



Ej justerat protokoll

Au § 132

Dnr KS 085/2015

Detaljplan för del av Riggards 1:13 med flera

Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen beslutade vid sammanträde den 26 november 2014 § 248 att uppdra till Bergslagens miljö- och byggförvaltning att inleda arbete med en detaljplaneändring för området Riggards. Avsikten med detaljplaneändringen var att möjliggöra för kommunen att välja mellan att rusta upp befintliga lägenheter eller riva samtliga lägenheter och genomföra en nybyggnation i området.

Bergslagens miljö- och byggförvaltning inkom den 1 juni 2015 med samrådsremiss gällande detaljplan för del av Riggards 1:13 med flera. Syftet med förslaget till ändrad detaljplan var att i strandnära läge möjliggöra för utökade byggrätter för bostadsändamål samt möjliggöra för bostäder på i dag allmänt tillgänglig mark.

Fysisk planerare Diana Nilsson, Bergslagens miljö- och byggförvaltning föredrog föreliggande förslag till detaljplaneändring vid allmänna utskottets sammanträde den 3 juni 2015 § 111

Fastighetschef Jessica Eriksson informerar att det under sommaren framkommit att vid en detaljplaneändring enligt föreliggande förslag, kommer Länsstyrelsen Örebro län framföra krav om en höjning av marknivån för undanröjande av översvämning samt arkeologiska utgrävningar innan byggrätter för bostadsändamål färdigställs.

Allmänna utskottets beslut

Allmänna utskottet beslutar hänskjuta ärendet till kommunstyrelsen.

Kopparberg 2015-06-10

SAMRÅDSREMISS -

Detaljplan för del av Riggards 1:13 m fl

Bergslagens miljö- och byggförvaltning (BMB) har av Ljusnarsbergs kommun fått i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för nämnda område. Kommunen har som markägare och beställare givits möjlighet att yttra sig över förslaget.

Kommunstyrelsen, som beställare, har initialt anlitat Arktis Arkitekter AB som framtagit ett förslag (ursprungsförslag). Därefter beslutade kommunstyrelsen 2014-11-26 § 248 överlämna det formella uppdraget utifrån beslutet till BMB.

Kommunstyrelsen anser att samrådsförslaget avviker på flera väsentliga delar från ursprungsförslaget. Kommunstyrelsen förordar att detaljplanen upprättas huvudsakligen baserat på ursprungsförslaget. Skälen är följande:

- Begränsa planen till en väg och nyttja befintlig väg enligt nuvarande förhållanden så långt det är möjligt.
- Nyttja befintliga garagebyggnader så långt det är möjligt.
- Placera kvartersmarken i enlighet med det ursprungliga förslaget.
- Återgå till det större parkstråket i centrum av bebyggelsen. Det kan komma att behövas för lekplats samt att träd kan planteras.
- Tag bort bestämmelse om fastighetsstorlek.
- Tag bort bestämmelse om största byggnadsarea.
- Ändra byggnads högsta total höjd närmast stranden från 6,0 m till ca 4,0 m och i byggnad i bakre husraden från 9,0 till ca 7,5 m.
- Tag bort bestämmelse om största taklutning.
- Tag bort bestämmelse om att endast källarlösa hus får byggas.

Anledningen till våra ståndpunkter är den lokala kännedomen om svårigheter att få till stånd byggnationer över huvud taget och därför är det av mycket stor vikt att planbestämmelserna ska vara utformade på det mest flexibla sättet som är möjligt. Det är också mycket viktigt att hålla ned kostnaderna så framtida tomter kan vara möjliga att avyttra och därmed uppfylla målet med detaljplanen, dvs bebyggelse och nya bostäder.

Därför förväntar sig beställaren att vid framtida detaljplaneuppdrag förs en dialog under själva planframtagandet.



Bo Wallströmer
Kommunchef



Länsstyrelsen
Örebro län

Camilla Lund
Direkt: 010-224 84 72
camilla.lund@lansstyrelsen.se

Ljusnarsbergs Kommun
Ank. 2015 -08- 25
Diariebeteckning Dnr ks 085/2015-8

1(3)

Bergslagens Miljö- och Byggförvaltning
Kungsgatan 41
711 30 LINDESBERG

Detaljplan för del av Riggards 1:13 m.fl. i Kopparberg, Ljusnarsbergs kommun

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen i enlighet med 5 kap. 11 § plan- och bygglagen (PBL), utökad förfarande. Länsstyrelsen har beretts tillfälle att lämna synpunkter.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att i strandnära läge möjliggöra för utökade byggrätter för bostadsändamål samt möjliggöra för bostäder på allmänt tillgänglig mark.

Överensstämmelse med översiktsplan

Detaljplanen strider inte mot fördjupningen av översiktsplanen för Kopparberg-Bångbro.

Bedömning enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Råd enligt 2 kap. PBL

Miljöbedömning

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 12 § miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar denna uppfattning.

Strandskydd

Länsstyrelsen anser att fri passage bör säkerställas mellan bostäderna och idrottsplatsen i den sydöstra delen av området, för att säkerställa allmänhetens tillträde till strandområdet.

Förorenad mark

Länsstyrelsen har vid kontakt med planförfattaren 2015-06-25 fått kännedom om att en miljöteknisk markundersökning kommer att göras



Länsstyrelsen
Örebro län

inom planområdet innan granskningen. Länsstyrelsen utgår ifrån att denna markundersökning genomförs samt att en planbestämmelse om villkorat bygglov i enlighet med 4 kap. 14 § PBL införs på plankartan om sanering krävs för att marken ska vara lämplig för föreslagen markanvändning.

Geotekniska förhållanden

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på att det finns en kartering från Sveriges geologiska undersökning (SGU) som är mer detaljerad (skala 1:50 000) än den översiktliga jordartskartan som hänvisas till i planbeskrivningen. Enligt den detaljerade karteringen består planområdet av glacial grovsilt-finsand. Det är den som ligger till grund för Länsstyrelsens ras- och skredanalys för området, och som visar att det finns förutsättningar för skred i strandkanten och i några dikesskärningar i planområdet. Länsstyrelsen bedömer dock att skredrisken i planområdet inte är särskilt stor eftersom det i huvudsak är plan mark i området.

Risk för översvämning

Delar av planområdet ligger inom det beräknade högsta flödet (BHF) enligt den detaljerade översvämningsskarteringen från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB), Översvämningsskartering utmed Arbogaån (rapport nr 16, 2013-12-10).

På grund av de höga grundvattennivåerna inom planområdet kommer marken behöva fyllas upp. Länsstyrelsen bedömer att den uppfyllnad som behövs för att kunna bebygga området innebär att bostäderna kommer att placeras över BHF (+152,3 m, RH2000). Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att utreda hur stor uppfyllnad som kommer att krävas i området för att på så sätt kunna göra en kostnadsbedömning av planens genomförande. En uppfyllnad av marken kan behöva säkerställas på plankartan.

Vattenverksamhet

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att anläggande av bryggor är vattenverksamhet vilken kan vara anmälnings- eller tillståndspliktig enligt miljöbalken. Även utfyllnad av sankade områden är en vattenverksamhet. Är den sammanlagda ytan av det område som ska fyllas ut 3 000 kvadratmeter eller större krävs tillstånd till verksamheten. Är ytan mindre än 3 000 kvadratmeter ska verksamheten anmälas till Länsstyrelsen. I de fall som diken eller vattendrag berörs av åtgärder kan det krävas anmälan om vattenverksamhet eller i vissa fall tillstånd.



Länsstyrelsen
Örebro län

Fornlämningar

Planområdet ligger i anslutning till Garhytteån och består enligt SGU av glacial grovsilt-finsand vilket sammantaget indikerar att hittills okända fornlämningar kan finnas inom planområdet. För att klargöra om så är fallet behöver en arkeologisk utredning enligt 2 kap. 11 § kulturmiljölagen (1988:950), KML, utföras innan exploatering av området inleds. Den arkeologiska utredningen beslutas av Länsstyrelsen, men ska enligt KML betalas av företagaren.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på att den västra lokalgatan som ansluter till fastigheterna Ortdrivaren 22-24 mynnar ut i parkmark enligt gällande detaljplan. För att förbinda den föreslagna lokalgatan med Riggardsgatan behöver Riggardsgatans sträckning förlängas västerut i detaljplanen.

På plankartan anges en planbestämmelse som reglerar den största totala byggnadsarean. Det bör i bestämmelsen förtydligas att bestämmelsen avser största totala byggnadsarea *per fastighet*.

I grundkartan finns gränser som kan förväxlas med planbestämmelser, exempelvis traktgränser. För att skilja planbestämmelserna från grundkartan bör grundkartans beteckningar tonas ned.

I handläggningen av ärendet har enhetschef Malin Rosén beslutat och Camilla Lund, samhällsplanerare, varit föredragande.

Malin Rosén

Camilla Lund