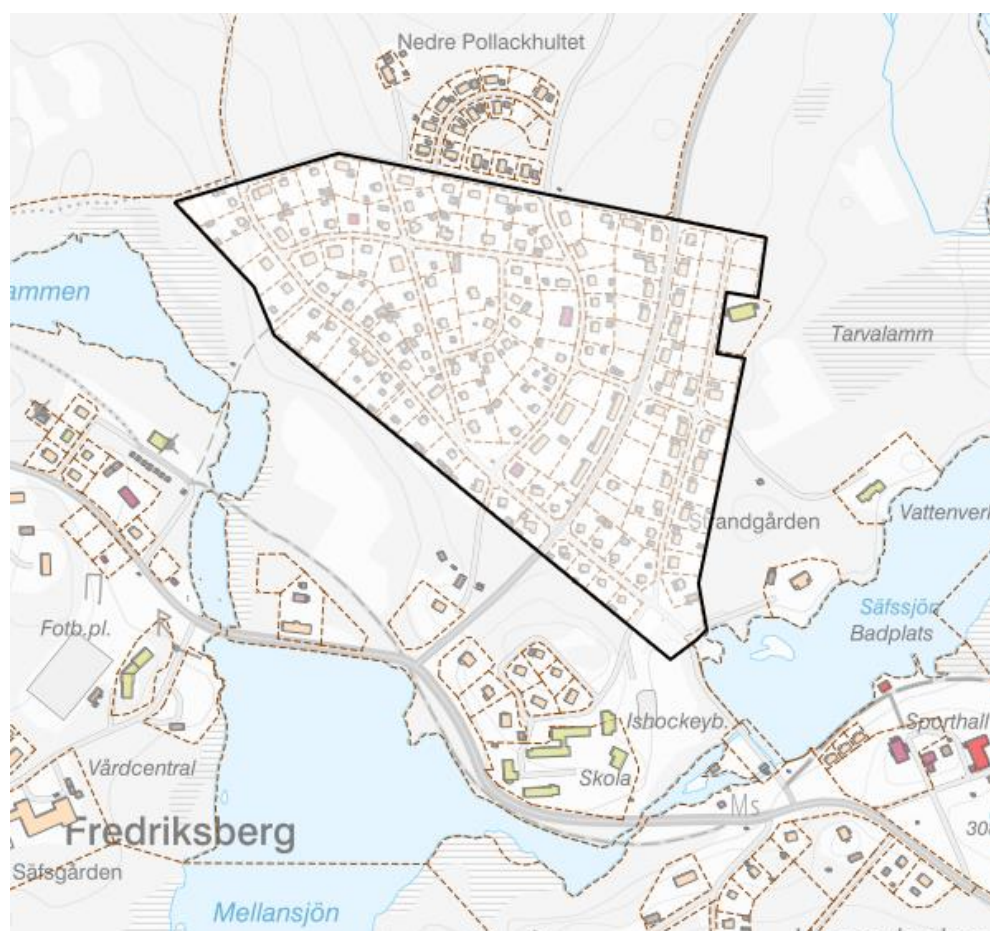


**LUDVIKA
KOMMUN****Samrådshandling**Diarienummer
SBN 2019/175-21

Tillägg till planbeskrivning

Tillhörande ändring genom tillägg av detaljplan 17 och 69 för
Fredriksbergs egnahemsområde 1¹ – 1³⁸ och 2¹

Tillägget upprättat i april 2019



*Det markerade området i kartan täcker in de områden i
Fredriksberg som regleras av detaljplan nr 17 och nr 69.*

Innehållsförteckning

1 Handlingar	3
2 Bakgrund	3
3 Planändringens syfte och huvuddrag	3
4 Undersökning av betydande miljöpåverkan	3
5 Plandata	4
6 Ändrade detaljplaner	4
7 Tidigare ställningstaganden	4
7.1 Översiktsplanen (ÖP)	4
8 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	4
8.1 Bebyggelseområde	4
8.1.1 Bostäder	4
8.1.2 Gestaltning	4
8.2 Teknisk försörjning.....	5
8.2.1 Vatten och avlopp	5
8.3 Natur	5
8.3.1 Geotekniska förhållanden	5
8.3.2 Förorenad mark.....	5
8.3.3 Radon.....	5
8.3.4 Risk för höga vattenstånd och/eller skred	5
8.4 Konsekvenser och överväganden.....	6
9 Organisatoriska frågor	6
9.1 Planförfarande	6
9.2 Genomförandetid	6
10 Tidplan	6
11 Medverkande tjänstemän	6

1 Handlingar

Ändringen genom tillägg består av:

- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Detaljplanerna nr 17 och nr 69, d.v.s. de detaljplaner som ändras genom tillägget
- Samrådsredogörelse (skrivs efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (skrivs efter granskningen)
- Fastighetsförteckning

2 Bakgrund

I Ludvika kommuns översiktsplan, antagen 2013 görs bl. a. följande ställningstagande för orten Fredriksberg: ”eftersom turistnäringen är betydelsefull och gynnar orten är kommunen positiv till privata initiativ och kan exempelvis tillåta enstaka stugor på villatomter till uthyrning. Detta bör möjliggöras genom en generell planändring.”

Boende i Fredriksberg har därtill framfört önskemål om att bygga större komplementbyggnader än vad gällande detaljplaner medger.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har undersökt möjligheterna att tillmötesgå önskan och funnit att det är möjligt att göra så genom att ändra bestämmelserna i detaljplan nr 17 och nr 69 genom tillägg.

3 Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med att ändra genom tillägg är tvåfaldigt:

- 1) att möjliggöra ökad flexibilitet i planbestämmelserna vad gäller fördelning av byggnadsarea mellan gårdsbyggnader och huvudbyggnader
- 2) att tillåta boningsrum i gårdsbyggnader.

Den totala exploateringsgraden i planområdet får inte överstiga 20 % av fastighetsarealerna.

4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

De förändringar som tillägget till detaljplanerna medför bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbedömning (SMB) enligt plan- och bygglagen bedöms inte behövas.

5 Plandata

Planområdet ligger i västra delen av Ludvika kommun i Fredriksberg inom bostadsområdet Nedre Pollackshultet och är knappt 25 ha stort. Norr om planområdet ligger ett tiotal bostadshus som även de ingår i bostadsområdet Nedre Pollackshultet, men regleras av detaljplan nr 205. Strax söder om bostadsområdet ligger Fredriksbergsskolan och i dess nordöstra del ligger en förskola. I övrigt omges planområdet av naturmark.

6 Ändrade detaljplaner

Ändringen berör två detaljplaner, nr 17 och nr 69, för Fredriksbergs Egnahemsområde 1¹ – 1³⁸ och 2¹.

Detaljplan 17 för Fredriksbergs egnahemsområde 1¹ – 1³⁸ och 2¹ antogs år 1935. I detaljplanen regleras planområdet för bostadsbebyggelse med öppet byggnadssätt (kopplade eller fristående hus). Ett område i mitten av plankartan reglerades fram till 1956 för lantbruksändamål, men det ändrades i och med att detaljplan 69 antogs och vann laga kraft. Därmed är i princip all mark inom planområdet reglerad för bostadsbebyggelse med tillhörande vägar och friytor.

7 Tidigare ställningstaganden

7.1 Översiktsplanen (ÖP)

I översiktsplanen (ÖP), laga kraft 2013, anges det vara lämpligt med ny exploatering av bostäder i det aktuella planområdet och att ny exploateringen bör kunna ske genom antingen förtätning eller ny detaljpaneläggning.

Vidare anges i ÖP att ”eftersom turistnäringen är betydelsefull och gynnar orten är kommunen positiv till privata initiativ och kan exempelvis tillåta enstaka stugor på villatomter till uthyrning. Detta bör möjliggöras genom en generell planändring.”

8 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

8.1 Bebyggelseområde

8.1.1 Bostäder

Ändringen genom tillägg ger större flexibilitet och medger, till skillnad från den tidigare regleringen, att gårdsbyggnader får vara större än 40 kvadratmeter och innehålla boningsrum, så länge huvudbyggnader dominerar över gårdsbyggnader och den totala byggnadsarean inte är större än 20 procent av fastighetsarean.

8.1.2 Gestaltning

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena

på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnaderna ska ha en god form-, färg- och materialverkan.¹

Området präglas av villabebyggelse i olika material och i olika kulörer.

8.2 Teknisk försörjning

8.2.1 Vatten och avlopp

Området är försörjt med kommunalt vatten och avlopp.

8.3 Natur

8.3.1 Geotekniska förhållanden

Den ursprungliga marken inom området utgörs av morän, enligt SGU:s kartvisare. I området öster om Gamla Nåsvägen är moränen kullig morän, s.k. moränbacklandskap. Enligt samma källa utgörs området av fast mark. Jorddjupet varierar mellan drygt 20 meter i den västra och centrala delen av planområdet till mellan 6 och 10 meter i den östra delen enligt i uppgifter från SGU:s brunnsarkiv.

Berggrunden består av en yngre granit (Syenitoid-granit) enligt SGU:s berggrundskartvisare.

8.3.2 Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området. Området är bebyggt vilket innebär att det bl. a. kan finnas oljecisterner i mark.

8.3.3 Radon

Den ursprungliga marken är klassad som högriskmark för radon. Gammastrålning från uran är förhöjd, särskilt i den nordöstra delen av planområdet. Detta kan förklaras med att denna typ av granit ofta uppvisar förhöjd gammastrålningsnivå. Detta har bekräftats med markmätningar. I samband med bygget av förskolan omedelbart utanför planområdet gjordes mätningar av radongashalten i marken. Resultaten låg mellan 25 000 och 44 000 Bq/m³ jordluft, vilket bedömdes vara relativt normala värden. Radonsäkert byggande förordas ändå då flera hus i och i nära anslutning till planområdet uppvisar för höga markradonhalter.

8.3.4 Risk för höga vattenstånd och/eller skred

Risken för höga vattenstånd torde vara minimal då platsen är belägen betydligt högre än de närmaste sjöarna. Enligt SGU:s kartvisare föreligger det ingen skredrisk i finkorniga jordar inom området.

¹ Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § pkt 1 och 8 kap 1 § pkt 2

8.4 Konsekvenser och överväganden

Ändringen genom tillägg ger en mer flexibel användning av byggrätten på fastigheterna och möjliggör för fastighetsägarna att exempelvis uppföra stugor på villatomterna för uthyrning till turister och/eller bygga större garage, så länge den totala byggnadsarean inte överstiger 20 procent av fastighetsarean och komplementbyggnader inte dominerar över huvudbyggnader.

9 Organisatoriska frågor

9.1 Planförfarande

Planarbetet genomförs med standardförfarande.

9.2 Genomförandetid

Enligt 5 kap 5§ plan- och bygglagen (PBL) ska anges en genomförandetid inom vilken detaljplanen ska vara genomförd.

Denna ändring genom tillägg ges en genomförandetid på femton år.

10 Tidplan

Start av uppdrag	december 2018
Samråd	maj – mitten av juli 2019
Granskning	september 2019
Antagande	januari 2020

11 Medverkande tjänstemän

Tillägget till detaljplanen har upprättats av verksamhetsområde Planering. Kontakter har under planarbetets gång tagits med övriga kommunala förvaltningar, verksamhetsområden och bolag.

Anna Lindberg
t. f. Planeringschef

Elisabeth Åsenius
Samhällsplanerare – handläggare