

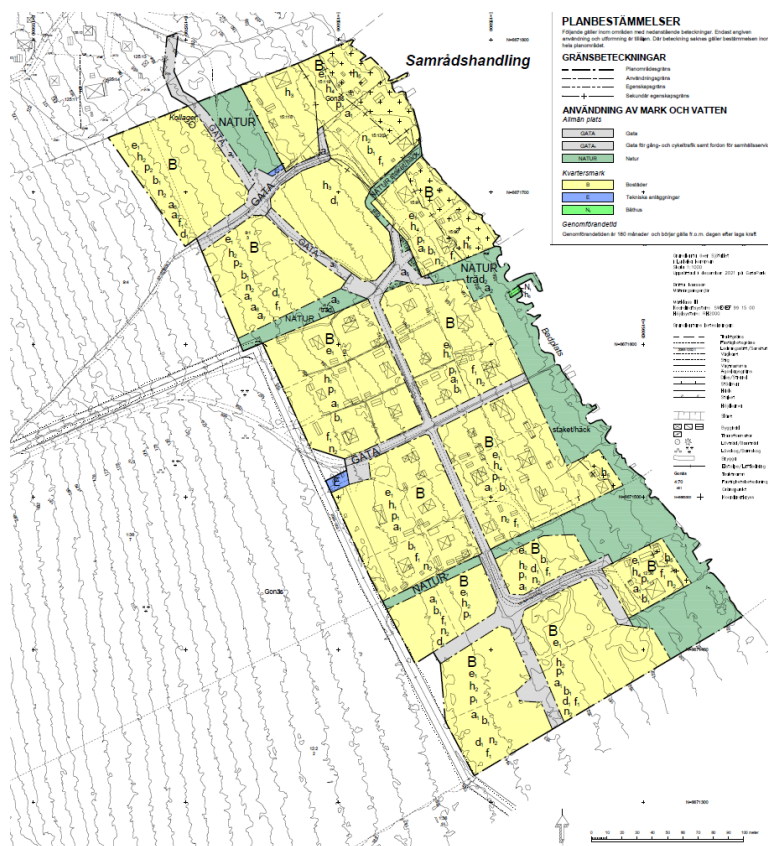


Planbeskrivning

Tillhörande ny detaljplan för
Gonäs 12:2 med flera
"Sjöfallet"

I Ludvika

Upprättad i april 2023



Plankarta skala 1:5000 (A4)

Postadress

Besöksadress

Telefon

Telefax

Bankgiro

Postgiro

771 82 LUDVIKA

Carlavägen 24

0240-863 10 exp

0240-810 26

467-5088

12 45 30-7

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Inledning | 4 |
| 1.1 | Vad är en detaljplan? | 4 |
| 1.2 | Planprocessen | 4 |
| 1.3 | Handlingar | 5 |
| 2 | Planens syfte och huvuddrag | 5 |
| 3 | Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken | 7 |
| 4 | Plandata | 7 |
| 4.1 | Lägesbestämning | 7 |
| 4.2 | Areal | 7 |
| 4.3 | Markägoförhållanden | 7 |
| 5 | Tidigare ställningstaganden | 8 |
| 5.1 | Översiktliga planer | 8 |
| 5.2 | Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden | 8 |
| 5.3 | Program/planbesked för planområdet | 8 |
| 5.4 | Undersökning av betydande miljöpåverkan | 9 |
| 5.5 | Kommunala beslut i övrigt | 10 |
| 6 | Förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 11 |
| 6.1 | Natur | 11 |
| 6.1.1 | Mark och vegetation | 11 |
| 6.1.2 | Geotekniska förhållanden | 11 |
| 6.1.3 | Förorenad mark | 11 |
| 6.1.4 | Radon | 11 |
| 6.1.5 | Risk för skred/höga vattenstånd | 11 |
| 6.1.6 | Fornlämningar | 12 |
| 6.2 | Bebyggelseområden | 12 |
| 6.2.1 | Bostäder | 12 |
| 6.2.2 | Arbetsplatser, övrig bebyggelse | 13 |
| 6.2.3 | Offentlig och kommersiell service | 13 |
| 6.2.4 | Tillgänglighet | 13 |
| 6.2.5 | Byggnadskultur | 13 |
| 6.2.6 | Gestaltning | 14 |
| 6.3 | Friytor | 14 |
| 6.3.1 | Lek och rekreation | 14 |
| 6.3.2 | Naturmiljö | 14 |
| 6.4 | Vattenområden | 16 |
| 6.5 | Strandskydd | 16 |
| 6.6 | Gator och trafik | 17 |
| 6.6.1 | Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik | 17 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6.6.2 | Kollektivtrafik | 18 |
| 6.6.3 | Parkering, varumottag, utfarter | 18 |
| 6.7 | Trygghet | 18 |
| 6.8 | Störningar | 18 |
| 6.8.1 | Buller | 18 |
| 6.8.2 | Luft och vatten | 18 |
| 6.8.3 | Sanitära förhållanden | 19 |
| 6.8.4 | Skyddsanordningar | 19 |
| 6.8.5 | Räddningstjänstens insatstid | 19 |
| 6.9 | Teknisk försörjning | 19 |
| 6.9.1 | Vatten och avlopp | 19 |
| 6.9.2 | Dagvatten | 19 |
| 6.9.3 | Värme | 19 |
| 6.9.4 | El | 20 |
| 6.9.5 | Bredband | 20 |
| 6.9.6 | Avfall | 20 |
| 6.10 | Barnperspektiv | 20 |
| 6.11 | Konsekvenser och överväganden | 21 |
| 7 | Genomförande | 22 |
| 7.1 | Fastighetsrättsliga frågor | 22 |
| 7.1.1 | Ingående fastigheter och markägoförhållande | 22 |
| 7.1.2 | Fastighetsbildning | 23 |
| 7.1.3 | Fastighetsplaner | 23 |
| 7.1.4 | Fastighetskonsekvenser | 23 |
| 7.2 | Kvartersmark | 24 |
| 7.3 | Allmän platsmark | 24 |
| 7.3.1 | Vägar utanför planområdet | 25 |
| 7.4 | Tekniska anläggningar | 25 |
| 7.5 | Strandskydd | 25 |
| 7.6 | Organisatoriska frågor | 25 |
| 7.6.1 | Planförfarande | 25 |
| 7.6.2 | Huvudmannaskap, ansvarsfördelning | 25 |
| 7.6.3 | Genomförandetid | 26 |
| 7.7 | Ekonomiska frågor | 26 |
| 7.8 | Tidplan | 26 |
| 8 | Medverkande tjänstemän | 26 |

1 Inledning

1.1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som upprättas enligt Plan- och bygglagen (2010:900). Detaljplaner ska reglera användningen av mark- och vattenområden och hur eventuell bebyggelse får användas inom planens område. Det är kommunen som upprättar detaljplanen och fattar beslut om planens utformning och innehåll.

Du kan läsa mer om detaljplaner på boverkets hemsida: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/detaljplaneinstrumentet/vad-ar-detaljplan/>

1.2 Planprocessen

När kommunen har fattat ett beslut att ta fram ett förslag för en detaljplan startar en planprocess. Kommunen väljer då ett förfarande som används för att ta fram detaljplanen. Förfarande innehåller de lagstadga stegen kommunen behöver ha med i detaljplaneprocessen. Det vanligaste förfarandet är standardförfarande. I komplicerade fall kan utökad förfarande användas.

Vilket förfarande kommunen väljer beror bland annat på hur omfattande detaljplanen är och hur stort allmänhetens intresse är. Under vissa förutsättningar är det möjligt att begränsa standardförfarande (förenklat standardförfarande) vilket innebär att processen endast innehåller ett kommunikationssteg.

Den här detaljplanen har tagits fram med ett **standardförfarande**. Den processen ser ut så här:



Figur 1: Illustration över processtegen för standardförfarande.

Startskede: Under den här perioden startar kommunen sitt detaljplanearbete och tar fram ett första utkast på detaljplanen med tillhörande planbeskrivning.

Samråd: Syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Ett förslag till detaljplan publiceras på kommunens webbplats, ställs ut i lämpliga lokaler och skickas ut till allmänheten, sakägare, myndigheter, intresseföreningar, kommunala nämnder med flera. Efter samrådet upprättas en samrådsredogörelse och förslaget till detaljplan ändras. Samrådsretsen underrättas inför granskningen.

Granskning: Granskningen går till på liknade sätt som samrådet. Enligt lag ska detta pågå under minst två veckor. Inom kommunen är granskningstiden som

regel minst fem veckor och en dag. Under den här perioden ska kommunen hålla förslaget tillgängligt för alla som vill granska det. Granskningshandlingar och information om granskning ska publiceras på kommunens webbplats under granskningen.

Granskningsutlåtande: Efter granskningstiden ska kommunen göra ett granskningsutlåtande som ska innehålla en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under granskningstiden och en redovisning av kommunens förslag med anledning av synpunkterna.

Antagande: En detaljplan ska som huvudregel antas av kommunfullmäktige. Om fullmäktige beslutar att inte anta, ändra eller upphäva en detaljplan ska beslutet innehålla de huvudsakliga skälen för detta. Detaljplaner upprättade med standardförfarande antas på delegation av kultur- och samhällsutvecklingsnämnden.

Laga kraft: Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Detta är under förutsättningen att ingen har överklagat beslutet och att länsstyrelsen inte heller valt att överpröva beslutet.

Du kan läsa mer om de olika planförfaranden och detaljplaneprocessen på boverkets hemsida.

1.3 Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (skrivs efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (skrivs efter granskningen)
- Fastighetsförteckning
- Naturvärdesinventeringar
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning (görs efter samrådet)
- Översiktlig arkeologisk utredning

2 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostäder enligt översiktsplanen och önskemål från fastighetsägare. Bristen på vatten och avlopp i området har tidigare förhindrat detta. Nu är detta möjligt genom att ansluta till de ledningar för vatten och avlopp som finns i Brittsand sedan sjöledningarna har dragits dit, alldeles norr om planområdet för Sjöfallet.

En annan förutsättning är att en alternativ väganslutning görs, eftersom befintlig väganslutning är för brant för sopbilar¹ vintertid. Väganslutningen görs till Brittsand, vilket medför att trafiken fortfarande leds genom Gonäs by. Området för detaljplanen har därför minimerats, för att trafikökningen genom Gonäs ska bli acceptabel. En eventuell andra etapp/detaljplan för Sjöfallet förutsätter en ny anslutningsväg som avlastar trafiken genom Gonäs.

Strandskyddet upphävs enligt reglerna för landsbygdsutveckling i strandnära läge² och där marken redan är tagen i anspråk på ett lagligt sätt.

Naturområden tas med i planen för att dessa ska kunna gynna huvudsyftet och för att skydda naturvärden och allmänhetens tillgänglighet.



Planområdet på ett flygfoto från maj 2022. Skala 1:5000 (A4). I nordväst syns detaljplanen för Brittsand.

¹ Fordon för insamling av avfall

² LIS enligt miljöbalken 7 kap. 18 d och 18 e §§

3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planförslaget är förenligt med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Inga riksintressen finns i området eller i närheten.

4 Plandata

4.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger vid sjön Väsman mellan Gonäs och Brittsand.

Planen begränsas av fastigheterna Sunnansjö 125:2 och 125:13 (Brittsand) i nordväst, av Väsman i nordost och av Gonäs 1:36-11 i sydost.

Mot sydväst har avgränsningen bestämts av vad som har bedömts vara en lämplig storlek på detaljplanen – se 6.6 ”Gator och trafik” och 6.11 ”Konsekvenser och överväganden”. Plangränsen är därför dragen inom skogsfastigheterna vid 165-169 m höjd.

4.2 Areal

Planområdet omfattar cirka 8 hektar.

4.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs idag av privata fastighetsägare och av Ludvika kommun (Gonäs 1:36). Se även 7.1.1.



Bild från platsen där vägen delar sig, strax ovanför planområdet. Kraftledningen följer gränsen mellan Lorentsberga 9:4 och Gonäs 1:36-7.

5 Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktliga planer

Översiktsplanen, laga kraft den 25 september 2013, anger att Sjöfallet är ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS), som ska detaljplaneläggas. Föreslagen markanvändning är bostäder. Inga riksintressen eller kända naturvärden finns markerade inom planområdet.

Några av översiktsplanens övergripande principer (förkortade) berör bostäder på Sjöfallet:

- I första hand bör bebyggelse tillkomma i anslutning till befintlig bebyggelse och placeras på sådant sätt att jordbruket inte hindras
- Bebyggelse som tar tillvara vattenkontakt och utsikter ska prioriteras
- Möjligheter att samordna kollektivtrafik och gång- och cykelvägar ska tas i beaktande
- Kommunen ska tillsammans med lokala aktörer arbeta med att vidareutveckla boendemiljöer till attraktiva och levande miljöer med både arbete och natur
- Där utsikter är en viktig kvalitet i planområdets attraktivitet ska nödvändiga skogspartier ingå i planområdet för att möjliggöra skötsel för bevarande av utsikterna
- Barn och unga ska kunna ta sig tryggt och säkert på egen hand från och till skola, fritidsaktiviteter och bostad
- Risker som kommer av bebyggelse nära sjöar... ..exempelvis övervämmingar, ska beaktas vid exploatering.

5.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Inga detaljplaner, områdesbestämmelser eller förordnanden finns inom planområdet, förutom för vägarna till Brittsand i norr. Där gäller detaljplan 463, laga kraft i oktober 2019.

5.3 Program/planbesked för planområdet

Detaljplanen är i linje med översiktsplanen. Därmed har inget detaljplaneprogram upprättats.

Planbesked gavs den 23 mars 2016. I checklisten för planbeskedet konstaterades bland annat

- Bebyggelsen kommer att synas från sjön Väsman
- Allmänhetens tillgänglighet till stranden är viktig
- Möjlighet till båtbygga är önskvärd

- Det är viktigt med naturlig vegetation längs stranden
- Liten lutning och sandig morän tyder på att det inte blir problem med ras eller skred
- Radonsäkert byggande krävs
- Fastighetsnära insamling av avfall utreds
- Skolskjuts behövs
- Planområdet ligger långt från kollektivtrafik – fler än en bil per hushåll kan behövas
- Anslutning till kommunalt vatten och avlopp, samordnat med Brittsand och den befintliga delen av Sjöfallet, är en förutsättning

Planarbetet kunde inte startas 2016 eftersom detaljplanen för Brittsand blev överklagad. Planerade sjöledning till Brittsand, för kommunalt vatten och avlopp, kunde därmed inte byggas. Sjöledningarna är nu klara.

Ett startmöte för detaljplanen hölls den 3 juni 2021. Detta räknas som startdatum för detaljplaneprocessen.

Sedan planbeskedet har fastighetsägare begärt att planområdet ska utvidgas. Sjöledningarna har dimensionerats för detta. En trafikutredning har gjorts och trafiken genom Gonäs har mätts och beräknats för framtida trafikökning med Brittsand och Sjöfallet fullbyggda. Trafikutredningen har medfört att planområdet åter har begränsats till ursprunglig storlek i planbeskedet. Se även 6.6.1 ”Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik” och 6.11 ”Konsekvenser och överväganden”.

5.4 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Frågan togs upp på startmötet³ för detaljplanen. En checklista har fyllts i. Slutsatsen av checklistan är att detaljplanen medför viss miljöpåverkan, men den är inte betydande. Kommunens ansvariga för miljö och hälsa håller med om den bedömningen. Frågan har även tagits upp i en tidig dialog med Länsstyrelsen, som inte heller ser något som skulle tyda på betydande miljöpåverkan. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL bedöms därför inte behövas. Det är betydande miljöpåverkan⁴ som utlöser MKB-kravet.

Följande talar emot att detaljplanens genomförande skulle medföra betydande miljöpåverkan:

- Skogen inom planområdet är till största delen kalavverkad

³ Ett möte som enligt rutin hålls med berörda kommunala förvaltningar

⁴ Betydande miljöpåverkan är 1 stor påverkan på ett mindre område eller 2 storskalig påverkan eller 3 kumulativ påverkan som leder till 1 eller 2

- De delar av den kvarvarande skogen som, i en naturvärdesinventering, har bedömts ha naturvärdesklass 3 eller 4, lämnas utanför detaljplanen
- Det strandområde som, i naturvärdesinventeringen, har bedömts ha naturvärdesklass 3, sparas som NATUR i detaljplanen
- Enstaka träd och trädgrupper som bedöms ha höga naturvärden, ges skyddsbestämmelser i detaljplanen
- Planområdet förses med kommunalt vatten och avlopp
- Den ökning av biltrafiken som detaljplanen orsakar beräknas inte bli så stor att trafikmiljö och luftkvalité påverkas för mycket – inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids och elektrifieringen gör att avgaser från trafiken kommer att minska
- Inget vattenområde tas i anspråk av detaljplanen
- Delar av planområdet är redan tagna i anspråk för fritidshusbebyggelse
- Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Vid en inventering upptäcktes ett kollager (eventuellt en kolbotten) som har markerats på plankartan.
- Inga byggnader med särskilda kulturvärden bedöms finnas inom planområdet och detaljplanen medför inte krav på rivning av någon befintlig bebyggelse
- Planområdets storlek är måttlig, cirka åtta hektar

Inget talar för att detaljplanen skulle medföra betydande miljöpåverkan.

Tillförordnad planeringschef har, i ett delegationsbeslut, bedömt att detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. Beslutet kommer att prövas av myndighetsnämnden miljö och bygg i samband med samrådet.

5.5 Kommunala beslut i övrigt

Positivt planbesked gavs redan 2016⁵. Planarbetet kunde dock inte startas då eftersom detaljplanen för Brittsand blev överklagad. En förutsättning för detaljplanen för Sjöfallet är anslutning till vatten- och avloppsledningar till Brittsand. Detaljplanen för Brittsand vann laga kraft den 10 oktober 2019.

⁵ Samhällsbyggnadsnämndens beslut 2016-03-23 § 37

6 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

6.1 Natur

6.1.1 Mark och vegetation

Marken sluttar mot Väsman. Som regel håller sig lutningen mellan 1:12 och 1:20. Inom de brantaste delarna med byggrätt för bostäder är lutningen cirka 1:10. Det finns även delar utan lutning.

Obebyggda delar av planområdet är ett skogsområde som till största delen är kalavverkat. Strandzonen har gott om stenblock med bevuxning av lavar och mossor. Se även 6.2.6 Gestaltning och 6.3.2 Naturmiljö.

6.1.2 Geotekniska förhållanden⁶

Marken inom området utgörs av morän, se även 6.1.5 Risk för skred.

Berggrunden är av granodiorit-granit inom större delen av planområdet. I det östra hörnet är det dacit-ryolit.

6.1.3 Förorenad mark

Inga potentiellt förorenade områden finns registrerade inom planområdet.⁷

6.1.4 Radon

Marken är klassad som normalradonmark.⁸ Radonskyddat byggande krävs därför.

6.1.5 Risk för skred/höga vattenstånd

Provtagningar inom det angränsande planområdet för Brittsand har visat att moränen kan vara siltig/lerig på vissa platser. Den måttliga marklutningen inom Sjöfallets planområde gör att risken för ras och skred ändå bedöms vara mycket liten.

I samband med byggnation är det viktigt att vara uppmärksam på om moränen är siltig/lerig. I så fall behöver marken täckas vid risk för regn.

Planbestämmelser finns om att marknivån inte får ändras mer än en meter, utan att marken förstärks, till exempel med stödmurar. Detta för att undvika terrasser och slänter som kan medföra ras- eller skredrisk.

Området närmast strandlinjen berörs av risk för höga vattenstånd, vilket påverkar vissa byggrätter. Kommunen har antagna riktlinjer för markanvändning där det är översvämningsrisk⁹, som gäller för ny bebyggelse.

⁶ Sveriges Geologiska Undersöknings kartvisare

⁷ Länsstyrelsens planeringsunderlag

⁸ Karta på sidan 78 i översiktsplanen, ÖP Ludvika 2030, 2013-09-25

⁹ Riktlinjer för markanvändning – översvämningsrisk för Väsman sjösystem, antagna av kommunfullmäktige 2016-02-22 § 17

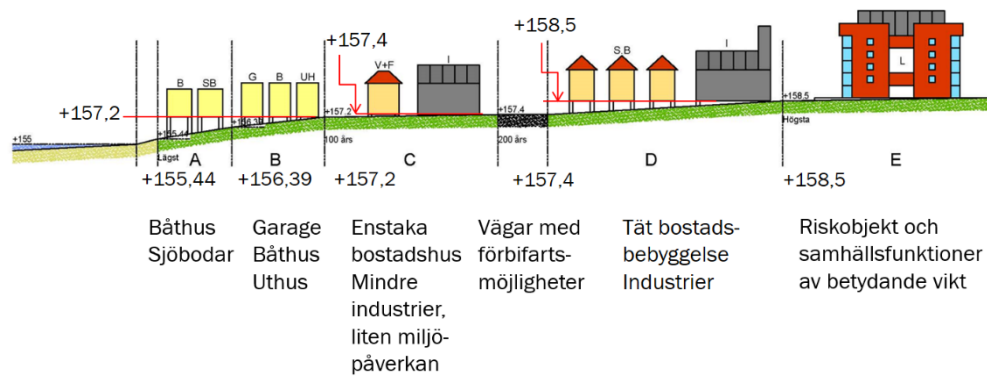


Illustration till riktlinjerna för ny bebyggelse vid Väsman. Höjder i RH 2000.

6.1.6 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i planområdet.¹⁰ En översiktlig arkeologisk undersökning¹¹ har genomförts med fokus på skogssamiska lämningar. Inga sådana hittades inom planområdet, endast ett skadat kollager som bedöms kunna vara en kolbotten¹².

Fornlämningar omfattas av ett generellt skydd.¹³ Det innebär att nyupptäckta fornlämningar skyddas automatiskt. Om man påträffar en fornlämning måste man därför omedelbart avbryta arbetet och meddela Länsstyrelsen.

6.2 Bebyggelseområden

6.2.1 Bostäder

Inom planområdet finns 28 sommarstugor, huvudsakligen på arrendetomter. Ingen person är folkbokförd inom området. Detaljplaner gör inte skillnad på fritidsbostäder och permanentbostäder.



Bild från området
med arrendestugor

¹⁰ Riksantikvarieämbetets fornsök

¹¹ Kulturhistorisk och arkeologisk utredning inför detaljplan Sjöfallet, Göran Gullbro, Ludvika kommun 2023-01-30

¹² Lämning av en kolmila

¹³ Kulturmiljölagen (1988:950) 2 kap 10 §

Nya bostäder planeras. Exakt antal regleras inte av detaljplanen, men antalet nya bostäder uppskattas bli cirka tolv. Detaljplanen har bestämmelser som begränsar exploateringsgraden och reglerar att det ska vara fristående småhus, alltså villor eller sommarstugor. Bestämmelsen är inte tänkt att tolkas som ett förbud mot uthyrningsrum.

Enligt trafikutredningens bedömning ska antalet nya bostäder i Sjöfallet begränsas till 50, om inte en ny anslutningsväg byggs som avlastar trafiken genom Gonäs. Med tanke på utbyggnaden av Brittsand, är kommunens bedömning att Sjöfallets första etapp bör minimeras till cirka tolv nya bostäder, för att begränsa trafikökningen genom Gonäs.

Om det blir en andra etapp, som förutsätter den nya anslutningsvägen, så kan en högre exploateringsgrad – tätare bebyggelse – tillåtas i det området. Se även 6.6 ”Gator och trafik” och 6.11 ”Konsekvenser och överväganden”.

6.2.2 Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Det är tillåtet att bedriva icke störande verksamhet i liten skala i del av bostadshus eller i anslutning till bostad, till exempel i garage, om det bedöms vara lämpligt vid bygglovsprövning.

Vid stranden finns ett båthus som förmodligen är byggt på 1950-talet. Det får användningsbestämmelsen N₁ med betydelsen båthus och blir därmed privat kvartersmark i detaljplanen. Se även 6.5 Strandskydd.

Inom en eventuell andra etapp har föreslagits någon form av centrum/handel och en förskola.

6.2.3 Offentlig och kommersiell service

Förskola finns i Gonäs på 1,8 km avstånd. F-6-skola¹⁴ finns i Blötberget på cirka fem kilometers avstånd. Högstadium och gymnasium finns i Ludvika på sex till sju kilometers avstånd.

Övrig offentlig service finns i Ludvika centrum cirka sju kilometer från planområdet. Kommersiell service finns på Lyviksberget på cirka fyra kilometers avstånd. En utbyggnad av Sjöfallet skulle kunna ge underlag för någon form av service på närmare håll, till exempel i Gonäs eller inom en eventuell andra etapp av Sjöfallet.

6.2.4 Tillgänglighet

Gällande regler för tillgänglighet till bostäder ska tillämpas. Marken inom planområdet sluttar på vissa ställen så mycket att särskilda åtgärder kan behövas för att klara tillgänglighetskraven för vissa funktionsvarierade.

6.2.5 Byggnadskultur

Ingen bebyggelse med särskilda kulturhistoriska värden finns inom planområdet. Sjöfallets sommarstugeområde kan ändå sägas ha ett visst kulturhistoriskt värde genom sin historia, täthet och småskalighet.

¹⁴ Förskoleklass, lågstadium och mellanstadium

6.2.6 Gestaltning

Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Byggnaderna ska ha en god form-, färg- och materialverkan.¹⁵

Detaljplanen reglerar att det ska bli en småskalig bebyggelse med en maximal nockhöjd på 8,5 m inom befintligt stugområde. Inom nya områden för bostäder tillåts en maximal nockhöjd på 9,5 m, eftersom det bedöms bli större fastigheter där och därmed större byggnader. Den nya bebyggelsen blir alltså inte lika småskalig som sommarstugebebyggelsen. Sommarstugorna ges möjlighet att utvecklas till permanentbostäder, genom större byggrätter, anslutning till kommunalt vatten och avlopp, samt ny tillfartsväg från Brittsand för sophanteringen. Bostadshusen ska byggas fristående. Komplementbyggnader får byggas samman i fastighetsgräns, om brandkrav uppfylls.

Sjöutsikt är en av planområdets främsta kvaliteter. Exploateringsgraden har därför begränsats till 20% av fastighetsarean. Byggnader bör placeras så att de inte skymmer sjöutsikt mer än nödvändigt.

6.3 Friytor

6.3.1 Lek och rekreation

Strandområdet och andra naturområden är lämpliga för lek och rekreation. I planområdets omgivning finns skogsmark. En del av den kan komma att tas i anspråk av senare etapper för bebyggelse. Även dessa ska planeras med naturområden lämpliga för lek och rekreation.

Ingen brygga planeras för de nya bostäderna, eftersom det inte bedöms vara möjligt att upphäva strandskyddet för bryggor för friluftslivet.

6.3.2 Naturmiljö

Två naturvärdesinventeringar har gjorts för planområdet. Naturvärdesinventeringarna omfattar även mark högre upp i sluttningen mot sydväst, utanför plangränsen.

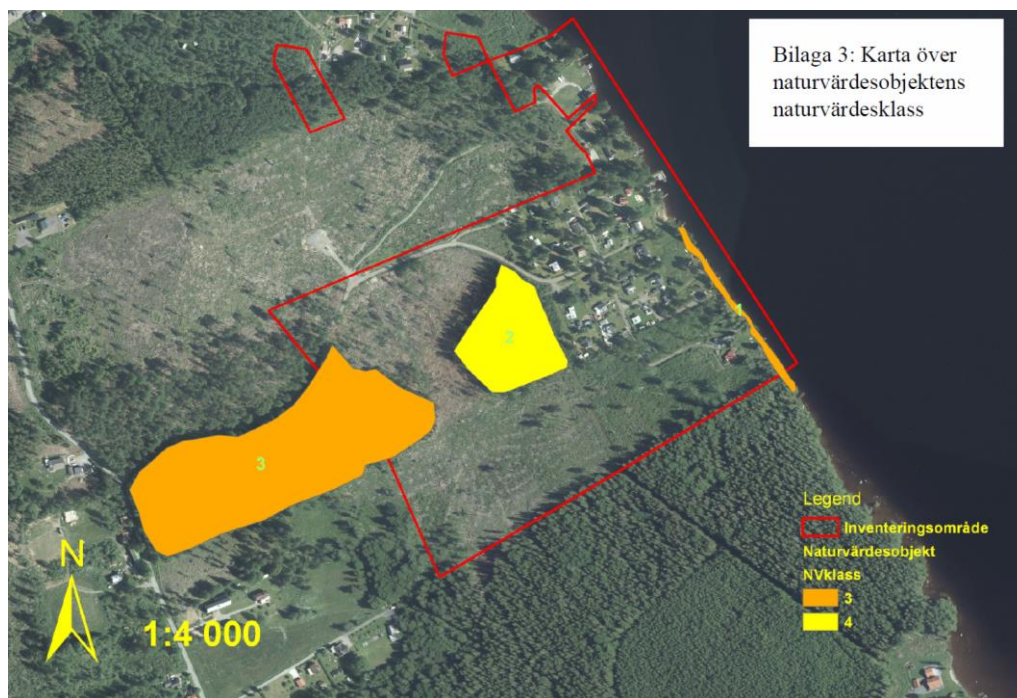
I den ena naturvärdesinventeringen¹⁶ konstateras: ”Värden för biologisk mångfald är främst knutna till den lövrika barrskogen i väst genom näringsrik mark och förekomst av död ved. Strandzonen i sydöst har en vackert zonerad och artrik påväxt av lavar och mossor på dess block. Här noterades också en rödlistad lav. Till viss del hittas även värden i granskogen i mellersta delen. Skogarna är för närvarande för unga och för påverkade av mänskliga aktiviteter för att uppnå högre naturvärden.” Den lövrika barrskogen i väst och strandzonen i

¹⁵ Plan- och bygglagen (2010:900) 2 kap 6 § pkt 1 och 8 kap 1 § pkt 2

¹⁶ Naturvärdesinventering (NVI) av Sjöfallet, Ludvika kommun – ProNatura februari 2022

sydöst bedöms ha naturvärdesklass 3 medan granskogen i mellersta delen bedömdes ha naturvärdesklass 4, som är den lägsta klassningen enligt standarden¹⁷.

Den lövrika barrskogen i väst lämnas utanför detaljplanen, medan strandzonen i sydost får användningen NATUR. Granskogen i mellersta delen har avverkats.



Den andra naturvärdesinventeringen¹⁸ gäller fastigheterna Lorentsberga 9:1 och 9:4¹⁹. I den konstateras att området är avverkat, med några mindre kvarlämnade trädgrupper ner mot de befintliga husen i öster. ”Sammanfattningsvis finns inga höga naturvärden att ta hänsyn till”.

Förutom de utpekade naturvärdena, har ett antal grova träd, främst aspar, bedömts ha så höga naturvärden att de fått skyddsbestämmelserna träd₁ (för enskilda träd) och träd₂ (för träd med stamdiameter över 40 cm inom ett område). Dessa träd ska bevaras och får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk. Med bevaras menas att de ska ges goda förutsättningar att fortleva. Med säkerhetsrisk menas att trädet ska ha en förhöjd risk att orsaka skada. Marklov krävs för att få fälla dessa träd. Särskilt en grupp med fem grova aspar och två grova tallar, inom norra delen av Sjöfallets allmänna strandområde, bedöms ha höga naturvärden. Samtliga skyddade träd står inom områden för allmän plats NATUR.

¹⁷ SS 199000:2014

¹⁸ Naturvärdesinventering på fastigheten Lorentsberga 9:1 – Skogsstyrelsen Dalarnas distrikt 2021-12-08

¹⁹ Vid tiden för naturvärdesinventeringen var Lorentsberga 9:4 inte avstyckad från Lorentsberga 9:1



Stora aspar och tallar inom strandområdet. Den grövsta stammen har diametern 90 cm.

6.4 Vattenområden

Inget vattenområde ingår i detaljplanen.

6.5 Strandskydd

Strandområdet är ett LIS-område²⁰ enligt översiktsplanen. Det innebär att strandskyddet kan upphävas ner till 25 m från strandlinjen, om det bedöms vara lämpligt. Detta görs med planbestämmelserna a₁ och a₅. För befintliga tomter som är tagna i anspråk för bostäder, kan strandskyddet upphävas närmare stranden än 25 m. Strandskyddet upphävs inte inom områden med användningen NATUR.

I tomtgräns mot bland annat strandskyddat område ska staket eller häck anläggas, så att det blir tydligt att strandområdet är tillgängligt för allmänheten. Stake-
tet/häcken behöver inte ha sådan höjd att sikten hindras, det räcker med att det blir tydligt vad som är privat och vad som är allmän plats.

I norra delen av planområdet finns ett smalt område med allmän plats NATUR, som leder från allmän plats GATA till stranden. För att göra det tydligt att det är tillåtet att gå där ska en enkel stig anläggas. Det bör även skyltas att stigen leder till stranden för att ytterligare förtydliga för allmänheten.

²⁰ Landsbygdsutveckling i strandnära läge, utpekad i översiktsplanen ÖP Ludvika 2030, laga kraft 2013

Vid stranden nedanför arrendetomterna finns ett båthus som förmodligen är byggt på 1950-talet. Det har nyligen renoverats. Strandskyddet upphävs för båthuset, eftersom marken/vattnet som det står på har tagits i anspråk innan det allmänna strandskyddet infördes 1975. Båthuset bedöms ha byggts för att underlätta fiske i Väsman.



Foto från 1972 som visar att bryggor och båthus fanns redan då

6.6 Gator och trafik

6.6.1 Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik

Befintligt gatunät kommer att användas och kompletteras med nya lokalgator.

En trafikutredning²¹ har utrett hur stort planområdet kan vara utan att en ny anslutningsväg krävs. Trafiksäkerhetshöjande åtgärder föreslås för Brittsandsvägen. Även en lämplig placering av en ny framtida anslutningsväg har föreslagits.

En förutsättning för detaljplanen är att Sjöfallet kan nås av sopbilar även vintertid. Detta är inte möjligt med befintlig tillfartsväg, eftersom den är för brant. Därför har en väg till Brittsand tagits med i detaljplanen. Den är främst avsedd för gång- och cykeltrafik, men ska utformas så att även fordon för samhällsservice kan åka där. Därmed kan avfallshanteringen fungera för Sjöfallet eftersom tillfartsvägen till Brittsand kan trafikeras av sopbilar även vintertid. En vägbom kan förhindra obehörig fordonstrafik mellan Sjöfallet och Brittsand.

Söderut förbereds för en anslutning mot Ludvika för gång- och cykeltrafik. Den nya anslutningsväg, som krävs om det blir en andra etapp, är tänkt att ansluta högre upp i backen och leda vidare till Brittsand, som en huvudgata genom Sjöfallets andra etapp.

Det är naturligt att den nuvarande vägen som leder till Sjöfallet fortsatt heter Sjöfallsvägen. Övriga vägar ska ges andra namn. Ett förslag är Arrendevägen,

²¹ Trafikutredning Gonäs-Sjöfallet-Brittsand, Sweco 2023-03-02

för att anknyta till områdets historia. Fler namn med anknytning till platsen efterlyses.

6.6.2 Kollektivtrafik

Linje 294 och 295, med ungefär entimmestrafik vardagar och fyratimmars trafik under helger, har hållplats i Gonäs, 1,7 km från planområdet. I övrigt finns flextrafik i området.

Avståndet mellan busshållplatsen i Gonäs och Sjöfallet ger ingen självklar rätt till skolskjuts. Andra faktorer, som belysning, trafiksäkerhet med mera, spelar också roll. Åtminstone vinterskolskjuts bedöms vara befogat.

En utbyggnad av Sjöfallet och Brittsand skulle kunna ge underlag för en busslinje dit. Detta bedöms dock inte bli aktuellt om inte en andra etapp för Sjöfallet byggs.

6.6.3 Parkering, varumottag, utfarter

Parkering ska anordnas inom bostadsfastigheterna. Om carport eller garage byggs ska de placeras så att det blir en minst 6 m lång plats framför infarten till garaget/carporten. Detta för att ge tillräcklig sikt när man kör ut på gatan. Utfarter är tillåtna mot lokalgatorna.

6.7 Trygghet

Den upplevda tryggheten är beroende av långa siktlinjer i ett sammanhängande system som ger god orienterbarhet, samt god belysning av såväl gator som gång- och cykelstråk. Bebyggelse med entréer och fönster vända mot gator och gångstråk ökar känslan av trygghet.

6.8 Störningar

6.8.1 Buller

Planområdet är inte bullerstört. Tillfälligt buller kan ändå förekomma, till exempel från tung trafik eller mopeder på lokalgator, motorgräsklippare i trädgårdar eller motorbåtar på Väsman. Ekvivalentnivåerna bedöms dock inte bli för höga, tack vare lite trafik. Även elektrifieringen begränsar bullernivåerna.

6.8.2 Luft och vatten

Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Väsman har för närvarande en måttlig ekologisk status och uppnår inte god kemisk status. Det finns krav på god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist till 2027. Den ekologiska statusen beror främst på dammar och andra vandringshinder för fisk och andra arter, samt på vattenflöden och förändringar av vattenståndet i Väsman. Bristerna i den kemiska statusen beror på föroreningar i nederbörden, förorenad mark, reningsverk och trafik. Påverkan från bostadsbebyggelse är inte angiven som en påverkanskälla i VISS²².

²² Vatteninformationssystem Sverige

Nederbörd inom planområdet infiltreras idag naturligt i marken och kommer fortsätta göra så vid ett genomförande av planförslaget, alternativt avledas i öppna lösningar. Dagvatten ska omhändertas lokalt inom planområdet genom fördröjning, rening och infiltration. I och med planförslagets inriktning med fördröjning, rening och infiltration av dagvatten bedöms påverkan från planlagd bebyggelse inte vara av sådan omfattning att den kan sänka statusklassningen eller äventyra miljö kvalitetsnormen för Väsman.

6.8.3 Sanitära förhållanden

Planområdet har bristfälliga system för vatten och avlopp. Marken lämpar sig inte för infiltration på grund av att lutningen gör att grundvatten kan tränga upp genom marken. Kommunalt vatten och avlopp (VA) är draget med sjöledning till Brittsand alldeles norr om planområdet. En förutsättning för detaljplanen är att även Sjöfallet ansluts till kommunalt VA.

6.8.4 Skyddsanordningar

I de fall byggnader byggs samman över fastighetsgräns ska brandavskiljning, enligt räddningstjänstens krav, finnas vid fastighetsgränsen.

6.8.5 Räddningstjänstens insatstid

Körtiden är 20 minuter.²³

6.9 Teknisk försörjning

6.9.1 Vatten och avlopp

Kommunalt vatten och avlopp är draget med sjöledning till Brittsand alldeles norr om planområdet. Ledningarna är dimensionerade för att även planområdet för Sjöfallet ska kunna anslutas. Sjöfallet kommer inte att ingå i kommunalt verksamhetsområde. Se även 7.6.2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.

6.9.2 Dagvatten²⁴

En dagvattenutredning kommer att göras efter samrådet. Vägområden för nya vägar har tillräcklig bredd för diken. Stuprör från tak bör kasta ut vattnet på marken. Dagvatten ska passera översilningsytor eller dagvattendammar innan det når Väsman.

6.9.3 Värme

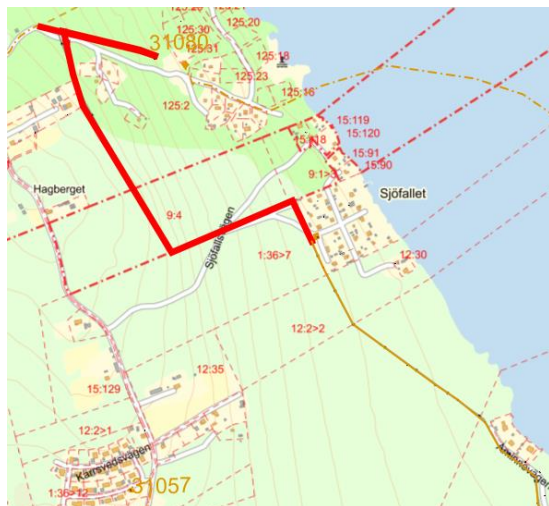
Inget gemensamt uppvärmningssystem planeras. Höga krav bör ställas på värmeisolering. Det är olämpligt att basera uppvärmning på fossila bränslen eller direktverkande el.

²³ Länsstyrelsens planeringsunderlag. Enligt Räddningstjänsten i Ludvika avses tiden från larm till påbörjande av insats.

²⁴ Regn-, spol- och smältvatten som rinner från hårdgjorda ytor som tak, gator, parkeringar och gårdar.

6.9.4 El

Det finns en 10 kV luftledning från söder till en transformatorstation centralt i Sjöfallet – E i detaljplanen. Den del av luftledningen som fortsätter till Brittsand kommer att tas bort. Istället finns numera en sjökabel till Brittsand.



Luftledningen som ska tas bort är markerad med röd färg

VB Elnät bedömer att befintlig luftledning är tillräcklig för utbyggnad enligt den här detaljplanen. VB Elnät bygger ut nätet inom detaljplanen, när de har fått beställningar från kunder.

Tak kan med fördel användas för solpaneler.

6.9.5 Bredband

Fiber för bredband, eller åtminstone tomrör för fiber, bör läggas i samband med annan ledningsdragning.

6.9.6 Avfall

En ny tillfart för sopbilar är nödvändig till Sjöfallet eftersom befintlig tillfartsväg är för brant för sopbilarna vintertid. För denna första etapp blir det en ny väg till Brittsand, dit sopbilarna kan köra även vintertid. Se även 6.6.1 ”Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik”.

Fastighetsnära insamling av avfall utreds. Återvinningscentral finns i Björnhyttan, cirka sju kilometers körväg från Sjöfallet.

6.10 Barnperspektiv

Strandområdet och omgivande skogar är spännande lekområden för de lite äldre barnen. Bebyggelsen kommer ha en begränsad exploateringsgrad för att det ska bli friytor för lek och rekreation även inom privat bostadsmark. Det kan bli aktuellt med en lekplats senare, om det blir en andra etapp.

En utredning pågår om behovet av en förskola i Sjöfallet. Den är inte med nu i detaljplanen, men kan kanske tas med senare.

Det är långt till busshållplatsen i Gonäs från Sjöfallet, 1,7 km, men inte långt nog för att ge rätt till skolskjuts. Det kan ändå bli skolskjuts om det är dåligt

med belysning och risk för trafikolyckor. Det kan bli så att det blir skolskjuts bara på vintern.

6.11 Konsekvenser och överväganden

Detaljplanen ger befintliga stugägare möjlighet att utveckla sina stugor till större bostäder med vatten och avlopp. Planen möjliggör även för fler bostäder inom områden som, i översiktsplanen, har utpekats som områden möjliga för nya bostäder och för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). Ludvika kommun bedöms ha ett behov av fler bostäder.

Mark som nyligen har varit skogbevuxen kommer att tas i anspråk för den nya bebyggelsen. Befintliga stugor kommer att få nya grannar. Grönstråk runt den befintliga bebyggelsen finns för att mildra den påverkan som förändringen innebär.

Strandområdet görs tillgängligt även för de nya invånarna. Strandområdet blir allmän plats NATUR i detaljplanen och strandskyddet upphävs inte där. Detta tydliggörs med krav på staket eller häck i gräns mot NATUR. Bestämmelsen gäller allmän plats NATUR eftersom det inte går att kräva ett genomförande för kvartermark. Ansvar för genomförandet ligger alltså på huvudmannen för allmän plats.

Inget vattenområde tas med i detaljplanen och därmed inte heller någon möjlighet till brygga för de nya bostäderna. Detta på grund av att det numera inte bedöms vara lagligt att upphäva strandskyddet för bryggor för friluftslivet. Boende som vill ha båtplats hänvisas istället till den planerade småbåtshamnen i Brittsand, eller till Ludvika hamn.

Enskilt huvudmannaskap för allmän plats bedöms vara lämpligt, eftersom den allmänna platsen inte i någon större omfattning bedöms användas av allmänhet som inte bor i området. En utvidgning av vägsamfälligheten för Sjöfallet föreslås, så att även Brittsand ingår, för att få en enhetlig förvaltning. Brittsand hör nu till Gonäs samfällighetsförening.

I trafikutredningen²⁵ har utretts hur stor en första etapp kan bli, utan att någon ny anslutningsväg behövs. Denna detaljplan innebär en betydligt mindre första etapp än enligt trafikutredningens rekommendation. Kommunens ambition är att minimera trafikökningen. Det kommer ändå bli en trafikökning som motiverar åtgärder på Brittsandsvägen genom Gonäs, för att höja trafiksäkerheten och vägstandarden där.

Det har bedömts vara viktigt att en första detaljplan kan bli klar snart, så att de befintliga bostäderna kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp, samt ges möjlighet att byggas ut. Denna första etapp måste även förses med en möjlig tillfart för lastbilar för avfallshantering, eftersom Sjöfallsvägen är för brant för dem. En väg till Brittsand gör avfallshantering möjlig även i Sjöfallet året runt. Den gång- och cykelväg, som bedöms behövas som förbindelse mellan Sjöfallet och Brittsand, ges en standard så att den klarar fordon för samhällsservice, som

²⁵ Trafikutredning Gonäs-Sjöfallet-Brittsand, Sweco 2023-03-02

till exempel sopbilar. Vägboommar kan behövas för att förhindra obehörig fordonstrafik.

Om det blir en andra etapp i framtiden bedöms en ny anslutningsväg behövas, för att avlasta Brittsandsvägen genom Gonäs. Den framtida nya anslutningsvägen föreslås ansluta mot Åminnevägens nya del vid SWEMAS industrifastighet (Gonäs 1:148). Åminnevägen ansluter i sin tur till Gonäsvägen. Vägstandarden ska då vara lämplig för såväl tung trafik som personbilar, cyklar och gående. Även Brittsand bör anslutas, via en huvudgata genom Sjöfallets andra etapp. Därmed skulle även kollektivtrafik bli möjlig till Sjöfallet och Brittsand.

Föreskriven nockhöjd och exploateringsgrad, reglerar att det blir en småskalig bebyggelse med gott om friytor inom fastigheterna. Det bedöms främst bli villor, men kan även bli sommarstugor – detaljplanen reglerar inte om det ska vara fritidshus eller permanentbostäder. Detaljplanen reglerar att det ska bli fristående hus och inom obebbyggda områden finns även en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Dessa bestämmelser är för att begränsa antalet bostäder, och därmed trafiken genom Gonäs.

Det finns önskemål om någon form av butik/samlingslokal centralt i Sjöfallet och en lekplats. Det har även övervägts att tas med ett område för en förskola. En prognos för utbildningsplatser i förskolan håller på att tas fram, men är inte klar än.²⁶ Det område som är tänkt för detta lilla centrum, har lämnats utanför detaljplanen, för att istället kunna tas med i ett senare skede.

Naturvärdesinventeringar har gjorts. Planområdet bedöms inte ha så höga naturvärden att de hindrar detaljplanens syften.

En tall, som är på gränsen till att vara skyddsvärd enligt Länsstyrelsens kriterier, kommer att tas ner inom vägområdet för förbindelsen till Brittsand. Tallen är markerad på grundkartan. Dess rötter har skadats av en grävning för vatten och avlopp. Tallen bedöms därför riskera att blåsa omkull och skada befintliga byggnader. Den ges därför inget skydd i detaljplanen.

Befintlig bebyggelses kulturvärden bedöms inte vara så höga att de hindrar detaljplanens syften. Bebyggelsen pekats inte ut som särskilt kulturhistoriskt värdefull i tidigare inventeringar. Inget tyder heller på att det skulle finnas fornlämningar som hindrar detaljplanens syften.

7 Genomförande

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Ingående fastigheter och markägoförhållande

Planområdet berör fastigheterna Gonäs 12:2, Gonäs 12:30, Gonäs 15:90, Gonäs 15:91, Gonäs 15:118, Gonäs 1:119, Gonäs 15:120, Lorentsberga 9:1 och Lorentsberga 9:4 som ägs av privatpersoner samt Gonäs 1:36 som ägs av Ludvika kommun. Inom Gonäs 1:36 finns 23 arrendetomter.

²⁶ Social- och utbildningsförvaltningen

Se medföljande fastighetsförteckning för fullständig förteckning över berörda fastigheter, gemensamhetsanläggningar och rättigheter.

7.1.2 Fastighetsbildning

Genomförandet av detaljplanen innebär framförallt att ett flertal tomter ska avstyckas för bostadsbebyggelse. Totalt uppskattas cirka 35 nya fastigheter tillskapas inom detaljplanen varav 23 av dessa utgörs av nuvarande arrendetomter inom Gonäs 1:36.

Inom planområdet ska det i enlighet med anläggningslagen (AL) bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter, både nybildade och befintliga, ska ingå. Inom planområdet ska efter exploatörernas utförande av vägar, VA-ledningar och grönområden samt andra för gemensamt behov avsedda anläggningar övertas och förvaltas av en samfällighetsförening. Anläggningsförrättningen bör ske i samband med avstyckningen av tomter.

Inom planområdet finns befintliga servitut för väg. Dessa servitut avses upphävas i samband med anläggningsförrättning.

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggning och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av det statliga Lantmäteriet.

7.1.3 Fastighetsplaner

Planområdet berörs inte av några fastighetsplaner.

7.1.4 Fastighetskonsekvenser

Nedan redovisar detaljplanens konsekvenser (främst fastighetsrättsliga) som i dagsläget kan bedömas för respektive fastighet. Beskrivningen är gjord i enlighet med förslag till detaljplan.

Lantmäteriförrättning, bildande av gemensamhetsanläggning, upphävande av onyttiga servitut med mera söks och bekostas av exploatören.

Konsekvenser för respektive fastighet

| Fastigheter | Omfattning, utformning och utförande | Rättigheter |
|-------------|---|--|
| Gonäs 1:36 | Del av fastighet planläggs för Bostad, E-område och NATUR. Ca 23 bostadsfastigheter avses avstyckas. Område för båthus och tekniska anläggningar reserveras inom kvartersmark. Mark upplåts till gemensamhetsanläggning för allmän plats Natur samt gata. | Befintliga arrendetomter avses sägas upp och avstyckas. Avtalsservitut, väg 20-IM4-70/1278.1 avses upphävas i och med anläggningsförrättning. |
| Gonäs 12:2 | Del av fastighet planläggs för Bostad och Natur. Ca 8 nya bostadsfastigheter avses bildas. Mark upplåts till gemensamhetsanläggning för allmän plats Natur samt gata. | Avtalsservitut, väg 20-IM4-70/1278A.1 avses upphävas i och med anläggningsförrättning. |

| | | |
|------------------|--|---|
| Gonäs 12:30 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Avtalsservitut, väg 20-IM4-70/1278.1 och 20-IM4-70/1278A.1 avses upphävas i och med anläggningsförrättning. |
| Gonäs 15:90 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Officialservitut, väg 20-LUJ-1029 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Gonäs 15:91 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Officialservitut, väg 20-LUJ-1030 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Gonäs 15:118 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Officialservitut, väg 20-1976/809 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Gonäs 15:119 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Officialservitut, väg 20-1976/809 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Gonäs 15:120 | Befintlig bostadsfastighet planläggs för Bostad. | Officialservitut, väg 20-1976/809 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Lorentsberga 9:1 | Planläggs för Bostad samt Natur. Ca 4 nya bostadsfastigheter avses bildas. Mark upplåts till gemensamhetsanläggning för allmän plats Natur samt Gata. | Officialservitut, väg 20-1976/809 avses upphävas i och med anläggningsförrättning |
| Lorentsberga 9:4 | Del av fastigheten planläggs för Bostad. | |
| Gonäs ga:1 | Berörs genom omprövning. Ca 50 fastigheter bedöms nybildas och behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Gonäs samfällighetsförening. | |

7.2 Kvartersmark

Byggande och iordningställande av anläggningar och/eller hus inom kvartersmark åvilar den enskilde fastighetsägaren. Detaljplaneförslaget innehåller kvartersmark för bostäder, tekniska anläggningar samt båthus.

7.3 Allmän platsmark

Allmän plats utgörs av gator och naturmark inom planområdet. Utbyggnation och upprustning av de allmänna platserna ska ombesörjas och bekostas av exploatörerna. En eller flera gemensamhetsanläggningar ska bildas för de allmänna platserna där både befintliga och nybildade fastigheter ska ingå. Förvaltning av de allmänna platserna ska efter anläggandet skötas av en samfällighetsförening.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter främst upprustning av befintliga vägar men också anläggande av vägar inom planområdet samt en gång- och cykelväg till Brittsand för att möjliggöra trafik för samhällsservice. Driften ska efter utförandet bekostas av fastighetsägarna gemensamt genom en gemensamhetsanläggning. Detta kan ske genom bildande av ny gemensamhetsanläggning alternativt genom en omprövning av Gonäs ga:1 till att omfatta även de nybildade fastigheterna. En utvidgning av vägsamfälligheten för Sjöfallet föreslås att även omfatta Brittsand för att efter anläggande uppnå en enhetlig förvaltning.

7.3.1 Vägar utanför planområdet

Under planarbetet har en trafikutredning tagits fram för att bedöma hur en utbyggnad av Sjöfallet och Brittsand påverkar befintligt vägnät i Gonäs utanför planområdet (se Trafikutredning²⁷). I utredningen beskrivs behov av åtgärder utefter Brittsandsvägen som bedöms vara relevanta utifrån förväntad tillkommande trafikallsträngen. Efter samrådet kommer kommunen se över vilka åtgärder på Brittsandsvägen som bör hanteras vid genomförandet.

7.4 Tekniska anläggningar

Planområdet avses inte ingå i verksamhetsområde för vatten och spillvatten (VA). Kommunen anvisar en anslutningspunkt till det kommunala VA-systemet norr om planområdet. Exploatörerna utför och bekostar sedan vatten och avloppsledning och övriga anläggningar i enlighet med detaljplanen.

VB Elnät är huvudman för elnätet och utför utbyggnation från anslutningspunkt inom planområdet efter i samråd med exploatörerna. Anslutningsavgifter bekostas av respektive fastighetsägare.

En dagvattenutredning kommer tas fram efter samrådet. Eventuella åtgärder som kan uppkomma efter utredningen utförs och bekostas av exploatörerna.

7.5 Strandskydd

Strandskydd avses upphävas inom detaljplaneområdet, se även 6.5.

7.6 Organisatoriska frågor

7.6.1 Planförfarande

Planarbetet inleds med standardplanförfarande. Efter samrådet kan det övergå i utökat planförfarande, om kommunen bedömer att det är lämpligt.

7.6.2 Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Huvudmannaskapet är enskilt för i detaljplanen ingående allmän platsmark. Detta innebär att ansvaret för anläggning, drift och underhåll av de allmänna platserna ålägges fastighetsägarna gemensamt. Skäl till enskilt huvudmannaskap i denna detaljplan baseras på att allmän plats inte bedöms nyttjas i någon större utsträckning av allmänhet som inte bor i området. Planområdets belägenhet med ca 7 km till Ludvika tätort och dess lantliga karaktär utgör även det skäl till enskilt huvudmannaskap. Närmast detaljplanelagt område ”Sunnansjö 125:2

²⁷ Trafikutredning Gonäs-Sjöfallet-Brittsand, Sweco 2023-03-02

mfl, Brittsand” har enskilt huvudmannaskap och en enhetlig förvaltning av de båda områdena förespråkas.

Ludvika kommun handlägger planen fram till den vinner laga kraft. Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatörerna som reglerar kostnaderna och upprättande av detaljplanen.

Ett genomförande av detaljplanen förutsätter anläggande och upprustning av i synnerhet gatumark inom allmän plats samt utbyggnad av VA-systemet inom planområdet. Exploateringsavtal avses upprättas under detaljplanarbetet för att reglera såväl ansvarsfördelning som tekniska krav för utbyggnation och förvaltning efter utförande. Exploateringsavtalen avses vidare reglera övriga genomförandefrågor och fastighetsbildningsfrågor inom planområdet.

7.6.3 Genomförandetid

Enligt 4 kap 21 § plan- och bygglagen (PBL) ska anges en genomförandetid inom vilken detaljplanen ska vara genomförd.

För denna plan föreslås en genomförandetid av 15 år (180 månader).

7.7 Ekonomiska frågor

Ett planavtal har tecknats mellan kommunen och exploatörerna. Enligt planavtalet bekostar exploatörerna tillsammans med kommunen framtagandet av planen.

Genomförandet av detaljplanen är förenat med kostnader gällande bland annat utbyggnation och upprustning av vägarna inom allmän plats, anläggande av ledningar för vatten och avlopp samt eventuella dagvattenåtgärder inom planområdet. Ett Exploateringsavtal mellan kommunen och berörda aktörer ska undertecknas innan detaljplanen antas för att säkerställa finansiering av utbyggnationer.

7.8 Tidplan

- Samråd våren 2023
- Granskning hösten 2023
- Antagande hösten 2023
- Laga kraft vintern 2023-2024

8 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av verksamhetsområde Planering. Kontakter har under planarbetets gång tagits med övriga kommunala förvaltningar och verksamhetsområden. Kapitel 7 i planbeskrivningen och vissa bilagor har skrivits av konsulter.

Anne-Karin Grönvold Andersson
planeringschef

Torkel Berg
planarkitekt – handläggare