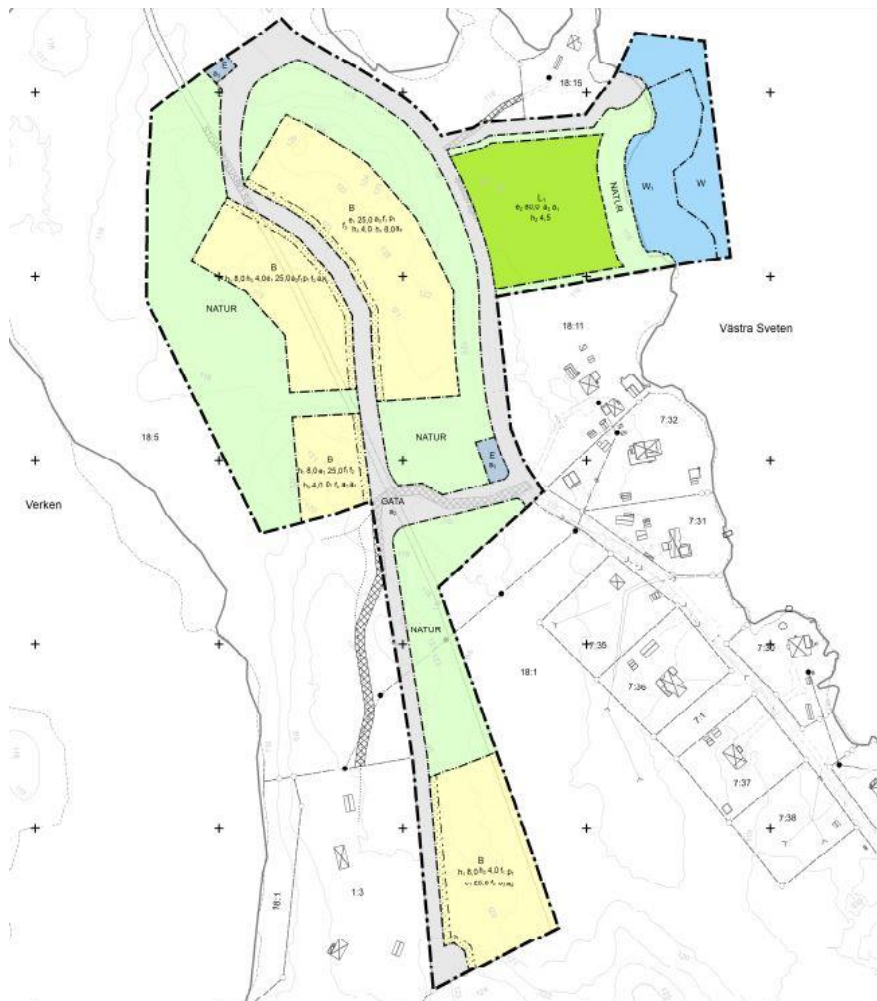


Samrådsredogörelse

Detaljplan för Verknäset, del av Stora Tolvsbo 18:5.

Smedjebackens kommun, Dalarnas län



Inledning

Samrådsredogörelse består av redogörelse av de synpunkter som inkommit under samrådet och kommunens ställningstagande till dessa. En avvägning har gjorts mellan olika intressen vilket har resulterat i en samlad bedömning. Planhandlingar har justerats utifrån inkomna yttranden, därmed anser Miljö – och byggnadsnämnden att detaljplanen kan ställas ut för granskning enligt Plan – och bygglagen 5 kap. 18§.

Syfte och huvuddrag

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.

Hur samrådet har bedrivits

Miljö – och byggnadsnämnden beslutade 14 februari 2024 (§7) att genomföra samråd gällande planförslag för detaljplan Verknäset, del av Stora Tolvsbo 18:5. Enligt plan- och bygglagen 5 kap. 11§ genomfördes samråd 21 februari – 03 april 2024. Planhandlingar har skickats till myndigheter, nämnder och sakägare. Handlingarna har även varit tillgängliga på Miljö – och byggkontorets entréhall, Medborgarkontoret på kommunhuset, biblioteket i Smedjebacken och Söderbärke samt på kommunens hemsida. Samrådet kungjordes på kommunens digitala anslagstavla den 16 februari.

Sammanfattning

Ändringar på plankartan och dess planbestämmelse sedan samrådet

- Användningen P-plats är borttagen.
- Egenskapsbestämmelsen a1 Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen är borttagen.
- Egenskapsbestämmelsen n1 är borttagen.
- Egenskapsbestämmelse h3 om högsta nockhöjd på komplementbyggnader är ändrat från 3,5 till 4 meter.
- Användningsbestämmelsen w1 är justerat och förtydligat.
- Egenskapsbestämmelse utan beteckning är infört, huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.
- Egenskapsbestämmelse f3 är infört att fasader ska bestå av träfasader.
- Ett nytt e-område (tekniska anläggningar) är infört
- Användningen vattenområden redovisas efter användningen kvartersmark.

- Genomförandetiden har flyttats längst ner i planbestämmelselistan.
- Planområdesgränsen är justerat och ligger i linje med fastighetsgräns.

Ändringar i planbeskrivningen sedan samrådet

- Planbeskrivningen har kompletterats avseende detaljplanens syfte.
- Planbeskrivningen har kompletterats hur avseende hur avledning av dagvatten till recipienten är tänkt att se under avsnitt 4.7.2 Dagvatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med karta för olika delområden som framkommer i naturvärdesinventeringen under avsnitt 4.1 Natur.
- Planbeskrivningen har kompletterats med räddningstjänstens insatstid under avsnitt 5.2.5 Räddningstjänstens insatstid.
- Planbeskrivningen har kompletteras med motivering till val av enskilt huvudmannaskap under avsnitt 6.1 Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning.
- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 6.2.2 Gemensamhetsanläggningar.
- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 6.2.1 med påverkan på befintliga servitut.
- Planbeskrivningen har kompletterats under avsnitt 7 Motiv till detaljplanens regleringar, med att planhandlingar upprättas enligt BFS 2020:5, 2020:6 samt 2020:8.

Kvarstående synpunkter

Det finns en återstående synpunkt på planförslaget från en fastighetsägare som delvis inte har tillgodosetts. Fastighetsägaren anser att vägen ner mot sjön, som ligger i gränsen till deras fastighet bör flyttas någon annanstans. De motsätter sig även placeringen av parkeringen, användningen parkering har tagits bort från planförslaget. Vägen ner mot sjön har fortfarande sin nuvarande placering.

Inkomna yttranden

Sammanlagt har 11 yttranden inkommit enligt nedanstående förteckning. Kommunens svar kommenteras med färgen lilla och kursiv still, alla yttranden redogörs i sin helhet.

1. Länsstyrelsen 2024-04-03
2. Lantmäteriet 2024-04-03
3. Trafikverket 2024-02-19
4. Region Dalarna 2024-03-12
5. Kommunstyrelsen 2024-04-02
6. Familje- och utbildningsnämnden 2024-03-07
7. VB elnät 2024-04-04
8. WBAB 2024-04-18
9. PostNord 2024-02-21
10. Sjölidens Samfällighetsförening 2024-03-25
11. Fastighetsägare 1 2024-04-02

Statliga myndigheter

Länsstyrelsen 2024-04-03

Överprövningsgrundande synpunkter Länsstyrelsen har identifierat överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Dagvatten

Planhandlingarna behöver förtydliga hur avledning av dagvatten till recipienten är tänkt att ske. Det framgår inte av planhandlingarna huruvida angivna gatusektioner inrymmer plats för diken för avledning av dagvatten från gatan samt eventuellt överskottsvatten från kvartersmark.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats avseende hur avledning av dagvatten till recipienten är tänkt att ske under avsnitt 4.7.2 Dagvatten.

Strandskydd

Det behöver specificeras hur stor bryggan inom W1 får vara. I planförslaget finns ingen begränsning på bryggans storlek. Planbestämmelsen är vidare svårtolkad då det anges maximalt en brygga för bad och båtplats och allmän brygga för promenader och vistelse. Det behöver framgå hur mycket av vattenområdet som kan utgöras av brygga/or. Strandskyddet för gata, parkering och tekniska anläggningar bör hanteras och motiveras för ett upphävande i detaljplanen. I planbeskrivning och på plankarta förekommer både planbestämmelse a2 och a4 för att strandskyddet är upphävt.

Kommentar: Planbestämmelse W1 har kompletterats med specificering av hur stor bryggan inom det angivna området får vara. Planbestämmelse a2 syftar till upphävande av strandskydd inom kvartersmark, medan planbestämmelse a4 syftar till upphävande av strandskydd inom vattenområde.

Efter samrådet har en om index gjorts på plankartan, vilket innebär att;

- ***a2 är för upphävande av strandskydd inom allmän plats***
- ***a3 för upphävande av strandskydd inom kvartersmark***
- ***a5 för upphävande av strandskydd inom vattenområden***

Avsnitt 3.4.2 Strandskydd i planbeskrivningen kompletterats och motiverar upphävande av strandskydd för gata och tekniska anläggningar.

Rådgivande synpunkter

Detaljplanens syfte kan utvecklas och inbegripa även mark- och vattenanvändning för odling och vatten likt texten under rubriken 1.3 Planförslaget

Kommentar: Detaljplanens syfte har kompletterats. Rubriken 1.3 planförslag har tagits bort, innehållet har inkluderats under avsnittet 1.1 Detaljplanens syfte.

Arkeologi

Området är större än 1 hektar samt att det finns, på den idag obebyggda delen av Verknäset, bebyggelse samt åkrar på kartor från 1805–1879. En arkeologisk utredning behöver göras. Det är önskvärt att den genomförs som en prövning enligt 2 kap. i kulturmiljölagen (KML) och hanteras av Länsstyrelsen för att dess inriktning, omfattning och kvalitet ska motsvara de krav Länsstyrelsen ställer. En begäran om utredning bör därför göras till Länsstyrelsen.

Kommentar: Efter noggrant övervägande har kommunen kommit fram till att en arkeologisk utredning för Verknäset inte bedöms vara nödvändig. Denna bedömning grundar sig bland annat på att ingen förekomst av fornyfynd har observerats i de tillgängliga databaserna. Dessutom har den genomförda kulturmiljöutredningen inte identifierat några indikationer som tyder på förekomsten av äldre bosättningar eller andra kulturella spår av särskild betydelse i området. Därmed anser kommunen att en arkeologisk utredning för närvarande inte är motiverad.

Exploatören är medveten om under markberedningsarbeten påträffas rester av husgrunder eller andra murar ska arbetena omedelbart stoppas. Vid sådana fynd ska en anmälan till Länsstyrelsen göras. I en sådan situation är med mer motiverat att genomföra en arkeologisk utredning för att säkerställa att eventuella värdefulla fynd bevaras och dokumenteras på lämpligt sätt.

Bebyggelse

Länsstyrelsen delar kulturmiljöutredningens riktlinjer för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen får gärna bestå av träfasader och rödmålad bebyggelse. Planbestämmelse om det kan övervägas.

Kommentar: Planbestämmelse har införts att den nya bebyggelsen ska bestå av träfasader.

Naturvård

Det fanns ingen tillhörande karta till naturvärdesinventeringen. I naturvärdesinventeringen pekas flera olika delområden ut med lite olika naturvärden. Det finns t.ex. flera naturvärdesträd inom områden som föreslås tas i anspråk för bostäder. Det framgår inte av planbeskrivningen hur hänsyn tas till det som framkommer i naturvärdesinventeringen.

Kommentar: Avsnitt 4.1 Natur har kompletterats med en karta som tydliggör lokaliseringen av olika delområden. Samma avsnitt har kompletterats med hur hänsyn tagits till det som framkommer i naturvärdesinventeringen.

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid bör framgå av planhandlingarna.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med räddningstjänstens insatstid under avsnitt 5.2.5 Räddningstjänstens insatstid.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar: Noterat.

Lantmäteriet 2024-04-03

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Stora Tolvsbo 18:11, en fastighet för bostadsändamål, och Stora Tolvsbo 18:1, en fastighet för jord- och skogsbruksändamål. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Kommentar: Kontrollmätning av gränspunkter på fastighetsgränser med osäkert läge har genomförts. För gränsen mot Stora Tolvsbo 18:15 har alla 3 punkterna (12326-12328) återfunnits och kontrollmätts. Markeringarna var goda, men inte av allra högsta kvalitet. För gränsen mot Stora Tolvsbo 18:11 har punkterna 2140, 2145 och 2324 kontrollmätts. Samt för gränsen mot Stora Tolvsbo 1:3 kontrollmättes punkterna 616 och 617. Planbeskrivningen avsnitt 2.1.3 Grundkarta kompletterats.

Bedömningen är att det inte fanns betydande avvikelser som skulle kunna påverka genomförandet av detaljplanen.

MOTIVERING TILL VAL AV ENSKILT HUVUDMANNASKAP

När kommunen väljer att låta en detaljplan ha enskilt huvudmannaskap för allmänna platser i stället för kommunalt, ska de särskilda skälen för detta redovisas i planhandlingarna. Vid Lantmäteriets genomläsning har inte någon sådan motivering hittats i de aktuella planhandlingarna

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med motivering till val av enskilt huvudmannaskap under avsnitt 6.1 Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning.

PLANBESTÄMMELSE OM ENSKILT HUVUDMANNASKAP SAKNAS INOM P-PLATS

Enligt planbeskrivningen ska planen ha enskilt huvudmannaskap, men på kartan saknas planbestämmelsen a1 inom användningsområdet för parkering. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för allmänna platser enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella området.

Tips – om syftet är att all allmän plats inom detaljplanen ska vara enskild kan det regleras med en egenskapsbestämmelse utan beteckning som då gäller inom all allmän plats.

Kommentar: Efter samrådet har kommunen med hänsyn till exploatörens önskemål, beslutat att ta bort planbestämmelsen om parkeringsplats från plankartan. Detta beslut har fattats för att bättre motsvara exploatörens intentioner och behov.

Vidare har planbestämmelse a1 tagits bort från plankartan. All allmän plats ska vara enskild och regleras med egenskapsbestämmelse utan beteckning.

STRANDSKYDD INOM ALLMÄN PLATS

I planförslaget upphävs strandskyddet inom kvartersmark och vattenområde men inte inom allmän plats. En utbyggnad av allmän platsmark enligt planförslaget innebär en förändrad markanvändning vilket står i strid med strandskyddets syften.

Kommentar: Planbestämmelser har införts för att upphäva strandskyddet inom allmän platsmark för Gata. Detta åtgärdades för att möjliggöra en utbyggnad av allmän platsmark enligt planförslaget.

FASTIGHETSKONSEKVENSBESKRIVNING SAKNAS

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten/gemensamhetsanläggningen/rättigheten. ”Av planbeskrivningen ska de konsekvenser som ett genomförande av detaljplanen medför för bland annat sakägare, andra berörda och miljön framgå. Med detta menas att det för i princip varje enskild fastighet bör redovisas vad detaljplanen

innebär med avseende på bland annat huvudmannaskap, allmänhetens tillträde, kommande fastighetsbildning, utförande och deltagande i gemensamhetsanläggningar.” (Utdrag ur proposition 2009/10:170 s. 435)

I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i texten om de flesta åtgärder, men plangenomförandet och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare och rättighetshavare kan förstå vad som detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten.

Beskrivningen av åtgärderna kan till exempel illustreras med en fastighetskonsekvenskarta där förändringar i fastighetsindelning och omfattning av eventuella gemensamhetsanläggningar, med plankartan som bakgrund. Beskrivningen bör innehålla ett utkast till redogörelse av juridiska och ekonomiska konsekvenser, även på fastighetsnivå. Ett sätt att åskådliggöra detta på är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

Kommentar: Planbestämmelserna tydliggör vad som gäller inom planområdet, och som Lantmäteriet påpekar finns beskrivningar i planbeskrivningen om åtgärderna, vilket bedöms vara tillräcklig och tydlig för framtida bygglov. Kommunens bedömning är att de kompletteringar som tillkommer i planhandlingar utifrån inkomna yttranden tydliggör ännu mer och därmed är det inte motiverat med en separat fastighetskonsekvensbeskrivning.

Delar av planen som bör förbättras

GRUNDKARTA

I grundkartan saknas fastighetsbeteckningar. Det är viktigt att fastighetsbeteckningarna redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive fastighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. I grundkartan saknas befintliga servitut. Det är viktigt att dessa redovisas för att göra det lätt för den som är berörd av planen att hitta respektive rättighet på plankartan och förstå konsekvenserna för berörda fastigheter. Höjdangivelser till grundkartans höjdkurvor har inte samma färg som övriga grundkartan vilket försvårar läsbarheten.

Kommentar: Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar samt befintliga servitut. Höjdangivelser till höjdkurvorna har numera samma färg som övriga grundkartan.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det användnings- eller planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stornät kan ha god "intern" lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.

Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Kommentar: Innan samrådet genomfördes kontrollmätningar för att säkerställa att planen har rätt läge och överensstämmer med SWEREF 99. Resultaten från mätningarna visade på god lägesosäkerhet och planen är korrekt positionerad i förhållande till SWEREF 99.

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS

I planbeskrivningen anges att detaljplanen möjliggör för cirka 15 en – och tvåbostadshus, medan det på plankartan med bestämmelser saknas reglering av antalet byggnader. Lantmäteriet har noterat att planen medger fler byggnader och att det är svårt att uppskatta hur många byggnader som ett genomförande av detaljplanen kommer att medföra. Kanske bör ett spann i stället anges för att öka transparensen av vad detaljplanen tillåter.

I planbeskrivningen anges att användningsbestämmelsen p-plats har till syfte att avsätta utrymme för en parkering för allmänheten. Om det gäller ett enskilt huvudmannaskap och en gemensamhetsanläggning bildas kommer parkeringen att vara till för de delägande i gemensamhetsanläggningen. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Detsamma gäller strandpromenaden, om en gemensamhetsanläggning bildas kommer den att vara till för de delägande i gemensamhetsanläggningen.

I planbeskrivningen anges att syftet med egenskapsbestämmelsen n1 är att tydliggöra vad som är privat och allmän platsmark. Är avsikten att bestämmelsen ska gälla även mot gata? Det anges samtidigt i planbeskrivningen att fastigheterna ska ha sin in- och utfart mot gatan.

I planbeskrivningen står att exploatören ansvarar för iordningställande av allmän plats men det nämns inte att exploateringsavtal ska tecknas. Vem som kommer att iordningställa allmän plats är beroende av om exploatörens avsikt är att överlåta färdiga tomter med utbyggd allmän plats eller

om tomterna säljs innan allmän plats färdigställs. Kommunen kan inte kontrollera detta om inte ett exploateringsavtal tecknas.

Kommentar: För att öka transparensen kring vad detaljplanen tillåter har ett snapp för antal bostäder angivits i planbeskrivningen. I dialog med exploatören har användningsbestämmelsen för parkering tagits bort från plankartan för att bättre motsvara planens intentioner och behov.

Efter samrådet har kommunen noggrant övervägt bestämmelsen n1 och kommit fram till att den inte är nödvändig för området. Tanken är att bostäderna ska smälta in i den omgivande naturen, och därför anses bestämmelsen inte vara lämplig längre. Med hänsyn till områdets terräng och karaktär bedöms det vara mer lämpligt att ta bort bestämmelse n1 från detaljplanen.

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM OCH KOSTNADER FÖR FASTIGHETSILDNING

Det anges inte något i planbeskrivningen om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Avsnitt 6.1 Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning har kompletterats med en beskrivning som tydliggör att det är exploatören som ansvarar för att ansöka om och bekosta fastighetsbildning som krävs för att genomföra detaljplanen.

BILDANDE OCH OMRÖVNING AV GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Planen har enskilt huvudmannaskap och det nämns i planbeskrivningen att det är fastighetsägarna i området som ska ansvara för framtida drift och underhåll av den allmänna platsen.

Gemensamhetsanläggningar kan inrättas tvångsvis i den mån det är av väsentlig betydelse för berörda fastigheter. De nya fastigheterna kommer även att behöva inträda i den befintliga gemensamhetsanläggningen Stora Tolvsbo ga:4. Vid inträde i en gemensamhetsanläggning kan det bli aktuellt att ersättning ska betalas till de delägande i gemensamhetsanläggningen. Detta behöver framgå i beskrivningen av konsekvenserna för att genomföra planen.

I planbeskrivningen anges att den befintliga Sjölidsvägen behöver breddas för att klara förväntad trafikökning. För att en breddning ska kunna genomföras behöver eventuellt en omprövning av gemensamhetsanläggningen ske. Vägen ägs gemensamt av de delägande i Stora Tolvsbo ga:4. Ansvar för breddningen av vägen behöver framgå i beskrivningen av konsekvenserna för att genomföra planen.

Det bedöms vara osäkert om det kan anses vara av väsentlig betydelse för fastigheterna i området att ha del i gemensamhetsanläggning för parkering, väg ner till vattnet eller odling varför gemensamhetsanläggning för dessa ändamål endast kan bildas om berörda fastighetsägare är överens om åtgärden. Det finns alltså en osäkerhet kring om dessa delar kan genomföras.

Det behöver även framgå av planbeskrivningen vilka fastigheter som är tänkta att ingå i gemensamhetsanläggning för de nya vägarna, naturområdet, parkering, odlingslotterna respektive strandpromenaden för att som fastighetsägare kunna utläsa konsekvenserna av planens genomförande.

Kommentar: I avsnitt 6.2.2 Gemensamhetsanläggningar beskrivs de flesta åtgärderna och deras konsekvenser. För att ytterligare förtydliga har detta avsnitt kompletterats enligt det ovanstående yttrandet.

REDOVISNING AV BEFINTLIGA SERVITUT SAMT HUR DESSA PÅVERKAS

Inom planområdet finns följande servitut:

- akt nr 2061–1383 avseende utfart till förmån för Stora Tolvsbo 18:15
- akt nr 2061–1636 avseende utfart till förmån för Stora Tolvsbo 1:3

Servituten ovan är officialservitut. Officialservitut med akt nr 2061–1016 för båt- och bryggplats till förmån för Stora Tolvsbo 18:12 är lokaliserat utanför planområdet. Det saknas en beskrivning av hur servituten inom planområdet påverkas vid genomförandet av detaljplanen.

Kommentar: Avsnitt 6.2.1 Servitut har kompletterats med befintliga servitut och hur de påverkas.

MARKSAMFÄLLIGHETEN STORA TOLVSBO S:6

För kännedom så pågår en lantmäteriförrättning där avsikten är att överföra den del av Stora Tolvsbo s:6 som ligger inom Stora Tolvsbo 18:5 till Stora Tolvsbo 18:5. Det kan göras med stöd av överenskommelse eller eventuellt tvångsvis. Den sydöstra planområdesgränsen går inte mot befintlig fastighetsgräns mot Stora Tolvsbo 18:1, se bild nedan. Är det avsikten att en oplanerad remsa ska lämnas? Vid fastighetsbildning kan det komma att det bildas ett smalt område som blir svårt att bruka.

Kommentar: Avsikten är att överföra Stora Tolvsbo s:6 till fastigheten Stora Tolvsbo 18:5, vilket resulterar i att fastigheten gränsar till Stora Tolvsbo 18:1. Därmed ändras den sydöstra gränsen för planområdet så att den ansluter till fastighetsgränsen för Stora Tolvsbo 18:1.

ALLMÄN KVARTERSMARK I PLANEN SAMT KONSEKVENSER OCH EFFEKTER

Det förefaller som att användningen E – tekniska anläggningar kan komma att anses vara kvartersmark för annat än enskilt bebyggande (allmän kvartersmark). Det är inte beskrivet vem som avses utföra och förvalta den anläggning för avfallshantering som nämns i planbeskrivningen.

När det förekommer allmän kvartersmark i en plan bör kommunen i planbeskrivningen redovisa att det aktuella området bedöms vara allmän kvartersmark. Under konsekvenser bör en redovisning göras av att kommunen har rätt, respektive på anmodan av fastighetens ägare är skyldig, att lösa in

området enligt 6 kap. 13 § PBL respektive 14 kap. 14 § PBL. Dessutom bör det redovisas hur kommunens rätt / skyldighet påverkas vid bygglov till förmån för enskild enligt 9 kap. 32 § PBL. Lantmäteriet noterar också att E-området tillåter alla typer av tekniska anläggningar vilket medför att andra tekniska anläggningar än för avfallshantering kan komma att uppföras inom området.

Kommentar: Syftet är att tillhandahålla utrymme för eventuell framtida gemensam avfallshantering. Områden ska också kunna användas för andra typer av tekniska anläggningar än avfallshanteringen. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och föreskrifter om avfallshantering och i dialog med WBAB. Avfallet ska hanteras inom fastigheten, avsnitt 6.3.4 Avfallshantering har förtydligats.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

FLYTTA GENOMFÖRANDETID OCH ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna bör flyttas längst ner i listan med planbestämmelser. Rubrik och text om användning av vattenområde bör flyttas upp och ligga efter användning av kvartersmark så att användningsbestämmelserna ligger samlat ovanför egenskapsbestämmelserna.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke ”2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m.” bör texten om genomförandetid redovisas längst ner i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken ”Genomförandetid”. Enligt samma stycke bör rubrik och bestämmelser om användning av vattenområde redovisas efter användning av kvartersmark.

Kommentar: Genomförandetiden har flyttats längst ner i planbestämmelselistan. Användning av vattenområden redovisas efter användningen av kvartersmark.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS

I planbeskrivningen under rubriken ”Detaljplaneprocessen - Standardförfarande” står att planhandlingarna upprättats enligt BFS 2020:5 och BFS 2020:8. Här bör även BFS 2020:6 nämnas om denna har tillämpats. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med att planhandlingar upprättas enligt BFS 2020:5, BFS 2020:8 samt BFS 2020:6.

Trafikverket 2024-02-19

Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2024/19579, Granskning gällande detaljplan för Verknäset, del av Stora Tolvsbo 18:5, Smedjebackens kommun.

Trafikverket har följande synpunkter;

Anslutningen som ska användas är inte utformad enligt dagens riktlinjer, tex är den inte vinkelrät mot väg 624, vilket gör att trafiksäkerheten skulle kunna vara bättre. Dock så är årsdygnstrafiken låg på den statliga vägen, ca 230 fordon, och de tillkommande fastigheterna kommer inte att alstra stora trafikmängder. Det är utöver detta vanligt att anslutningar ser ut så här i hela landet. Anslutningens utformning bör därför inte utgöra ett hinder mot detaljplanen.

Kommentar: Noterat.

Region Dalarna 2024-03-12

Region Dalarna avser inte att besvara samrådet om detaljplan för Verknäset, del av Stora Tolvsbo 18:5, Smedjebackens kommun, Dalarnas län.

Kommentar: Noterat.

Nämnder, föreningar och bolag m. fl.

Kommunstyrelsen 2024-04-02

Samrådshandlingar godkänns utan synpunkter gällande förslag till detaljplan för Verknäset.

Kommentar: Noterat.

Familje- och utbildningsnämnden 2024-03-07

Det är ett omfattande och väl genomarbetat planförslag där både, miljö-, natur- och barnperspektivet har beaktats. Nämnden har inga övriga synpunkter på det upprättade planförslaget.

Kommentar: Noterat.

VB elnät 2024-03-07

Nedan finner ni kommentarer från mig samt en karta med förklaringar och förtydligar.

- Ny högspänningsledning behöver förläggas till området. Ytor behöver inget U-område om vi kan lägga oss i närhet längs vägar.
- Ny lågspänningsledning samt kabelskåp behöver förläggas. Ytor behöver inget U-område om vi kan lägga oss i närhet längs vägar.
- Observera befintlig lågspänningsledning i luft. Markförhållanden får ej förändras utan kontakt med ledningsägaren. Se karta.
- Observera befintlig lågspänningsledning i mark. Markförhållanden får ej förändras utan kontakt med ledningsägaren. Se karta.

- Kabelskåp i konflikt med denna yta. Se karta.
- Önskar E-område för ny nätstation 10x10 meter. Se karta.

Kommentar: Kommunen noterar att markförhållanden inte får förändras utan kontakt med ledningsägaren. Ytterligare ett E-område (tekniska anläggningar) för nätstation möjliggörs i detaljplanen.

WBAB 2024-04-18

WBAB har önskemål om ändringar i planbeskrivningen enligt följande;

4.7.1 Vatten och avlopp ska ändras till Vatten och spillvatten. Lägg även till att exploatören avser att ingå ett avtal med WBAB för anslutning till VA-nätet.

6.3.1 Tekniska åtgärder, förtydliga att området ansluts till kommunalt VA genom exploatören bygger ut VA-ledningar inom detaljplaneområdet till en av WBAB anvisad anslutningspunkt.

6.3.3 Utbyggnad vatten och avlopp, ändra till Vatten och spillvatten. Förtydliga att WBAB ansvarar för ledningar. Samt att exploatören ska ansluta till kommunalt VA genom att exploatören bygger ut och bekostar VA-ledningar samt upprättande av VA-avtal utanför verksamhetsområde med WBAB.

6.4.4 Drift vatten och avlopp, ändra till drift av vatten och spillvatten.

Kommentar: Planbeskrivningen har ändrats enligt ovanstående yttrande, under respektive avsnitt.

PostNord 2024-02-21

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation. En placering som inte är godkänt leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: PostNord yttrande är noterat. Kommunen uppmanar exploatören att i god tid kontakta PostNord för dialog och godkännande av postmottagningen.

Sjölidens samfällighetsförening 2024-03-25

Här följer synpunkter på förslaget utifrån Sjölidens Samfällighetsförenings perspektiv:

Enligt förslaget är det nödvändigt att genomföra en breddning av vägen ”för att säkerställa en smidig och säker trafik på Sjölidsvägen”. Enligt förättningsakten (2061–748) har vägen för närvarande en körbanebredd på cirka 3,5–5 meter, vid mötesplatser något mera. Här behöver det klargöras om planen är att bredda hela Sjölidsvägen (drygt 1300 meter) eller endast fram till området för detaljplanen, samt dessutom det framtida ansvaret för utökade kostnader.

Enligt förslaget är det dessutom viktigt att beakta behoven av sophämtning i området genom att bredda vägen ”och skapa en vändplats” för fordon som hanterar sophämtning. Det behöver tydliggöras var vändplatsen ska förläggas. Idag finns en vändplats i slutet av Sjölidsvägen, vilken eventuellt behöver breddas och förstärkas för att klara behovet.

Enligt kartskissen ska en p-plats skapas. Vem ska ansvara för snöröjning och grusning av den? Det föreslås en eller flera gemensamhetsanläggningar, vilket innebär att fastighetsägarna inom området har ansvar för förvaltning och skötsel av de allmänna platserna genom bildandet av gemensamhetsanläggning. Under tecknads tolkning är då att de nya fastighetsägarna får ansvaret för parkeringsplatsen.

Den nya gatan ska anslutas till Sjölidsvägen och gemensamhetsanläggning Stora Tolvsbo GA:4. Innebär det att de nya fastighetsägarna bildar en ny och egen gemensamhetsanläggning för den nya gatan och Stora Tolvsbo GA:4 förblir intakt med dess nuvarande sträckning? Ett annat alternativ är förstås att kommunen tar över huvudmannaskapet för Sjölidsvägen.

Slutligen kan nämnas att samtliga fastighetsägare efter Sjölidsvägen som är anslutna till det allmänna VA-nätet har lämnat in en skrivelse till Smedjebackens kommun om att fastigheterna ska upptas i VA-verksamhetsområdet Söderbärke.

Kommentar: Denna beskrivning har tagits bort från planbeskrivningen eftersom den verkar ha tolkats fel. Syftet med denna skrivning var att möjligen i framtiden kunna behöva förstärka vägen, vilket inte anses nödvändigt för genomförandet av detaljplanen. För att undvika missförstånd har denna skrivning därför tagits bort. För närvarande bedöms vägbredden vara tillräcklig, mellan 3,5–5 meter, med något större bredd vid mötesplatser.

När det gäller avfallshanteringen har denna skrivning också ändrats eftersom det skapas väg in i det nya området och avfallsfordon behöver därför inte någon yta för att vända. Inom planområdet kommer det finnas utrymme för avfallshanteringen, och det är inte nödvändigt med en vändplats.

Angående P-parkering har denna användning tagits bort efter dialog med exploitören och inkomna yttrande, på grund av oklarheter kring förvaltning och underhåll av platsen.

Tanken är att Stora Tolvsbo GA:4 ska förbli intakt med sin nuvarande sträckning och nya fastigheter ska ansluta sig till denna gemensamhetsanläggning. Stora Tolvsbo GA:4 kommer fortsatt att ha ansvar för Sjölidsvägen. Dock ska GA:4 inte ha ansvar för de nya vägarna inom området, vägen ner mot sjön eller andra allmänna platser. De tillkommande fastigheterna ska

bilda en egen gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna och övriga gemensamma ytor som finns inom detaljplaneområdet.

Det noteras också att fastighetsägarna har lämnat in en skrivelse till kommunen med önskemål om att inkluderas i VA-verksamhetsområdet för Söderbärke.

Sakägare

Fastighetsägare 1 2024-04-03

Efter långt och moget övervägande önskar jag framföra några synpunkter på Dpl för Verknäset, del av Stora Tolvsbo 18:5. Smedjebackens kommun, Dalarnas län.

Har krävts emotionellt att ta del av densamma, framförallt för att min mor med en nyplockad bukett vitsippor i handen dog i den lilla stugan som gränsar till planen, den 19 maj 1979. Detta smärtar fortfarande eftersom hon inte ens fick fylla 60 år.

Intentionen att göra stranden mer tillgänglig för allmänheten är definitivt vällovlig. Men tycker att man helt i sin iver att exploatera fullständigt har glömt bort den lilla stugan som legat där helt ostört sedan 1958. Fastighetsbeteckning Stora Tolvsbo 18:15, Sjlöidsvägen 26.

En stuga som är byggd helt enligt dagens tänk om återanvändning av material. Det enda som köptes nytt var stockpanelen som blev ytskikt. Resten är nedplockat och hämtat vid rivningskåkar i närområdet och därefter kört i personbil för att återuppbyggas på denna plats.

Tom spikarna är delvis återanvända. Ser framför mig hur min far på kvällen sitter och rätar ut spikar för att kunna slå i dem igen.

Önskvärt vore väl att visa någon hänsyn till denna lilla stuga innan exploatering görs. Dessutom kommer tyvärr den önskade tillgängligheten få motsatt effekt. Tomten runt den lilla stugan måste nu inhängas med staket, den öppna ytan mellan den tomten och det som ser ut som en väg som avslutas i en vändplan kommer att kräva en tydlig avgränsning. Vilket då också motverkar det goda syftet att tillgängliggöra.

Staket har hittills aldrig funnits och därmed har alla fritt kunnat använda sig av ytorna i närheten.

Med detta förslag befaras sammanblandning mellan befintlig tomt och vägen ned mot sjön om inte ett staket tydligt markerar gränsen.

Ifrågasätter också varför p-plats samt gata ned till det som ser ut som en vändplan inte placeras mer på mitten av den så kallade odlingsytan istället för att så nära ge sig på den redan befintliga byggnaden. Parkeringsplatsen skulle då också kunna inlemmas på ett bättre sätt i naturen, till gagn för både fast- och fritidsboende såväl som besökare.

Om detta av någon anledning inte låter sig göras så borde i alla fall gata och natur byta plats ned mot vattnet, dvs den grå och den gröna ytan som illustreras i planförslaget. Detta skulle lämna en naturlig avgränsning mot befintlig byggnad.

Med hopp om att ovanstående synpunkter väcker till eftertanke inför den fortsatta detaljplaneprocessen. Önskar också att ledamöterna i Byggnadsnämnd eller motsvarande får ta del av denna skrivelse.

Kommentar: Kommunen förstår och beklagar den emotionella påfrestning det inneburit för dig, särskilt med tanke på den personliga anknytningen till platsen. Efter noggrant övervägande och efter alla inkomna yttranden har bland annat p-platsen tagits bort från detaljplanen.

Kommunen vill förtydliga att valet av plats för väg ner mot sjön har skett efter noggrant övervägande. Kommunen anser att den valda platsen är den mest lämpliga för denna del av detaljplanen. Syftet med vägen ner mot sjön är att möjliggöra för tillgång till sjön för exempelvis sjösätta mindre båtar i vatten.

För närvarande finns det ett servitut på platsen som markerar vägens sträckning, detta har varit en av anledningarna till valet av platsen. Det är också viktigt att förtydliga att den gråa ytan (gata) även inkluderar kompletterande element till gatan såsom slänter, diken, gräsytor med mera. Detta kommer skapa en naturlig barriär mellan din fastighet och gatan.

