2022-05-11 Diarienr: S-2018–1080

Stadsbyggnadskontoret
Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt
malena.eriksson-hogvall@sb-bergslagen.se

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för Stadsskogen 2:11 m.fl. (Stadsskogsskolan) i Lindesberg, Lindesbergs kommun

Samrådstid: 28 oktober 2019 – 24 november 2019 Utökat planförfarande

Granskningstid: 9 mars 2022 – 30 mars 2022

INNEHÅLL

BAKGRUND 5
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN 6
BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN 7
PLANBESTÄMMELSER 21
GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 23
MILJÖKONSEKVENSER 25
ADMINISTRATIVA FRÅGOR 26

DETALJPLANENS SYFTE

Det huvudsakliga syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder inom den tidigare skolbyggnaden på fastighet Stadsskogen 2:11. I byggnaden ges förutsättningar för lägenheter, äldreboende, trygghetsboende och ungdomsboende samt föreningsverksamhet, kontor och arkiv. Vidare är syftet att befästa befintliga gång- och cykelvägar i området och skapa planmässiga förutsättningar till nya rekreationsområden.

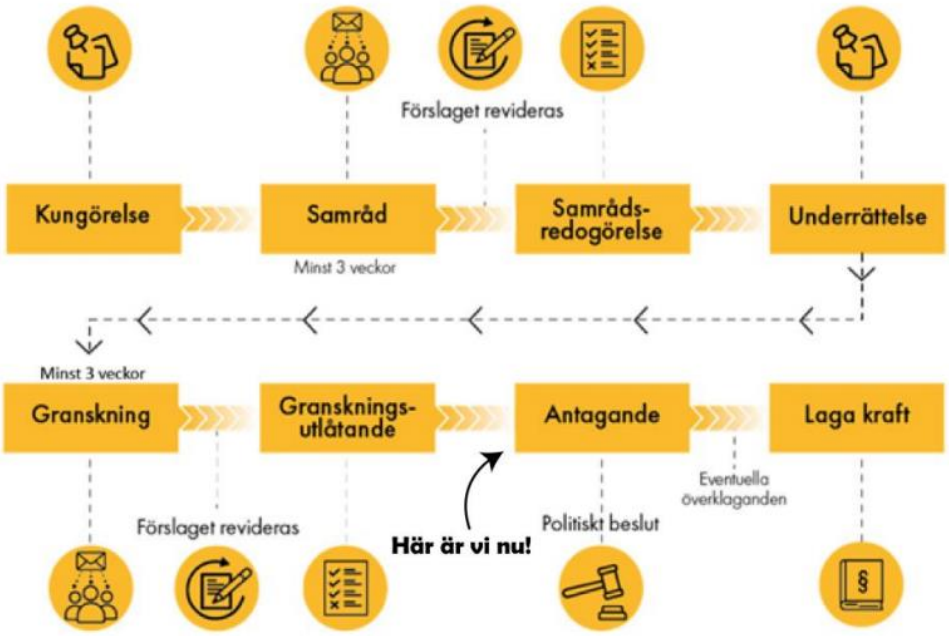
PLANFÖRFARANDE

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Utökat planförfarande används när en föreslagen detaljplan har ett allmänt intresse eller kan komma att medföra miljöpåverkan. Detaljplanen har bedömts ha ett större intresse för en bredare allmänhet.

PLANPROCESSEN

Planprocessen regleras genom plan- och bygglagen (PBL) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen. I planarbetet vägs allmänna och enskilda intressen mot varandra.

Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, samråd och granskning. I samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.



PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna omfattar:

- Planbeskrivning
- Plankarta
- Behovsbedömning med checklista
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Utredningar och underlag som är bilagor till planen:

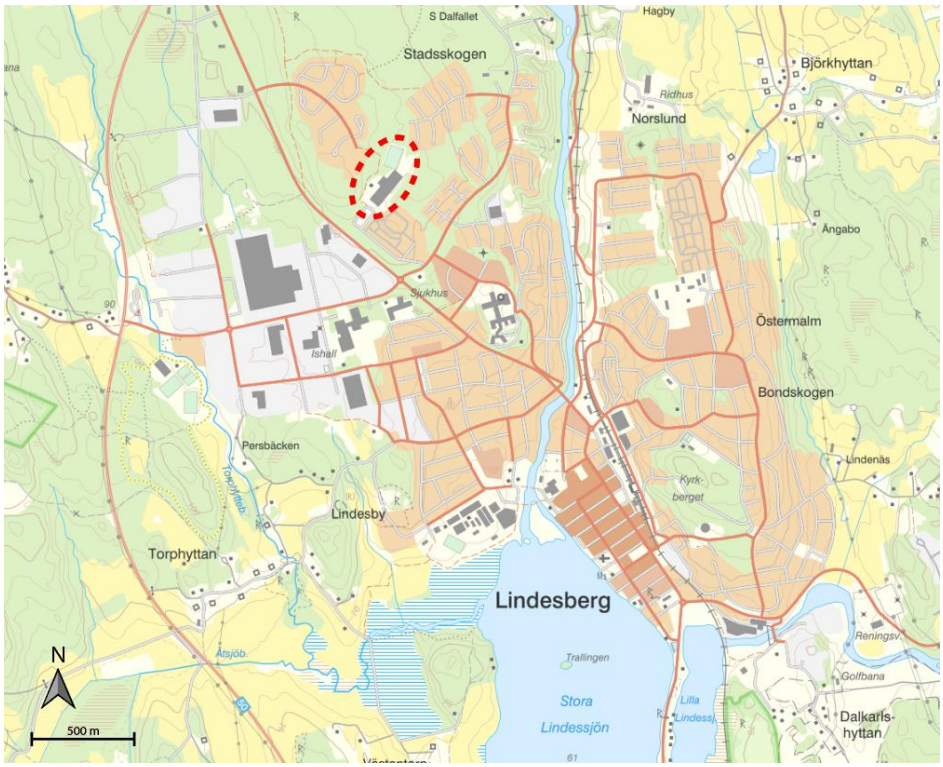
- PM Stadsskogen. Daterad 2020-01-10.
- PM Stadsskogen. Daterad 2020-02-20.
- PM Stadsskogen, Avgränsning. Daterad 2020-06-04.
- Miljöteknisk undersökning av mark vid f.d. skjutbana, del av fastigheterna Stadsskogen 1:1, 2:8 och 2:11. Daterad 2021-03-05.
- Miljöteknisk undersökning, del av fastigheterna Stadsskogen 1:1 och 2:11. Daterad 2021-09-09.
- Riskbedömning avseende blyförorening, del av fastigheterna Stadsskogen 1:1, 2:8 och 2:11. Daterad 2021-10-21
- Åtgärdsförslag, del av fastigheterna Stadsskogen 1:1, 2:8 och 2:11. Daterad 2022-02-15.

BAKGRUND

LÄGE

Planområdet är beläget i norra Lindesberg i området Stadsskogen, norr om vägen Bergslagsvägen. Området avgränsas av Bergslagsvägen i söder, bostadsområde och skogsmark i norr och öster samt skogsmark i väster.

Planområdets area är ca 36 500 m^2 (3,65 ha).



Figur 1. Lokalisering av planområdet.

Figur 2. Ungefärligt planområde.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs inte av något riksintresse.

ÖVERSIKTSPLAN

Planförslaget utgör stadsbygd enligt *Översiktsplan för Lindesbergs kommun*, laga kraft 2019-05-15. Översiktsplanen anger att tätorten bör förtätas i form av flerbostadshus, radhus, parhus och friliggande enbostadshus.

Begreppet stadsbygd innebär att området präglas av bostäder indelade i kvarter och är av stadsmässig karaktär. Andra användningar som är förenliga med bostäder kan också förekomma, till exempel handel, kontor, gator, parker, parkeringar och fritidsanläggningar med mera.

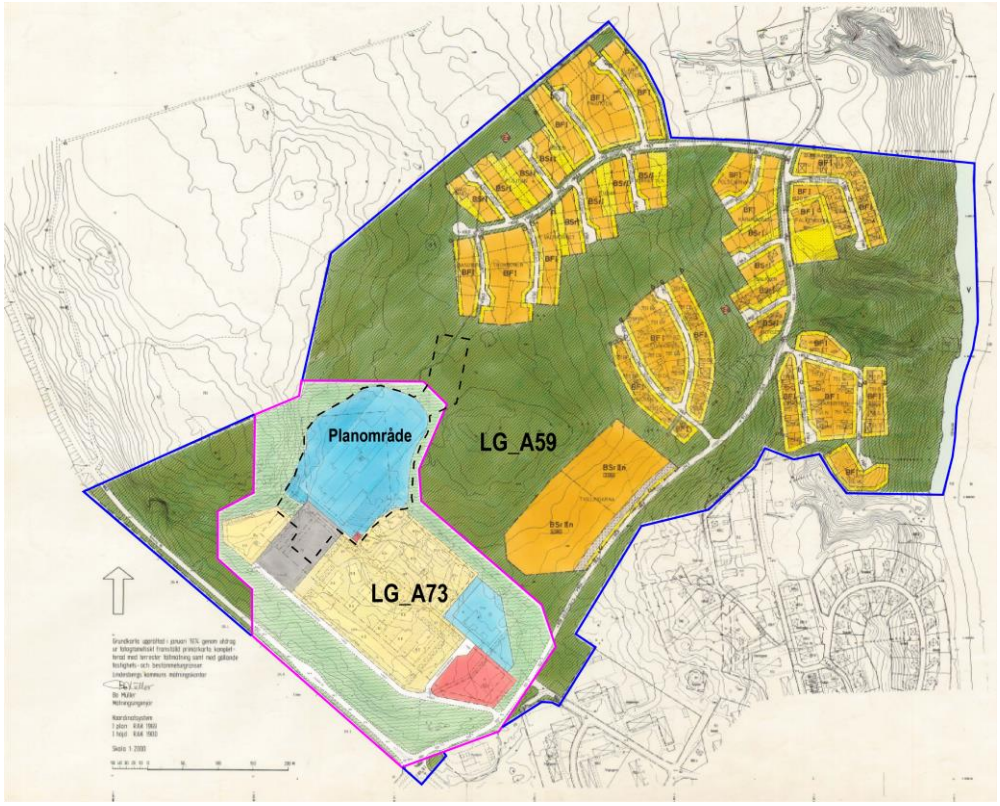
GÄLLANDE DETALJPLANER

Planområdet berörs av två befintliga detaljplaner.

LG_A73, *Förslag till ändring av stadsplanen för del av södra stadsskogen (Högstadieskolan) i Lindesberg, Lindesbergs kommun, Örebro län*, laga kraft 1980-11-20. Detaljplanen medger användningsbestämmelserna område för allmänt ändamål, bostadsändamål, värmecentral, handelsändamål, fordonsparkering, transformatorstation och park eller plantering. Det nya

planområdet omfattas av område för allmänt ändamål, fordonsparkering och park eller plantering.

LG_A59, *Förslag till stadsplan för del av stadsäga 751 mfl södra delen av stadsskogen i Lindesberg, Lindesbergs kommun, Örebro län,* laga kraft 1974-10-03. Detaljplanen medger område för bostadsändamål för fristående hus och rad- eller kedjehus, samt park eller plantering. Det nya planområdet omfattas av park eller plantering.



Figur 3. Planområdet i förhållande till befintliga detaljplaner.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Markägare för fastigheten Stadsskogen 2:11 är det kommunala fastighetsbolaget Fastigheter i Linde AB (FALAB). Fastighet Stadsskogen 1:1 ägs av Lindesbergs kommun.

RÄTTIGHETER

Inom planområdet finns ett flertal ledningsrätter. En detaljerad lista över rättigheter finns i fastighetsförteckningen.

NATUR

NATURMILJÖ

Hela norra delen av Lindesberg präglas av skogsmiljöer. Runt planområdet återfinns stadsnära rekreationsskog bestående av tallar och blåbärsris.

TOPOGRAFI OCH LANDSKAP

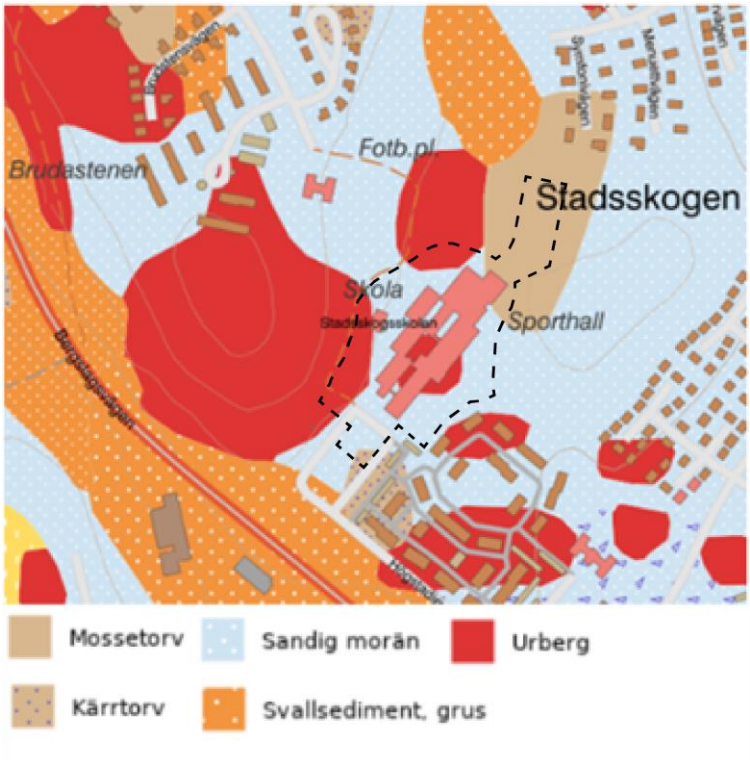
Planområdet är förhållandevis plant och i vissa delar hårdgjort. I väst och öst omges planområdet av skogbeklädda höjder. Söderut finns ett skogsparti med en sluttning ner mot Bergslagsvägen. Norrut finns två öppna områden med idrottsanläggningar.

NATURVÄRDEN

De biltrafikfria GC-vägarna genom tallskogsterräng är ett av Stadsskogens mest framträdande kommunikations- och rekreationsvärden.

GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU:s översiktliga jordartskarta består planområdet av sandig morän, urberg, mossetorv, kärrtorv och svallsediment, grus.



Figur 4. Utdrag ur översiktliga jordartskartan (www.sgu.se)

RAS- OCH SKREDRISK

Inom planområdet finns ingen känd ras- och skredrisk.

RADON

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning ligger området inom normalrisk för markradon.

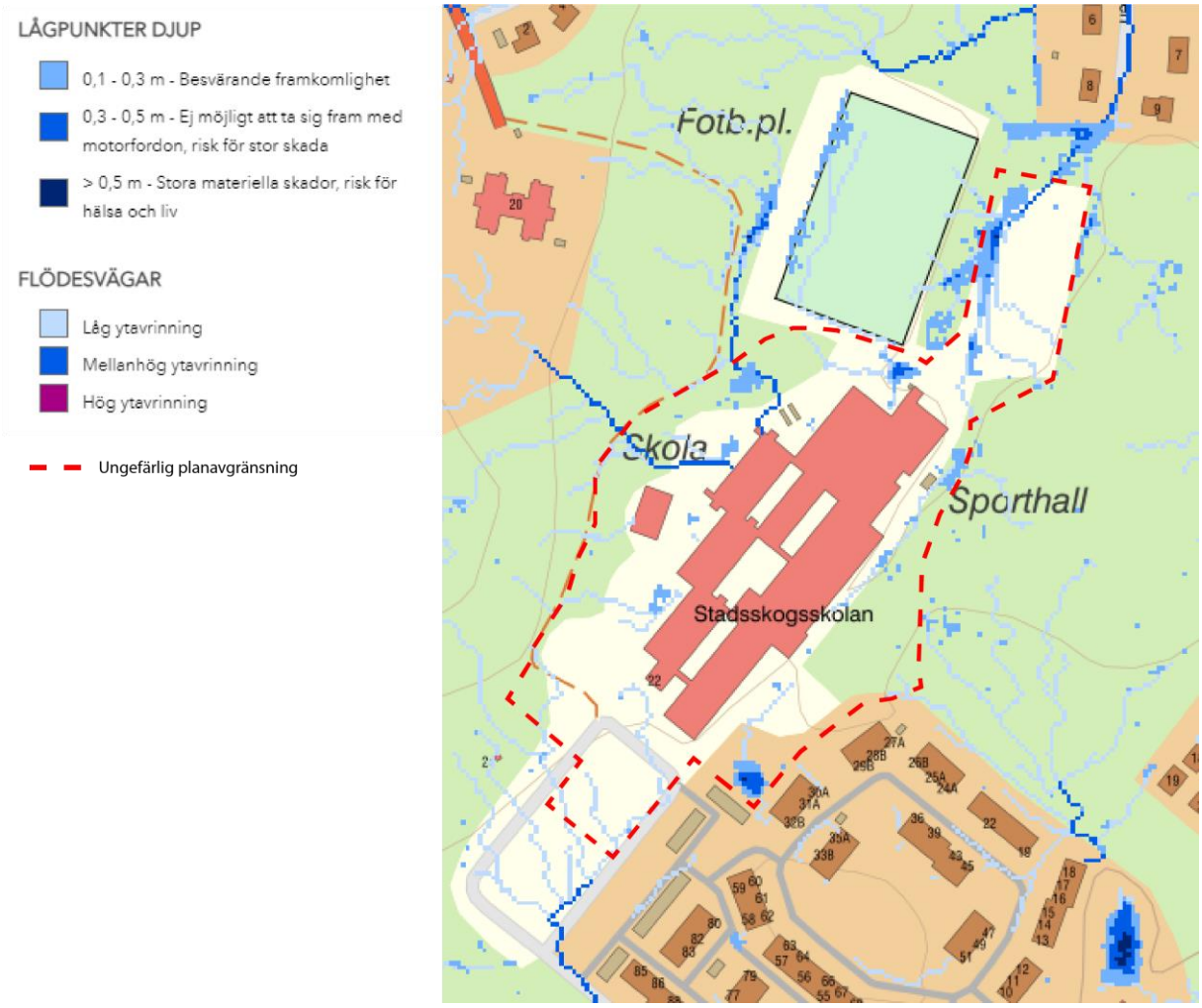
FÖRORENAD MARK

I planområdet finns en identifierad förorening som beror på en gammal skjutbana som tidigare funnits på platsen. Läs mer under *Förorenad mark* på sida 13.

VATTEN

LÅGPUNKTER OCH FLÖDESVÄGAR

Skyfallskartan visar att det inom planområdet mestadels finns flödesvägar med låg- till mellanhög ytavrinning. Det är framförallt i planområdets västra del det finns flödesvägar med mellanhög avrinning, från skogsområdet ned mot skolbyggnadskomplexet. På vissa delar inom planområdet finns lågpunkter 0,1 – 0,3 m samt lågpunkter 0,3 – 0,5 m. Inga lågpunkter med risk för stora materiella skador eller risk för hälsa och liv finns. Lågpunkter 0,3 – 0,5 finns i planområdet nordöstra del vid befintlig gång- och cykelväg norrut samt i planområdet sydvästra del där befintlig transformatorstation finns.



Figur 5. Flödesvägar och lågpunkter inom planområdet.

BEFINTLIG BEBYGGELSEMILJÖ

HISTORIK

Innan 1975 var området och hela Stadsskogen obebyggt. Platsen för planområdet var vid den tiden en skjutbana. Enligt häradsekonomisk karta från mitten på 1800-talet bestod platsen av obebyggd skogsmark.

BYGGNADER

Inom planområdet finns idag den tidigare Stadsskogsskolan. Skolverksamheten lades ned vårterminen 2021. Högsta höjden på byggnaden är 12 meter där befintlig gymnastiksal finns. Övriga delar har varierade höjder. Stadsskogsskolan uppfördes under slutet av 1970-talet och består av ett flertal rektangulära huskroppar, sammanbyggda men något förskjutna huskropp för huskropp. Fasaderna är uppförda i rött tegel och taken är en asymmetrisk mix av takfall i olika längder och olika höjder.

Skolan bedöms besitta värden i form av arkitektoniskt värde, samhällshistoriskt värde och ett miljöskapande värde. Det mest karaktärsskapande dragen i skolområdet anses vara byggnadernas takfall i olika höjder, längder och lutningar. Dessa skapar ett mycket karaktäristiskt och livfullt taklandskap som bör respekteras och bevakas i kommande bygglovsskeden. Vidare bör byggnadernas fasadmaterial fortsättningsvis vara rött tegel och oavsett takmaterial så bör det vara svart. De utanpåliggande entréerna i glas och trä är mycket karaktäristiska och bör bevaras.

Figur 6. Bild på tidigare skolbyggnad.

Figur 7. Karaktärskapande drag på byggnaden

BEBYGGELSESTRUKTURER

Angränsande till planområdet i öster ligger Högstadieplan, ett bostadsområde med radhus främst i tegel.

FRIYTOR

Planområdet har inga parker eller lekplatser, men det finns stor andel stadsnära skog för rekreation. I den norra delen av planområdet finns en fotbollsplan och tennisbana. Runt Stadsskogsskolan finns asfalterade skolgårdsliknande ytor med tillgång till sittplatser.

TILLGÄNGLIGHET OCH SERVICE

SKOLA

Direkt norr samt cirka 150 meter sydost om planområdet finns förskolor. Cirka 300 meter söder om planområdet finns grundskolan Brotorpskolan. Högstadieskolan Lindbackaskolan ligger cirka 800 meter söder om området. Gymnasieskola finns cirka 1,5 kilometer söder om planområdet.

VÅRD

500 m sydost om planområdet återfinns Lindesbergs lasarett.

LEKPLATSER

Inom planområdet finns inga lekplatser. Norr om planområdet finns en mindre lekplats vid slutet av Musikvägen.

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 ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR

En militäranläggning i form av en skjutvall utgörs idag av två stenmurar som är i dåligt skick och har inget högt bevarandevärde ur kulturhistorisk synpunkt, trots att objektet är utpekat som fornminne.

Det finns i nära anslutning till denna fornlämning också en lämning efter ett stenbrott.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen. Om exploatören skulle påträffa fornlämningar så är den skyldig att avstanna arbetet och kontakta länsstyrelsen (kulturmiljölagen 2 kap. 5 §).

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT

Söder om planområdet går Bergslagsvägen som är en huvudled genom Lindesberg. Till planområdet går en väg, Högstadievägen, som leder fram till parkeringsytan söder om skolbyggnaden. I övrigt förekommer inga gator i planområdet.

GÅNG OCH CYKELNÄT

I planområdet finns det ett väl utbyggt gång- och cykelnät som binder samman stadsdelarna i norra Lindesberg, främst finns detta gång- och cykelnät i den norra, östra och nordvästra delen av planområdet. I den västra och sydvästra delen av området finns det ett antal skogsstigar.

PARKERING, VARUMOTTAGNING, IN-UTFARTER

Det finns en större parkering i planområdet om 3 000 m^2. Det finns en in- och utfart till planområdet via Högstadiegatan.

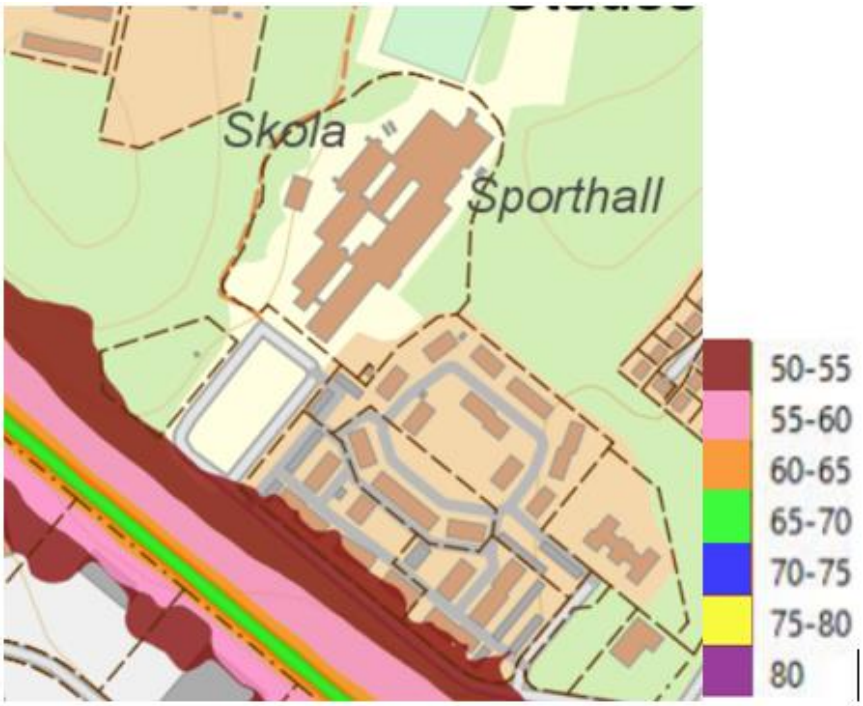
TRAFIKFLÖDEN

Trafikflöden till och från planområdet och omgivningen runt omkring har minskat sedan skolan lades ner. Trafikflödet består idag av trafik till och från bostäderna i nära angränsning till planområdet

STÖRNINGAR

TRAFIKBULLER

Bergslagsvägen passerar cirka 100 meter från planområdet. Figur nedan redovisar bullerpåverkan från vägen enligt bullerunderlaget från kommunens webb-GIS.



Figur 8. Buller från Bergslagsvägen. Ekvivalent ljudnivå. Bullerkarteringen visar på en prognostiserad trafikmängd för år 2040.

BEFINTLIG VERKSAMHET

Tidigare har byggnaden på Stadsskogen 2:11 utgjorts av skolverksamhet. Denna verksamhet har dock avvecklats.

Syd och sydväst om Bergslagvägen cirka 150 meter från planområdesgränsen finns Lindesbergs industriområde. Närmast Bergslagsvägen finns verksamheter i form av förskola, Samhalls kontor, Erikshjälpens lokaler, Bergslagsdelikatesser, diverse handelsverksamheter, Rejmes verkstad, försäljning och bensinstation. Andra verksamheter i området är däckverkstad, bilförsäljning, byggföretag, brandstation och Meritor.

Inga bostäder planeras närmare än drygt 200 från industriområdet och planområdet är väl avskilt från industriområdet genom en skogridå samt Bergslagsvägen. Inga påtagliga risker för människors hälsa, säkerhet och miljö bedöms finnas.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Norr samt väster om den tidigare skolbyggnaden på planområdet finns idag en stor hårdgjord yta. Dagvattnet omhändertas idag lokalt genom markinfiltration. Avrinningen från de ytor som hårdgörs i samband med anläggning av tillfart bedöms kunna kopplas till det kommunala dagvattennätet.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom Lindesbergs kommuns verksamhetsområde för VA. Spill- och vattenanläggningar i närområdet ska kopplas på och bedöms klara av att försörja ny bebyggelse.

Brandvattenförsörjning bör anpassas till ny plan. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900–1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150–250 meter.

AVFALLSHANTERING

Avfallshantering ska hanteras 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

Linde Energi AB och Telia Sonera Skanova Access AB har el- och fjärrvärmeledningar i området.

Krävs undanflyttningsåtgärder eller skydd av kablar för att möjliggöra exploatering bekostas den part som initierar åtgärden.

PLANFÖRSLAG

NATUR OCH GRÖNSTRUKTUR

Den stadsnära skogen karaktäriserar området och möjliggör för rekreation till alla stadsdelar runt norra delen av Lindesberg. Inom planområdet finns begränsad andel skogsmark. I norra delen planläggs en sträcka längs befintlig GC-väg som park för att bevara det skogspartiet. Skogsområdena runt planområdet lämnas orörda.

På fastighet stadsskogen 2:11 finns idag planteringar av buskar, rabatter, träd och mindre skogspartier. Två delar av fastigheten som utgörs av skogspartier regleras med prickmark och förbud mot parkeringar. Bestämmelserna syftar till att undvika att byggnader eller parkeringar uppförs. Tillfarten genom området kan dock komma att ske genom det norra skogspartiet.

Planen ger frihet att behålla eller förändra grönstrukturen inom fastigheten enligt egna önskemål. Viss grönska kan komma att försvinna i sydvästra delen av planområdet vid anläggande av parkering.

FÖRORENAD MARK

I samband med framtagande av detaljplanen undersöktes år 2020 mark vid en mur som utgjort stomme i ett kulfång. Blyhalterna överskred ställvis akuttoxiska nivåer och föroreningen behövde utredas vidare.

En undersökning utfördes under sommaren 2021 av mark inom förslag till nytt detaljplaneområde för Stadsskogen 2:11 m.fl. (Stadsskogsskolan). I samråd med miljökontoret i Lindesberg beslöts att mark inom planområdet samt mark 50 meter utanför detaljplaneområdet, där människor som berörs av detaljplanen kan komma att exponeras för blyföroreningen, skulle ingå i utredningen. Resultatet levererades i en rapport daterad 2021-09-09. Resultatet påvisade att blyhalterna är mycket höga i skogsmarkens ytjord i och omkring det före detta målområdet, men att resterade del av planområdet var relativt opåverkat av blyföroreningen. På en löparbana i anslutning till idrottsplanerna uppmättes arsenikhalter över naturvårdsverkets generella riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM) i ett ytligt lager rödfyr (rostad alunskiffer). Sanden under rödfyren uppvisade metallhalter under Naturvårdsverkets generella riktvärde för känslig markanvändning (KM).

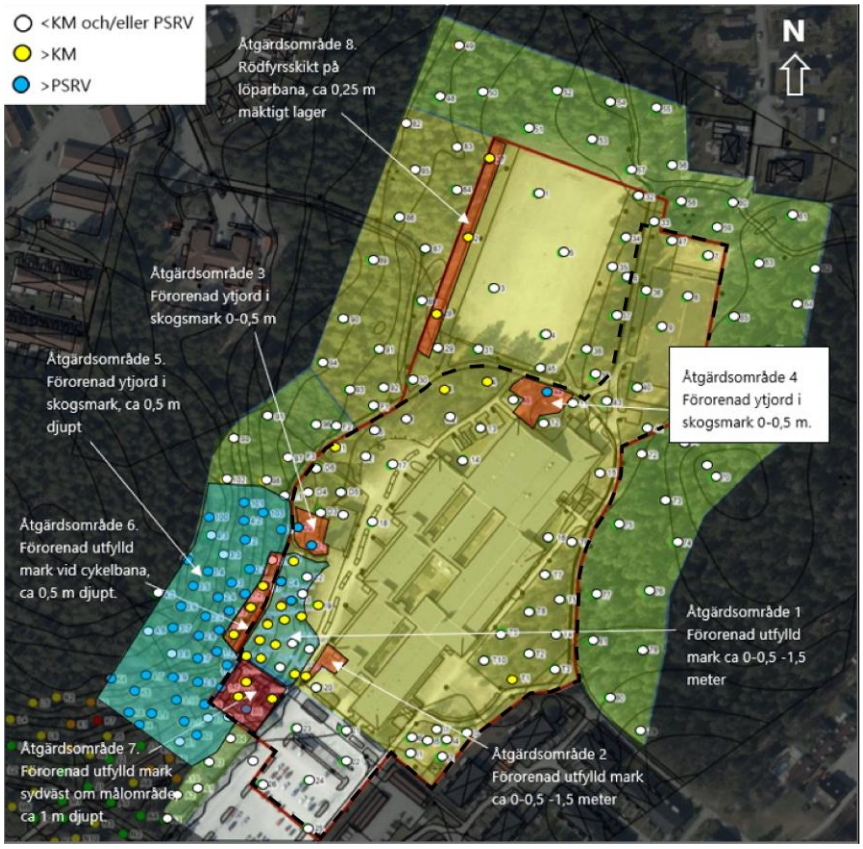
En rapport gällande riskbedömning av blyförorenad ytjord levererades 2021-10-21. I denna togs platsspecifika riktvärden (PSRV) fram för bedömning av blyhalter i skogsmarkens ytjord. Det platsspecifika riktvärdet som togs fram för bly i skogsmarkens ytjord är 150 mg/kg.

Baserat på den genomförda riskbedömningen samt resultat från genomförda undersökningar bedömdes behov av riskreduktion föreligga för blyföroreningar i utfylld mark vid murarna samt ytjord i delar av områdets skogsmark. Det bedömdes även föreligga behov av riskreduktion i enstaka markpartier i skogsmark utanför målområdet där blyhalterna överskrider PSRV. Åtgärdsbehov bedömdes även föreligga för löparbanan där arsenikhalter över MKM uppmättes i rödfyrsmaterialet.

Separata åtgärdsförslag upprättades för mark som ägs av fastigheter i Linde AB (FALAB) och mark som ägs av Lindesbergs kommun.

Åtgärdsförslagen har efter kompletteringar och förtydliganden vid möte 2022-01-25 godkänts av Miljökontoret, Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. För att ge en helhetsbild och som underlag till planarbetet levererades 2022-03-07 ett samlat åtgärdsförslag.

I det samlade åtgärdsförslaget identifieras totalt åtta åtgärdsområden. I figur 7 redovisas en översiktsbild som visar åtgärdsområdena samt provpunkter där tillämpade riktvärden underskrids och överskrids. Som mätbart åtgärdsmål för skogsmark föreslås att blyhalter i ytjorden inte ska överskrida PSRV. För annan mark föreslås att generellt riktvärde för KM inte ska överskridas med avseende på någon förorening, undantaget några punktvisa överskridanden med avseende på metaller som inte bedömts utgöra en risk.



Figur 9. Utredningsområdet med provpunkter där tillämpade riktvärden underskrids och överskrids. Delområden som bedöms behöva åtgärdas är blå- och rödtonade samt benämnda Åtgärdsområde 1-8. I blåfärgade provpunkter överskrider blyhalter i humus/ytjord PSRV. I gulfärgade provpunkter överskrider halter av bly eller andra metaller KM. I vitfärgade provpunkter överskrids inget tillämpat riktvärde. Markpartier utanför utredningsområdet har mörktonats. Plangränsen är markerad med röd linje.

Inget åtgärdsbehov bedöms föreligga för hårdgjord skolgårdsmark, parkeringsytorna på södra delen, fotbollsplanen eller tennisbanan. Åtgärdsbehov bedöms inte heller föreligga för skogsmark norr, väster, och öster om idrottsplanerna, eller för skogsmark öster om Stadsskogsskolan. I några av dessa områden förekommer föroreningshalter som marginellt överskrider KM och som inte bedöms vara kopplade till verksamheten vid skjutbanan. Dessa halter bedöms dock inte utgöra någon risk för människors hälsa och miljön, vilket beskrivs och motiveras i åtgärdsförslaget.

Som åtgärd föreslås att blyföroreningen samt arsenikföroreningen i löparbanan avlägsnas genom att jord i områdena markerade i figur 7 schaktas bort ner till berg, alternativt till det djup där föroreningen kan avgränsas genom att prov i underliggande mark påvisar att riktvärden underskrids.

Ifall åtgärder genomförs enligt förslaget bedöms markföroreningar inte utgöra en risk för människors hälsa och miljön vid genomförande av detaljplanen. Genomförande av åtgärderna bedöms även förbättra förutsättningarna för att miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Lindesbergsåsen uppnås.

VATTEN

FLÖDESVÄGAR, LOD & FÖRDRÖJNINGSMAGASIN

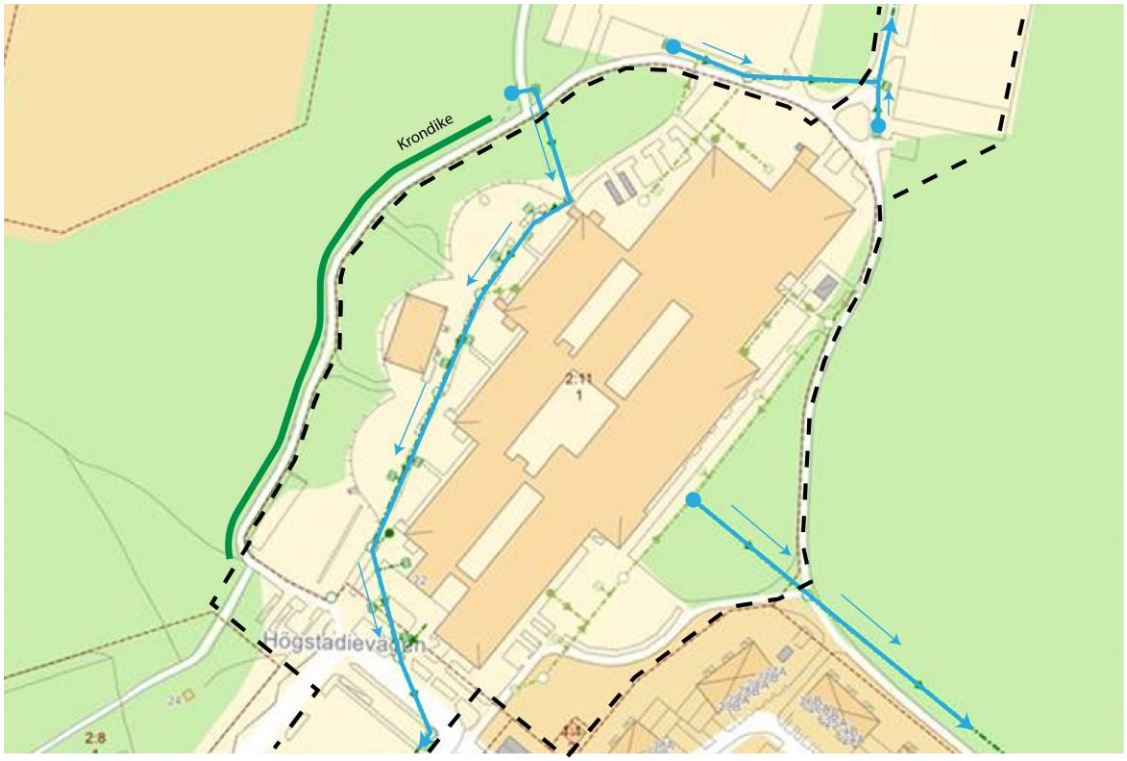
Avrinning från högre belägen skogsterräng finns väster om planområdet. I anslutning till planområdet västra sida finns ett befintligt krondike vilket har egenskap i form av fördröjning. Det finns även naturliga sänkor med sumpmark i skogen runt planområdet. Krondikena tar inte upp avrinning från planområdet utan det leds vidare till befintlig dagvattenledning.

Inom området vid befintlig skola är stora delar hårdgjort och är kopplat till kommunalt dagvatten. Delar av de hårdgjorda ytorna inom området runt skolbyggnadskomplexet kommer att avlägsnas för att skapa ny grönstruktur, vilket skapar förutsättningar för fördröjning. Dock medger detaljplanen även möjlighet till komplementbyggnader, vilket kan komma att generera viss ökning av hårdgjorda ytor. Förändringarna utifrån nuvarande situation bedöms dock vara marginella och inte generera någon ökad avrinning av dagvatten totalt sett.

Dagvattenåtgärder på kvartersmark skall utföras på ett sådant sätt att fastigheten inte avleder mer dagvatten än motsvarande maxflöde från den oexploaterade fastigheten.

Gällande dom från Statens VA-nämnd säger även att ett dagvattensystem ska kunna hantera ett 10-årsregn. Hela systemet som är slutet genom planområdet är dimensionerat för ett 10 års regn. Befintliga dagvattenledningar övergår till exploatör vid plangenomförandet.

Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten inom planområdet.



Figur 10. Dagvattenledningar inom planområdet dimensionerade för 10-årsregn.

ARKEOLOGI/FORNLÄMNINGAR

Skjutvallen som utgörs av två stenmurar i dåligt skick anses inte ha högt kulturellt värde och planläggs inte för att bevaras. Området där murarna står anges i planen som kvartersmark och upplåts till fastighetsägaren för anordning av utomhusmiljöer eller parkeringsyta.

BEBYGGELSE

BYGGNADER OCH ANVÄNDNING

Stadsskogsskolans byggnad kommer att kvarstå men planeras att användas för annat ändamål än nuvarande användning. I byggnaden planeras äldreboende, trygghetsboende och/eller ungdomsboende. Det planeras även verksamhetslokaler för exempelvis fritidsföreningar inom slöjd och hantverk, kommunalt arkiv och restaurang. Restaurangen är främst avsedd för boende i området, särskilt för äldre som kan ha behov av att ha tillgång till färdiglagad mat. Restaurangen kan dock komma att hålla öppet för allmänheten exempelvis under lunchtider.

Byggrätten är något större än nuvarande byggnad och detaljplanen möjliggör en våning till, förutom där befintlig gymnastiksal finns som redan idag är högre än resterande delar av byggnaden. Detta bedöms som lämpligt då nyttjande av fastighetens mark blir mer resurseffektivt i stället för att ianspråkta jungfrulig mark. Högre byggrätt och höjd möjliggör ombyggnationer som kan komma att behövas till fastighetens nya användningar.

Den fristående byggnad som står väster om skolbyggnaden kommer att rivas.

TRYGGHET

Genom att en gårdsgata planeras på västra sidan av den tidigare skolbyggnad kommer trafiken inom området ledas längs denna gata. För att uppmärksamma människor som vistas i området att fordon kan komma att passera är det viktigt att skapa en tydlig körbana för förbipasserande fordon. Körbanan bör utformas på sådant vis att höga hastigheter inte uppmuntras, exempelvis genom att placera ut någon form av farthinder.

Utökning av antal parkeringar och angörandet av gårdsgata får inte ske på bekostnad av oskyddade trafikanters säkerhet. Befintlig GC-väg ligger precis utanför planområdesgränsen och är således avskild från fordonstrafik vilket bedöms som positivt ut trafiksäkerhetssynpunkt.

GC-vägen går idag bakom den gamla skjutvallen. Stenmuren är i dåligt skick och är på väg att falla sönder. Sikten från denna passage är mycket skymd utifrån vilket skapar en otrygg miljö ur säkerhetssynpunkt. Muren föreslås därför rivas för att skapa bättre siktlinjer och en tryggare passage längs med GC-stråket.

FRIYTOR

På fastighet Stadsskogen 2:11 finns två större skogsytor. Den västra skogsytan planeras att kvarstå och kan komma till användning som friyta. Den norra skogytan kommer att påverkas vid ny tillfart genom fastigheten. Inom resterande delar finns bland annat planer på att iordningsställa sådant som höjer trivseln för boende, exempelvis pergola och sittplatser. Kommande bostadsgäster bedöms således få god tillgång till friytor i anslutning till bostad.

NATURMILJÖ

Stora delar av naturen i området sparas för att fortsätta fungera som stadsnära naturrekreation. De omkringliggande naturområdena har lämnats utanför planområdesgränsen i och med att dessa har stora rekreationsvärden för människor som bor och vistas i området. Vid sanering av skogsområdet utanför planområdet kommer dock stora delar av skogsmarken att avlägsnas. Kommunen bör se över lämplig gestaltning av området efter genomförd sanering.

KULTURMILJÖ

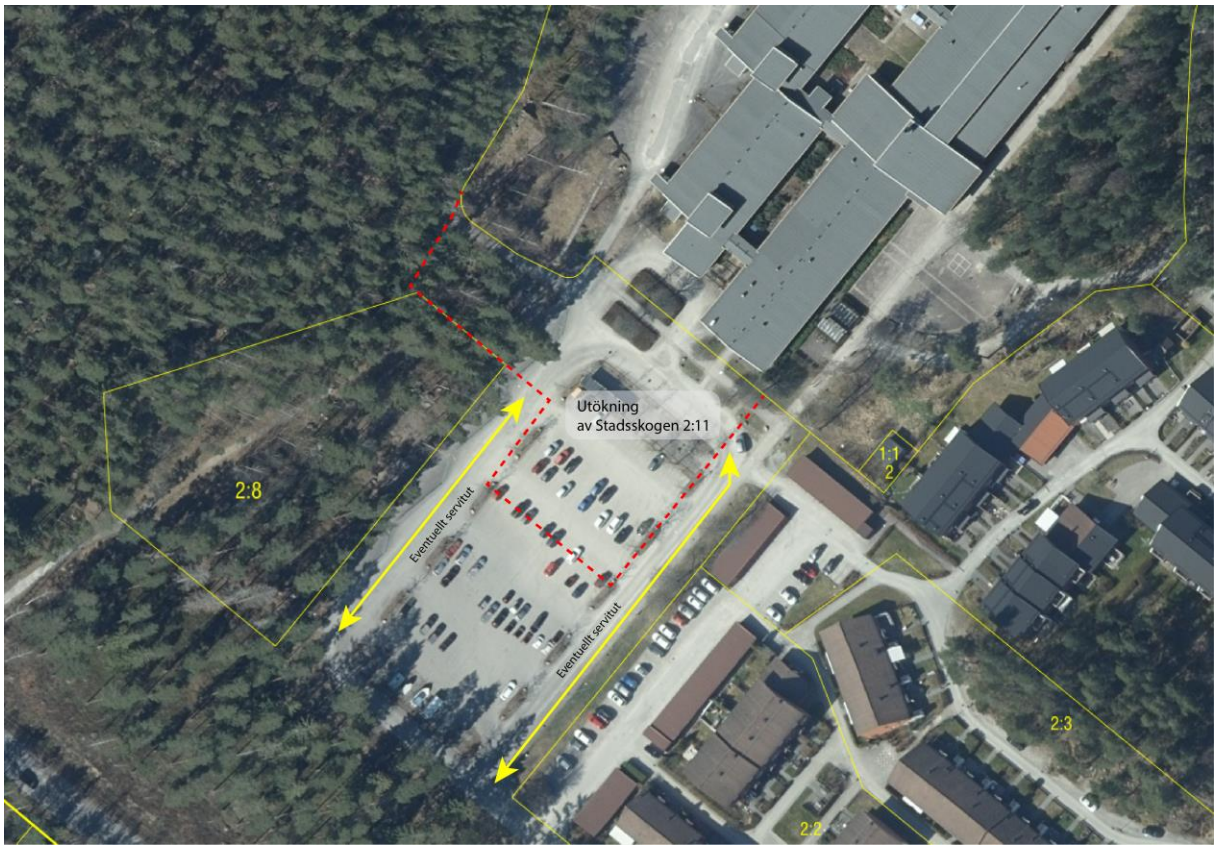
VÄRDEFULLA BYGGNADER

Ingen befintlig bebyggelse inom planområdet har bedömts som särskilt kulturellt värdefull. Inga planbestämmelser i kulturbevarandesyfte har därför angetts i planen.

GATOR OCH TRAFIK

TRAFIKNÄT OCH PARKERINGAR

Infart till planområdet sker via Molindersväg och Högstadievägen. Idag saknar Högstadievägen uppdelning av GC- och fordonstrafik. På sikt kan Högstadievägen komma att utökas med ett separat GC-stråk. Trafik upp till fastighet Stadsskogen 2:11 leds via gatan som idag följer sydöstra sidan av nuvarande parkeringsyta. Trafiken kommer sedan att ledas genom planlagd parkering och vidare in på kvartersmarken. För att säkerställa infart till fastigheten behöver ett official- eller avtalsservitut bildas från Högstadievägen fram till fastighet Stadsskogen 2:11. Se skiss nedan.



Figur 17. Skiss över ytor där servitut kan bildas.

Inom kvartersmarken på fastighet Stadsskogen 2:11 planeras en gårdsgata genom området. Gårdsgatan kommer dras genom planområdet nordvästra del. Potentiella leveranser till äldreboende eller ungdomsboende sker i södra änden av den tidigare skolbyggnaden. I denna del skedde mottagning till storkök och leveranser till skolverksamheten när den fortfarande bedrevs.

En parkering om cirka 75 parkeringsplatser föreslås på nuvarande parkering söder om Stadsskogsskolan. Storleken av parkeringen utgör ungefär hälften av nuvarande parkeringsyta. Inom ytan kan carports uppföras.

Inom fastighet Stadsskogen 2:11 kan exploatören möjliggöra fler parkeringsytor och på korsad mark på plankartan kan carports uppföras. Vid angöring av parkeringar är det viktigt att undvika att backning sker från parkeringsplats ut på körbanan där fordon passerar.

Parkeringsplatser för rörelsehindrade ska ordnas efter behov inom 25 meters gångavstånd från tillgänglig och användbar entré till publika lokaler, arbetslokaler och bostadshus (boverkets byggregler 2011:6, föreskrifter och allmänna råd – avsnitt 3:122).

GÅNG OCH CYKELNÄT

Befintlig GC-väg längs planområdets östra del upp mot befintligt bostadsområde i norr kommer att kvarstå och säkerställs genom planläggning.

Figur 18. Skiss över planerade gator, parkeringar och leveranser.

KOLLEKTIVTRAFIK

Busshållplatser möjliggörs inte inom planområdet. På kort sikt kan boende inom planområdet använda befintliga busshållplatser söderut på Bergslagsvägen. Kommunen har på längre sikt ambitioner att flytta busshållplatserna närmare planområdet.

Befintliga busshållplatser ligger inom 500 meter från planerade bostäder och verksamheter inom planområdet. Dessa bedöms således ligga inom ett rimligt gång- och cykelavstånd.

STÖRNINGAR

BULLER OCH STÖRNINGSSKYDD

Bergslagsvägen passerar cirka 100 meter från planområdet. Planförslaget bedöms inte påverkas av rådande bullersituation.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

DAGVATTEN

Kommunala dagvattenledningar finns inom planområdet och bedöms vara dimensionerade att klara 10-årsregn. Dagvatten ska så långt det är möjligt fördröjas inom planområdet. Bedömningen är att det finns goda förutsättningar för omhändertagande av dagvatten.

VATTENFÖRSÖRJNING OCH AVLOPP

Planområdet ligger inom Lindesbergs kommuns verksamhetsområde för VA.

AVFALLSHANTERING

Avfallshanteringen sköts av kommunen enligt kommunala riktlinjer för avfallshantering. Avfallshantering ska finnas inom 25 meter från bostad. Förutsättningar för detta bedöms finnas inom området.

VÄRME, EL, TELE OCH DATA

Linde Energi AB och Telia Skanova Access AB har tele- och värmeledningar i området. Dessa ska om möjligt vara kvar vid exploatering, och vid behov av åtgärder bekostas detta av exploatören. Ledningarna skyddas med markreservat för underjordiska ledningar.

PLANBESTÄMMELSER

ALLMÄN PLATS

Längs planområdet östra och norra del har användningsbestämmelsen för GC-väg [GÅNG CYKEL] lagts ut för att säkerställa befintliga GC-vägens funktion samt möjliggöra en ny GC-väg tvärs genom områdets norra del.

I nordöstra delen av planområdet har användningsbestämmelsen för parkmark [PARK] lagts ut för att säkerställa grön-/och friytor. Inom dessa områden kan kommunen som markägare iordningsställa sådant som ryms inom användningen.

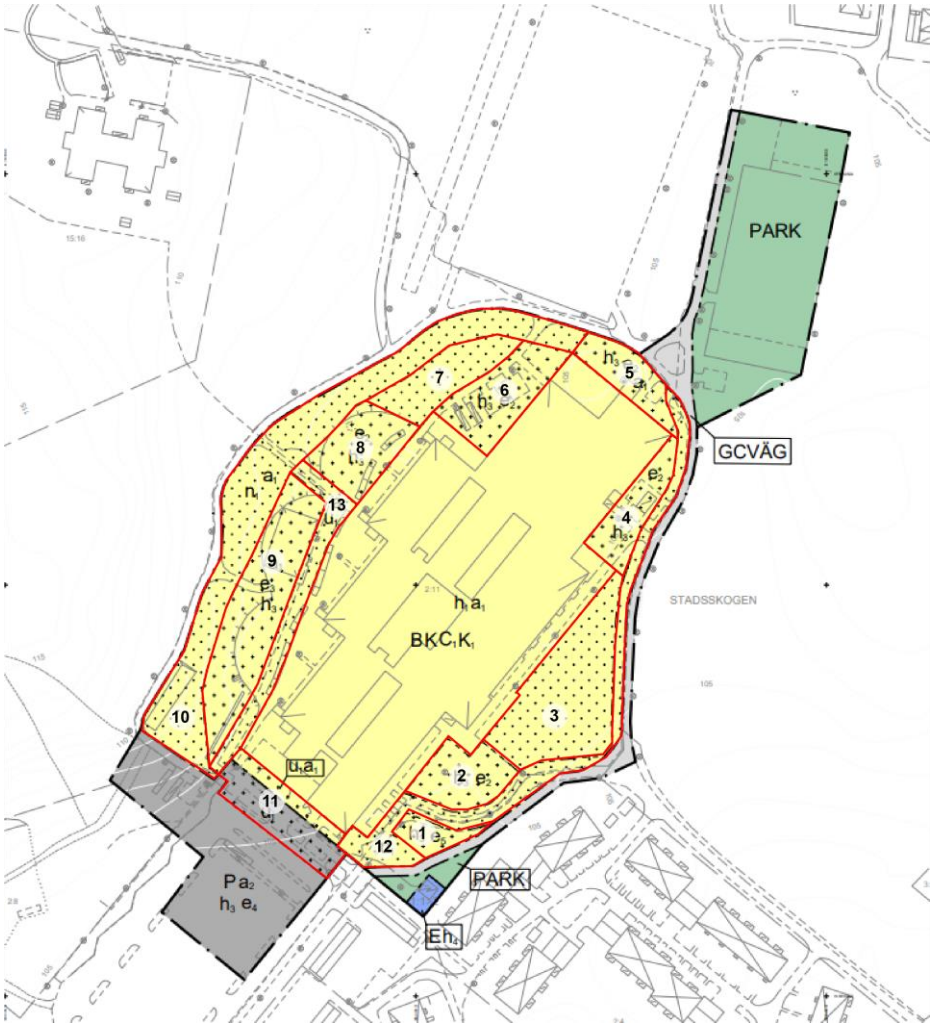
KVARTERSMARK

Inom fastighet Stadsskogen 2:11 regleras ett flertal användningsbestämmelser för att möjliggöra olika funktioner inom befintlig byggnad.

Användningsbestämmelsen Bostäder [B] har lagts ut för att möjliggöra bostäder, äldreboende, trygghetsboende och/eller ungdomsboende. Användningsbestämmelsen Restaurang [C_1] har lagts ut för möjligheten att bedriva restaurangverksamhet. Användningsbestämmelsen Kontor [K] har lagts ut för att möjliggöra verksamhetslokaler, fritidsföreningar, slöjd och hantverk. Användningsbestämmelsen Arkiv [K_1] har lagt ut för att möjliggöra ett kommunalt arkiv.

Runt byggnaden har ett egenskapsområde lagts ut som genererar utökad byggrätt. Högsta nockhöjd är fastställd till 12 meter.

Området runt egenskapsområdet för byggnaden är uppdelat i 13 delar. Delarna redovisas i figur 19.



Figur 19. Uppdelning av områden.

I del 1 är marken korsad vilket innebär att marken endast får förses med komplementbyggnad eller andra anläggningar. Högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 30 m^2 [e_5].

I del 2 är marken korsad. Högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 60 m^2 [e_2]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra exempelvis cykelförråd och pergola.

I del 3 är marken prickad. Prickad mark innebär att marken inte får förses med byggnad. Marken får inte heller användas för parkering [n_2]. Bestämmelserna syftar till att bibehålla delen som friyta.

I del 4, 5 och 6 är marken korsad, högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 60 m^2 [e_2]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra exempelvis cykelförråd och pergola.

I del 7 är marken prickad och marken får inte användas för parkering [n_2]. Bestämmelsen syftar till att bibehålla delen som friyta.

I del 8 är marken korsad, högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 60 m^2 [e_2]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra exempelvis cykelförråd och pergola.

I del 9 är marken korsad, högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 300 m^2 [e_2]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra exempelvis carports, cykelförråd och pergola.

Del 10 är avsedd att möjliggöra en tillfartsväg genom fastigheten. Inom denna del är marken prickad. En bestämmelse om att marken i huvudsak är avsedd för gårdsgata har lagts till [n^1].

I del 11 är marken prickad. Marken får inte förses med byggnad men andra anläggningar tillåts. Inom denna del har även markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u_1] lagts ut för att säkerställa befintliga el- och fjärrvärmeledningar.

I del 12 och 13 har marken prickats och ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar [u_1] lagts ut för att säkerställa befintliga el- och fjärrvärmeledningar.

På den södra delen av planområdet har användningsbestämmelsen Parkering [P] lagts ut för att säkerställa nuvarande användning. Högsta nockhöjd är reglerad till 3,5 meter [h_3] och största byggnadsarea till 400 m^2 [e_4]. Bestämmelserna syftar till att möjliggöra carports.

Inom delar som enligt det samlade åtgärdsförslaget omfattas av markföroreningar har bestämmelser om villkor för bygglov [a_1] [a_2] lagts ut.

I sydöstra delen på fastighet Stadsskogen 1:1 finns en befintlig transformatorstation. Fastigheten regleras med användningsbestämmelsen Teknisk anläggning [E] och högsta nockhöjd om 4 meter [h_4].

GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

ORGANISATORISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

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

TIDPLAN

Arbetet inriktar sig på att detaljplanen kan antas Q2 2022.

GENOMFÖRANDETID

Planen får en genomförandetid om 10 år från den tidpunkt då planen vinner laga kraft.

HUVUDMANNASKAP

Lindesbergs kommun är huvudman för allmän plats och kommunal VA-försörjning.

EKONOMISKA GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Inget mark-exploateringsavtal kommer att tecknas mellan exploatör och kommun.

Lantmäteriförrättningar i samband med planens genomförande skall bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas. I samband med utökning av fastigheten Stadsskogen 2:11 bör servitut för att säkerställa tillfartsväg över Stadsskogen 1:1 bildas.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av fjärrvärme-, va-, tele-, eller elledningar bekostas av exploatören.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Området planlagt som parkering på Stadsskogen 1:1 övergår till fastigheten Stadsskogen 2:11. Ett official- eller avtalsservitut bildas över Stadsskogen 1:1 för att säkerställa infart till området (se figur 17).

Vid planområdets sydöstra del övergår en mindre del av Stadsskogen 2:11 till Stadsskogen 1:1. Avsikten med detta är att planlagd GC-väg och parkmark ska vara kommunal mark med kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISKA FRÅGOR

TEKNISKA UNDERSÖKNINGAR

Eventuellt nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram av exploatör i samband med bygglov. 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. Dagvattenlösningar ska redovisas i samband med projektering av området.

ARKEOLOGI

Om arkeologiska fynd påträffas under genomförandet av detaljplanen ska arbetet upphöra och Länsstyrelsen Örebro län kontantas omgående av exploatören. Om en arkeologisk undersökning av området blir aktuell ska den bekostas av exploatören. Ingrepp i fornlämning regleras i Lag (1988:950) om kulturminnen m.m. och beslut gällande detta fattas av Länsstyrelsen.

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 kvartersmark och allmän plats.

FÖRORENAD MARK

Innan bygglov kan ges behöver åtgärder genomföras inom markpartier där människor kan komma att exponeras för markföroreningar. Bygglov får inte ges till exploatören förrän denna har vidtagit nödvändiga åtgärder för de befintliga markföroreningarna vilket regleras i plankartan. Respektive fastighetsägare ansvarar för att åtgärder gällande markförorening genomförs. Innan bygglov kan ges ska det tydligt redovisas att markföroreningarna har avhjälpts enligt planförslaget.

BRANDVATTENFÖRSÖRJNING

Brandvattenförsörjning ska anordnas i området i samråd med Räddningstjänsten. Flödet i brandposterna ska dimensioneras enligt gällande krav. Rekommenderad minsta kapacitet i markbrandposter är 900–1200 liter per minut med ett maximalt inbördes avstånd av 150–250 meter. Byggherren ska redovisa att brandvattenförsörjningen är säkerställd i samband med bygglov.

MILJÖKONSEKVENSER

BEHOVSBEDÖMNING

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

Enligt 4 kap. 34 § i plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas om en detaljplan, som avser användning av mark, vatten och andra resurser, ger en betydande påverkan på miljö och hälsa. En bedömning ska göras i ett tidigt skede om detaljplanen medför en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten och andra resurser och därmed om en MKB ska göras eller ej. Vid bedömning har följande aspekter beaktats:

- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter

Enligt behovsbedömningen medför inte planförslaget en betydande miljöpåverkan i den betydelsen som avses i lagen och behöver därför inte innehålla en miljökonsekvensbeskrivning.

LUFTKVALITET

Varje kommun, med tätbebyggda områden, är skyldiga att kontrollera att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft följs inom kommunen. Kontrollen ska ske genom mätning, modellberäkning eller s.k. objektiv skattning och kommunerna kan genomföra kontrollen antingen på egen hand eller i samverkan med andra kommuner, t.ex. inom ramen för luftvårdsförbund. Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 § 1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller 2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare. Dessa krav innefattar inte Lindesberg på någon av punkterna, och därför bedöms inte luftkvalitén i denna detaljplan.

VATTENKVALITET

Slutlig recipient för dagvatten från planområdet är Arbogaån (SE661018-146713). Den ekologiska statusen bedöms som måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god (Förvaltningscykel 3, 2017 – 2021). Dagvattnet bedöms kunna fördröjas längs befintliga diken, gräsytor och skogsområden inom fastigheten (LOD) men även i anslutning till fastigheten genom fördröjning nära källan. Bedömningen är att förutsättningar finns för dagvattenhantering som inte påverkar MKN för recipienten.

Avseende de markföroreningar som konstaterats och som behöver åtgärdas kommer kvarvarande halter att vara under PSRV och KM. Dessa riktvärden är framtagna med

Naturvårdsverkets beräkningsverktyg, i vilket bland annat miljökvalitetsnormer för grundvatten ligger till grund för de beräkningar som görs. Halterna inom området kommer att underskrida PSRV och KM efter åtgärderna. Det bedöms därför inte som att markföroreningar kommer hindra att miljökvalitetsnormer för grundvattenförekomsten Lindesbergsåsen uppnås. Det troliga är att genomförande av planen och åtgärderna jämfört med dagsläget kommer att förbättra förutsättningarna för att miljökvalitetsnormer uppnås.

RISKER OCH SÄKERHET

En bränslestation ligger på ett avstånd om cirka 250 m från planområdet. Bedömningen är det inte finns någon risk för genomförandet av planförslaget.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

PLANAVTAL

Ett planavtal är tecknat mellan LIBO och Lindesbergs kommun.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

VILLKOR FÖR BYGGLOV

I enlighet med 4 kap. 14 § punkt 4 plan- och bygglagen får bygglov eller marklov inte ges till exploatören förrän denna har vidtagit nödvändiga åtgärder för de befintliga markföroreningarna vilket regleras i plankartan.

Innan åtgärder får vidtas för att avlägsna befintliga föroreningar ska en anmälan om avhjälpandeåtgärd lämnas till Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen, i enlighet med 28 §, Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd.

MEDVERKANDE

Samrådshandlingar har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret på Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen. Efter samråd har WSP tagit fram granskningshandlingar och antagandehandlingar. I arbetet har tjänstemän från Miljökontoret, Mätningskontoret och Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen deltagit.

Malena Eriksson Högvall
Planarkitekt

Isabella Lohse
Enhetschef