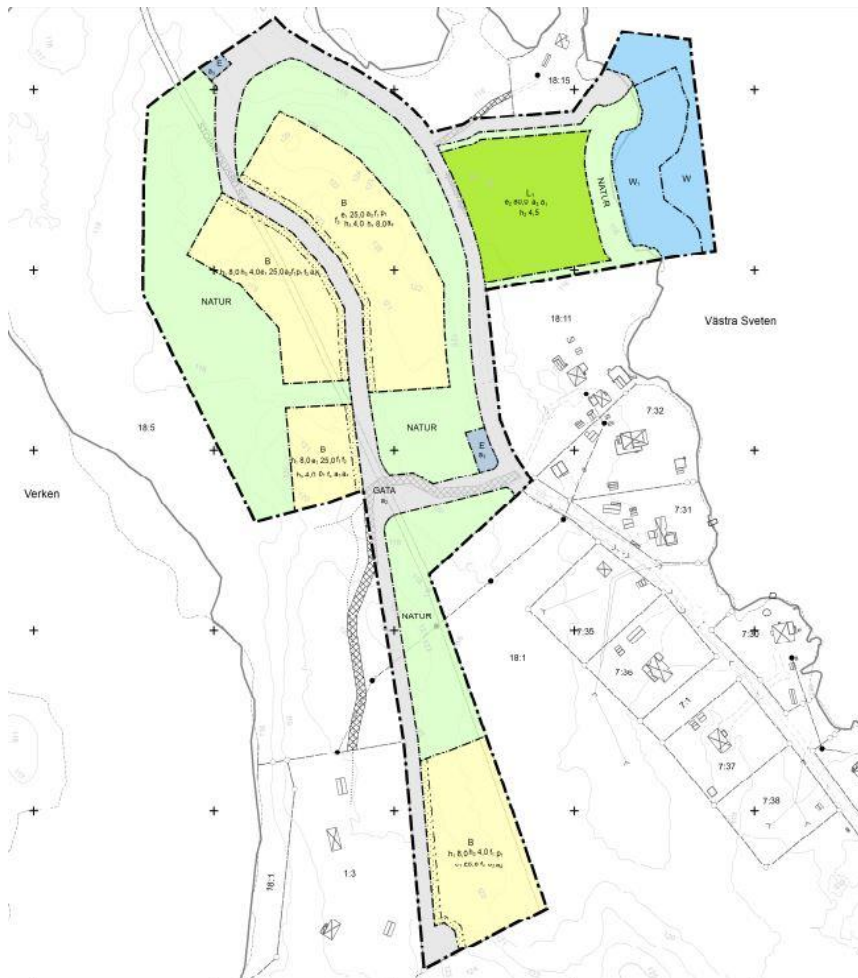


# Planbeskrivning

## Granskningshandling



### Detaljplan för Verknäset

### Del av Stora Tolvsbo 18:5, Söderbärke

Smedjebackens kommun

Standardförfarande

Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Godkänt för samråd: 2024-02-14

Godkänt för granskning: 2024 – 06–12

Antagande: 2024 – xx – xx

Laga kraft: 2024 – xx - xx

Smedjebackens kommun • 777 81 Smedjebacken • E-post • [kommun@smedjebacken.se](mailto:kommun@smedjebacken.se)

Telefon: 0240-66 00 00 • Telefax: 0240-742 41 • Bankgiro:820-9538 • Org.nr: SE2120002205 • Säte Smedjebacken

## PLANARKITEKT

Samir Hazrat

## MILJÖ-OCH BYGGCHEF

Gunilla Skoog

## PLANHANDLINGAR

Planbeskrivning

Plankarta i skala 1:1 500/A2

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Fastighetsförteckning

## Övriga handlingar

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Naturvärdesinventering

Översiktlig geoteknisk undersökning

Kulturmiljöutredning

## VAD ÄR EN DETALJPLAN

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen reglerar hur mark och vattenområden får användas och hur området får bebyggas. I detaljplanen redovisas gränser för allmänna platser, kvartersmark samt vattenområden.

## SÅ HÄR LÄSER DU DETALJPLANEN

Detaljplanen består av en plankarta med olika planbestämmelser. Med plankartan följer även en planbeskrivning (det här dokumentet) som förklarar syftet och innehållet i plankartan.

## Detaljplaneprocessen - Standardförfarande

Detaljplanen tas fram med standardförfarande i överensstämmelse med översiktsplanen samt enligt plan- och bygglagen 2010:900. Planhandlingarna har upprättats i enlighet med Boverkets föreskrifter BFS 2020:5, BFS 2020:6 samt BFS 2020:8.

Processen ser ut som följande:



<b>1</b>	<b>BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....</b>	<b>4</b>
1.1	DETALJPLANENS SYFTE .....	4
1.2	DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING .....	4
1.3	KVARTERSMARK .....	5
1.4	ALLMÄN PLATS .....	5
1.5	VATTENOMRÅDEN .....	5
1.6	ÄRENDEINFORMATION.....	5
1.7	GENOMFÖRANDETID .....	5
<b>2</b>	<b>PLANERINGSUNDERLAG.....</b>	<b>5</b>
2.1	KOMMUNALA UNDERLAG .....	5
2.2	UTREDNINGAR .....	7
<b>3</b>	<b>STÄLLNINGSTAGANDEN .....</b>	<b>8</b>
3.1	KOMMUNALA .....	8
3.2	REGIONALA .....	9
3.3	RIKSINTRESSEN.....	9
3.4	HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN.....	10
<b>4</b>	<b>FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>12</b>
4.1	NATUR .....	12
4.2	GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN .....	16
4.3	BEBYGGELSE.....	17
4.4	FORNLÄMNINGAR OCH VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ .....	17
4.5	GATOR OCH TRAFIK .....	17
4.6	SOCIALA.....	18
4.7	TEKNISK FÖRSÖRJNING.....	19
<b>5</b>	<b>MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET.....</b>	<b>20</b>
5.1	MILJÖKVALITETSNORMER .....	20
5.2	HÄLSA OCH SÄKERHET.....	20
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....</b>	<b>23</b>
6.1	HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARSFÖRDELNING .....	23
6.2	FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR .....	24
6.3	TEKNISKA FRÅGOR .....	25
6.4	EKONOMISKA FRÅGOR .....	26
6.5	ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	27
<b>7</b>	<b>MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR.....</b>	<b>27</b>
7.1	ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS .....	27
7.2	EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALLMÄN PLATS.....	27
7.3	ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK.....	28
7.4	EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK .....	28
7.5	ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE.....	29
7.6	EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR VATTENOMRÅDE .....	29

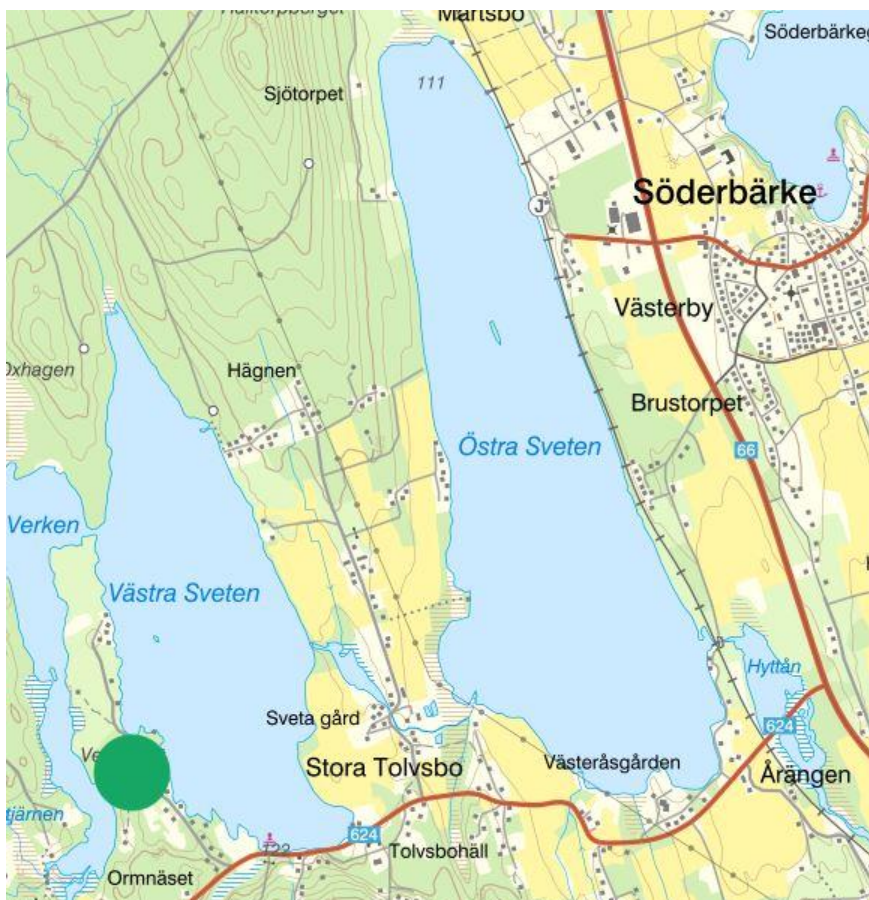
## 1 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 1.1 DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att utveckla del av fastigheten Stora Tolvsbo 18:5 för uppförande av cirka 15–20 nya bostäder. Exploateringen planeras inkludera en brygga för bad och båtplats, samt möjlighet till odling. En viktig aspekt av planen är att göra strandlinjen längs sjön Västra Sveten mer tillgänglig för allmänheten. Detta inkluderar uppförandet av en strandpromenad längs vattnet, vilken slingrar sig mellan stenblock och tallar för att skapa ett tillgängligt och vackert gångstråk för både boende och besökare.

### 1.2 DETALJPLANENS OMFATTNING OCH LOKALISERING

Planområdet omfattar delar av fastigheten Stora Tolvsbo 18:5 som ligger i Söderbärke, ungefär 18 km från Smedjebackens tätort. Planområdet omfattar cirka 7 hektar som idag består av skogsmark och vattenområde. Fastigheten som omfattas av detaljplanen är privatägd.



Ortofoto med ungefärlig lokalisering, planområdet är markerat med grön cirkel.

### 1.3 KVARTERSMARK

Med kvartersmark avses all mark inom ett planområde som inte ska utgöra allmän plats eller vattenområde. Planområdet omfattar kvartersmark bostäder, odling och tekniska anläggningar.

### 1.4 ALLMÄN PLATS

Allmän plats inom planområdet omfattar gata och natur.

### 1.5 VATTENOMRÅDEN

Vattenområden inom planområdet omfattar öppet vattenområde (W) samt (W1) vatten med maximalt en brygga för bad och båtplats och vattenområde som delvis får överbryggas med träspång.

### 1.6 ÄRENDEINFORMATION

<b>Namn:</b> Detaljplan för Verknäset, Stora Tolvsbo 18:5	<b>Beslut om planbesked:</b> 2021 – 12 – 15 Miljö – och byggnadsnämnden § 140
<b>Dnr:</b> MBN 2021 - 1105	<b>Planstart:</b> 2023 – 06 – 14
<b>Kommundel:</b> Söderbärke	<b>Samråd:</b> 2024 – 02 – 21
<b>Kommun:</b> Smedjebacken	<b>Granskning:</b> 2024 – 06 – 17
<b>Län:</b> Dalarnas län	<b>Antagande:</b> 2024 – xx -xx
<b>Planförfarande:</b> Standardförfarande	<b>Laga kraft:</b> 2024 – xx – xx

### 1.7 GENOMFÖRANDETID

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid om 180 månader (15 år) från den tidpunkt då planen får laga kraft. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

## 2 PLANERINGSUNDERLAG

---

### 2.1 KOMMUNALA UNDERLAG

#### 2.1.1 Översiktsplan

Smedjebacken kommuns gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2018-10-12, är aktuellt område utpekat som lämpligt område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Planförslaget bedöms vara förenligt med nu gällande översiktsplans intentioner.

### **2.1.2 LIS – plan**

Smedjebacken kommuns gällande LIS-plan, reviderad 2018 har pekat ut flertal områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Området är utpekat som LIS – område vilket innebär att det särskilda skälet för landsbygdsutveckling kan användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet.

### **2.1.3 Grundkarta**

Grundkarta är upprättad 2024-05-18 och uppdateras fortlöpande under planprocessen, grundkartan innehåller information om topografi och fastighetsförhållanden som har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs. Koordinatsystem som tillämpas är SWEREF 99 15 00 och höjdsystem är RH 2000.

Osäkra gränspunkter har genom inmätning kontrollerats så att de motsvarar med verkligheten. Bedömningen är att det inte fanns betydande avvikelser som skulle kunna påverka genomförandet av detaljplanen negativt. Planen är korrekt positionerad i förhållande till SWEREF 99 och lägesosäkerheten bedöms vara mycket bra.

### **2.1.4 Barnchecklista**

Sedan 2020-01-01 är Barnkonventionen en del av svensk lagstiftning genom Barnrättslagen (SFS: 2018:1197). Smedjebackens kommun har upprättat en Barnchecklista som ska säkerställa att barn - och ungdomsperspektivet uppmärksammas i samband med detaljplaneprocessen. Barnets bästa ska beaktas och alla barn ska ha rätt att uttrycka sin mening i alla frågor som berör dem.

Barnets användning av den fysiska miljön kan se annorlunda ut än vuxnas. Planen har utformats på ett som säkerställer tillgänglighet, rörelsefrihet och säkerhet i och kring planområdet.

### **2.1.5 Undersökning av betydande miljöpåverkan**

Enligt 6 kap. 5–7§ Miljöbalken ska kommunen göra en undersökning om betydande miljöpåverkan när en plan upprättas, genom att identifiera omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan. Om planen bedöms resultera i betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning genomföras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas enligt 4 kap. 34§ Plan- och bygglagen. Kommunens checklista fungerar som grund i undersökningen, den ger en samlad bedömning av den påverkan som detaljplanens genomförande bedöms medföra på miljön.

Planområdet är utpekat som LIS-område i kommunens översiktsplan. Bebyggelsen planeras så att utblickar mot sjön skapas, och bebyggelse kommer därmed också att

synas från sjön. Bedömningen är att det inte påverkar landskapsbilden eller andra historiska samband negativt. Planen påverkar strandskyddet, vars syften dock inte anses motverkas. Naturmarken längs stranden säkras i plan såsom ett större sammanhängande naturområde som möjliggör artspridning och fri rörlighet för djur och människor. Inga riksintressen för naturvård, natura 2000-områden, naturreservat, rödlistade arter eller andra kända naturvärden berörs.

Området omfattas av riksintresse för friluftsliv, enligt MB kap 3. Planen bedöms öka tillgängligheten till stranden och vattnet för friluftslivet genom att möjliggöra naturstig och brygga längs sjön som möjliggör tillgängligheten för allmänheten. I dagsläget finns det inga gångstigar i och med att det är stenar och svårtillgänglig längs stranden.

Enligt LIS planen (2018) finns det rekommendation att utföra naturvärdesinventering i samband med detaljplanering för (område 9 – Verksnäset).

Genomförandet av planen kommer medföra en inverkan på strandskyddet och friluftslivet. Genomförandet av planen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. För mer information se bilaga *Undersökning av betydande miljöpåverkan*.

## 2.2 UTREDNINGAR

Nedanstående utredningar har legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

- Geoteknisk undersökning, 2023 – 10 – 19
- Kulturmiljöutredning, 2023 – 10 – 03
- Naturvärdesinventering, 2023 – 11 – 26

### 2.2.1 Geoteknisk undersökning

Under hösten 2023 har Geostrix AB tagit fram geoteknisk undersökning. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klargöra geotekniska och hydrogeologiska förhållanden inom planområdet.

### 2.2.2 Kulturmiljöutredning

Enligt LIS-plan antagen 2011, reviderat 2018 kan delar av området Verksnäset vara lämpligt för bostadsbebyggelse. För att säkerställa skyddet av kulturvärden i detaljplanen har en kulturmiljöutredning genomförts av Sanna Svensson, kommunantikvarie.

### 2.2.3 Naturvärdesinventering

Enligt LIS-planen ska även en naturvärdesinventering genomföras i samband med detaljplan i området för att säkerställa att eventuella naturvärden bevaras och skyddas.

## **3 STÄLLNINGSTAGANDEN**

---

### **3.1 KOMMUNALA**

#### **3.1.1 Planbesked**

Miljö- och byggnadsnämnden beviljade begäran om planbesked för Verknäset den 15 december 2021 och gav Miljö- och byggkontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan. Planarbetet var pausat på begäran av exploatören, planarbetet återupptogs sommaren 2023.

#### **3.1.2 Översiktsplan**

I översiktsplanen redovisas att kommunen ska erbjuda attraktiva tomter i strandnära lägen, samt att tillgång till kommunal VA-nät ska användas för att öka attraktiviteten.

Planområdet ligger inom ett utpekad LIS-område, utvecklingen av området möjliggör fortsatt utveckling för kommunens näst största tätort. Söderbärke som är kommunens näst största tätort har stort utbud av offentlig och kommersiell service som förskola, skola, vårdcentral, butiker samt buss och tågtrafik. Tillkommande bostäder i Verknäset kommer anslutas till det befintliga kommunala VA-nätet genom mark eller sjöledning.

Historiskt har bostadsbebyggelsen i kommunen koncentrerats till Kolbäcksåns dalgång, utmed Barkensjöarnas stränder, samt längs stråk av järnväg, vägar och i byar med äldre hyttor och lantbruksfastigheter. Dessa stråk förstärks än idag, med tydlig koncentration av nybyggnationer längs Barkens stränder och i befintliga orter.

#### **3.1.3 LIS – plan**

Smedjebacken kommuns gällande LIS-plan, reviderad 2018 har pekat ut områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen. Inom dessa områden kan det särskilda skälet för landsbygdsutveckling användas när man prövar dispenser och upphäver strandskyddet.



Område 9 – Verknäset är utpekad som ett LIS område, idag finns det enstaka hus på området. Området består av ren lövskog samt öppna åker och ängsmarker. Planförslaget är förenligt med LIS-planen.



LIS område

## 3.2 REGIONALA

### 3.2.1 Dalastrategi 2030

Den regionala utvecklingsstrategin Dalastrategin 2030 anger att satsningar inom ett klimatsmart, ett konkurrenskraftigt och ett sammanhållet Dalarna ska bidra till det övergripande målet om ett hållbart Dalarna samt att olika platsers förutsättningar och möjligheter ska tas tillvara. Detaljplanen är förenligt med regionala utvecklingsstrategin.

## 3.3 RIKSINTRESSEN

### 3.3.1 Naturvård

Planområdet omfattas inte av riksintresse för naturvård. Exploatering och byggnation av strandnära miljöer och naturmiljöer kan innebära en risk för påverkan på den

biologiska mångfalden, för att säkerställa att naturvärden skyddas har en naturvärdesinventering genomförts. Se bilaga *Naturvärdesinventering*

### **3.3.2 Friluftsliv**

Planområdet omfattas inte av riksintresse för friluftsliv.

### **3.3.3 Kulturmiljövård**

Planområdet omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövård.

### **3.3.4 Rörligt friluftsliv**

Planområdet omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv.

### **3.3.5 Natura 2000**

Planområdet omfattas inte av riksintresse för Natura 2000 områden.

## **3.4 HUSHÅLLNINGSBESTÄMMELSER ENLIGT 3 KAP. MILJÖBALKEN**

### **3.4.1 Grundläggande bestämmelser för hushållning med mark och vattenområden**

I Miljöbalkens 3 kap. finns beskrivningar bland annat att områden som är av riksintresse för naturvård, kulturmiljövård eller friluftsliv ska så långt som möjligt skyddas från åtgärder som kan skada natur eller kulturmiljön.

Prövningar enligt 2 kap. Plan – och bygglagen samt enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken har gjorts i samband med framtagande av detaljplanen, planen har granskats mot översiktsplan i enlighet med 5§ förordningen om hushållning med mark och vattenområden. Bedömningen är att detaljplanen är förenligt med kommunens översiktsplan, föreslagna användningen anses vara ur allmän synpunkt lämplig utifrån områdets förutsättningar, samt att ingen brukningsvärd jordbruksmark eller skogsmark av nationell betydelse tas i anspråk.

### **3.4.2 Strandskydd**

Planområdet omfattas av en generellt strandskydd om 100 meter på land och i vatten enligt 7 kap. 13–18 §§ Miljöbalken. Inom strandskyddsområde får inte åtgärder vidtas som går emot strandskyddets syften. En förutsättning för upphävande av strandskyddet är att djur – och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt, att allmänhetens tillgång till strandområden inte försämras och att det finns så kallade ”särskilda skäl” som anges i lagtexten:

1. Redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. Genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast linjen,

3. Behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. Behöver för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. Behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

De skäl som åberopas för upphävande av strandskyddet är som ”särskilda skäl” punkt 5, *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. Samt punkt 1 och punkt 2 under 18 e §, miljöbalken:

1. *är lämplig för utveckling av landsbygden,*
2. *är av sådant slag och har en så begränsad omfattning att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt.*

Strandskyddet upphävs i detaljplanen inom all kvartersmark såsom för bostäder, odling och tekniska anläggningar. Strandskyddet upphävs även inom allmän platsmark gata för att möjliggöra utbyggnad av allmän platsmark enligt planförslaget.

Naturvärdesinventering har genomförts för att säkerställa att djur- och växtliv inte ska påverkas negativt av föreslagna åtgärder.

Bedömning är att exploatering vid Verknäset ger långsiktiga fördelar för kommunen, området är därför utpekad som ett LIS – område. Utvecklingen i Verknäset bedöms leda till utveckling av Söderbärke som är kommunens näst största tätort, samt en utveckling av landsbygden. Möjligheten till strandnära boende har stor betydelse för att skapa attraktiva bostäder i attraktiva lägen som stärker serviceunderlaget, samt för att tillgodose bostadsbehoven i kommunen.

Vad gäller allemansrättsliga tillgången till området anses det inte påverkas negativt av planförslaget, området är idag svårtillgänglig för allmänheten. Platsens tillgänglighet är idag begränsad dels av den relativt täta skogen och bristen på stigar, vägar, dels på grund av blockstenspartiet intill stranden som är svårframkomligt.

Vid genomförande av detaljplanen tillgängliggörs området på ett sätt som inte har varit tillgänglig tidigare, utformningen av områdets struktur med gångstig längst strandlinjen, gatan, naturområdet och odlingsområdet för med sig mer värde både för boende i området som för allmänheten. Den allemansrättsliga tillgången har varit väldigt viktigt i utformningen av området, allmänheten ska på ett enkelt och fritt sätt kunna röra sig inom området.

För att säkerställa allemansrättsliga tillgången till strandlinjen lämnas området närmast vatten som NATUR. Plankartan regleras med egenskapsbestämmelse gällande villkor för lov, att bygglov inte får ges förrän strandpromenaden är

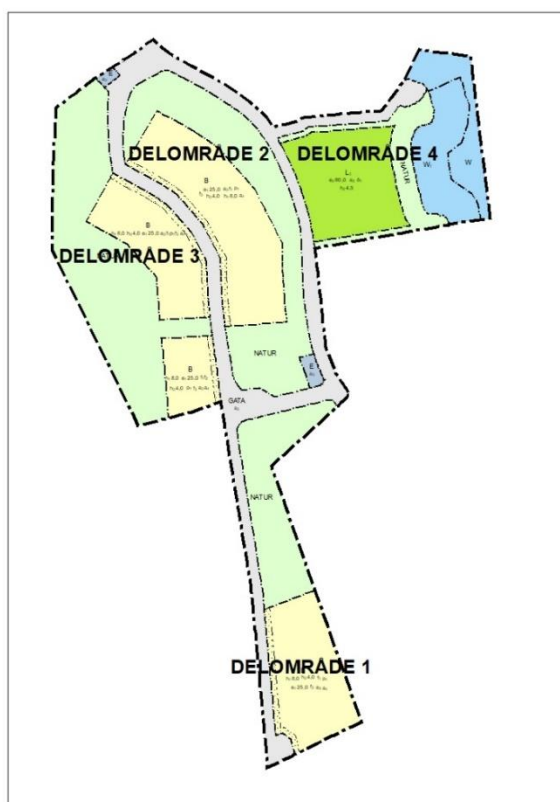
iordningställd. Strandpromenaden kan vara av en enklare variant, kommunen ställer inget krav gällande utformning av strandpromenaden. Detaljplanen möjliggör att inom vattenområde i framtiden kunna delvis överbrygga med träspång.

## 4 FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### 4.1 NATUR

Inom planprocessen har naturvärdesinventering utförts på del av fastigheten Stora Tolvsbo 18:5. Inventeringen har utförts enligt fördetta nyckelbiotopsinventeringen metodik från Skogsstyrelsen samt även SIS naturvärdesmetodik. Strukturer och enskilda element som speciella substrat inventerades också, eftersom de kan vara potentiella för många rödlistade arter. Området för naturvärdesinventeringen som är något större än planområdet är generellt blockigt och har höjdskillnader, både i den brantare sluttningen ned mot Sjölidsvägen och i form av block. Planområdet består av ren lövskog samt öppna åker - och ängsmarker.

Sammanfattningsvis, enligt utförd naturvärdesinventering, görs bedömningen att hela planområdet når inte upp till högsta naturvärde enligt SIS metodik. Några rödlistade lavar, mossor eller svampar påträffades inte och inga arter som omfattas av artskyddsförordningen. Planområdet har delats in i fyra delområden utifrån förutsättningar och innehåll.



- Delområde 1

Luckig ungskog med dominerande lövträd som björk och asp. Gamla grova tallar och aspar bör i stor utsträckning bevaras. Gamla tallar är naturvårdsträd och med tiden blir substrat för hotade arter. Solexponerade tallar har flera rödlistade skalbaggsarter knutna till sig. Lämnade tallar skulle fungera som habitat för dem. Den enda grova liggande tallstammen bör ligga kvar i ett grönområde eller flyttas till lämpligt ställe. Eventuellt kan man kapa upp den i tvåmeters längder och lägga dem solexponerat.



- Delområde 2

Skogstypen består av hygge med spridda lövträd, huvudsakligen av asp. Lövträden bör behållas så långt detta är möjligt. Sannolikt hade skogen före avverkningen låga naturvärden, inget tyder på att skogen skulle ha en skyddsvärd markfunga. De lövträd som står kvar bör i största mån vara kvar. Enligt naturvärdesinventeringen är de flesta naturvärdesträden sannolikt inom användningen natur.



- Delområde 3

Tät ung lövskog med asp och björk, fuktig mark med videbuskage längst sjön. Asparna i den täta unga lövskogen är av högt naturvärde och bör lämnas orörda. Låt den täta unga lövskogen vara orörd för att främja habitat för vedlevande skalbaggar. Asparna och videbuskaget längst sjökanten bör bevaras. Inom området planeras för odling vilket kan innebära att naturvärdena inte kan bevaras fullt ut. För att säkerställa minimal påverkan är det viktigt att en grövre sälg bevaras samt så många av asparna som möjligt. Även naturliga kantzoner mot vatten är värdefull för fauna och flora, därför är det viktigt att anläggandet av strandpromenaden görs med hänsyn till detta.



- Delområde 4

Trädbevuxet område med lövträd, mestadels intakt skog. Asparna längs svackan bör bevaras för att öka naturvärdena, liggande aspar är värdefulla för biologisk mångfald och bör behållas. Majoriteten av värdefullt träd är inom NATUR, om träden inom naturområdet bevaras kommer naturvärdena att öka. Inom naturområdet bör eventuella vindfällen vara kvar, samt att liggande aspar inom området är värdefulla för biologisk mångfald.



Sammanfattningsvis, stora delar av den del som avsatts för bostäder är idag hygge med enstaka lövträd. Det är asparna, en sälg, och en rönn som har naturvärden eftersom de kan vara hem för otaliga lavar, svampar, mossor och insekter. Inom områden som planeras för odling och vattenområde är de platser som har de högsta naturvärdena inom detaljplanen. Området som planeras för odling och vatten har de högsta naturvärdena inom planområdet, bedömningen är att planområdet inte når till högsta naturvärde enligt SIS metodik. Några rödlistade lavar, mossor eller svampar påträffades inte och inga arter som omfattas av Artskyddsförordningen.

Inom planområdet kommer en stor del av befintlig skogsmark att planläggas som naturområde NATUR. Området har utformats för att dela upp och skapa naturliga avskärmningar mellan bebyggelse samt för att bevara och stödja naturvärden som framkommer i naturvärdesinventeringen.

Detaljplanens genomförande innebär att stora delar av naturvärdesobjekt som har visst naturvärde att bevaras som naturområden. Den enda grova liggande tallstammen finns inom naturområden som bör ligga kvar eller kommer att flyttas till ett lämpligt ställe. De lövträd som finns inom områden som planeras för bostad att vara kvar i största mån, samt de resterande naturvärdena som finns inom naturområden blir orörda. För de delar av objekten med visst lägre naturvärde som inte bevaras som naturområde, bedöms behovet av bostäder väga tyngre än det utpekade objektets naturvärden.

#### **4.1.1 Grönområde**

Grönområden bevaras mellan bostäder och inom stora delar av planområdet där det idag växer tätare skog. Inom planområdet utgörs grönområden av Natur. Dessa grönområden skapar en bykänsla och mötesplatser samtidigt som möjliggöra för längre vistelse utomhus.

#### **4.1.2 Landskapsbild**

På Verknäset ser man spåren efter den fritidshuskultur som utmärkte folkhemssverige under hela 1900-talets andra halva. Dock har åtgärder som om- och tillbyggnationer och andra renoveringar förändrat bebyggelsen så att den inte (längre) kan räknas som en enhetlig och sammansatt struktur. Ny bebyggelse som utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse bedöms heller inte påverka kulturhistoriska värden hos intilliggande Stora Tolvsbo.

Dock finns några saker att tänka på i utformningen av ny bebyggelse som gör att byggnaderna bättre harmoniserar med befintlig bebyggelse och viktiga siktlinjer. Nedan listas några typiska drag för Verknäset samt riktlinjer för ny bebyggelse.

Typiska drag för Verknäset:

- Småhusbebyggelse i naturnära läge
- Träfasader med lockpanel eller timmerfasad
- Faluröda fasader

Enligt kulturmiljöutredning bör ny bebyggelse på Verknäset bestå av:

- Hus med mindre proportioner
- Träfasader
- Faluröda eller svarta/tjärade
- Sjönära bebyggelse (dvs sådan som syns från siktlinjerna) bör vara rödmålad
- Naturtomt med träd och buskar

Genomförande av detaljplanen innebär en förändring i landskapsbilden, kommunens sammanlagda bedömning är att de förändringar som planen innebär inte kommer att medföra betydande olägenheter för närboende samt att landskapsbilden inte kommer att påverkas negativt. För mer information se bilaga *Kulturmiljöutredning*.

## 4.2 GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består planområdet av jordtypen morän. Geotrix AB utfört geoteknisk undersökning på del av fastigheten Stora Tolvsbo 18:5 i Smedjebackens kommun. Syftet med undersökningen har varit att översiktligt klargöra gällande geotekniska och hydrogeologiska förhållanden inom den aktuella delen av fastigheten.

Undersökningsarbeten har utförts 2023-10-14, företagna undersökningsarbeten har utförts som provgrovsgrävning i 8st punkter samt grundvattenkontroll. Groparna har grävts till mellan 1,9m till 2,5m djup.

Det aktuella området väster om Sjölidsvägen har en längdutsträckning i nord-syd på ca 600 m och en maximal bredd av ca 60m. Området kan karaktäriseras som två höjdryggar, en nordlig och en sydlig, där båda löper i ungefär nord-sydlig riktning. Höjdryggarnas begränsning mot öster är relativt brant medan de västliga delarna har en flackare profil. Markytan är generellt sett relativt grov/rikblockig. Inget rinnande vatten eller öppna vattensamlingar finns i området. Markytan i väster är dock något fuktig på grund av underliggande täta jordar av silt. Regnvatten kan ansamlas i små svackor vid rik nederbörd.

Generellt sett utgörs förekommande jordar i området väster om Sjölidsvägen av ytnära siltjordar som underlagras av siltiga sandiga eller rent sandiga moräner. Siltjupet ökar i regel i de låglänta delarna i väster och norr. Siltjorden når lokalt mellan 0,8m och 1,6m mäktighet. I de låglänta delarna finns också mer eller mindre tjocka mullskikt som överlagras siltjorden. I höjdryggens nordligaste del saknas dock siltjorden varvid moränen når markytan. Hela det aktuella området karaktäriseras av frekvent förekommande block av olika storlek. Enstaka mycket stora block förekommer i markytan. För mer information se bilaga *Geoteknisk undersökning*.



### **4.3 BEBYGGELSE**

Befintlig bebyggelse är till störst del koncentrerad till näsets östra del, mot sjön Västra Sveten. Bebyggelsen är koncentrerad till två huvudsakliga grupper; en utefter strandlinjen på näsets södra del och en på näsets norra del. Bebyggelsen utgörs till största del av små, röda fritidsstugor från 1900-talet. Även nyare fritidsstugor, uppförda runt 2010, finns mot sjösidan på näsets mellandel. Flera av byggnaderna har under årens lopp genomgått om- och utbyggnationer och på tomterna har även tillbyggt friggebodar och lekstugor. En del av husen på Verksnäset utgör idag permanentboende.

Nyttillkommande bebyggelse mot sjösidan på Verksnäsets östra del kommer att vara synlig från befintlig bebyggelse närmast Gärdsjöbovägen söder om Västra Sveten. Däremot är de allmänna siktlinjerna från Stora Tolvsbo mycket begränsade. Både allmän gång- och bilväg samt störta delen av bebyggelsen, är placerade tillräckligt långt ifrån strandlinjen för att sikten mot Verksnäset ska bli skymd av mellanliggande åkermark och skog. Möjligen kommer ny bebyggelse att synas från en handfull privata fastigheter, däribland gamla Sveta gård samt ett par av stugorna i fritidshusområdet Hägnen.

### **4.4 FORNLÄMNINGAR OCH VÄRDEFULL KULTURHISTORISK MILJÖ**

Planområdet omfattas inte av några kända fornlämningar eller känd kulturhistorisk miljö.

### **4.5 GATOR OCH TRAFIK**

#### **4.5.1 Trafik**

Planområdet angörs via Sjölidsvägen som driftas och underhålls av Sjölidens samfällighet och området ansluts till resterande delar av Söderbärke via Gärdsjöbovägen. Genomförandet av detaljplanen antas generera viss ökad trafik i form av boende och besökare, bedömningen är att den trafik som till kommer inte är påtaglig högre i jämförelse med nuläget.

Trafikvolymen på befintliga lokalgatan Sjölidsvägen är väldigt låg och trafikeras av boende på området, även Gärdsjöbovägen är relativt låg trafikerad som ansluter området till resterande delar av Söderbärke.

Sett till befintliga vägars förutsättningar och kapacitet bedöms tillkommande trafik vara låg efter planförslagets genomförande. Trafiksäkerhetsåtgärder skulle behöva göras i form av breddande av Sjölidsvägen för att klara förväntad trafikökning, Gärdsjöbovägen har kapacitet för att klara av framtida trafikökning.

#### 4.5.2 Kollektivtrafik

Det finns möjligheter för kollektivtrafik till och från området, men som är något begränsad. Närmaste busstation är cirka 700 meter söderut från planområdet med riktning mot Söderbärke/Vad och Björso, det finns möjligheter för anslutningsbussar vidare till Smedjebackens tätort, Ludvika och Fagersta. Finns även möjligheter till anslutning med tåg från Söderbärke station till Västerås och Stockholm.

### 4.6 SOCIALA

#### 4.6.1 Barn, trygghet och jämlikhet

FN:s konvention om barnets rättigheter består av 54 artiklar och är sedan 1 januari 2020 en del av svensk lagstiftning, det innebär förtydligande av att barnets rättigheter ska beaktas vid avvägningar och bedömningar. Barnet får inte diskrimineras på någon grund, barnets bästa ska beaktas vid alla åtgärder som rör barn, barnet har rätt till liv, överlevnad och utveckling samt att barnet ska ha möjlighet att berätta sin mening och få den respekterad.

Smedjebackens kommun har en checklista som ett underlag i planprocessen för bedömning av hur barn berörs av planförslaget. Resultaten av checklistan redovisas nedan, för mer information se bilaga *Barnchecklista*.

Följande grupper av barn skulle kunna beröras av planförslaget:

- Barn som bor i närområdet
- Barn som flyttar till området

Enligt personunderlagsanalys som genomfördes konstaterades att det inte bor några barn i eller kring planområdet, det är en äldre målgrupp som bor i området. Bedömningen är att tillkommande boende i området kommer vara en äldre målgrupp, därav bedöms inte planförslaget innehålla komplicerade förhållande eller frågor ur ett barnperspektiv. Därför har en separat barnkonsekvensanalys inte tagits fram.

Trots att barnets rättigheter inte påverkas av planförslaget är det lämpligt att säkerställa att området ska vara tillgänglig för barnen, samt att barnets rättigheter på lång sikt ska främjas genom att:

- Bostäder får i planförslaget uppföras på en del av kvartersmarken för bostäder, stora delar sparas för friluftsliv, strandpromenader och utevistelse.
- I framtiden bygga en separat gångväg för att tillgängliggöra området för gående och cyklister.

## **4.7 TEKNISK FÖRSÖRJNING**

### **4.7.1 Vatten och spillvatten**

Planområdet ligger inte inom verksamhetsområde för allmänt VA men är anslutna till det allmänna VA-nätet, vilket inkluderar vatten och spillvatten. Ledningarna löper som sjöledning via Västra Sveten, kapacitet och möjlighet att ansluta för tillkommande bostäder i området finns. Exploatören avser att ingå ett avtal med WBAB för anslutning till VA-nätet.

### **4.7.2 Dagvatten**

Jordartskartan från SGU (Sveriges geologiska undersökning) ger en övergripande bild av de olika jordarternas utbredning i ett område. För det aktuella området visar att marken är av morän och har medelhög genomsläpplighet.

För att utreda dagvattnets infiltrationsmöjlighet i ett område är markens genomsläpplighet viktig att ta hänsyn till, inom planområdet är genomsläppligheten medelhög. För infiltrering av dagvatten är dessa förutsättningar goda, eftersom dagvattnet rinner ner i jorden i lagom takt.

Inom planområdet finns inget ledningsnät för dagvatten och det saknas verksamhetsområde för dagvatten. Dagvatten ska tas omhand lokalt, avledning bör ske via översilningsytor och i öppna lösningar så att vattnet kan infiltreras och renas innan det når recipient. Anläggningen ska dimensioneras så att den kan hantera skyfall utan att vatten tränger in i nedan liggande byggnader.

Naturmarken runt om kvartersmarken bevaras för att kunna ta emot dagvatten för naturlig fördröjning och rening. Inom gatusektionen finns det plats för öppna diken som underlättar reningen och fördröjningen innan vattnet når recipienten. På samma sätt ska naturmarken nedanför odlingsområdet fungera som en skyddszon för att förhindra att näringsämnen som kan uppstå vid gödsling och kompostering vid odlingarna, läcker ut i recipienten.

Gatan har en bred på 8 meter för att säkerställa plats för diken för avledning av dagvatten samt överskottsvatten från kvartersmarken.

### **4.7.3 Energi och bredband**

Västerbergslagens Elnät AB har ledningar inom området som kan försörja tillkommande fastigheter med el. GlobalConnect har fiber ledningar i området som kan försörja tillkommande bebyggelse.

### **4.7.4 Återvinning och avfallshantering**

Ansvarig för hämtning av hushållsavfall i området är WBAB. Närmsta återvinningscentral är Nors återvinningscentral som finns vid Hemshyttvägen öster om Söderbärke tätort.

## 5 MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

---

### 5.1 MILJÖKVALITETSNORMER

#### 5.1.1 Luft

Miljökvalitetsnormen för luft bedöms inte påverkas negativt som en följd av planförslaget, då planområdet ligger långt från större källor till luftföroreningar.

#### 5.1.2 Vatten

Miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt, syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Miljökvalitetsnormerna omfattar ekologisk och kemisk ytvattenstatus samt kemisk och kvantitativ grundvattenstatus. Den ekologiska statusen bedöms på en femgradig skala som hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig medan kemisk ytvattenstatus har två nivåer som är god eller uppnår ej god. Grundvattens kemiska och kvantitativa status som god eller otillfredsställande.

Recipient för planområdet är Västra Sveten med miljökvalitetsnormerna god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus. För närvarande uppnås ej god kemisk status och den har måttlig ekologisk status. Utpekade påverkanskällor är atmosfärisk deposition och konnektivitet. Åtgärder inom planområdet bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för vatten riskerar att överskridas Den sammanlagda bedömningen är att planförslaget inte påverkar statusen för vattenförekomsten.

#### 5.1.3 Buller

Miljökvalitetsnormen omfattar omgivningsbuller från större vägar, järnvägar och flygplatser. Planförslaget bedöms inte innebära påverkan på miljökvalitetsnormen för buller. Genomförandet av detaljplanen kan innebära en liten ökning av trafik till och från området. Beräkning av omgivningsbuller redovisas under avsnitt 6.2.1 *Beräkning av omgivningsbuller*.

### 5.2 HÄLSA OCH SÄKERHET

#### 5.2.1 Beräkning av omgivningsbuller

Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anger de riktvärden som gäller för trafikbuller utomhus från spår-, väg- och flygtrafik vid bostadsbyggnader. Riktvärden berör endast buller utomhus och påverkar inte befintliga regelverk gällande ljudnivåer inomhus.

Enligt riktlinjerna i förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbebyggelse bör buller från vägar (3§) inte överskrida:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Sjölidsvägen har låg trafikbelastning bestående huvudsakligen av de boende i området som pendlar till och från sina bostäder. Den begränsade mängden trafik skapar en relativt lugn och fridfull atmosfär längs gatan. Då det primärt är de boende själva som använder gatan förväntas tillkomsten av ytterligare bostäder inte ha en betydande påverkan på bullernivåerna, antalet fordon förväntas förbli relativt lågt, vilket i sin tur innebär att de ljudnivåerna kommer att bibehållas.

För både nuvarande läget och den förväntade situation år 2040 är bedömningen att bullernivåerna kommer vara på relativt låg nivå. Eftersom antalet fordon är lågt och området omgivs av terräng, skog och träd, vilket potentiellt fungerar som naturliga bullerdämpare bedöms det att ingen ytterligare bullerutredning krävs.

Planområdet ligger inom landsbygdsmiljö och har långt avstånd till riksväg 66 där den tunga trafiken passerar, trafikmängden i landsbygdsmiljöerna är generellt låga och bidrar till att hålla bullernivåerna på acceptabel nivå.

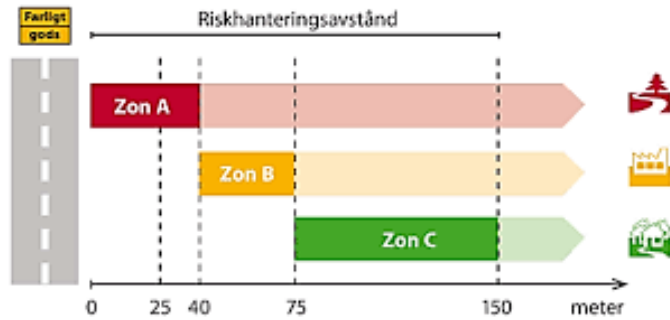
Detta innebär att området anses vara i en situation där bullernivåerna inte anses vara störande eller hälsoskadliga. I den skrift som Boverket har tagit fram tillsammans med Sveriges kommuner och landsting 2016 "*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*" för beräkning av utbredning av buller från vägtrafik har metod 2 används för att göra en översiktlig uppskattning av omgivningsbullret. Utifrån denna metod kan det utläsas att ekvivalent ljudnivå i dBA vid bostadsbyggnaden är under 50 dBA.

Med hänsyn till områdets förutsättningar anses det obehövt att ytterligare redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, eftersom alla krav i förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande uppfylls är bedömningen att inga bulleråtgärder krävs.

### **5.2.2 Risk för olyckor**

Ny planerad bebyggelse ligger cirka 800 meter från Gärdsjöbovägen som trafikeras av personbilar, här transporteras inget farligt gods men eftersom det inte finns något förbud mot sådant gods på vägen måste hänsyn tas till eventuella framtida godstransporter. Majoriteten av farligt gods transporteras via riksväg 66. Gärdsjöbovägen trafikeras av väldigt små mängder farligt gods, vilket gör att risken för en olycka är liten. Planområdets avstånd till vägen samt det låga antal transporter som förväntas på sträckan gör att riskerna kopplade till transporter av farligt gods bedöms vara väldigt små. Inga riskreducerande åtgärder bedöms därmed motiverade. Sjölidsvägen har en körbanebredd på cirka 3,5-5 meter, vid mötesplatser något större.

Länsstyrelsen Stockholm publicerade 2016 *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*. Bedömningen i rapporten är att risker från vägar med transport av farligt gods bör utredas om utbredningsområdet ligger inom ett avstånd på 150 meter. För bebyggelse intill en primär led för farligt gods rekommenderas ett skyddsavstånd på 75 meter för bostäder. Bedömningen stärker att inga riskreducerande åtgärder är motiverade att genomföras.



Riskhanteringsavstånd för farligt gods

### 5.2.3 Risk för översvämning

Enligt Boverkets vägledning för översvämningsrisker till följd av skyfall bör, som ett minimum, ny sammanhållen bebyggelse planläggas så att den årliga sannolikheten för att bebyggelsen tar skada vid översvämning är mindre än 1/100.

För att få en uppfattning om olägenheter/skador som regnet orsakar kan följande djupintervall för vatten på markytan användas som ungefärliga riktvärden:

- 0,1 – 0,3 m, besvärande framkomlighet
- 0,3 – 0,5 m, ej möjligt att ta sig fram med motorfordon, risk för skada
- 0,5 m och mer, stora materiella skador, risk för hälsa och liv

Inom och utanför planområdet bör det finnas mark som inte är hårdgjord för att hantera dagvatten och skyfallsmängder. Det finns stora ytor inom planområdet som kan ta hand om dagvatten och skyfallsvatten.

Kommunens *riktlinjer för byggande nära vatten* ska alltid följas.

### 5.2.4 Risk för erosion, skred och ras

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av morän, markförhållanden bedöms som goda och det föreligger ingen risk för erosion, ras och skred. Enligt genomförda geotekniska undersökningen kan planerade byggnader byggas på naturligt lagrad silt eller morän, schakt inför grundläggning ska utföras så att all grästorv och mullhaltig jord avlägsnas från byggnadsytan samt ca en meter där utanför, innan ny fyllning får påbörjas. Schaktbotten ska vara orörd, dvs inte omrörd eller tilljämnd med befintliga jordar.

Vid djupa schakter (ledningsschakter od) får slänter inte ställas brantare än 2:1. Schakter kommer att utföras i siltjordar samt sandiga moräner. I jordarna

förekommer frekvent stora block som kan vara svårskaktade. Stora ytblock kan behöva sprängas. Där tunna siltlager förekommer i byggnadslägen rekommenderas att siltjorden tas bort innan ny fyllning påförs. Detta gäller även för gator och planer som belastas mer än normal trädgårdsmark.

### 5.2.5 Räddningstjänstens insatstid

Normal beredskapstid för räddningstjänsten är under 20 minuter. Räddningsstation finns i Smedjebackens tätort.

## 6 GENOMFÖRANDEFRÅGOR

---

Denna del av planbeskrivningen redogör för hur detaljplanen är tänkt att genomföras. Här redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan utan fungerar som vägledning vid planens genomförande. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår istället av plankartan och dess planbestämmelser.

### 6.1 HUVUDMANNASKAP OCH ANSVARFÖRDELNING

Enligt 4 kap. 7§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900) ska all allmän platsmark i detaljplanelagda områden ha en huvudman. Huvudmannen är den som har ansvar för att ställa i ordning och förvalta platserna. Huvudregeln i plan- och bygglagen (SFS 2010:900) är ett kommunalt huvudmannaskap för allmän platsmark. Det är kommunen som bestämmer om det ska vara en annan huvudman eller olika huvudmän i detaljplanen. Det regleras genom egenskapsbestämmelser på de områden där det ska vara enskilt huvudmannaskap och kommunalt huvudmannaskap. För att använda sig av enskilt huvudmannaskap ska det finnas särskilda skäl. Särskilda skäl kan exempelvis vara:

- Området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året
- Industriområde
- Få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare

Inom planområdet blir huvudmannaskapet enskilt istället för kommunalt. Syftet är att skapa en enhetlig väghållning inom Stora Tolvsbo, eftersom planområdet ansluter till områden där det redan är enskilt huvudmannaskap. Inom området finns befintlig enskilt huvudmannaskap för väghållning på Sjölidsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar detaljplan och svarar för myndighetsutövning vid bygglov och bygganmälan. Lantmäterimyndigheten ansvarar för erforderliga

fastighetsbildningsåtgärder, exploatören ansöker och bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Exploatören ansvarar för genomförandet av planen inom kvartersmark med ansökan om bygglov och bygganmälan, samt iordningställande av strandpromenad. För att bygglov ska kunna ges behöver strandpromenaden vara iordningställd, det kan vara en enklare variant av strandpromenad.

## **6.2 FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **6.2.1 Servitut**

Servitut ger rätt för en fastighet att i något avseende nyttja annan fastighet. Till skillnad från ledningsrätt så avsätts inget område i plankartan för att möjliggöra bildandet av ett servitut, detta då det oftast rör sig om mindre ledningar eller anläggningar som är anslutna till ett fåtal fastigheter.

Inom planområdet finns det två avtalsservitut som belastar fastigheten Stora Tolvsbo 18:5 till förmån för fastigheterna Stora Tolvsbo 1:3 och Stora Tolvsbo 18:15. Avtalsservituten berör nyttjande av väg, samt båt – och bryggplats.

Samtliga berörda rättigheter ska efter att detaljplanen vinner laga kraft fortsätta gälla på samma villkor som tidigare. Detaljplanen bedöms i övrigt inte ge upphov till nya servitutsupplåtelse eller påverka befintliga servitut.

### **6.2.2 Gemensamhetsanläggningar**

För att fördela kostnader och ansvar för den allmänna platsmarken som gatan och naturmarken, föreslås bildandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Nya fastighetsägare inom detaljplaneområdet ska ta ansvar för de allmänna platserna inom detaljplaneområdet. De allmänna platserna inom detaljplaneområdet består av gata och natur.

Sjölidsvägen som löper längs planområdets östra sida och som i detaljplanen är planlagd som gata, omfattas av befintlig gemensamhetsanläggningen Stora Tolvsbo GA:4. Denna förvaltas av Sjölidens vägsamfällighetsförening. Nya fastigheter inom detaljplaneområdet behöver ansluta sig till den befintliga gemensamhetsanläggningen GA:4. Vid anslutning kan ersättning behöva betalas till de nuvarande delägarna i gemensamhetsanläggningen. Nya fastigheter kan anslutas antingen vid en omprövning eller vid avstyckningen av bostadsfastigheterna.

En gemensamhetsanläggning måste också bildas för kvartersmark avsedd för odling. Fastighetsägarna inom detaljplaneområdet ska ta ansvar för och ha andelar i gemensamhetsanläggningen för odling. Detaljplanen möjliggör anläggandet av en brygga för bad och båtplats samt en strandpromenad som slingar sig mellan naturområdet och vattenområdet. Även för denna del av detaljplanen ska nya fastighetsägare i området ha ansvar för genom gemensamhetsanläggning.



De befintliga fastighetsägare utanför detaljplaneområdet ska inte ha ansvar för de områden som omfattas av detaljplanen, det är de nya fastighetsägarnas ansvar att via gemensamhetsanläggning ta ansvar för de gemensamma områdena.

Bildandet av gemensamhetsanläggningar sker genom ansökan och prövning av lantmäteriförrättning, där exploatören ansöker hos Lantmäteriet. Organiseringen av gemensamhetsanläggningarna kan också ske genom samfällighetsförening.

### 6.2.3 Stora Tolvsbo ga:4

Den allmänna vägen inom planområdet omfattas idag av gemensamhetsanläggningen Stora Tolvsbo ga:4 som förvaltas av Sjölidens vägsamfällighetsförening. Tillkommande fastigheter i området ska ansluta sig i den befintliga samfälligheten.

### 6.2.4 Samfällighet Stora Tolvsbo S:6

Vid storskifte i Stora och Lilla Tolvsbo, fastställt 1822-11-26, akt 20 SÖD-95 undantogs för vissa delägars gemensamma behov samfälligheten Stora Tolvsbo s:6.

För att säkerställa genomförande av detaljplanen ska samfälligheten upplösas, fastighetsägaren för Stora Tolvsbo 18:5 bör lösa in marken. Fastighetsägaren ska göra en bedömning av markens värde och eventuellt ersätta delägarna i samfälligheten, fastighetsägaren bekostar eventuella avgiften i samband med förrättning och lösen av mark. Delägende fastigheter består i samfälligheten av följande fastigheter:

<b>Samfällighet Stora Tolvsbo s:6</b>	
<b>Fastigheter</b>	<b>Andelstal %</b>
Mårtsbo 7:1	4,500 %
Stora Tolvsbo 5:6	1,667 %
Stora Tolvsbo 7:1	38,750 %
Stora Tolvsbo 18:1	33,417 %
Stora Tolvsbo 20:7	14,444 %
Västerby 3:20	7,222 %
<b>Summa</b>	<b>100 %</b>

## 6.3 TEKNISKA FRÅGOR

### 6.3.1 Tekniska åtgärder

För att genomföra detaljplanen behöver gata byggas ut. Gatan som sträcker sig mellan tillkommande bostadsområde ska anslutas till Sjölidsvägen med två in – och utfarter. Området ska anslutas till kommunal VA genom att exploatören bygger ut VA-ledningar inom detaljplaneområdet till en av WBAB anvisad anslutningspunkt.

### 6.3.2 Utbyggnad allmän plats

Exploatören ansvarar för iordningställande av allmän plats inom planområdet.

### **6.3.3 Utbyggnad vatten och spillvatten**

Inom planområdet finns VA-ledningar tillgängliga via sjöledning och försörjer befintliga bostäder med vatten och spillvatten. WBAB ansvarar för ledningarna. Nya fastigheter ska anslutas till kommunal VA genom att exploatören bygger ut och bekostar VA-ledningar samt upprättande av VA-avtal utanför verksamhetsområde med WBAB.

### **6.3.4 Avfallshantering**

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och föreskrifter om avfallshantering och i dialog med WBAB. Avfallet hanteras inom fastigheten.

Tillgängligheten för fordon som hämtar avfallet ska beaktas. Angöring av renhållningsfordon ska kunna ske på ett tryggt sätt och markbeläggning ska vara anpassad för fordonens belastning. Avfallet ska så långt som möjligt källsorteras för att återanvändas/återvinnas.

## **6.4 EKONOMISKA FRÅGOR**

### **6.4.1 Planekonomisk bedömning**

Enligt 2 kap 9 § BFS 2020:8 ska planbeskrivningen redovisa en ekonomisk bedömning gällande viktiga delar av vad genomförandet av detaljplanen kan antas innebära för berörda parter. Redovisningen ska även innehålla information om den kostnadsfördelning och betalningsansvar som kan tillkomma för berörda parter i samband med genomförande av detaljplanen.

Exploatören står för kostnader för planavgiften, utbyggnad av kvartersmark, utbyggnad av allmän plats, teknisk infrastruktur, avgifter för anslutning till VA, fiber, el samt utredningar i samband med detaljplanen.

### **6.4.2 Planavgift**

Planavgift tas ut för att täcka kostnader för åtgärder som behövs för att upprätta detaljplan. Avgiften regleras genom ett planavtal som tecknas mellan Smedjebackens kommun och beställaren av detaljplanen, detta för att specificera betalningsvillkor.

Avgiften tas ut i enlighet med kommunens Plan och bygglovstaxa enligt principen:

- 25 procent vid planstart
- 25 procent vid granskning
- 50 procent vid antagande

### **6.4.3 Drift allmän plats**

Inom planområdet är det enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Detta innebär att det är fastighetsägarnas gemensamma ansvar att sköta om och underhålla allmän plats. Genom att bilda gemensamhetsanläggningar delas ansvaret

för byggande, skötsel och kostnader. Gemensamhetsanläggningarna kan sedan organiseras genom en samfällighetsförening.

#### **6.4.4 Drift vatten och spillvatten**

Fram till planområdet finns det VA-ledningar, WBAB ansvarar för drift och underhåll.

### **6.5 ORGANISATORISKA FRÅGOR**

#### **6.5.1 Tidplan**

Detaljplanen tas fram med standardförfarande och antas av kommunfullmäktige. Preliminär tidplan för detaljplanen är:

- Samråd: första kvartalet 2024
- Granskning: andra kvartalet 2024
- Antagande: tredje kvartalet 2024
- Laga kraft: fjärde kvartalet 2024

## **7 MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR**

---

I detta kapitel listas de planbestämmelser som ingår i plankartan. Syftet med respektive bestämmelse beskrivs för att öka förståelsen för vad och hur detaljplanen reglerar. Samtliga planbestämmelser är formulerade enligt plan och bygglagen (2010:900).

Detaljplanen upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan samt allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan, samt föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

### **7.1 ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS**

#### **GATA**

Sjölidsvägen som går genom planområdets östra del, samt den nya vägen som ansluts till Sjölidsvägen genom två in- och utfarter planläggs båda som gata. Detta för att säkerställa tillgängligheten för både befintliga och nya fastigheter i området.

#### **NATUR**

Bestämmelsen säkerställer att stora delar av planområdet bevaras som naturmark.

### **7.2 EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR ALLMÄN PLATS**

#### **Huvudmannskapet är enskilt för allmänna platsen**

Syftet med bestämmelsen utan beteckning är att tydliggöra att allmän plats inom planområdet är enskilt.

### **7.3 ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK BOSTÄDER (B)**

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostadsområde. Bestämmelsen förtydligar var bostadsbebyggelse som är lämplig att uppföras.

#### **ODLING (L1)**

Syftet med bestämmelsen är att avsätta plats för odling inom planområdet.

#### **TEKNISKA ANLÄGGNINGAR (E)**

Bestämmelsen säkerställer plats för tekniska anläggningar inom planområdet.

### **7.4 EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**

#### **Ö1 – marken får endast förses med gemensam byggnad, tex servicehus**

Syftet med bestämmelsen är att reglera vad för typ av byggnad som får byggas.

#### **(:::) Marken får inte förses med byggnadsverk**

Syftet med bestämmelsen är att begränsa markens utnyttjande längs gatan och ha tillräckligt långt avstånd från gatan.

#### **H1 8,0 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är angivet värde i meter**

Bestämmelsen om nockhöjd innebär att bostadsbyggnader kan uppföras som högsta nockhöjd på 8 meter.

#### **H2 4,5 Högsta nockhöjd på huvudbyggnader är angivet värde i meter**

Bestämmelsen om högsta nockhöjd innebär att den gemensamma byggnaden som får uppföras på odlingsmarken, får som högst ha 4,5 meter nockhöjd.

#### **H3 4,0 Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter**

Bestämmelsen om högsta nockhöjd på komplementbyggnader begränsas till 3,5 meter för att ha enhetlig struktur på bebyggelsen i området.

#### **e1 25,0 Största byggnadsarea är angivet värde i % av fastighetsarean inom användningsområdet**

Bestämmelsen syftar till att reglera bebyggelsens största omfattning och undvika för hög exploatering.

#### **e2 80,0 Största byggnadsarea är angivet i m<sup>2</sup>**

Bestämmelsen syftar till att styra största byggnadsarea för den gemensamma byggnaden på odlingsområdet.

#### **a3 Strandskyddet är upphävt**

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för att detaljplanen ska kunna genomföras.

**f1 En – och tvåbostadshus**

Syftet är att reglera att det är en – och tvåbostadshus som får uppföras.

**f2 Flerbostadshus**

Syftet är att möjliggöra för flerbostadshus inom kvartersmark för bostäder.

**f3 Fasad ska utformas av trä**

Syftet med bestämmelsen är att fasader ska utformas av trä

**p1 placering**

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från grannfastighet. För friliggande hus och parhus får garagedel ingående i huvudbyggnad placeras minst 2 meter från grannfastighet. Fristående komplementbyggnader (garage, carport mm) ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas över fastighetsgränsen.

**a4 Bygglov får inte ges för huvudbyggnader förrän strandpromenaden är iordningställd**

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att strandpromenaden iordningställs innan bygglov beviljas för huvudbyggnader.

## **7.5 ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**

**W Vattenområde**

Syftet med användningen (W) är tydliggöra att det är öppet vattenområde.

**W1 Maximalt en brygga för bad och båtplats, högsta tillåtna bryggbredd är 2,5 meter och får inte sträcka sig längre ut än 25 meter från stranden. Vattenområde får delvis överbryggas med träspång**

Syftet med bestämmelsen är att tydliggöra att det får anläggas endast en brygga för både bad och båtplats, samt att allmän brygga för promenader och vistelse får anordnas längs strandlinjen.

## **7.6 EGENSKAPSBESTÄMMELSE FÖR VATTENOMRÅDE**

**a5 Strandskyddet är upphävt**

Syftet med upphävande av strandskyddet är för att kunna anlägga bryggan för bad och båtplats samt strandpromenaden.

### **Medverkande**

Handlingarna har upprättats av Miljö- och byggkontoret.

Smedjebackens kommun

*Gunilla Skoog*  
*Miljö- och byggchef*

*Samir Hazrat*  
*Planarkitekt*