Detaljplan för

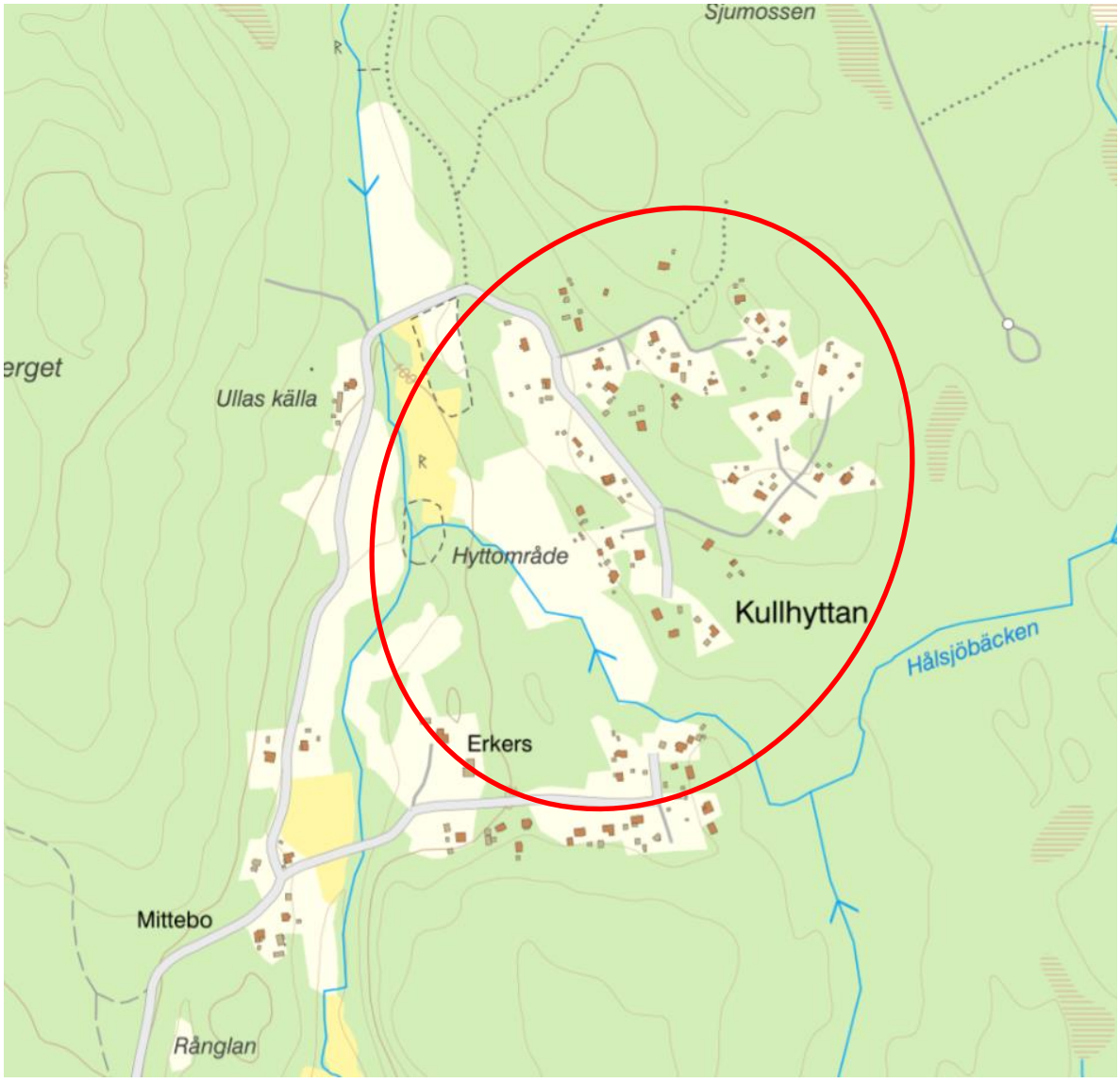
Kullhyttan 1:2 mfl.

Avesta kommun, Dalarnas län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2026-10-21

Johannes Norberg
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE 4
Syfte 4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 4
Hela detaljplan 4
Genomförandetid 4
Allmän plats 4
Kvartersmark 5
Vattenområde 4
Befintligt 5
Varför ändring av detaljplan valts 4
Ärendeinformation 5
Annat 5
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR 5
Motiv till reglering 5
GENOMFÖRANDEFRÅGOR 7
Mark- och utrymmesförvärv 7
Fastighetsrättsliga frågor 7
Tekniska frågor 6
Ekonomiska frågor 6
Organisatoriska frågor 7
Upplysningar 8
Annat 7
PLANERINGSUNDERLAG 8
Kommunala 8
Utredningar 8
Annat 8
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR 10
Kommunala 10
Riksintressen 10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 10
Miljökvalitetsnormer ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
Mellankommunala intressen ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
Miljö 10
Hälsa och säkerhet 11
Geotekniska förhållanden 11
Hydrologiska förhållanden 11

Kulturmiljö 12
Fysisk miljö 13
Sociala 13
Teknik 13
Service 13
Trafik 13
Annat 13
KONSEKVENSER 13
Fastigheter och rättigheter 13
Fastigheter 13
Fastigheter 16
Konsekvenser 16
Natur 17
Miljö 17
Miljökvalitetsnormer 18
Hälsa och säkerhet 18
Sociala 19
Riksintresse 19
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken 19
Trafik 19
Mellankommunala frågor 19
Annat 19

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Huvudsyftet med detaljplanen är att tillse att fastigheter och byggnader stämmer med varandra och med verkligheten för att området ska bli planenligt. I den gällande detaljplanen finns fastigheter som ligger helt utanför de egentliga gränserna och gör att detta inte stämmer med verkligheten. För att fastigheterna inom detaljplanen ska kunna disponeras friare har en del av mark som inte får bebyggas, s.k. prickmark, tagits bort.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Bakgrund

Området detaljplanerades 1967 som ett område primärt avsett för att tillåta uppförande av fritidshus som än idag fortfarande står kvar. Kommunen har dock uppmärksammat att fastighetsgränserna samt plangränsen inte är korrekta med verkligheten vilket medför att fastigheterna och byggnader inte stämmer överens med varandra. Detta leder till stora problem med bland annat framtida bygglov. Detta är något Avesta kommun vill rätta till och därför tas en ny detaljplan för området fram.

Huvuddrag

Den nya detaljplanen innebär att gällande fastigheters användningsgränser åtgärdas så dessa stämmer överens med verkligheten.

Läge, areal och markägande
Planområdet omfattar totalt c:a 30 har mark.

Markägande

Samtliga fastigheter inom planområdet är privatägda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bl.a. är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Allmän plats

Området består till stor del av naturmark i form utav skog som omringar fastigheterna.

Huvudmannaskap

Vägmark inom planområdet planläggs med enskilt huvudmannaskap. Där det inte är allmän väg, med Trafik-verket som väghållare, är det upp till fastighetsägarna att ordna och sköta de allmänna platserna. Enskilt huvudmannaskap innebär att de allmänna platserna ska genomföras och skötas genom att en gemensamhetsanläggning bildas. De ingående fastigheterna ansvarar i så fall för eventuell utbyggnad och underhåll av de allmänna platserna. Gemensamhetsanläggning bildas genom en Lantmäteriförrättning.

Kvartersmark

Detaljplaneförslaget anger samma användning som gällande detaljplan, vilket är bostadsändamål i högst en våning. Tomtplats får ej inneha huvudbyggnad med yta större än 60 kvm och uthus eller annan gårdsbyggnad med yta större än 20 kvm.

Befintligt

Planområdet ligger i Kullhyttan, cirka 2 mil utanför Avesta och omfattar ca 30 ha och huvudsakliga regleringen medför bostäder. Området består av ett 50 tal fastigheter varav de flesta bebyggda med fritidshus. Området ligger placerat i ett skogsområde öster om Fors och norr om Räfsbo. Området nås ifrån väg 68 via anslutande Pellesvägen.

Ärendeinformation

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

Annat

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna är upprättade av plan- och byggenheten vid Västmanland-Dalarnas miljö- och byggförvaltning genom planarkitekt Johannes Norberg.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Samtliga bestämmelser syftar till att bibehålla områdets karaktär, på ett sätt som möjliggör fortsatt användning för fritidsbostäder. Regleringen sker med stöd av PBL 4 kap 42§.

Allmän plats

VÄG – Bestämmelsen sätts för att säkerställa markanvändning för den väg som ligger inom området. Syftet är att säkerställa att allmänheten fritt kan passera. Vägen utgör en viktig allmän förbindelse mellan Kullhyttan och österut mot Fors samt Avesta via väg 68.

NATUR - Bestämmelsen sätts för att säkerställa markanvändning för naturmark för att möta behovet av vardagsrekreation och utevistelse för såväl befintliga som nya invånare i närområdet.

Användningsbestämmelser

Kvartersmark

B – Bostäder har satts för att det är den användning som stämmer överens med användningen av området i kulhyttan.

Egenskapsbestämmelser

p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från fastighetsgräns.

p_2 – Komplementbyggnad ska placeras 2 meter från fastighetsgräns.

Syftet med bestämmelsen är att ge en byggnadsfri respektzon mot närliggande fastigheter, minska risken för upplevd störning samt för att hålla brandskydds-avstånd. Syftet med detta är även att man ska kunna sköta fasader med mera. Komplementbyggnad kan som exempel vara en mindre byggnad för material-sortering, redskap/förråd.

Höjd på byggnadsverk
h_1 – Bestämmelser om höjd på huvudbyggnad tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjden 6 meter är satt för att stämma över-ens med den befintliga bebyggelsen. Våningsantalet begränsas till en våning.

h_2 Bestämmelser om höjd på komplementbyggnad tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjden 3 meter är satt för att stämma överens med den befintliga bebyggelsen.

Utnyttjandegrad
e_1 Största byggnadsarea är angivet värde (60kvm) i m² per huvudbyggnad. Syf-tet är att avgränsa byggnadsarea och behålla den ursprungliga karaktären för området vilket syftar på fritidshus.

e_2 Största byggnadsarea är angivet värde (30kvm) i m² per komplementbygg-nad. Syftet är att avgränsa byggnadsarea för komplementbyggnad och behålla den ursprungliga karaktären för området vilket syftar på fritidshus.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte förses med byggnadsverk.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2026:1583) och handläggs med utökat förfarande enligt den preliminära tidplanen nedan. Planens handlingar följer också Boverkets
föreskrifter om detaljplan (BFS 2026:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2026:8).



2026-11-02	Beslut om samråd (delegationsbeslut)
2026-12-16	Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott godkänner planförslaget för granskning
2027–01	Kommunstyrelsen antar planförslaget
2027–04	Detaljplanen vinner laga kraft

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering
Fastighetsägaren till respektive fastighet kommer bekosta fastighetsregleringarna hos Lantmäteriet som behövs för att Kullhyttans fastighetsgränser i området ska stämma mot detaljplanen ska stämma mot detaljplanen och de befintliga fastigheterna. Framtagandet av detaljplanen bekostar kommunen.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid nybyggande inom planområdet ska såväl mark som byggnader utformas så att de är tillgängliga och användbara för alla samhällsgrupper, t.ex. personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, i enlighet med 2 kap 3§ punkt 2 PBL.

Dagvatten
Området är inte anslutet till det kommunala vatten- och spillvattennätet och ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Genomförande av detaljplanen

kommer sannolikt inte att tillföra hårdgjorda ytor vilket stället krav på hantering av dagvatten.

Ekonomiska frågor

Upprättande av detaljplanen finansieras inom Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltnings budget.
Fastighetsägarna erhåller eventuellt ökat fastighetsvärde.
För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t.ex. avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kommunen bekostar fastighetsregleringarna som behöver göras för att genomföra detaljplanen.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala

Detaljplan

Inom området gäller för närvarande Kullhyttan 1 (F14) laga kraft 1968-07-04.



Utdrag från gällande plankarta F 14

Grundkarta

Detaljplanens grundkarta är upprättad i 2026-09-16 av Kart- och mätenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område FB3 i översiktsplanen antagen 2007-02-12.

Kommunfullmäktige i Avesta har dock, genom beslut den 22 maj 2017, konstaterat att översiktsplanen är inaktuell och arbetet med att ta fram en ny översiktsplan pågår.

Eftersom översiktsplanen är inaktuell är den nu föreslagna detaljplanen inte förenlig med översiktsplanen och handläggs därför med utökat planförfarande. Sannolikt kommer en ny översiktsplan att föreslå samma utveckling i området som den tidigare översiktsplanen.

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Kommunen har genomfört en undersökning av frågan om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljö-påverkan. Baserat på resultatet av undersökningen gör kommunen bedömningen att detaljplanen inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte ha någon betydande miljöpåverkan då den inte i sig medger några förändringar. Dessutom är området redan är exploaterat. Lämpligheten hos eventuell byggnation prövas vid bygglov. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 11-18 och 22 § miljöbalken.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan samråds, med bland andra länsstyrelsen, i planens samrådsskede. Kommunen kommer därefter att fatta beslut i frågan när planändringen godkänns för granskning.

Hållbarhetsbedömning

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan då bland annat gälla beslut rörande större förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 då är något som direkt motverkar ett mål.

Resultat: Den aktuella bedöms inte medföra betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället. Detaljplanen är i princip neutral i fråga om hållbarhet i kommunen utifrån de målområden som undersöks.

Kulturmiljöutredning
Planområdet finns inte upptaget i några inventeringar och har i övrigt inga utpekade byggnadskulturella värden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Gällande detaljplan anger användningen B (bostäder) där huvudbyggnad ej får uppta en större yta än 60 kvm och uthus eller annan gårdsbyggnad ej får uppföras med en större yta än 20 kvm. Byggnadshöjden är max 4 m och högsta våningsantalet är 1 våning.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom område Fb3 Kullhyttan i översiktsplanen antagen 2007-02-12.

Riksintressen

Detaljplanen berörs inte av några riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

I 3 kap miljöbalken anges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3 kap. miljöbalken.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

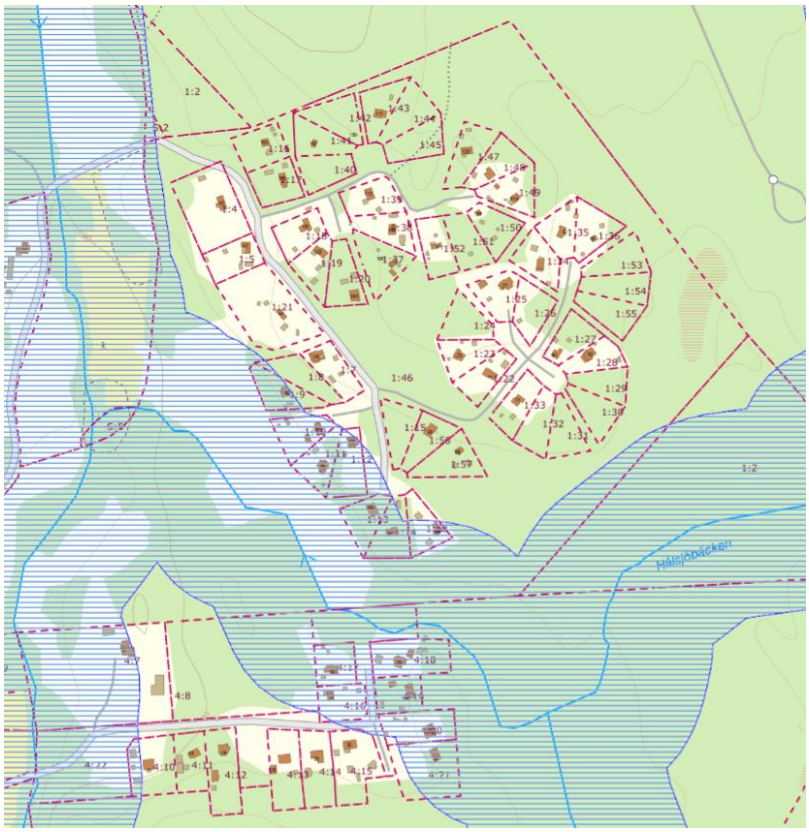
Området berörs inte av några ekologiskt känsliga områden.

Miljö

Strandskydd

Strandskydd har aldrig införts inom planområdet. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer strandskyddet att inträda i områdets sydlig del. Strandskyddet återinträder automatiskt när en äldre detaljplan upphävs eller ersätts av en ny (enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken) för att skydda allmänhetens tillgång till stränder och bevara växter och djur när den tidigare planensregleringen upphör.

Skulle i normalfall strandskyddet återinträda i och med att detaljplanen vunnit laga kraft så omfattas påverkat området ej då kommunen bedömer vattendraget vara under 2 meter brett. Strandskydd gäller inte vid sträckor av ett vattendrag vars bredd vid normalt medelvattenstånd är två meter eller smalare (7 kap. 13 b § miljöbalken. se bifogad bild



Kartan visar hur delar av området omfattas av strandskydd och angränsar till det.

Hälsa och säkerhet

Räddningstjänstens insatstid för att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter.

Brottsförebyggande fysisk planering
Den 1 juli 2023 trädde Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete i kraft. Eftersom denna detaljplan endast omfattar en privat fastighet regleras inga bestämmelser i detaljplanen som tillåter bostäder, detaljhandel, kontor och skola, dock bör fastighetsägaren beakta brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder där så är möjligt

Geotekniska förhållanden

Jordarten inom området består enligt SGU:s kartvisare av morän, lera, berg och silt. Inom området finns ingen geoteknisk utredning. Baserat på områdets topografi och förekommande jordarterna bedömer kommunen att någon sådan inte heller erfordras för detaljplanen.
Sedvanliga detaljundersökningar för att avgöra grundläggningarnas detaljutförande samt en bra placering inom respektive tomt kan komma att krävas i samband med hanteringen av bygglov/bygganmälan.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet består idag av byggnader, gräs och grusytor. Inom

planområdet finns ingen risk för att större och djupare vattensamlingar ska bildas. Gräsytorna inom fastigheten kan i viss mån infiltrera vatten lokalt.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar och fornfynd skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950) inom området.
Enligt Riksantikvarieämbetets register finns i områdets nordvästra del bebyggelselämningar. Beskrivningen hämtad ifrån Riksantikvarieämbetet:

1) Bebyggelselämningar, inom ett område ca 120x50 m st (NNV-SSÖ, bestående av 1husgrund med spismursröse, byggd i slaggsten, 1 källargrund, 1 ekonomibyggnad, flyttad till Hembygdsgården RAÄ-nr 61, 1 ekonomibyggnad med uppkörningsramp. Inom området finns rikligt med vård- och fruktträd. Inom områdets Ö kant löper den äldre byvägen. Vid Laga skiftet låg två gårdar på tomten. Ca 30 m ÖNÖ om 1 är:2) Bebyggelselämningar, inom ett ca 110x65 m stort område (NNV-SSÖ), bestående av 1 husgrund samt 2 husgrunder efter ekonomibyggnader. Tomten bebyggdmed ett par sommarstugor. Vid Laga skiftet låg 1 gård på tomten. Ca 50 m VSV om nr 1 är:3) Bebyggelselämningar, uppgift om, ca 75x40 m st (N-S). Tomten bebyggd. Vid Laga skifte låg 1 gård på tomten. Äldsta belägg 1558 enligt Ortnamnsarkivet i Uppsala. Begränsningarna gjorda dels eftersynliga lämningar i terrängen, dels efter Laga skifteskarta av år1866.4) Lösfynd, uppgift om. Enligt Å Hyenstrands förteckning har en enkel skafthålsyxa påträffats i byn (Dalarnas museums inventarie nr. 76). Beskrivningen är inte kvalitetssäkrad. Information kan saknas, vara felaktig eller inaktuell. Se även Inventeringsbok.

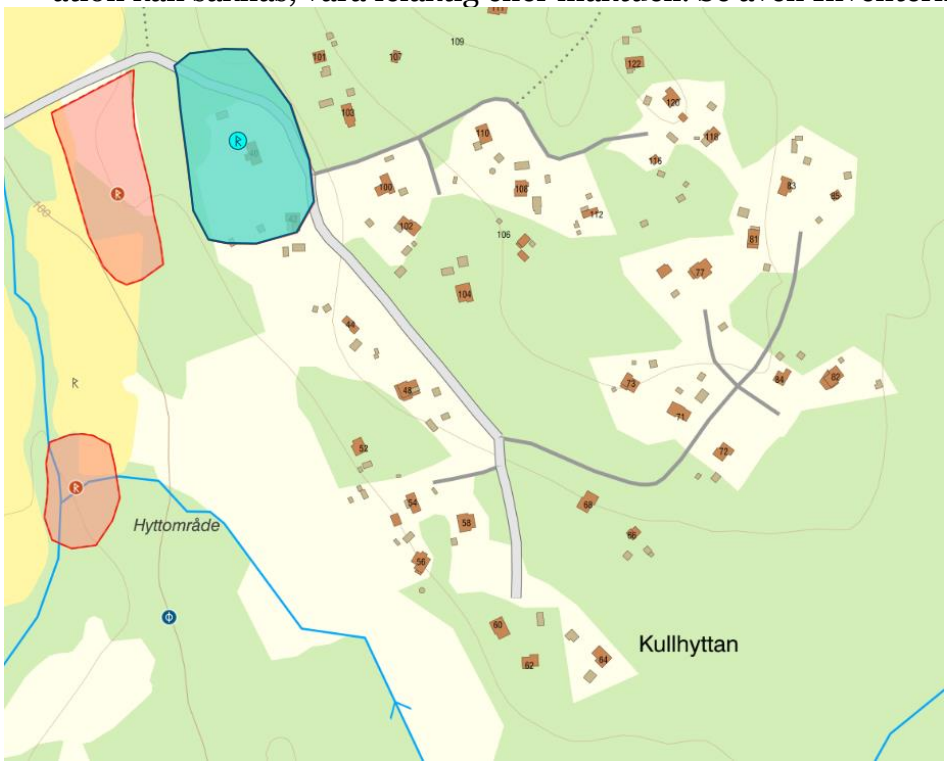


Bild på området där fornlämningarna påträffats (källa: raa.se)

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Den allmänna marken inom planområdet utgörs av barrskog. Enligt jordartskartan består marken inom området av SGU:s jordartskarta av morän, lera-silt och berg. Höjderna inom planområdet varierar mellan +90,9 m och +124,6 m.

Teknik

Området är inte anslutet till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Dagvatten bör om möjligt omhändertas lokalt. Området är beläget i skogsmark med genomsläppliga jordlager och en begränsad andel hårdgjorda ytor, vilket skapar goda förutsättningar för naturlig infiltration av dagvatten.

Kommunalt avfall, vilket bland annat avser normalt hushållsavfall, hämtas genom kommunens försorg och källsortering av sådant avfall ska kunna ske vid fastigheten. Hämtställen för rest- och matavfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö. Angöring av fordon ska kunna ske utan backningsrörelse, vid tömning ska kärlen ställas upp vid väg mot tomtgräns fritt från hinder och nivåskillnader. I planering ska beaktning tas för framtida fastighetsnära insamling för fraktionerna ”Restavfall, matavfall, plast-, pappers- metall-, färgat glas-, ofärgat glas och tidningar”.

Service

Offentlig och kommersiell service finns i Avesta cirka 2 mil söderut och Horndal cirka 1,8 mil norrut.

Trafik

Till Kullhyttan finns en enskild väg av enkel standard som efter ca 3 km ansluter till länsväg 708.
Det finns i dagsläget inga närliggande busshållplatser i anknytning till planområdet.
Parkeringsbehovet för det boende kommer med denna plan att kunna tillgodoses inom den egna fastigheten.

Gång- och cykeltrafik
I dagsläget finns igen gång- och cykelbana i direkt anslutning till planområdet.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter **Inom planområdet**	**Konsekvenser**
Kullhyttan 1:4	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder

Kullhyttan 1:5	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:6	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:7	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:8	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:9	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:10	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:11	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:12	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:13	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:14	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:15	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:16	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:17	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:18	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:19	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:20	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:21	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:22	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:23	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:24	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:25	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder

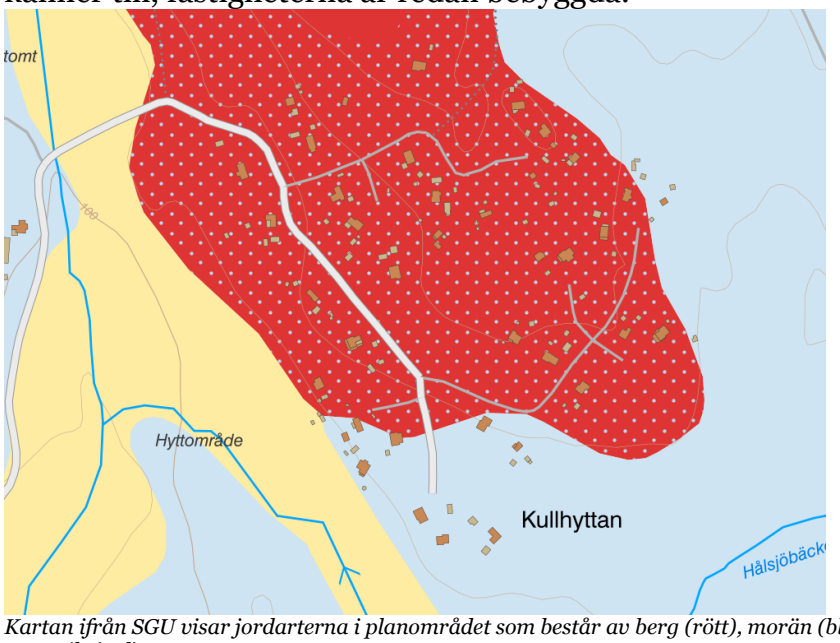
Kullhyttan 1:26	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:27	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:28	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:29	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:30	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:31	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:32	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:33	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:34	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:35	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:36	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:37	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:38	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:39	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäd
Kullhyttan 1:40	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:41	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:42	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:43	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:44	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:45	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:46	• Delar av fastigheten planlagd som kvartersmark för bostäder ändras till allmän plats
Kullhyttan 1:47	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:48	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:49	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder

Kullhyttan 1:50	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:51	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:52	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:53	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:54	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:55	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:56	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:57	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 1:58	• Delar av fastigheten planlagd som allmän plats, väg, ändras till kvartersmark för bostäder
Kullhyttan 4:7	• Delar av fastighetens gränser korrigeras in och blir överensstämmande med verkligheten
Kullhyttan 4:8	• Delar av fastighetens gränser korrigeras in och blir överensstämmande med verkligheten

Fastigheter **Gränsar till plan-området**	**Konsekvenser**
Kullhyttan s:5 4	• Delar av fastigheten som tidigare låg inom detaljplanen som allmän platsmark korrigeras och övergår till privatägd mark
Räfsbo 4:2	• Delar av fastigheten som tidigare låg inom detaljplanen som allmän platsmark korrigeras och övergår till privatägd mark.
Räfsbo 5:2	• Delar av fastigheten som tidigare låg inom detaljplanen som allmän platsmark korrigeras och övergår till privatägd mark.
Kullhyttan 3:2	• Delar av fastigheten som tidigare låg inom detaljplanen som allmän platsmark korrigeras och övergår till privatägd mark.
Kullhyttan 1:2	• Delar av fastigheten som tidigare låg inom detaljplanen som allmän platsmark korrigeras och övergår till privatägd mark.

Natur

Planområdet är relativt kuperat och består enligt SGU:s jordartskarta av morän, lera-silt och berg. Det föreligger inga geotekniska problem som kommun känner till, fastigheterna är redan bebyggda.



Kartan ifrån SGU visar jordarterna i planområdet som består av berg (rött), morän (blått) och Lera-silt (gul).

Miljö

Miljöbedömning

Den undersökning som kommunen gjort leder till bedömningen att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 9-19 §§, miljöbalken. Bedömningen baseras på utfallet av den genomgång av projektet som gjorts mot kommunens checklista för undersökning om miljöbedömning.

Miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån kommunens bedömning att planändringens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan
har inte någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram för planändringen.

Hållbarhetsbedömning

Bakgrund

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan då bl.a. gälla beslut rörande större

förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 då är något som direkt motverkar ett mål.

Resultat

Den aktuella detaljplanen är av sådan enklare omfattning att den inte bedöms medföra betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället.

Dagvatten

Planändringen medför ingen ytterligare exploateringsgrad av icke planlagd mark. Endast mark inom den redan befintliga detaljplanen berörs.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Genomförandet av detaljplanen anses inte förändra miljökvalitetsnormerna för utomhusluft då planen endast anger bostäder.

Vatten

Förutsättningen för att reglera avvattningen av kvartersmark inom planområdet bedöms som goda då fastigheten är stor nog att hantera sitt eget dagvatten. Genomförandet av detaljplanen anses inte förändra möjligheten att omhänderta dagvatten eftersom det rör sig om ett mindre planområde. Det finns inga kända problem med dagvattenhanteringen i området.

Hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänstens insatstid för att nå planområdet är i normalfallet mindre än 10 minuter.

Beräkning av omgivningsbuller

Trafik i området har bedömts ej kunna medföra bullerstörningar inom planområdet.

Brottsförebyggande fysisk planering

Den 1 juli 2023 trädde Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete i kraft. Eftersom denna detaljplan endast omfattar en reglering av fastigheters gränser regleras inga bestämmelser i detaljplanen som tillåter annat än bostäder, dock bör fastighetsägaren beakta brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder där så är möjligt.

Översvämning

Området ligger inte inom riskområde för översvämningar.

Sociala

Barnkonventionen

Barnkonventionen är sedan 2020-01-01 lag i Sverige. Barnkonventionens tolfte artikel innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i den fysiska planeringen. Den tredje artikeln säger att i alla åtgärder som rör barn ska man i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa.

Detaljplaneförslaget berör barn och unga på så sätt att användningen bostäder medges och det är av stor vikt att barn och ungas behov beaktas i utformning av miljöer för utomhusvistelse.

Riksintresse

Området berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

I 3 kap miljöbalken anges grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3 kap. miljöbalken.

Trafik

Motortrafik
In- och utfart till området sker från Pellesvägen. Detaljplanen tillför inga nya in- och utfarter och bedöms inte påverka trafiken.

Annat

Möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn bör beaktas till exempel i fråga om materialval, energiförsörjning, ventilation, sophantering/komposte-ring.

Vid uppförande av huvudbyggnader i området ska nybyggnadskarta användas.