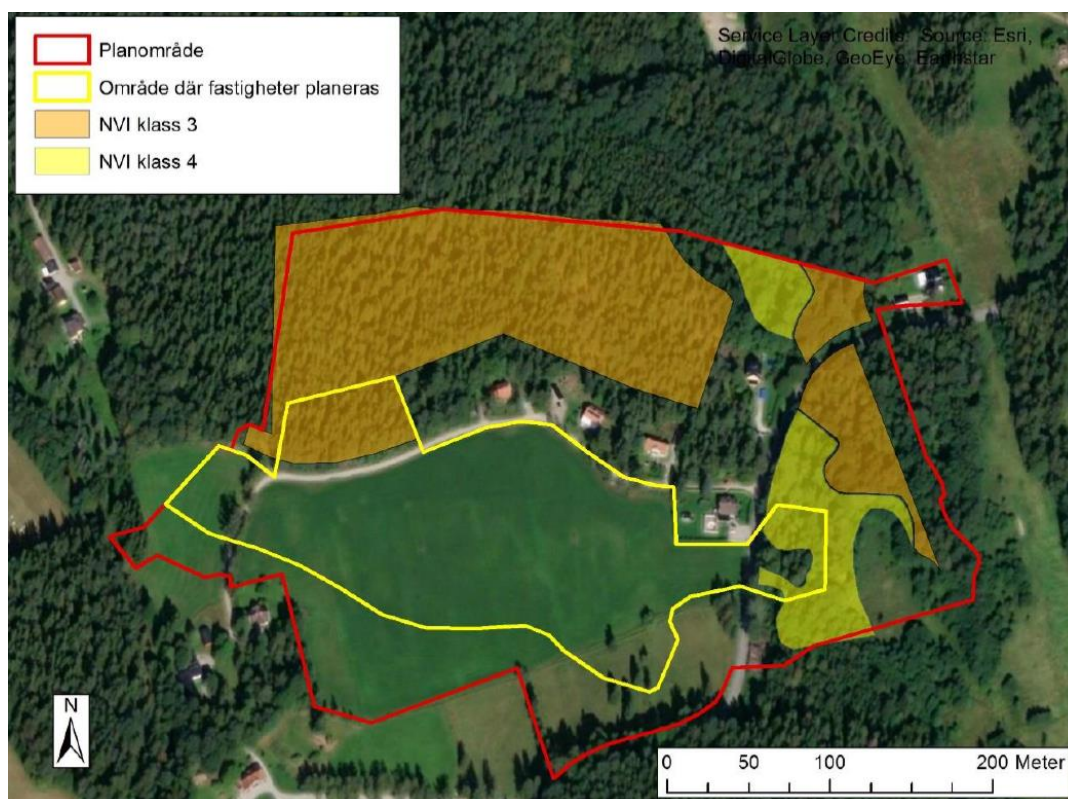
PLANFÖRSLAG

NATUR

Delar av den befintliga naturen samt jordbruksmarken föreslås omvandlas till kvartersmark för bostäder samt en förskola. Stora delar av exempelvis de norra delarna av planområdet föreslås få markanvändningen Natur vilket innebär att den befintliga skogen bibehålls men detaljplanläggs. Öster om byggrätten för förskolan föreslås att det befintliga området där planläggs som Natur. I planen föreslås att markanvändningen Natur finns utmed Dalbäcken. Ett område med Natur har lagts till vid planområdets västra kant för att skapa en buffert till nya byggrätter samt stärka kontakten till Torphyttebäcken.

PLANOMRÅDETS LOKALISERING UTIFRÅN ETT FLADDERMUSPERSPEKTIV

I *PM Påverkan på fladdermusfaunan i samband med detaljplan* (se bilaga) behandlas frågan om en exploatering vid Lindsby skulle kunna ha en negativ påverkan på den lokala fladdermusfaunan. Den planerade exploateringen kommer främst omfatta den öppna jordbruksmarken centralt i området. Större ytor av öppen mark utgör oftast inte särskilt attraktiva områden för merparten av våra fladdermusarter, varför den föreslagna lokaliseringen, utifrån ett fladdermusperspektiv, bedöms som det bäst tänkbara inom detaljplaneområdet. Vidare bedöms inte exploateringen av den öppna jordbruksmarken påverka fladdermössens födosöksområden nämnvärt negativt då bäckravinen i öster och skogsområdet med tillhörande brynmiljöer i norr ej nämnvärt påverkas av de aktuella planerna.



Karta över planerade byggrätter inom gul markering

Det aktuella detaljplaneområdet förefaller i nuläget inte vara särskilt ljusförorenat, vilket är gynnsamt inte bara för fladdermöss utan även andra nattaktiva organismer. Den största

negativa påverkan på delar av den lokala fladdermusfaunan inom detaljplaneområdet är sannolikt om ljusföroreningarna ökar i området.

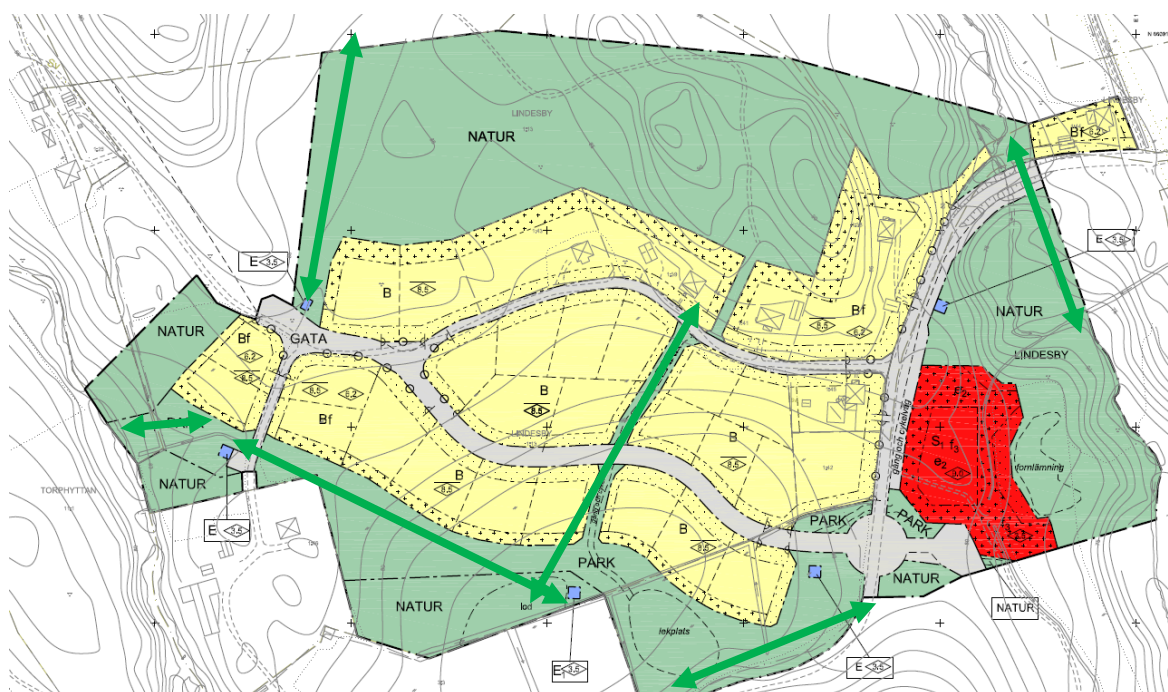
För att minimera eventuell negativ påverkan är rekommendationen därför att belysning i bäckravinen och skogsområdet undviks helt och hållet. Den del av detaljplanen som främst kan ge upphov till känslig ljusförorening är den östra delen som omfattas av förskolan. Markanvändningen för skoländamål har därför minskats ned mot bäckravinen jämfört med tidigare detaljplaneförslag. Även en utformningsbestämmelse som reglerar belysning så att skärmad och nedåtriktad armatur ska används för att minimera negativa ljusföroreningar vid förskoletomten. Detta gör så att det fortsatt ska finnas en mörk korridor inom detaljplaneområdet som kan nyttjas av fladdermöss (och andra nattaktiva organismer) för att födosöka samt förflytta sig i nord-sydlig riktning utmed bäckravinen för att nå andra områden.

Vidare bör ny belysning inom det planerade bostadsområdet anpassas genom att skärmad och nedåtriktad armatur används för att minimera negativa ljusföroreningar för nattlevande organismer. Eventuellt också anpassa valet av det ljus som används i armaturen. Grövre träd/hålträd utmed Torphyttevägen i den södra delen av planområdet bör i möjligaste mån sparas.

Sammantaget finns förutsättningar för att negativ påverkan på den lokala fladdermusfaunan blir låg till följd av den planerade exploateringen (se bilaga).

GRÖNSTRUKTUR

Park planläggs i planens södra del där det bildas ett grönstråk från förskolan till Torphyttebäcken. Parkmark förbinder Naturområdet i norr med Parkmarken i syd, parkmarken avses även att få en gång och cykelväg. Utmed Dalbäcken förstärks grönstråket genom att ett område kring bäcken får markanvändningen Natur.



Grönstråk markerade med gröna pilar

RAS OCH SKREDRISK

För vissa delar av områdena kan stabiliserande markåtgärder komma att krävas för bebyggelsen.

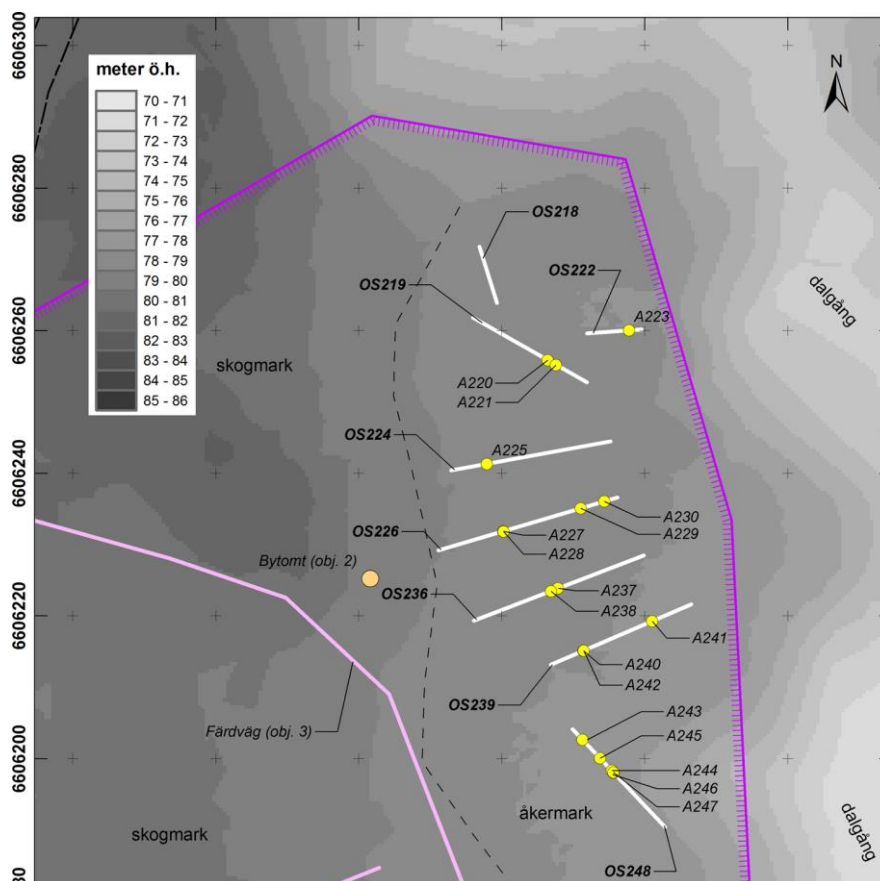
VATTEN

LÅGPUNKTER OCH LOD-FÖRDRÖJNINGSMAGASIN

Inom planområdet avsätts en yta vid en lågpunkt som kan fungera som ett lodområde.

ARKEOLOGI FORNLÄMNINGAR

Fornlämningen efter boplatzlämningar (*objekt 4, Arkeologisk utredning etapp 1 och 2 från 2014 framtagen av Arkeologigruppen AB*) föreslås ligga inom markanvändningen NATUR. Inom fornminnesområdet och hänsynsområdet för fornminnet är det inte tillåtet att uppföra bebyggelse eller utföra några anläggningsarbeten som innebär ingrepp i marken. Vid eventuella framtida ingrepp i fornlämningen krävs tillstånd från Länsstyrelsen.



Del av karta över schakten (vita streck) och påträffade anläggningar (gula markeringar)
Arkeologigruppen AB

Ingrepp i övriga kulturhistoriska lämningar kan motiveras i att andra samhällsintressen som bostadsförsörjning och skola vilka i detta fall bedöms överväga de kulturhistoriska värdena.

BEBYGGELSE

BYGGNADER OCH BEBYGGELSESTRUKTURER

Planförslaget möjliggör för minst 20 friliggande enbostadshus där även parhus kan ingå i denna kategori *friliggande* huvudbyggnader för bostadsändamål. Exploateringsstalet för *friliggande* enbostadshus för hur mycket fastigheten får bebyggas är 25%. Där radhus tillåts kan upp till 33% av fastigheten bebyggas. För bostadsbebyggelsen är högsta tillåtna nockhöjd 8,5 meter samt för friliggande hus en byggnadshöjd på 6,2 meter. Det innebär att hus upp till 2 plan är tillåtna. Komplementbyggnader tillåts ha en nockhöjd upp till 3,5 meter.

Gatustrukturen har fångat delar av den befintliga mer lantliga vägstrukturen med få inslag av längre raka gatuavsnitt. Utmed den nya gatan genom Lindesby har byggrätterna förgårdsmark på ca 8 meter något som bidrar till områdets karaktär. Tomter som angränsar till varandra bör inte ha stora skillnader i höjdsättning.

Huvudbyggnaden för förskola tillåts ha en högsta byggnadshöjd på 9,0 meter, största byggnadsyta för förskolan är 1300 kvm. Komplementbyggnader tillåts ha en nockhöjd upp till 3,5 meter, uppskjutande delar på exempelvis lekredskap kan överstiga 3,5 meter. Ytan som tillåts bebyggas för komplementbyggnader kan totalt uppgå till 250 kvm på förskolan.

Högsta tillåtna byggnadshöjd för tekniska anläggningar är 3,5 meter.

BYGGNADSKULTUR OCH GESTALTNING

Bostadsbebyggelsen består i planförslaget till stor del av friliggande enbostadshus med en möjlighet till tomtstorlekar på över 1000 kvm. På ett antal av de föreslagna tomterna tillåts även radhusbebyggelse. Området kommer alltså bestå av lägre bebyggelse med låga exploateringsstal något som kännetecknar radhus och villaområden. Förskolan kommer till största del bestå av en lägre huvudbyggnad. Fasadmaterial kan bestå av trä och tak kan vara beklädda med sedum, möjligheter finns alltså att fånga upp inslag från naturen och gestalta byggnaden med dessa.

FRIYTOR

På kvartersmarken för bostäder leder de låga exploateringstalen till att tillräckliga friytor kan skapas på den egna fastigheten. Nyckeltal för friytor är 40 kvm/barn. För ett elevantal på exempelvis 60 barn så innebär det alltså 2600 kvm friyta. Friytan vid förskolan kan med fördel delas upp i olika zoner. Närmast huvudbyggnaden kan "den trygga zonen" finnas utanför den kan en "mellanzon" med delvis anlagda ytor finnas. Den "yttre zonen" som till största delen utgörs av naturmark ligger utanför kvartersmarken.

Tillgången av närliggande naturmark bör beaktas i frågan om friytor där naturområden kan vara en förlängning av den "yttre zonen". (se mer i *Boverket 2015:8 Gör plats för barn och unga! En vägledning för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö*)

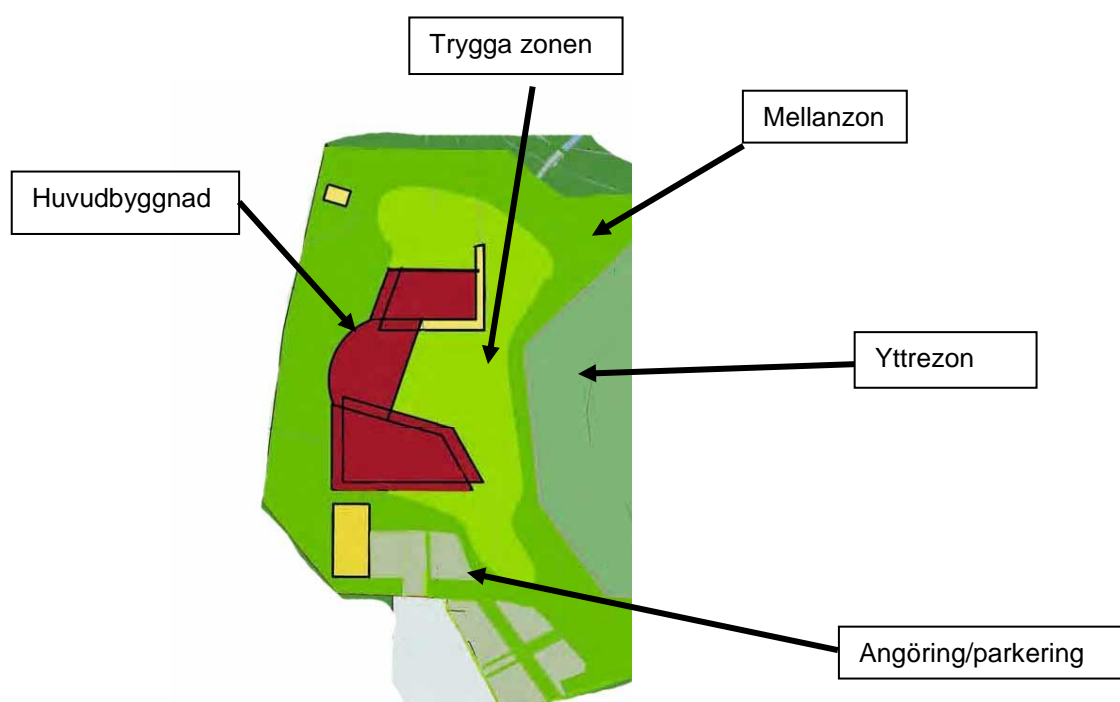


Illustration-situationsplan förskoleområde

NATURMILJÖ/PARK

I planen avsätts ytor för Park som även innefattar en allmän lekplats. Ett lod-område läggs inom markanvändningen NATUR. Förutom lekplatsen så kommer parkmarken utgöras till största delen av gräsytor med undantag av några inslag av träd och buskar. Skötselnivån för gräsytorerna är lägre än för lekplatsen.

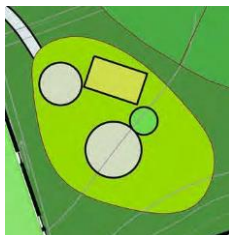


Illustration-situationsplan lekplats

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Planförslaget föreslår att en cirkulationsplats eller korsning anläggs utmed Torpyttvägen så att en ny väg får sin anslutning till det nya bostadsområdet i nya Lindesby. Torpyttvägens standard föreslås förbättras vilket innebär att den på vissa platser behöver korrigeras och breddas. Den befintliga vägen i den norra delen av planen föreslås att få en standardhöjning samt att sträckningen ändras på vissa platser för att lättare kunna tillgodose planens syften samt att befintliga fastighetsgränser efterlevs. Den nya Lindebyvägen kan på sikt komma att anslutas mot norr.

Vägområdena i planen föreslås vara: Torpyttvägens 7,5 meter med separat g/c väg på 4 meter, nya Lindesbyvägen 9,75 meter med g/c inräknad och norra Lindesbyvägen 5,5 meter med blandtrafik för g/c. Den skyltade hastigheten regleras ej i planen men förutsätts vara max 30 km/h vid skolområdet. För att den skyltade hastigheten ska efterlevas bör även trafikreducerade åtgärder finnas.

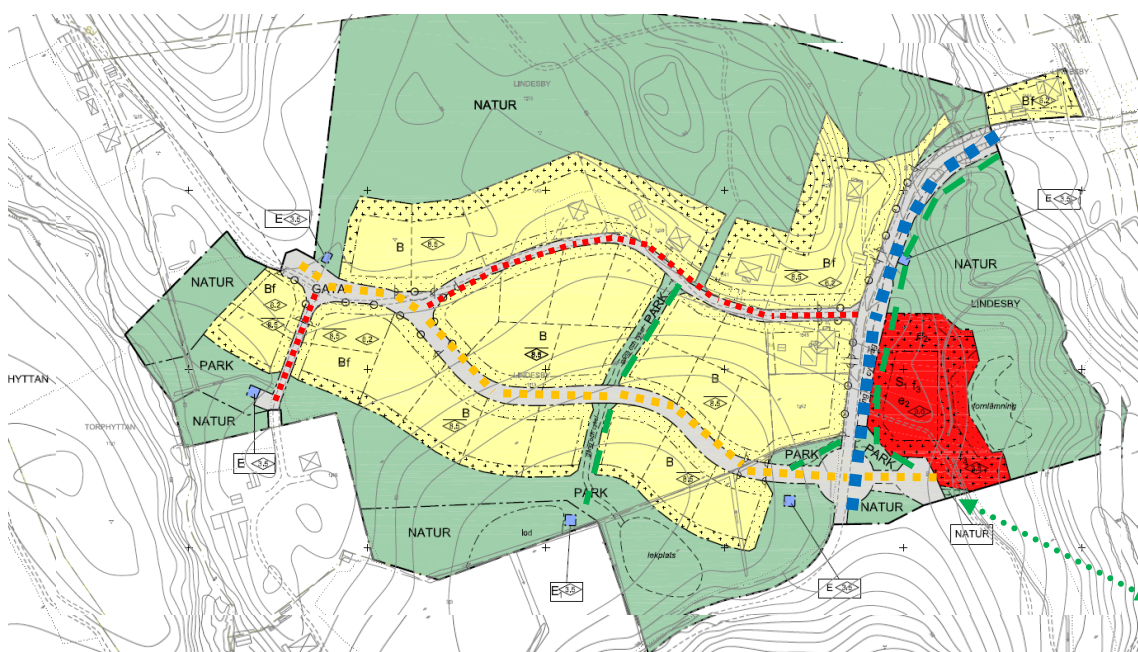


Illustration över trafiknät

- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Gata 7,5 meter
- — — — — Separat gång och cykelväg
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Gata 7,5 meter + gång och cykel 2,25 meter
- ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Gata 5,5 meter

GÅNG OCH CYKELNÄT

Gång- och cykelnätet förstärks i planförslaget utmed Torphyttvägen och fram till förskolan. Nya Lindesbyvägen får en gatubredd på 7,5 meter där minst 2,25 meter avsätts till gång och cykel upphöjd och skild med kantsten från övrig vägbanan. Mot öster kan en framtida gång- och cykelväg länka samman planområdet med befintlig bebyggelse.



Illustration över planområdet

KOLLEKTIVTRAFIK

Torphyttevägen dimensioneras så att framtida kollektivtrafik kan trafikera gatan. Nya Lindesbyvägen dimensioneras så att kollektivtrafik kan passera området i en riktning då vägområdet inte tillåter att bussar möts.

PARKERING, ANGÖRING, IN-UTFARTER

Parkering och angöringsplatser anordnas inom de egna fastigheterna. Vid en radhusexploatering bör emellertid ett samnyttjande av parkeringar, in och utfarter ske. Vid skolområdet anläggs en vändzon. Angöring vid förskolan sker från syd där även skolans parkeringar placeras. I planförslaget finns ett antal in-och utfartsförbud för att öka trafiksäkerheten. Fastigheten Lindesby 1:38 har en befintlig in och utfart mot Torphyttevägen, eventuellt tillkommande behov av in-och utfarter bör ansluta mot den mindre gatan i syd och inte mot Torphyttevägen från Lindesby 1:38.

STÖRNINGAR

SKYDDS OCH RISKAVSTÅND.

Ingen av verksamheterna direkt norr om planområdet bedöms kräva ett större riskavstånd än 200 m. Den allmänna rekommendationen, enligt boverkets allmänna råd 1995:5 *Bättre plats för arbete*, gällande avstånd mellan småindustriområde och bebyggelse är 200 meter och för industri 500 meter. Linde Pac AB bedöms ha sådan verksamhet som inte har ett större skyddsavstånd än 200 m. Linde Pac AB behandlar inte polyester därav klassas verksamheten som en övrig plastbearbetande industri vilken har ett skyddsavstånd på högst 200 meter (*Bättre plats för arbete sid 115*). Även avståndet mellan bostäder och värmeverket överstiger 200 m. Risker som är förknippade med verksamheten vid värmeverket är främst läckage från oljecisterner, brand samt den explosionsrisk som ångackumulatören innebär. För energianläggningar med tillförd effekt under 50 MW är riktvärdet för skyddsavstånd 50 meter för anläggning med oljepanna och för fastbränslepanna 200 meter (*Bättre plats för arbete sid 130*). Linde Energis förbränningsanläggning med en effekt på under 50 MW resulterar alltså i ett skyddsavstånd på under 200 meter. Avståndet mellan befintliga verksamheter och mellan nya byggrätter för bostäder i planförslaget överstiger 200 m. Fastighetsgränsen till den befintliga bostadsfastigheten Lindesby 1:44 ligger något närmre än 200 meter till Linde Pac fastighetsgräns men avståndet till verksamheten bedöms vara minst 200 meter.

OMVANDLING AV INDUSTRIOMRÅDET SAMT SKYDDS OCH RISKAVSTÅND BEFINTLIGA BOSTÄDER.

Lindesberg kommun har i sin fördjupning av översiktsplanen för Lindesbergs stad (Antagen 16 december 2014) samt nu i gällande ÖP hänvisat verksamheter med omgivningspåverkan till det Norra industriområdet. Då befintliga bostäder redan finns på fastigheterna Lindesby 1:44, 1:38, 1:39, 1:41 och 1:43 kan eventuella störningar från verksamheter prövas mot miljöbalken (MB) redan i dagsläget oavsett om dessa fastigheter detaljplanläggs eller inte. Tillkommande samt befintliga verksamheter inom det planlagda industriområdet (detaljplan A 51) behöver alltså kunna tillgodose att verksamheten inte medför olägenhet som exempelvis buller, vibrationer, lukt och ljus-störningar mot den befintliga bebyggelsen enligt MB. Stöd för att planlägga den befintliga bostadsbebyggelsen finns eftersom bostäderna funnits där före tillkomsten av industriplanen och att ingen genomförandetid längre skyddar byggrätterna för industrin. Typ av verksamhet som kan tänkas etableras i industriområdet med hänsyn till befintlig miljö samt närhet till bostäder skulle kunna vara; verkstadsindustri, montering, service, upplag eller liknande. Buller och störningsskydd

TRAFIK

Den befintliga trafiken på Torphyttvägen genereras av de kringboende och kan uppskattas till att uppgå till 100-200 fordon/dygn vilket är baserat på antalet hushåll. En fullt genomförd plan innebär en förskola och ca 25 nya hushåll vilka då beräknas generera under 500 nya fordon/dygn enligt beräkningar gjorda med Trafikverkets trafikstringsprogram vilket innebär en sammanlagd trafikmängd på ca 500 fordon/dygn utmed Torphyttvägen. För de ovan angivna trafikflödena samt med en skyltad hastighet på max 50 km/h bedöms inte trafikbullret överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå.
(https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2016/hur-mycket-bullrar-vagtrafiken_low.pdf)

Utmed förskoleområdet vid Torphyttvägen beräknas hastigheten till max 30 km/h något som den även den skyltade hastigheten bör regleras till. För uteplatser utmed Torphyttvägen finns en bullerberäkning (bilaga) där maximalnivåerna för uteplats redovisas. Utredningen visar att det går att anordna uteplatser inom fastigheterna så att bullerförordningen klaras.

BOSTADSÄNDAMÅL

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordning (2015:216).

- Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.
- Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.
- Vid en uteplats bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

SKOLÄNDAMÅL

På skol- eller förskolegårdar är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dBA (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Boverkets allmänna råd (2015:1). En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

MILJÖPÅVERKAN LUFT, MARK OCH VATTEN (MKN)

Bostäder och förskoleverksamhet ger ej upphov till betydande störningar eller allvarliga negativa miljöeffekter. De negativa miljöeffekter som de ökade trafikmängderna till följd av genomförandet av planen väntas bidra med bedöms inte överstiga gränsvärden enligt bullerförordningen (2015:216). Området för pumpstationen kan avvika från rekommenderat skyddsavstånd eftersom pumpstationer kan behöva läggas på en lågpunkt för att kunna samla avloppsvatten med självfallsledningar. Åtgärder mot luktproblem förebyggs med exempelvis kolfilter i anläggningen. Vidare läggs byggrätten för pumpstation på ett avstånd på minst 25 meter från närmsta byggrätt avsedd för bostadsändamål. Minsta avståndet mellan pumpstation och bebyggelse bör, enligt Svenskt Vattens publikation P47, inte understiga 25 meter. Serviceväg kan ske över PARK-mark. Förskolans verksamhet kan ge en begränsad områdespåverkan emellertid ligger inte förskolan direkt angränsande till omgivande bostadsfastigheter vilket innebär att eventuella störningar bedöms som ej betydande. En utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet gynnar den ekologiska och den kemiska statusen i Torphyttbäcken.

DJURHÅLLNING, ÄNG OCH BETESMARK

Ängsmarken på Lindesby 3:3 som angränsar till Lindesby 1:13 inte ingår i detaljplanen då djurhållning inte kommer att vara aktuellt. Ett genomförande av detaljplanen innebär att djurhållning i och i anslutning till planområdet inte kommer vara aktuellt.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Detaljplaneområdet väntas i låg grad komma att hårdgöras. Dagvattenåtgärder ska utföras på sådant sätt att fastigheter inte avleder mer dagvatten än vad som motsvarar maxflödet från den oexploaterade fastigheten. Dagvatten från parkeringsplatser, uppställningsytor, körytor och därmed liknande ytor ska renas innan det får anslutas till den förbindelsepunkt som är anvisad. Eventuella befintliga dagvattenledningar för avvattning av jordbruksmark flyttas vid behov. Möjligheter till fördröjning av dagvatten inom detaljplanområdet anses vara möjlig. Ett område är avsatt vid en lågpunkt som möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inte inom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens VA-verksamhetsområde. Nya spill- och vattenanläggningar behöver anläggas för att ny exploateringen ska kunna kopplas till det övriga VA nätet. I samband med framtagandet av detaljplanen föreslås att beslut ska tas att planområdet ska ingå i Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagens VA-verksamhetsområde. VA-lagen ger huvudmannen för en avloppsanläggning utrymme att föreskriva villkor och begränsningar beträffande utsläpp till det allmänna avloppsledningsnätet. Vid bildandet av ett VA-område ska befintlig VA-förening lösas in och upplösas. Planförslaget innehåller att antal områden för tekniska anläggningar (E område). Pumpstationer läggs inom markanvändningen NATUR där anläggningens storlek begränsas till maximalt 20 kvm och med en högsta höjd på 3,5 meter. Pumpstation kan behöva läggas i en lågpunkt för att kunna samla avloppsvatten med självfallsledningar.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska ske inom den egna fastigheten. För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt *Avfallsplan 2016-2020 för Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora*. Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Inom planområdet föreslås ett antal områden få markanvändningen tekniska anläggningar (E). Ytorna avsätts för mindre transformatorer eller för dylika anläggningar. Inom planområdet förutsätts att övriga tekniska försörjningssystem som el, tele och bredband byggs ut samtidigt som fastigheterna anläggs. Eventuella befintliga elledningar kulverteras eller flyttas i samråd med ledningsägarna och bekostas av exploitören.

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Lindesbergs kommun ansvarar genom Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen för genomförandet av de delar av detaljplanen som utgör allmän platsmark samt utbyggnad av VA. Respektive fastighetsägare ansvarar för utbyggnaden inom de delar som utgörs av kvartermark med sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd m.m.

TIDPLAN

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen kan antas under 2020.

HUVUDMANNASKAP

Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats. Huvudmannaskapet för de delar av Torphyttvägen som ligger inom planområdet regleras till att få ett kommunalt huvudmannaskap, kommunen blir då tillika väghållare för den delen av Torphyttvägen.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören. Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning ska detta bekostas av exploatören om inget annat avtalas.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

FASTIGHETETER OCH RÄTTIGHETER OCH FASTIGHETSRÄTTSLIGA ÅTGÄRDER

Samfällda vägar inom allmän plats överförs till kommunens fastighet.

Del av vägområde vid Torphyttvägen (samfällad väg) föreslås överföras till Lindesby 1:44.
Del av Lindesby 1:44 föreslås överföras till Lindesby 1:11.

Lindesby 1:43, 1:41 och 1:39 föreslås regleras enligt plankartan vilket innebär en anpassning till den justerade vägdragningen. Kostnader för att genomföra förrättningarna ovan bekostas av Lindebergs kommun.

Delar av fastigheten Lindesby 1:13 avstyckas till nya fastigheter och Lindesby 1:11 avstyckas till en ny förskoletomt. Åtgärden bekostas av Lindesbergs kommun.

Lindesby 1:13 regleras in i Lindesby 1:11. Avregleringen skedde 2020-07-07 akt1885-2019/55.

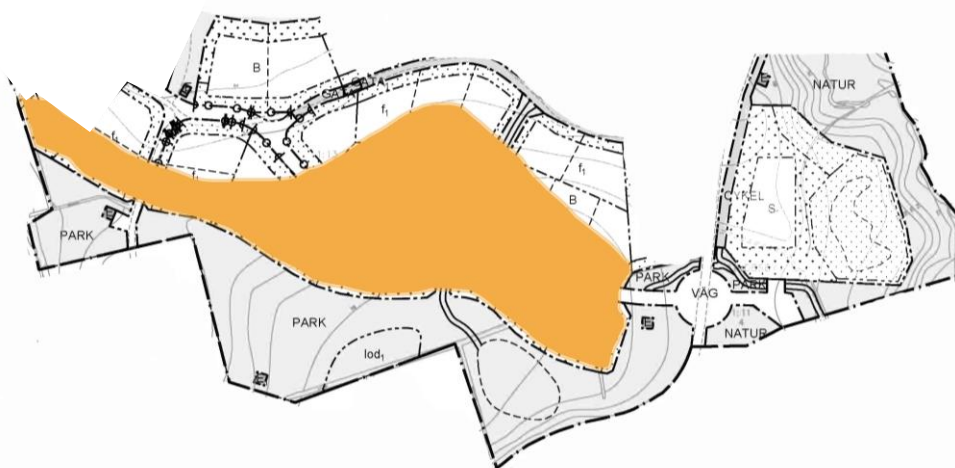
Kommunen får enligt PBL 6 kap 13 § lösa in mark eller annat utrymme som enligt detaljplanen ska användas för en allmän plats och som kommunen ska vara huvudman för. Omvänt så kan även en fastighetsägare ha rätt att kräva inlösen av kommunen när mark i en detaljplan avsätts för vissa allmänna eller gemensamma ändamål. Gäller Lindesby 3:5 samt 1:46.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR, GEOTEKNIK,

En övergripande markteknisk undersökningsrapport geoteknik finns då ett antal provborrningar i Torphyttan utförts (se bilaga). För vissa delar av områdena kan stabiliserande markåtgärder komma att krävas. Den geologiska kartan (SGU) samt de utförda geotekniska undersökningarna inom detaljplaneområdet visar till stor del fastmarksförhållanden som morän och berg. Emellertid omringas fastmarken av glacial samt postglacial lerjord med lerdjup upp till 5 m. Inom ljusbrunt område bedöms att stabiliserande markåtgärder kommer att krävas. Exempelvis kan det innebära att grundläggning av

byggnader i första hand utföras med stödpålar. Gator på låg bank och VA-ledningar utan påförda laster från t.ex. gator bedöms kunna anläggas konventionellt direkt i mark, möjligen via förstärkt ledningsbädd. I områdena utanför det ljusbruna området bedöms grundläggning av även byggnader i 1-2 plan kunna ske direkt i mark via plattor (observera att delar av planområdet är borttaget från bedömningen). Objektspecifik geoteknisk undersökning bör därför utföras för byggnader samt om bankhöjder högre än ca 0,5 m erfordras inom det ljusbruna området. Mer detaljerande nödvändiga geotekniska undersökningar behöver emellertid tas fram av respektive byggherre i samband med exploatering av området.



Övergripande geoteknisk undersökning. Inom ljusbrunt området kan stabiliserande markåtgärder komma att krävas innan byggnation.

Ingen infiltration av dagvatten förutsätts vara möjlig inom detaljplaneområdet p.g.a. jordens täthet. Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen kan vara vägledande vid projektering och dagvattenfrågor.

Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall. I samband med fortsatt markprojektering bör behovet av ledningar för el och VA utredas.

ARKEOLOGI

Om byggherre skulle påträffa fornlämningar så är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen. Ingrepp i fornlämning regleras i Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen samt vilken part som ska bekosta eventuella undersökningar och utredningar. Inom fornminnesområdet och hänsynsområdet för fornminnet vid förskoletomten är det inte tillåtet att uppföra bebyggelse eller utföra några anläggningsarbeten som innebär ingrepp i marken utan att tillstånd getts av Länsstyrelsen.

GENERELLT BIOTOPSKYDD

Alléer och vissa diken kan omfattas av det generella biotopskyddet. Det finns inget generellt hinder mot att anta en detaljplan som berör områden som omfattas av ett generellt biotopskydd. Detaljplanen bedöms emellertid att kunna genomföras oavsett eventuella biotopskydd då det finns en flexibilitet i planen samt att fastighetsgränser endast är illustrerade och inte bindande, anpassningar av fastighetsgränser och in och utfarter kan därför göras. Detaljplanen bedöms i sin helhet kunna genomföras självständigt där genomförandet inte är beroende på eventuella dispenser.

MARKLOV

Marklov krävs inom detaljplanelagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till +/- 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Rekommenderat minsta kapacitet är 900 liter per minut med ett inbördes avstånd mellan 250-400 meter. Placering av brandposter ska särskilt beakta den planerade förskolan.

TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Eventuella rättigheter för dragning av eventuella ledningar tecknas separat mellan ledningsägare och fastighetsägare.

MILJÖKONSEKVENSER

UNDERSÖKNING

För att bedöma planens miljöpåverkan har en undersökning gjorts.

Checklistan som undersökningen görs utifrån utgår bland annat från 4§ MKB förordningen. Resultatet av undersökningen är att planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver upprättas (se bifogad undersökning). Undersökningen med tillhörande checklista är framtagen av Samhällsbyggnad Bergslagen. Enligt undersökningen (särskilt beslut) medför inte planförslaget en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

För att bedöma planens miljöpåverkan har en behovsbedömning gjorts.

Checklistan som behovsbedömningen görs utifrån utgår bland annat från 4§ MKB förordningen. Resultatet av behovsbedömningen är att genomförandet av planen inte bedöms ge sådana effekter som skulle innebära att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap 11§ miljöbalken behöver upprättas (se bifogad behovsbedömning). Behovsbedömning med tillhörande checklista är framtagen av Samhällsbyggnad Bergslagen.

LUFTKVALITET

Skattningen är att ett plangenomförande inte påverkar luftkvaliteten i den grad att miljökonsekvensnormerna överskrids.

VATTENKVALITET

Dagvatten från planområdet avleds via kommunala dagvattenledningar till Lindesjön. Sammantaget bedöms ett genomförande av detaljplanen inte medföra någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökonsekvensnormer för vatten. Ett genomförande av detaljplanen ger möjlighet att ett antal enskilda avlopp byts ut mot kommunalt avlopp vilket ökar möjligheter att uppnå mål för miljökonsekvensnormer (MKN).

RISKER OCH SÄKERHET

Planförslaget medför inga betydande risker.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Nätstationer ska placeras med ett minsta avstånd på 5 meter från bostäder eller skola.

SAMHÄLLSKONSEKVENSER

BOSTADSPOLITISKA MÅL

I Lindesbergs kommuns *"Riktlinjer för Bostadsförsörjning 2016-2025"* anges bland annat att *"Antal avstyckade och klara villatomter som finns tillgängliga..., främst i de mest efterfrågade områdena skall år 2019 vara 20 st."* I och med genomförandet av denna detaljplan kan kommunens mål uppfyllas.

BARNPERSPEKTIV

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att delvis bli en bra miljö för både barn och vuxna genom att en förskola läggs nära ett grönområde, samt att gång- och cykelvägnätet planläggs. Bostadsområdet väntas få goda möjligheter till att få kvalitativa vistelsezoner både inom de egna privata

fastigheterna samt på de allmänna grönytorna. Ett antal passager finns till och från grönområdena

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANAVALTAL

Kostnaden för planen är reglerad i en uppdragsbekräftelse för Lindesbergs kommun.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Kostnader	kkkr
Mark	2 400
Plankostnad, utredningar	700
Gator	8 100
Park, Natur	2 900
Fastighetsbildning + ersättning	500
Övrigt adm	1 100
Summa kostnader	15 700
Intäkter	15 800
Summa	100

Vid en skattefinansiering av 1/3 av markinköp för Lindesby 1:13 samt Torphyttevägen räknas 2 200 kkr bort på intäktssidan vilket innebär ett minskat uttag på ca 100 kkr/småhustomt.

ÖVRIGA UNDERLAG/UTREDNINGAR TILL PLANARBETET

Arkeologi

Översiktlig markundersökning

Naturvärdesinventering

PM Fladdermöss

MEDVERKANDE

Detaljplanen har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. Under arbetet med att ta fram detaljplanen har dessutom tjänstemän från Miljökontoret, och Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen deltagit.

Isabella Lohse
Enhetschef

Kjell Jansson
Planarkitekt