

1990 - 05 - 01 — 2000 - 05 - 01

Ändringar i original-
planbeskrivningen antagna
av KSUN 2026-05-21 § 51
Laga kraft 2026-06-23

Antagen av BN	1989-12-20 § 558	Laga kraft 1990-05-01—2000-05-01
---------------	------------------	----------------------------------

Text om trafik och parkering
inom gruppbebyggelsen stryks
för att förtydliga nya
bestämmelser om
parkeringsmöjligheter invid
bostaden och borttagandet av
användningen "BP - Garage".

Antagen av KF	1990-03-29 § 55	Laga kraft 1990-05-01—2000-05-01
---------------	-----------------	----------------------------------

PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för
KNUTSBO etapp VII
i LUDVIKA KOMMUN

upprättad i juni 1989

Ändrad enligt BN:s beslut 1989-10-18 § 463
och 1989-12-20 § 558

HANDLINGAR

Planen består av:

plankarta, skala 1:1000, med planbestämmelser
planbeskrivning
genomförandebeskrivning (tillkommer)

PLANENS SYFTE

Planen ger möjlighet till en fortsatt utbyggnad i
Knutsbo av gruppbebyggelse och enbostadshus. Planen
upprättas på kommunens uppdrag.

PLANUPPGIFTER

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av Knutsbo
och ingår i den planerade utbyggnaden enligt dispositions-
plan, antagen av Kommunfullmäktige 1978-04-27 resp.
1979-04-26.

Planområdets areal är c:a 11 ha. Marken ägs av kommunen.

ANGRÄNSANDE DETALJPLANER

Planförslaget gränsar i västra delen till förslag till
detaljplan för Knutsbo etapp V fastställd 1986-02-19 och
Knutsbo etapp VI fastställd 1988-12-27.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGARBebyggelse

I planen ingår 29 villatomter och c:a 38 lägenheter i
tillsammans två grupphusområden för bostadsrätt. Den ena
~~gruppen är enligt illustrationen ett bilfritt område. I~~
~~den andra gruppen anordnas garage (eller öppen bilplats)~~
~~i anslutning till resp. bostad, medan ytterligare bil~~
~~platser förläggs vid infarten. Inom gruppen skall det~~
avses vara företräde för gående och lekande efter
"lekgatuprincipen". Bebyggelserna ligger i princip enligt
dispositionsplanen och ingår i skyddsrumsorten.

Naturmiljö

Omgivande grönområden avses vara naturpark, med inlagd
lekplats och stigar av enklare slag.

Gator och trafik

I planen ingår matarväg, bostadsgator samt cykelväg. För
att de olika delarna av Knutsbo skall fungera tillsammans
erfordras dessutom vägförbindelsen utanför planområdet.

Service

För närvarande saknas butik i Knutsboområdet. Ett läge vid Knutsboleden är i dagsläget det bästa. Däremot finns resp. byggs lokaler för skola, barnstuga och fritidslokaler. Buss finns men går för närvarande inte upp på den aktuella matargatan. Genom att binda samman de två matargatorna har även detta delområde för närliggande busshållsplats.

Översyn av dispositionsplan

Den aktuella byggnadsetappen torde bli den sista på ett antal år, ev. med undantag för etapp VIII. Till planen biläggs en handledning av dispositionsplanen för Knutsbo med anvisning på etapputbyggnader vad gäller service och vägar. Enligt PBL:s regelsystem är benämningen "skiss till fördjupad översiktsplan för Knutsbo, öster om Knutsboleden."

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

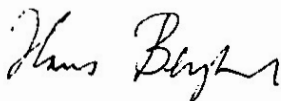
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Stadsarkitekt Hans Berglund, stadsplaneingenjör Bengt Lindqvist och plantekniker Mona Brimark.

SAMRÅD

Stadsarkitektkontoret har genomfört erforderligt samråd med berörda markägare, statliga och kommunala myndigheter enligt vad som krävs enligt PBL.

Ludvika i juni 1989.



Hans Berglund
stadsarkitekt



B. Lindqvist
stadsplaneingenjör

Ändrad enligt BN:s beslut 1989-10-18 § 463 och
1989-12-20 § 558.

1989-07-24

Mark och planering

1990-05-01 — 2000-05-01

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGförslag till detaljplan för Knutsbo, etapp VII.Bakgrund

Stadsarkitektkontoret har i juni 1989 upprättat förslag till detaljplan för Knutsbo etapp VII.

Detaljplanområdet som omfattar ca 11 hektar är beläget i den nordöstra delen av Knutsbo och ingår i den planerade utbyggnaden enligt dispositionsplan, antagen av Kommunfullmäktige 1978-04-27 resp 1979-04-26.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra en fortsatt utbyggnad av Knutsbo av gruppbebyggelse och enbostadshus och innebär att:

- mark avsätts för två grupphusområden för bostadsrätt om sammanlagt ca 38 hus.
- tjugonio (29) tomter i två områden för styckehusbyggnation tillskapas.
- Huvudgata (förlängning av Kryddgårdsvägen), lokalgator samt gång- och cykelväg anlägges.

Berörda fastigheter, fastighetsbildning mm.

Marken inom planområdet omfatta endast del av Knutsbo 7:221, vilken ägs av Ludvika kommun.

Tomterna för styckehusbyggnation samt områdena för grupphusbebyggelse skall avstyckas och försäljas.

Gatu- och ledningsutbyggnad mm.

Genomförandet av denna plan innebär att Kryddgårdsvägen kommer att byggas ut ca 310 m. Nya lokalgator om ca 325, 275 resp 120 m måste byggas för att fördela trafiken från huvudgatan till styckehustomterna samt grupphusområdena.

Parallellt med huvudgatan anlägges en gång- och cykelväg.

Huvudgata, lokalgator samt gång- och cykelväg bör utföras i ett sammanhang, dock bör den västra lokalgatans iordningställande prioriteras.

Vatten-, dagvatten- och spillvattenledningar byggs ut och anslutes till befintligt ledningsnät beläget strax väster om planområdet.

Gator och ledningar utföres av kommunen. Mellan kommunen och resp. bostadsrättsförening upprättas exploateringsavtal som reglerar exploateringsersättning vad beträffar ovan nämnda anläggningar samt övriga villkor av betydelse för exploateringen av de båda grupphusområdena.

Antagen av BN	20/12-1989 § 558	Lagakraft 1990-05-01 — 2000-05-01
---------------	------------------	-----------------------------------

Antagen av KF	1990-03-29 § 55	Lagakraft 1990-05-01 — 2000-05-01
---------------	-----------------	-----------------------------------

Mark och planering

Befintligt motionsspår måste omlokaliseras till naturparken väster om planerad bebyggelse vad beträffar den del av motionsspåret som berör planområdet.

Kvartersmark.

Genomförande av detaljplanen vad avser kvartersmarken åvilar de blivande bostadsrättsföreningarna som bildas genom kommunens försorg.

De tjugonio tomter som är avsedda för styckehusbyggnation säljs av kommunen till enskilda personer som sedan svarar för genomförandet.

Byggande.Bostäder.

Ett av planens syften är att skapa förutsättningar för grupphusbebyggelse i två områden om ca 21 resp ca 17 lägenheter i ~~friliggande enbostadshus~~.

~~Gruppbebyggelsen kommer att byggas av de blivande bostadsrättsföreningarna som bildas genom kommunens försorg.~~

Grupphusområdena bör byggas i två etapper.

Planen möjliggör även avstyckning av tjugonio tomter för styckebygda småhus.

Det totala antalet nytillkommande lägenheter kommer därmed att uppgå till ca 67 stycken.

För att i ett tidigt skede av plangenomförandet få kommunala tomter tillgängliga för styckehusbyggnation bör lokalgatan inom planområdets västra del prioriteras i samband med utbyggnad av gator.

Huvudmannaskap.

För huvudgata, lokalgator samt naturpark skall kommunen vara huvudman.

Inom gruppbebyggelsen skall dock för gruppen gemensamma anläggningar ha bostadsrättsföreningen som huvudman.

Genomförandetid.

Enligt 5 kap 5 § PBL skall anges en tidsrymd inom vilken detaljplanen skall vara genomförd.

För denna plan föreslås en genomförandetid av 110 (10) år räknat från den dag planbeslutet vinner laga kraft.

Ekonomi och finansiering.

I bilaga redovisas en exploateringskalkyl som visar att genomförandet av detaljplanen kostar ca 5,4 miljoner kronor. Av beloppet

"i friliggande enbostadshus" stryks för att förtydliga möjligheten till uppförande av parhus.

"Gruppbebyggelsen kommer att byggas av de blivande bostadsrättsföreningarna som bildas genom kommunens försorg." stryks för att förtydliga möjligheten till uppförandet av äganderätter inom gruppbebyggelsen.

Mark och planering

belöper sig ca 4,65 miljoner på kommunaltekniska anläggningar.

Kostnader för mark, fastighetsbildning, planläggning och geoteknisk undersökning uppgår till ca 0,8 miljoner kronor.

Plangenumförandet skall finansieras genom

- Kommunal tomtförsäljning
- avläggande av exploateringsbidrag
- anläggningsavgifter, vatten och avlopp

Intäkterna kommer att uppgå till ca 5,8 miljoner kronor. Den kommunala tomtförsäljningen kommer att inbringa ca 1,2 miljoner kronor.

Bostadsrättsföreningarna och privata tomtköpare beräknas erlægga ca 2,5 miljoner kronor i exploateringsersättning. Anslutningsavgifterna för vatten och avlopp kommer att uppgå till ca 2,1 miljoner kronor.

I en detaljplan som denna med i huvudsak kommunalt huvudmannaskap drabbas kommunen av stora utgifter då gatuutbyggnader sker. Beroende på att fastighetsägarnas intresse att genomföra planen faller olika i tiden kommer intäkterna in vid olika tillfällen.

Tidsplan.

Planläggning/plangenumförande är en komplicerad hårt lagreglerad process som tar lång tid. Man kan generellt dela in den i tre delar:

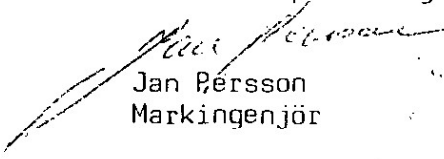
- planläggning
- gatuutbyggnad
- bostadsbyggande

En exakt tidplan är omöjlig att bestämma eftersom så många komplikationer kan tillstå under planärendets gång men en preliminär sådan kan se ut som följer.

Antagande av detaljplan	4:e kvartalet 1989
Gatuutbyggnad	2:a " 1990
Bygglov	2:a " 1990
Bostadsbyggande, styckebyggda hus	2:a " 1990
Bostadsbyggande, grupphus	3:e " 1990

LUDVIKA KOMMUN

Mark- och planeringsenheten


Jan Persson
Markingenjör

MARK och planering

Kommunal exploateringskalkyl tillhörande förslag till detaljplan för Knutsbo etapp VII.

Denna kalkyl grundar sig på förslag till detaljplan för Knutsbo VII upprättad i juni 1989. Uppgifter om kostnader för anläggningar är hämtade från en av tekniska kontoret upprättad kostnadsbeskrivning (detaljprojektering ej utförd) från juli 1989. Kostnadsläge juli 1989.

Kostnader

Mark inkl. flyttning av motionsspår	450 000 kr
Fastighetsbildnings- och planläggningskostnader inkl.geoteknisk undersökning	330 000 kr
Anläggningar	4653 000 kr
Totala kostnader	5433 000 kr

Intäkter

Tomtförsäljning	1220 000 kr
Exploateringsersättning	2548 000 kr
Anslutningsavgifter	2117 000 kr
Totala intäkter	5885 000 kr

Byggnadsnämndens beslut 1989-12-20 § 558 föranleder ingen ändring.

Ändrad enl BN 1990-12-19, 8 566

PLANBESKRIVNING

tillhörande ändrad planbestämmelse
för detaljplan över **KNUTSBO** etapp VII
i Ludvika kommun (enkelt planförfarande).

HANDLINGAR

Denna planbeskrivning.

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att medverka till ändring
av antagen planbestämmelse, som ges en annan
ordalydelse.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplanen för Knutsbo etapp VII är antagen av KF
1990-03-29 § 55, och vunnit laga kraft 1990-05-01.

Kommunala beslut i övrigt
BN beslutade 1990-05-16 § 196 att ändring av aktuell
planbestämmelse skulle utföras.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Texten i planbestämmelsen under rubriken

3. Utnyttjandegrad e_2 , har i den av KF 1990-03-29 § 55
antagna detaljplanen fått en oklar formulering. Plan-
bestämmelsen under e_2 skall få följande ordalydelse:
"Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i m^2
per tomt."

Planbestämmelsen i gällande plan under e_2 upphör att
gälla.

Byggnadsarean $150 m^2$ blir oförändrad.

Detaljplanen och beskrivningen som är antagen enligt
ovan skall i övrigt gälla.

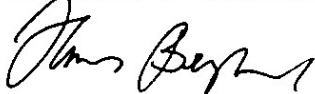
Genomförandetiden är angiven till 10 år, vilket den
ändrade planbestämmelsen följer.

Denna ändring skall anses som ett tillägg i
gällande detaljplan. Någon ändring av genom-
förandebeskrivningen erfordras ej.

SAMRÅD

Erforderligt samråd har genomförts, med berörda
markägare, statliga och kommunala myndigheter.

Ludvika i december 1990



Hans Berglund
stadsarkitekt



B. Lindqvist
stadsplaneingenjör

309

Ändrad enl BN 1990-12-19, § 566

Detaljplan för ändrad planbestämmelse
tillhörande Knutsbo etapp VII,
i Ludvika kommun

PLANBESTÄMMELSE

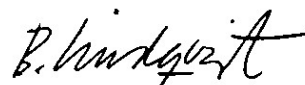
3. Utnyttjandegrad e₂

Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad
i m² per tomt.

Ludvika i december 1990



Hans Berglund
stadsarkitekt



B. Lindqvist
stadsplaneingenjör

309

1990-05-01 — 2000-05-01



LUDVIKA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
Miljö- och byggkontoret
Byggheten

Ändring genom tillägg
antagen av Mbn 2007-02-07 § 18
laga kraft 2007-03-09 ~~ÄNDLING~~

Genomförandetiden är
2007-03-10 - 2012-03-09

avser detaljplan nr 244 och nr 309

TILLÄGG TILL PLANBESKRIVNING

Ändring genom tillägg av

- Förslag till stadsplan för KNUTSBO etapp IV, norra delen (244)

Upprättat i juni 1982, rev. november 1982. Laga kraft 1983-11-24.

- Detaljplan för KNUTSBO etapp VII (309)

Upprättad i juni 1989. Laga kraft 1990-04-30.

(enkelt planförfarande) KNUTSBO i Ludvika kommun.

Tillägget upprättat i oktober 2006

HANDLINGAR

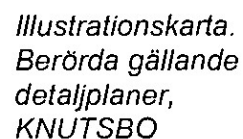
- Tillägg till planbeskrivning
- Illustrationskartor över berörda detaljplaner (tillhör tillägg till planbeskrivning)
- Utdrag (förminskat) ur gällande detaljplaner (tillhör tillägg till planbeskrivning)
- Tillägg till planbestämmelser
- Tillägg till genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

TILLÄGGETS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Arbetsmarknaden har, sedan detaljplanerna upprättades, ändrat karaktär och idag finns flera som vill få möjlighet att starta egen verksamhet i anslutning till den egna bostaden. Detta medges inte i berörda gällande detaljplaner.

I detaljplaner som upprättats under senare år, för likartade bostadsområden, finns oftast möjlighet att etablera mindre verksamheter i del av den egna bostaden. Denna skillnad uppfattas som hämmande för företagsetableringar.

Syftet med tillägget till gällande beteckningar **B** (etapp IV, plan 244), **B₁** och **B₂** (etapp VII, plan 309) är att uppdatera planerna så att möjlighet till etablering av mindre verksamheter, i den egna bostaden, möjliggörs.

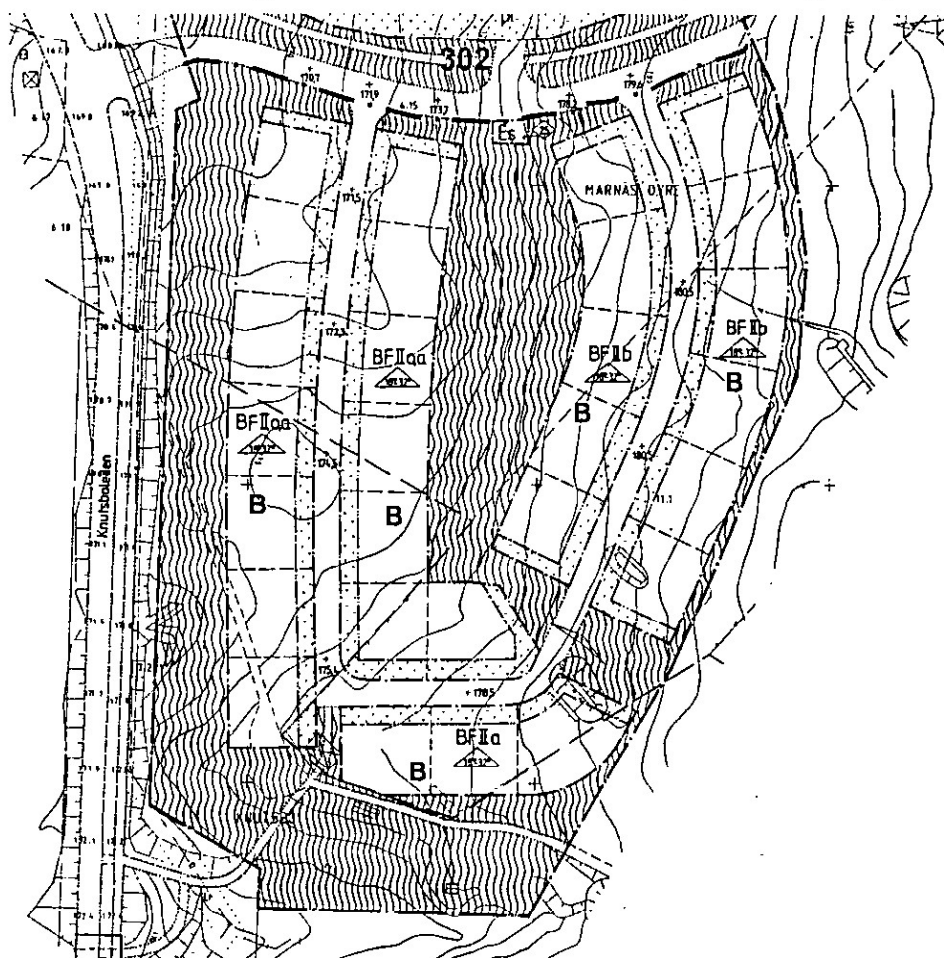


2(5)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut i övrigt

I PM, 1997-11-16 (Jan-Erik Eriksson), 1999-03-30 (Kalle Gustafson), 1999-05-12, 1999-06-16 (Hans Berglund), har riktlinjer tagits fram för handläggning av frågor avseende ändrad markanvändning inom bostadsområden. Byggnadsnämnden informerades 1999-06-16 § 176 och beslutade ställa sig bakom PM daterat 1999-06-16 (Hans Berglund).



Utdrag ur gällande detaljplan.
Förslag till stadsplan för KNUTSBO etapp IV, norra delen (plan 244).

Laga kraft 1983-11-24.

(Beteckningarna är ej fullständiga)

PLANBESKRIVNING, TILLÄGG
ÄNDRING GENOM TILLÄGG AV DETALJPLANER, KNUTSBO, OMRÅDE I



Utdrag ur gällande detaljplan.
Detaljplan för KNUTSBO etapp VII (plan 309).

Laga kraft 1990-04-30.

(Beteckningarna är ej fullständiga)

Planuppdraget avses genomföras som enkelt planförfarande, då tillägget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten samt om inga avgörande synpunkter kommer in under samrådet.

Parallellt med tillägget gäller underliggande planer och på dessa hänvisas till ändringen genom en notering på respektive detaljplans samtliga handlingar.

Läget för det aktuella delområdet illustreras på en sammanställningskarta, illustrationskarta, som hör till planhandlingarna.

PLANBESKRIVNING, TILLÄGG
ÄNDRING GENOM TILLÄGG AV DETALJPLANER, KNUTSBO, OMRÅDE I

Detaljplaner

Följande stads- och detaljplan ändras genom tillägg till planbestämmelser:

Plan nr	Planens namn	Fastställd /laga kraft
244	Förslag till stadsplan för KNUTSBO etapp IV, norra delen i Ludvika kommun	1983-11-24
309	Detaljplan för KNUTSBO etapp VII i Ludvika kommun	1990-04-30

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom de två planområdena finns friliggande hus samt två obebyggda områden för gruppbebyggelse.

Arbetspletser

Tilläggsbeslutet innebär att möjlighet till etablering av mindre verksamhet medges, i den egna bostaden.

Den tänkta verksamheten ska prövas av byggnadsnämnden genom bygglovprövning. Lagar och bestämmelser ska exempelvis kontrollera att övriga planbestämmelser, PBL (plan- och bygglagen), lokala bestämmelser (parkeringsnorm), handikapp- och miljöfrågor möjliggör att verksamheten kan etableras.

Tilläggsbeslutet gäller nedanstående beteckningar inom planområdena:

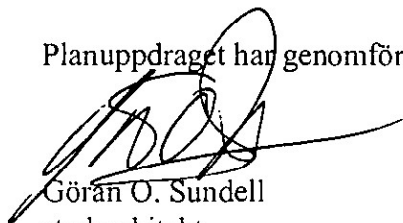
- **B** område för bostadsändamål
- **B₁** endast gruppbebyggelse (bostäder)
- **B₂** friliggande hus (bostäder)

Administrativa frågor

För de två planerna som berörs av ändringsbeslutet har genomförandetiden gått ut. Ny genomförandetid för enbart ändringsbeslutet har satts till FEM (5) år.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planuppdraget har genomförts av miljö- och byggkontoret.


Göran O. Sundell
stadsarkitekt


Hjördis Staffas
planingenjör



LUDVIKA KOMMUN
BYGGNADSNÄMNDEN
Miljö- och bygghuset
Bygghuset

Ändring genom tillägg
antagen av Mbn 2007-02-07 § 18
laga kraft 2007-03-09 HÄNDLING

Genomförandetiden är
2007-03-10 - 2012-03-09

avser detaljplan nr 244 och nr 309

TILLÄGG TILL PLANBESTÄMMELSER

Ändring genom tillägg av
detaljplaner för delar av bostadsområdet KNUTSBO i Ludvika, område I
- Förslag till stadsplan för KNUTSBO etapp IV, norra delen
- Detaljplan för KNUTSBO etapp VII
(enkelt planförfarande) i Ludvika kommun.
Tillägget upprättat i oktober 2006.

Följande tillägg ska gälla för beteckning **B** (plan 244) och **B₁**, **B₂** (plan 309).

Underliggande detaljplaner (244 och 309) gäller jämsides. Någon särskild plankarta för själva planändringen finns inte däremot en illustrationskarta (tillhör tillägg till planbeskrivning) som visar vilka planer som berörs av tillägget och detaljplanernas läge.

I område som betecknas enligt ovan får del av enstaka lägenhet eller bostad användas för annan verksamhet än den angivna.

Ändrad användning får endast ske under förutsättning att verksamheten ej är störande eller på något annat sätt påtagligt påverkar området negativt.

Byggnadsnämnden ska även, genom bygglovansökan, göra en prövning av lämpligheten.

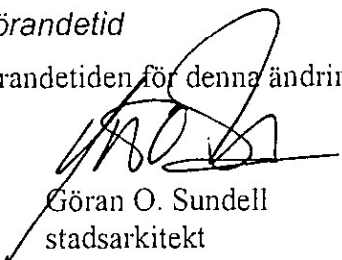
Gränsbeteckningar

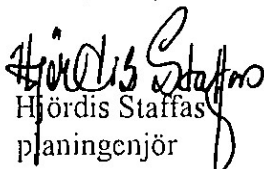
— · — · — · — Gräns för område där tillägg till planbestämmelser ska gälla.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring av detaljplanen är 5 (FEM) år.


Göran O. Sundell
stadsarkitekt


Hjärdís Staffas
planingenjör

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
771 82 LUDVIKA 30-7	Carlavägen 24	0240-863 10 exp	0240-810 26	467-5088	12 45



LUDVIKA KOMMUN

1 (1)

KOMMUNLEDNINGSKONTORET
Mark- och planeringsenheten

2006-10-25

Ändring genom tillägg
antagen av Mbn 2007-02-07 § 18
laga kraft 2007-03-09

avser detaljplan nr 244 och nr 309

Genomförandetiden är
2007-03-10 - 2012-03-09

TILLÄGG till genomförandebeskrivning

Tillhörande ändring genom tillägg av
detaljplaner för delar av bostadsområdet KNUTSBO i Ludvika,
område I

- Förslag till stadsplan för KNUTSBO etapp IV, norra delen
- Detaljplan för KNUTSBO etapp VII
(enkelt planförfarande) i Ludvika kommun

Tillägget upprättat i oktober 2006.

Syfte

Syftet med tillägget till gällande beteckningar B, B₁, B₂ är att uppdatera
planen så att möjlighet till etablering av mindre verksamheter möjliggörs.

Den tänkta verksamhetens lämplighet skall dock provas av byggnads-
nämnden genom bygglovprövning.

Ändring

Ändringen innebär således att inom område som betecknas med B, B₁, B₂ får
del av enstaka lägenhet eller bostad användas för annan verksamhet än den
angivna om den finns lämplig vid bygglovprövningen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för denna ändring föreslås till FEM (5) ÅR.

MARK- OCH PLANERINGSENHETEN

Jan-Erik Eriksson
Planeringschef

Jan Persson
Markingenjör

genf.beskr.tillagg.doc

Postadress	Besöksadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Postgiro
Mark - och planeringsenheten 771 82 LUDVIKA	Carlavägen 24	0240-860 00 vx Direktval	0240-867 43	467-5088	12 45 30-7



LUDVIKA
KOMMUN

Diarienummer
KSU 2024/637

309

Genomförandetiden för
ändringen är
2026-06-24 – 2031-06-23

Ändring av detaljplanen antagen
av KSUN 2026-05-21 § 51
Laga kraft 2026-06-23

Planbeskrivning

Tillhörande ändring av detaljplan för

Knutsbo etapp VII

I Ludvika kommun

Upprättad i april 2026



Området för ändringen markerat i vitt.

Postadress

Besöksadress

Telefon

E-post

771 82 LUDVIKA **Carlavägen 24**

0240-860 00

kultur.samhallsutveckling@ludvika.se

Innehållsförteckning

1	Inledning.....	4
1.1	Sammanfattning	4
1.2	Vad är en detaljplan?.....	4
1.3	Planprocessen	4
1.4	Planhandlingar	6
2	Syfte	6
3	Beskrivning	6
3.1	Omfattning och lokalisering	6
3.2	Planförslag	6
3.2.1	Styckning av fastigheter	6
3.2.2	Gruppbebyggelse	6
3.2.3	Parhus.....	7
3.2.4	Garage	7
3.2.5	Begränsning av markens utnyttjande	8
3.3	Ändring av detaljplan	8
3.4	Prövning enligt annan lagstiftning	8
3.5	Genomförandetid.....	9
4	Motiv	9
4.1	Bestämmelser som utgår inom gräns för planändring.....	9
4.2	Bestämmelser som läggs till inom gräns för planändring.....	10
5	Planeringsunderlag	10
5.1	Kommunala styrdokument och beslut	10
5.1.1	Översiktsplan.....	10
5.1.2	Gällande detaljplan.....	10
5.1.3	Planbesked	11
5.1.4	Betydande miljöpåverkan	11
5.2	Regionala planeringsunderlag	11
5.3	Övriga planeringsunderlag	11
5.4	Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken	11
6	Nulägesbeskrivning och konsekvens	12
6.1	Mark.....	12
6.1.1	Geotekniska förhållanden	12
6.2	Bebyggelse	12
6.3	Natur.....	12
6.4	Trafik.....	13
6.5	Sociala aspekter	14
6.5.1	Trygghet	14
6.5.2	Barnperspektiv	15

6.5.3 Jämlikhet & jämställdhet.....	15
6.6 Teknisk försörjning	15
6.6.1 Dagvatten	16
6.7 Miljökvalitetsnormer	16
6.7.1 Luft.....	17
6.7.2 Vatten	17
6.7.3 Buller.....	17
6.8 Övriga intressen	17
7 Genomförandefrågor.....	18
7.1 Fastighetsrättsliga frågor	18
7.1.1 Mark- och utrymmesförvärv.....	18
7.1.2 Markanvisning.....	18
7.1.3 Fastighetsbildning.....	19
7.1.4 Gemensamhetsanläggning.....	19
7.1.5 Servitut	19
7.1.6 Byggnadsskyldighet	20
7.2 Tekniska frågor	20
7.2.1 Standard.....	20
7.3 Ekonomiska frågor.....	21
7.3.1 Planekonomisk bedömning.....	21
7.3.2 Planavgift.....	21
7.3.3 Infrastrukturkostnader.....	21
7.3.4 Geotekniska utlåtanden	21
7.3.5 Föroreningar	21
7.3.6 Vid händelse av hävning/återtagande.....	22
7.4 Organisatoriska frågor	22
7.4.1 Tidplan för genomförande	22
7.5 Konsekvenser	22
8 Ärendeinformation.....	23
8.1 Startdatum och planförfarande	23
8.2 Preliminär tidplan	23
8.3 Medverkande tjänstemän	23

1 Inledning

1.1 Sammanfattning

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan 309 inkom 21 maj 2024 och Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden tog den 31 oktober 2024 beslut om positivt planbesked. Gällande detaljplan omfattar flera bostadsfastigheter på det så kallade ”nya Knutsbo”. Majoriteten av dessa bostadsfastigheter är utbyggda, men fastigheterna Krolliljan 1 och Jasminen 8 står ännu obebyggda.

Beställaren av planändringen vill upplåta parhus och friliggande småhus i äganderättsform. Syftet med ändringen är därför att för bostadsmark inom fastigheterna Krolliljan 1 och Jasminen 8 möjliggöra styckning av fastigheterna och upplåtande av parhus.

Exploatering av området kan väntas leda till vissa konsekvenser för området. Denna planändring bedöms dock medföra mycket liten påverkan. En bedömning av platsens lämplighet för bostäder togs redan vid antagandet av gällande detaljplan (1990).

1.2 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.

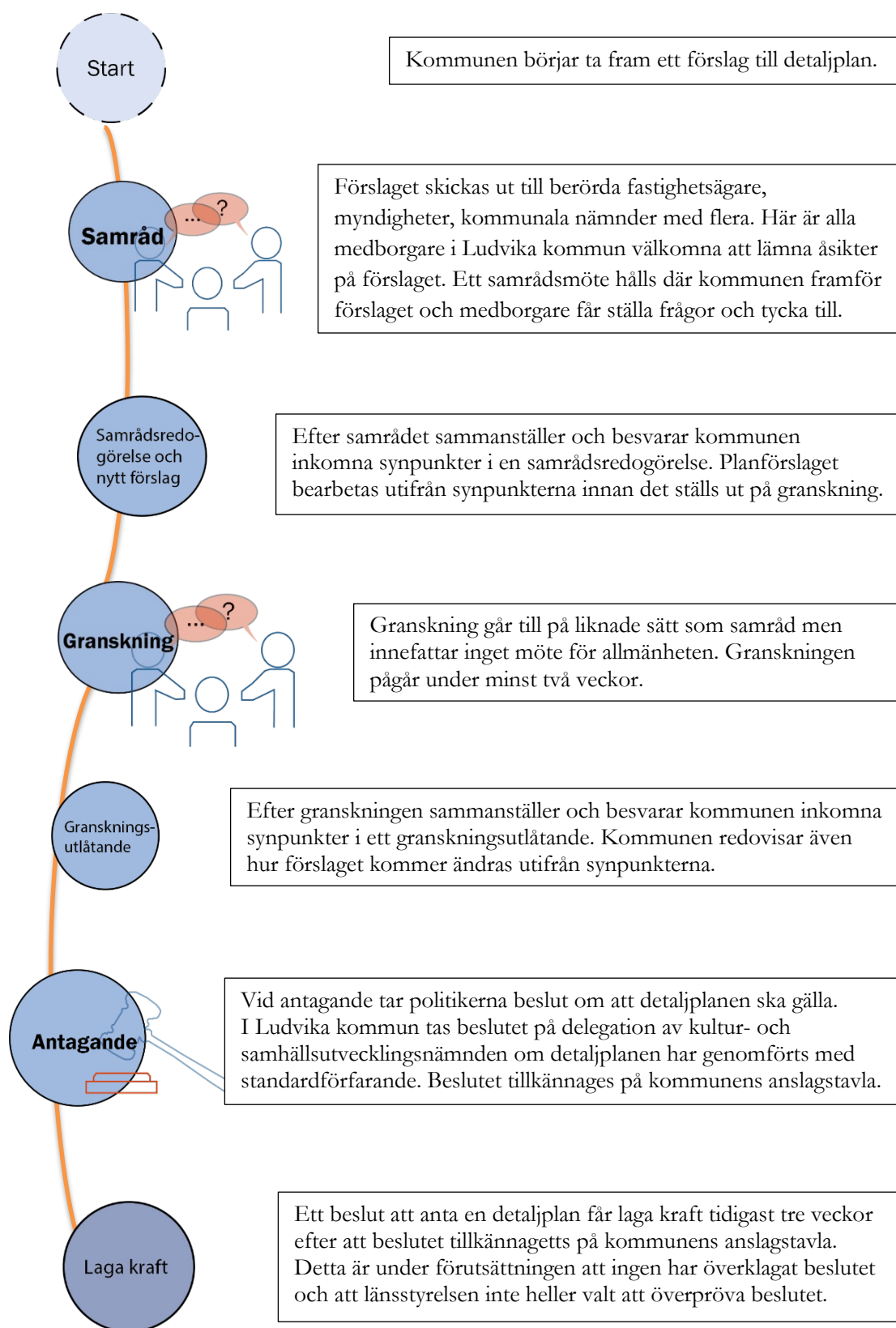
Du kan läsa mer om detaljplaner på Boverkets hemsida. Du kan även läsa mer om hur kommunen arbetar med detaljplaner på Ludvika kommuns hemsida.

1.3 Planprocessen

Planprocessen startar när ett beslut om planarbetet fattas. Det finns två typer av beslut där det ena är beslut om planbesked vilket tas när önskan om upprättande, ändring eller upphävande av detaljplan kommer från en extern part. Det andra är beslut om uppdrag vilket tas när beslutet om att upprätta, ändra eller upphäva en detaljplan kommer från kommunen.

Efter beslutet tagits påbörjas arbetet med upprättande av planhandlingar. Här väljs även vilket förfarande som används för att ta fram detaljplanen. Förfarande innehåller de lagstadgade stegen kommunen behöver ha med i detaljplaneprocessen. Det vanligaste förfarandet som används är ett så kallat standardförfarande. I komplicerade fall kan utökat förfarande användas. Vilket förfarande kommunen väljer beror bland annat på hur omfattande detaljplanen är och hur stort allmänhetens intresse är.

Planarbetet för denna detaljplan genomförs med **standardförfarande**. Processen för standardförfarande ser ut så här:



Du kan läsa mer om de olika planförfaranden och detaljplaneprocessen på [Boverkets hemsida](#).

1.4 Planhandlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med ändringsbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Geotekniskt utlåtande (1989)

2 Syfte

Syftet är att inom markanvändning B₁ möjliggöra styckning av fastigheter samt uppförande av parhus.

3 Beskrivning

3.1 Omfattning och lokalisering

Planområdet för ändringen är uppdelat på två områden som tillsammans omfattar ungefär 3 hektar. Områdena är belägna i nya Knutsbo, Ludvika tätort, med anslutning till Kornellstigen. Fastigheterna är idag obebyggda och består av grönytor.

3.2 Planförslag

Om föreslagen ändring antas och får laga kraft kommer gällande detaljplan endast ändras inom ändringens planområde. Övriga delar av detaljplanen berörs inte av ändringen och fortsätter därmed gälla tills detaljplanen ersätts, ändras eller upphävs.

3.2.1 Styckning av fastigheter

Planförslaget innebär att egenskapsbestämmelse "e₅" stryks från plankartan vilket möjliggör fastighetsstyckning. En bruttoareabestämmelse bedöms inte lämplig när styckning medges vilket medför att egenskapsbestämmelse "e₁" tas bort. Bestämmelserna "e₅" och "e₁" berör endast området för planändringen och slutar därmed gälla helt i detaljplanen. För att säkerställa en ändamålsenlig byggrätt för varje enskild fastighet införs egenskapsbestämmelsen "e₆" som medger en största byggnadsarea om 30% av fastighetsarean. Det motsvarar en något ökad byggrätt jämför med tidigare bestämmelser, anpassad till sammanbyggd småhusbebyggelse där fastigheterna generellt har mindre tomtarealer.

3.2.2 Gruppbebyggelse

Syftet med gällande detaljplan är att ge möjlighet till fortsatt utbyggnad av nya Knutsbo i form av gruppbebyggelse och enbostadshus. Termen "gruppbebyggelse" saknar definition i PBL, men enligt Skatteverket (SKV A 2017:13) omfattar ett "grupphusområde" ett område som är eller kan bebyggas med minst sex radhus, kedjehus eller friliggande småhus med likartad utformning, om området är

detaljplanelagt. Med byggnader som uppförts samtidigt eller under en begränsad tidsperiod bör avses att småhusen är eller avses bli uppförda av samma exploatör under en treårsperiod.

Eftersom beställarens avsikt är att bygga parhus och friliggande småhus med likartad utformning och uppföra dessa samtidigt eller under en begränsad tidsperiod anses huvudsyftet kunna uppnås trots att fastigheterna styckas.

3.2.3 Parhus

För att möjliggöra uppförande av parhus tas egenskapsbestämmelse ”p₁” bort och ersätts med ny bestämmelse ”p₂”, som tillåter att byggnader sammanbyggs i gemensam fastighetsgräns – förutsatt att de uppförs samtidigt. Bestämmelse ”p₁” fortsätter gälla i övriga delar av detaljplanen.

Även om genomförandebeskrivningen under rubriken ”Bostäder” nämner ”fristående enbostadshus” som ett av planens syften, är planens huvudsyfte att möjliggöra ”gruppbebyggelse och enbostadshus”. Här särskiljs friliggande enbostadshus från annan typ av gruppbebyggelse. Det indikerar att flera olika hustyper, såsom parhus, kedjehus och radhus, är förenliga med huvudsyftet. Det gäller särskilt inom område ”B₁”, som i plankartan är avsett för ”endast gruppbebyggelse (bostäder)”, under förutsättning att bebyggelsen sker samlat och med enhetlig gestaltning.

Det aktuella området har varit obebyggt under en längre tid, trots gällande plan med tillhörande byggrätter. Genom att anpassa planbestämmelserna till dagens behov och öppna upp för parhus inom området för gruppbebyggelse främjas en mer flexibel och attraktiv bostadsproduktion. Detta i linje med både kommunens bostadsförsörjningsmål och detaljplanens ursprungliga intention – att möjliggöra bostäder i Knutsbo.

Då gällande detaljplan i övrigt (plankarta och planbeskrivning) inte utesluter parhus, och eftersom bebyggelsen fortfarande följer intentionen om gruppbebyggelse, finns inga sakliga hinder mot att möjliggöra även denna typ av bostäder inom ändringens planområde. Kommunens bedömning är därför att möjliggörande av parhus inom ändringens planområde är förenligt med planens huvudsyfte.

3.2.4 Garage

Planbestämmelsen ”BP – Garage”, som i gällande detaljplan omfattar ett mindre område inom fastigheten Krolliljan 1, tas bort från detaljplanen.

Enligt gällande planbestämmelser kan parkering inom Krolliljan 1 anordnas i anslutning till respektive bostad, med ytterligare uppsamlade parkering inom garageytan vid områdets infart. Eftersom ändringen möjliggör styckning av fastigheter och att boendeparkering kan förläggas inom den egna fastigheten, bedöms det inte finnas något behov av att reservera mark för en gemensam parkeringsanläggning.

Planändringen fastställer inte någon definitiv utformning av fastighetsindelningen eller hur gator inom området ska förläggas, vilket innebär att borttagandet av användningen ”BP” möjliggör en mer flexibel placering av eventuella extra parkeringsytor. Vid behov kan sådana parkeringslösningar, så som besöksparkering, förläggas där detta är lämpligt med hänsyn till trafiksäkerhet, tillgänglighet samt gatornas och bebyggelsens utformning. Bestämmelsen ”BP” berör endast området för planändringen och upphör därför helt att gälla i detaljplanen.

Då bestämmelsen ”BP” tas bort upphävs även den egenskapsgräns som i gällande detaljplan avgränsar garageområdet. Det gör att användningen ”B1 – Endast gruppbebyggelse” och tillhörande egenskapsbestämmelser övergår att gälla för den yta som tidigare omfattades av garage. Därigenom möjliggörs en mer effektiv markanvändning anpassad till bostadsändamål.

Eftersom ytan ersätts med egenskapsbestämmelser anpassade för bostadsändamål tas bestämmelsen om högsta byggnadshöjd 3 meter bort från planområdet för ändringen. Bestämmelsen fortsätter gälla i övriga delar av detaljplanen.

3.2.5 Begränsning av markens utnyttjande

På fastigheten Jasminen 8 läggs prickmark om 9 meter in i detaljplanen längs den västra fastighetsgränsen. Genom att reglera byggnaders placering säkerställer prickmarken tillräckliga avstånd mellan ny och befintlig bebyggelse längs Kornellstigen, för begränsad insyn och påverkan på boendemiljön. Prickmarken som läggs till speglar den prickmark som finns i gällande detaljplan på angränsande sida om fastighetsgränsen.

Eftersom ändring av detaljplanen inte omfattar allmän platsmark, reglerar fastighetsindelning eller på annat sätt anger ramar för bebyggelsestrukturen, bedöms prickmarken vara lämplig för att styra var kommande bebyggelse kan förläggas.

3.3 Ändring av detaljplan

Förutsättningarna för en ändring av detaljplan är att plan- och bygglagens krav på tydlighet uppfylls samt att ändringen rymms inom syftet för den ursprungliga planen. Eftersom planändringen bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte och kraven på tydlighet bedöms kunna uppfyllas, har en planändring valts i stället för att upprätta en ny detaljplan. Detta eftersom ändringen möjliggör en anpassning till nya förhållanden på ett mer tids- och resurseffektivt sätt än att ta fram en ny detaljplan. Upphävande av detaljplanen är inte aktuellt eftersom syftet fortsatt är att möjliggöra bostäder inom planområdet.

3.4 Prövning enligt annan lagstiftning

Detaljplanen berör även annan lagstiftning utöver PBL, såsom miljöbalken. Genom miljöbalkens regler har den enskilde fastighetsägaren ansvar för den verksamhet som denne bedriver inom fastigheten och den miljöpåverkan eller de risker verksamheten medför.

3.5 Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planändringen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

4 Motiv

Enligt Boverkets förordning om planbeskrivning (2020:8) ska kommunen motivera varje enskild reglering och lagra motivet digitalt. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och 2 kap. PBL.

4.1 Bestämmelser som utgår inom gräns för planändring

Markanvändning

BP – Garage.

Enligt Boverkets Planbestämmelsekatalog (1987) utgör ”garage” en egenskapsbestämmelse. I gällande detaljplan redovisas garage med en kombination av användningsbestämmelserna B (bostäder) och P (parkering), samtidigt som ytan avgränsas med egenskapsgräns. Det gör bestämmelsen otydlig.

Genom att ta bort planbestämmelsen ”BP” och tillhörande egenskapsgräns ökar detaljplanens tydlighet. Planändringen möjliggör även styckning av fastigheter samt parkering i anslutning till bostaden. Därmed finns inget behov av en gemensam parkering och ytan bedöms kunna användas mer effektivt för bostadsändamål.

Egenskapsgräns

Motivet till att upphäva egenskapsgränsen är att öka detaljplanens tydlighet och att låta ytan övergå till användningen ”B1- endast gruppbebyggelse”, med tillhörande egenskapsbestämmelser. Då bestämmelsen ”BP- Garage” tas bort saknar egenskapsgränsen funktion.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största sammanlagda bruttoarea i m² ovan mark

Bestämmelsen om största sammanlagda bruttoarea tas bort inom planändringens område för att skapa en mer jämlik fördelning av byggrätter mellan fastigheterna. Detta genom att säkerställa att varje fastighet ges möjlighet till en rimlig byggnadsrätt, oberoende av i vilken ordning bebyggelse sker.

e₃ – Området får inte delas i flera fastigheter

Motivet till att ta bort denna bestämmelse är att möjliggöra styckning av fastigheter enligt planändringens syfte.

Utformning, utförande

p₁ – Byggnad får ej placeras närmre den egna tomtgränsen än 3 meter. Finns garageport skall det framför denna och inom tomten finnas utrymme om minst 6 meters djup

Motivet till att ta bort denna bestämmelse inom ändringens planområde är att möjliggöra uppförande av parhus.

Romb – Högsta byggnadshöjd i meter

Bestämmelsen om högst 3 meter byggnadshöjd tas bort inom planområdet för ändringen eftersom bestämmelsen ”BP – Garage” utgår. Ytan regleras i stället genom egenskapsbestämmelser anpassade för bostadsändamål.

4.2 Bestämmelser som läggs till inom gräns för planändring

Utnyttjandegrad

e_6 – Största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean.

Motivet är att skapa en mer jämlik fördelning av byggrätter mellan fastigheterna genom att säkerställa att varje fastighet ges möjlighet till en rimlig byggnadsrätt, oberoende av i vilken ordning bebyggelse sker.

Placering av byggnadsverk

p_2 – Fristående byggnad får ej placeras närmre den egna fastighetsgränsen än 3 meter. Byggnader får byggas samman i gemensam fastighetsgräns, om de uppförs samtidigt. Finns garageport skall det framför denna och inom fastigheten finnas utrymme om minst 6 meters djup.

Motivet är att motsvara gällande bestämmelse p_1 som har en funktion i att skapa en god boendemiljö och underlätta förvaltning av byggnader. Text om att sammanbyggda hus får förekomma läggs till för att möjliggöra uppförandet av parhus enligt ändringens syfte. Kravet på minst 6 meters uppställningsyta framför garageport mot gata säkerställer trafiksäkerhet, tillräcklig plats för uppställning av fordon inom fastigheten och förhindrar att fordon blockerar gång- eller körbanor.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark – Marken får inte försees med byggnad

Motivet till prickmarken är att säkra avståndet mellan ny och befintlig bebyggelse. Prickmarken motsvarar den befintliga prickmark som finns på angränsande sida fastighetsgränsen.

5 Planeringsunderlag

5.1 Kommunala styrdokument och beslut

5.1.1 Översiktsplan

Översiktsplanen, laga kraft 2013-09-25, pekar ut det berörda området som ”möjliga nya bostäder”. Denna planändring bedöms följa översiktsplanen.

5.1.2 Gällande detaljplan

Gällande detaljplan, nummer 309 laga kraft 1990-05-01, reglerar områden för bostäder, gata och naturpark i nya Knutsbo. Sedan dess har detaljplanen ändrats två gånger. Första ändringen enligt byggnadsnämndens beslut 1990-12-19 § 566 i mål om att förtydliga innebörden av bestämmelsen e_2 – Utnyttjandegrad från ”Största sammanlagda byggnadsyta i m^2 per tomt” till ”Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad i m^2 per tomt”. Den andra ändringen har skett genom tillägg enligt byggnadsnämndens beslut Mbn 2007-02-07 § 18. Målet med denna ändring var att

uppdatera bestämmelserna B₁ och B₂ så att möjlighet ges till etablering av mindre verksamheter i den egna bostaden. Genomförandetiden för samtliga planändringar har gått ut.

5.1.3 Planbesked

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan 309 inkom 21 maj 2024. Kultur- och samhällsutvecklingsnämnden tog den 31 oktober 2024 § 97 beslut om positivt planbesked och detta ses som startdatum för planarbetet.

5.1.4 Betydande miljöpåverkan

Bedömningen om ändringen kan antas medföra betydandemiljöpåverkan togs upp på startmötet. Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3§ Miljöbalk (SFS 1998:808). Ställningstagandet är baserat på en enklare bedömning utifrån platsens förutsättningar och de konsekvenser som ändringen medför:

- Markanvändningen ändras i huvudsak inte
- Inga miljöfarliga verksamheter tillåts
- Allmän plats berörs inte
- Vattenområde berörs inte
- Inget riksintresse berörs

Det är betydande miljöpåverkan som utlöser MKB-kravet. En strategisk miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34§ plan- och bygglagen (SFS 2010:900) bedöms därför inte behöva upprättas.

5.2 Regionala planeringsunderlag

Länsstyrelsens regionala planeringsunderlag har använts som underlag för nuvarande förutsättningar.

5.3 Övriga planeringsunderlag

- SGU:s kartvisare har använts för information om markradon.
- SKR:s faktablad om jämförd samhällsplanering från 2021 har använts för statistik om resmönster.
- Skyfallskartering Ludvika tätort 2023, Länsstyrelsen Dalarna (källa SMHI), har använts för underlag om skyfall.
- Regeringens förordning för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477), har använts som underlag för bedömning om luftkvalitet.

5.4 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken

Kommunens bedömning är att detaljplaneändringen inte påverkar några hushållningsbestämmelser, miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsförvaltning enligt 3, 4 och 5 kap. miljöbalken i någon större omfattning. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

6 Nulägesbeskrivning och konsekvens

6.1 Mark

6.1.1 Geotekniska förhållanden

Nuläge

De båda områdena som omfattas av ändringen sluttar lätt västerut och har hög markfuktighet. Marken är dessutom småkuperad med lokala kullar och svackor. Området utgör normalriksområde för markradon.

För gällande detaljplan har en geologisk utredning (1989-08-25) tagits fram. Den visar att jorden i huvudsak av sandig-siltig morän. Moränen överlagras ställvis av torv i sänkor. Berg har påträffats 1,6 – 2,9 meter under markytan. Grundvattenytan ligger 0,8 – 2,5 meter under markytan. Se utredningen för hela beskrivningen.

I den sydvästra delen av Jasminen 8, angränsande till Jasminen 4 och 6, finns en schaktad slänt som kan vara utsatt för erosion.

Konsekvens

Byggnadstekniken behövs anpassas till nuvarande förutsättningar. Enligt utredningen kan grundläggning för enfamiljshus utföras med plattor inom området, med undantag för torvområdena, där utgrävning och återfyllning med friktionsjord krävs. Inom eller nära område med torv och grundvattenyta nära markytan bör all byggnation ske utan källare. Risk för bergschakt föreligger för källarhus och VA-ledningar inom visst område. Se utredningen för hela slutsatsen.

Vid markarbeten såsom schaktning eller uppfyllnad nära den slänt som kan vara utsatt för erosion, bör pågående erosion först bedömas. Vid behov bör åtgärder vidtas för att säkerställa markens långsiktiga stabilitet.

6.2 Bebyggelse

Nuläge

Det finns ingen befintlig byggnation inom ändringens planområde. Enligt gällande detaljplan tillåts dock bostäder i form av gruppbebyggelse.

Konsekvens

Planändringen innebär möjlighet till uppförande av parhus där bestämmelser som påverkar placering och utnyttjandegrad ändras. Markanvändningen kvarstår oförändrad inom större delen av planområdet, där endast gruppbebyggelse fortsatt medges. För en del av det norra planändringsområdet, inom fastigheten Krolliljan 1, ändras markanvändningen från garage till gruppbebyggelse, vilket kan möjliggöra tillskott av ytterligare en bostad.

6.3 Natur

Nuläge

Det norra planändringsområdet (Krolliljan 1) består av gallrad uppvuxen blandskog med främst gran och med inslag av björk och tall. Markskiktet består av olika gräs och ristyper. Det södra planändringsområdet (Jasminen 8) består av ett hygge,

avverkat 2011, med planterad tall som idag är ca 50–60 cm höga. Enstaka tallar och andra träd finns sparade. Över hela området har tätbevuxet sly på ca 3–4 meter växt upp. Inga särskilda naturvärden har hittats för någon av fastigheterna.

Vid exploatering kommer stora delar av skogen försvinna på det norra planändringsområdet. Kommunens rekommendation är att spara så mycket björk som möjligt då det suger upp vatten i den blöta marken. För Jasminen 8 är kommunens rekommendation att bevara tallar mellan befintliga bostäder och det nya området.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka naturen jämfört med gällande bestämmelser.

6.4 Trafik

Nuläge

Det norra området (Krolliljan 1) ansluter till lokalgatan Kornellstigen som i sin tur ansluter till Kryddgårdsvägen, en större och mer trafikerad gata. Längs Kornellstigen finns trottoar på en sida. Det södra området (Jasminen 8) ansluter till en befintlig skogsväg som övergår till Kornellstigen innan utfart till Kryddgårdsvägen.

Längs Kryddgårdsvägen finns gång- och cykelväg (GC-väg) som leder till Junibackens skola och vidare till Knutsbovägen. Från Knutsbovägen finns GC-vägar som leder mot olika delar av Ludvika tätort och centrum. En GC-väg finns dessutom från Kornellstigen norra del, precis intill Krolliljan 1, som leder till Olvonstigen och vidare till Nyponstigen samt Nyponstigen fotbollsplan. Närmsta busshållplats finns längs Kryddgårdsvägen intill infarten till Kornellstigen. En mindre del av en befintlig skogsväg går inom södra delen av Jasminen 8.



Figur 1. Kartbild med utpekade gatunamn och GC-vägar.

Konsekvens

Planändringen berör inte allmän plats. Planändringen bedöms inte ha någon övrig påverkan på trafiken jämfört med gällande bestämmelser. Den del av skogsvägen som går inom Jasminen 8 planeras kvarstå i sin befintliga sträckning.

6.5 Sociala aspekter

6.5.1 Trygghet

Nuläge

Idag kan det norra planändringsområdet (Krolliljan 1) användas för rekreation och aktivitet samt bidra med ett lugn för de som bor i närheten och rör sig i området. Det södra planändringsområdet (Jasminen 8) består av mer tätbevuxet sly och kan upplevas som mer otillgänglig.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka den upplevda tryggheten jämfört med gällande bestämmelser.

6.5.2 Barnperspektiv

Nuläge

Det norra planändringsområdet utgör idag en grönyta med möjlighet till bostadsnära lek- och aktivitetsyta för barn och ungdomar som rör sig i närområdet. Fotbollsplan finns inom cirka 400 meter vid Nyponstigen. Närmsta lekplats finns inom 700–800 meter vid Junibackens skola, och flera lekplatser finns dessutom vid gamla Knutsbo inom 1–2 kilometer. Bara 50 meter norr om Krolliljan 1 finns dessutom Marnässkogens motionsspår för vandring, löpning och skidåkning. Båda områdena ligger beläget nära Junibackens skola men goda möjligheter för gång och cykel.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka området ur ett barnperspektiv jämfört med gällande bestämmelser.

6.5.3 Jämlikhet & jämställdhet

Nuläge

Statistik visar på att resvanor skiljer sig mellan män och kvinnor där kvinnor promenerar mer och reser mer med kollektivtrafik än män (SKR 2021). Goda möjligheter finns för att färdas med buss, cykel och gång in till Ludvika centrum vilket är positivt utifrån ett jämställdhetsperspektiv.

Områdena ligger i övrigt på en ganska otillgänglig plats för allmänheten då det är i utkanten av Ludvika tätort där inte många rör sig utöver de som bor i området. Områdena är idag inte tillgängliga för alla då terrängen är naturligt bevuxen och kuperad.

Konsekvens

Genom en god utformning av gator och trottoarer inom planändringsområdet kan områdena bli mer tillgängliga för alla.

Området med närhet till skola och natur påverkar priset på boendena. Nyproduktion innebär därutöver i regel högre bostadspriser, och bostäder med äganderätt kräver ofta en högre ekonomisk insats än bostadsrätter. Detaljplaneändringen möjliggör styckning av fastigheter vilket kan påverka vilka socioekonomiska grupper som har möjlighet att flytta till bostäderna, jämfört med om bebyggelsen hade organiserats som en bostadsrättsförening enligt gällande detaljplan. Detta kan leda till en mer homogen befolkningssammansättning utifrån socioekonomiska faktorer.

6.6 Teknisk försörjning

Nuläge

Anslutning till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten finns för fastigheten Krolliljan 1 från Olvonstigen och för Jasminen 8 från Kornellstigen. VB Elnät har idag ledningar i områdets närhet men inte i berört område.

Konsekvens

Då berörda områden även befinner sig i ett område med stor efterfrågan på effekt krävs en god dialog i god tid (minimum 18 månader) för att möjliggöra framtida

anslutningar. För att möjliggöra dessa anslutningar krävs en större investering för VB Elnät.

För att skapa goda förutsättningar för snöröjning krävs en god utformning av gatuutrymmen för till exempel snöupplag. Vid avstyckning ska hänsyn tas till insamlingsfordonets möjlighet att hämta avfall från egna sorteringskärl vid fastighetsgränsen. Backning bör så långt som möjligt undvikas. Om vändplan anläggs ska den dimensioneras så att insamlingsfordonet kan vända utan att backa, vilket innebär en radie på 9 meter och en diameter på 21 meter.

Från befintliga förbindelsepunkter måste nya VA-ledningar byggas ut inom området fram till respektive avstyckad fastighet. Tillgång till brandpost inom rimligt avstånd bör säkerställas.

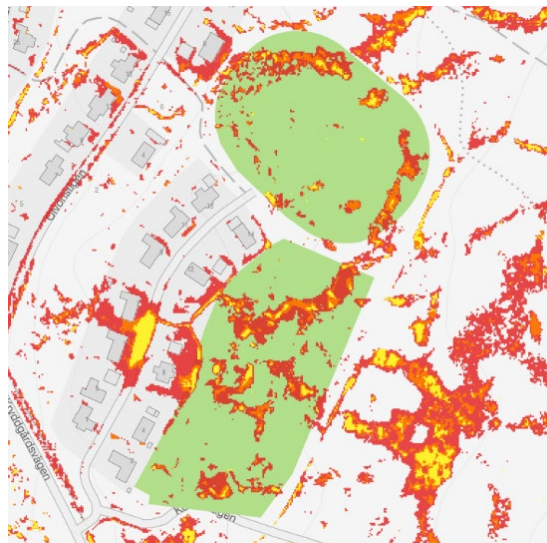
God kommunikation mellan exploitör och det kommunala VA-bolaget samt elbolag krävs eftersom möjlighet genom denna planändring ges till att stycka fastigheterna. God planering av gemensamma ytor för till exempel vägar, grönytor, posthantering, återvinning och snöupplag krävs dessutom då gemensamma ytor inte är kommunalt ägda utan behöver lösas gemensamt mellan fastighetsägarna.

6.6.1 Dagvatten

Nuläge

Marken inom områdena är kuperad och bitvis väldigt blöt. Precis öster om Jasminen 8, ca 8–10 meter från detaljplangränsen, finns ett djupt grävt dike som avvattnar området. Skyfallskartering från 2023 visar att lågpunkter kan utgöra plats för samling av vatten vid ett kraftigt skyfall motsvarande 100-årsregn eller Gävleregnet.

Enligt den geologiska utredningen bör särskild vikt läggas vid utformning av dränering och fuktskydd, i synnerhet för hus med källare. Se utredningen för hela bedömningen.



Figur 2. Skyfallskartering 2023.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka dagvattenfrågan i jämförelse med gällande planbestämmelser.

6.7 Miljökvalitetsnormer

Syftet med miljökvalitetsnormer är att skydda människors hälsa och miljön samt att uppfylla krav som ställs genom vårt medlemskap i EU. Det finns miljökvalitetsnormer över luft, vatten och buller. Miljökvalitetsnormer och hur de ska hanteras styrs i bland annat av 5 kap. Miljöbalk (1998:808).

6.7.1 Luft

Nuläge

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms utifrån andelen av kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. Begreppet luft innebär i detta fall utomhusluft med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Regeringen har utfärdat en förordning för miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, luftkvalitetsförordningen (2010:477).

Samtliga miljö kvalitetsnormer för luft klaras i Dalarnas län. Dalaluft gör modellberäkningar och skattningar av luftkvaliteten i Dalarna. Beräkningarna visar på att de flesta tätorter klarar av den nedre utvärderingströskeln för de ämnen som ska kontrolleras. Under 2021 gjordes specifika mätningar i Ludvika tätort. Mätningarna visar på att miljö kvalitetsnormer för PM2,5 och PM10 klaras.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka luftkvaliteten.

6.7.2 Vatten

Nuläge

Miljö kvalitetsnormen för vatten omfattar ytvatten i sjöar, vattendrag och kustvatten samt grundvatten. Syftet med normen är att säkra Sveriges vattenkvalitet. Exploatering av området innebär förändrade markförutsättningar och mer hårdgjord mark vilket förändrar vattnets rörelse vid kraftigt skyfall samt försämrade infiltrationsförhållanden. God dagvattenhantering och dränering krävs. Vattenförhållandena bedöms dock inte försämrats på ett sådant sätt att rådande miljö kvalitetsnormer inte kan följas.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka vattenförhållandena negativt jämfört med gällande bestämmelser.

6.7.3 Buller

Nuläge

Miljö kvalitetsnormen för buller gäller för kommuner med mer än 100 000 invånare. I samtliga nybyggnadsprojekt ska förordningen om trafikbuller (2015:216) följas och det ska alltid finnas en strävan om att begränsa trafikbuller.

Konsekvens

Planändringen bedöms inte påverka bullernivån jämfört med gällande bestämmelser.

6.8 Övriga intressen

Riksintressen eller övriga intressen såsom strandskydd berörs inte.

7 Genomförandefrågor

7.1 Fastighetsrättsliga frågor

7.1.1 Mark- och utrymmesförvärv

De fastigheter som berörs av ändring av detaljplanen är Krolliljan 1 och Jasminen 8 vilka ägs av Ludvika kommun.

Om ändring av detaljplanen vinner laga kraft avses fastigheterna Krolliljan 1 och Jasminen 8 i samband med detta att förvärfvas av en privat exploatör, som tecknat markanvisningsavtal med kommunen. Förvärvet innebär att exploatören kommer att överta äganderätten av fastigheterna för att genomföra föreslagna exploateringsåtgärder i enlighet med detaljplanen och inlämnat projektförslag. Fastigheterna kommer att överlåtas i enlighet med de marköverlåtelsevillkor som finns i markanvisningsavtalet, förutsatt att erforderliga myndighetsbeslut vunnit laga kraft.

Ovan nämnda villkor handlar bland annat om tidplan, se 7.4.1 Tidplan för genomförande.

Marknadsmässig prissättning utgår vid överlåtelse av marken.

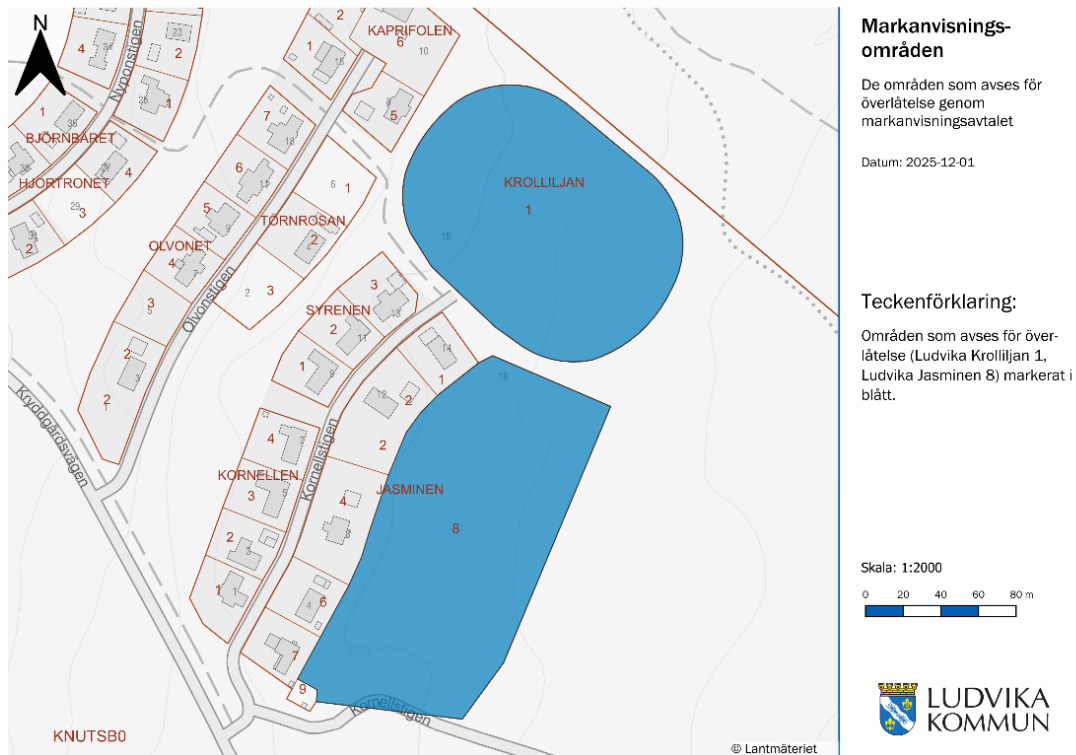
7.1.2 Markanvisning

Kommunen har tagit fram riktlinjer för markanvisningar för att tydliggöra processen. I samband med markanvisningsprocessen har exploatören lämnat in ett förslag. I detta fall föranleder exploatörens förslag att detaljplanen ändras.

Kommunen har tecknat markanvisningsavtal med en privat exploatör för båda områdena som planerar att stycka av fastigheterna och utveckla området med friliggande suterränghus och parhus, vilka därefter kommer att säljas som äganderätter. Markanvisningsavtalet innebär i korthet att exploatören har ensamrätt att under en viss tidsperiod förhandla med kommunen om utveckling och förvärv av fastigheterna.

Då det endast finns en exploatör för båda områdena behöver ingen uppdelning göras av det ekonomiska ansvaret exploatörer emellan.

Exploatören har betalat en avgift till kommunen för att ha beviljats markanvisningen.



Figur 3. Områden avsedda för överlåtelse.

7.1.3 Fastighetsbildning

Ändring av detaljplan medger att Krolliljan 1 och Jasminen 8 kan styckas och delas upp i flera fastigheter för bostadsbebyggelse. Anpassning av fastigheterna får ske utifrån detaljplanens bestämmelser, exploateringsbehov samt efter prövning av Lantmäterimyndigheten. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning hos Lantmäterimyndigheten.

7.1.4 Gemensamhetsanläggning

För att säkerställa förvaltning av gemensamma ytor och anläggningar inom fastigheterna kommer en eller flera gemensamhetsanläggningar behöva bildas för drift- och underhåll av väg, vatten- och avlopp (VA) samt övrig kvartermark. Det åligger exploatören att tillse att sådana bildas. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäterimyndigheten genom en lantmäteriförrättning.

Kostnaden för förvaltning och underhåll av gemensamhetsanläggningar åvilar de enskilda fastighetsägarna. Andelstal fördelas mellan fastigheterna enligt beslut som fastställs i en lantmäteriförrättning. Kostnader för lantmäteriförrättning bekostas av exploatören.

7.1.5 Servitut

Den del av Kornellstigen som går genom Jasminen 8 förblir oförändrad. För att säkra fortsatt rätt att underhålla och bruka vägen kommer ett avtalsservitut att upprättas och inskrivas till förmån för fastigheten Ludvika Knutsbo 7:221 utan ersättning.

Kommunen svarar för kostnaden som uppkommer i samband med inskrivning av avtalsservitut till förmån för Ludvika Kommuns fastighet Ludvika Knutsbo 7:221.

7.1.6 Byggnadsskyldighet

I markanvisningsavtalet regleras det att kommunen i marköverlåtelseavtalet kommer villkora överlåtelsen av fastigheterna med en byggnadsskyldighet för att säkerställa genomförandet av planerad byggnation. Byggnadsskyldigheten samt vitets storlek kommer preciseras närmare i marköverlåtelseavtalet. Vid den händelse att byggnadsskyldigheten inte uppnås förenas detta genom marköverlåtelseavtalet med antingen ett vite eller att köpet går åter.

7.2 Tekniska frågor

Planområdet ligger inom ett område med kommunalt VA, där VA-ledningar finns framdragna till befintlig fastighetsgräns. Från förbindelsepunkterna vid Olvonstigen och Kornellstigen ska VA-ledningar byggas och bekostas av exploatören fram till respektive avstyckad fastighet, vilka sedan ska ingå i den bildade gemensamhetsanläggningen för VA. För nybyggnation krävs att exploatören för dialog med ledningsägaren gällande anslutningspunkter och avgifter.

Dialog med elnätsägare krävs för att säkerställa tillräcklig kapacitet i elnätet för att försörja området med elektricitet.

Byggnad och iordningställande av anläggningar så som vägar och byggnader inom kvartersmark åvilar exploatören enligt markanvisningsavtalet. Driften ansvarar sedan gemensamhetsanläggningen för.

7.2.1 Standard

Enligt markanvisningsavtalet ska en långsiktig kvalitets- och miljöprofil eftersträvas i exploatörens byggnation där hänsyn ska tas till de indikationer som Miljöbyggnad använder sig av. Det innebär bland annat att byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, att byggnadernas drift är energi- och resurseffektiv, att god inomhusmiljö skapas från byggnaderna via medvetna miljöval med låga emissioner samt att den totala påverkan på miljö från byggnaderna och ingående material blir låg.

Fastigheterna ska även utformas med god tillgänglighet så att personer med olika funktionsvariationer ska kunna orientera sig självständigt utan svårigheter, och utan fara ta sig från och till samt inom områdena. Markbeläggning, belysning, väghållning och skyltning ska underlätta framkomligheten.

I markanvisningsavtalet regleras ingen standard för byggnation av byggnader, anläggningar eller annat som exploatören behöver bygga för att förverkliga projektet. Exploatören är dock skyldig att följa ovanstående angående miljö och tillgänglighet samt att följa de regler och anvisningar som finns i övrigt, exempelvis lagar och föreskrifter.

7.3 Ekonomiska frågor

7.3.1 Planekonomisk bedömning

Ingen allmän platsmark finns inom de berörda fastigheterna, all mark inom området för planändring är kvartersmark. Kostnader för genomförande på kvartersmark åvilar exploatören. Exploatören svarar för kostnader för iordningställande av gemensamma anordningar såsom gator, gång- och cykelvägar, eventuella grönytor samt vatten- och avloppsledningar.

Exploatören ska svara för och bekosta projektering samt genomförande av återställande- och avslutningsarbeten som måste göras i allmän platsmark invid kvartersmarken, till följd av de bygg- och anläggningsarbeten som exploatören utför på kvartersmarken.

Kostnader för fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Kommunen erhåller intäkt vid markförsäljning samt till ledningsägare genom anslutningsavgifter.

7.3.2 Planavgift

Kostnaden för ändring av detaljplanen bekostas av exploatören enligt planavtal.

7.3.3 Infrastrukturstkostnader

Exploatören svarar för samtliga kostnader för utbyggnad av vatten- och avloppssystem (VA), vägar samt övrig infrastruktur, då de berörda fastigheterna enbart utgör kvartersmark. Det innebär att ingen ekonomisk belastning för dessa åtgärder kommer att åvila de befintliga fastighetsägarna i området. Kostnader för skattebetalare kommer minimeras genom att utbyggnad av infrastruktur bekostas av exploatören och drift av väg bekostas genom gemensamhetsanläggningen.

Kommunen svarar för de kostnader som uppkommer för underhåll och drift av den väg där kommunen har avtalsservitut till förmån för Ludvika Knutsbo 7:221.

7.3.4 Geotekniska utlåtanden

Ett geotekniskt utlåtande gavs 1989 av VIAK AB, och beskrivs i detaljplan 309 för del av Knutsbo, Etapp VII akt. 2085-P77. Exploatören står för eventuella övriga geotekniska undersökningar och tillhörande kostnader.

7.3.5 Föroreningar

Exploatören svarar för att under tiden av markanvisningsavtalet, göra och bekosta de utredningar som exploatören ser nödvändiga för att undersöka marken inför byggnation.

Om föroreningar skulle hittas under tiden för avtalet ansvarar exploatören för sanering av området. Kommunens definition av sanering specificeras i markanvisningsavtalet.

7.3.6 Vid händelse av hävning/återtagande

Om genomförandet av utbyggnadsförslaget inte fullföljs, exempelvis i händelse av att exploatören skulle gå i konkurs eller om exploatören inte uppfyller de villkor som anges i markanvisningsavtalet, förväntas inga ytterligare kostnader belasta de befintliga fastighetsägarna.

7.4 Organisatoriska frågor

7.4.1 Tidplan för genomförande

Senast en månad efter lagakraftvunnen detaljplan ska exploatören presentera en tidplan för byggnationen som berör eventuell etappindelning samt de genomförandefrågor som behöver samordnas med andra parter. Senast tre månader efter detaljplanens laga kraft ska exploatören lämna in bygglovsansökan i enlighet med det inlämnade projektförslaget.

Marköverlåtelseavtal ska tecknas innan markanvisningstiden löper ut om inte annat överenskommits. Detta förutsatt att genomförandefrågorna är utredda mellan parterna och att bygglov har inlämnats.

Efter att bygglovet har vunnit laga kraft planerar exploatören att påbörja försäljningsstarten. Cirka ett och ett halvt år efter byggstart planeras området vara färdigutbyggt, och tillträde kunna ske.

Tillträde till fastigheten ska ske en månad från det att startbesked för bygglov i enlighet med Exploatörens inlämnade projektförslag vunnit laga kraft samt att marköverlåtelseavtal är undertecknat av båda parterna.

I marköverlåtelseavtalet kommer villkor finnas att Exploatören förbinder sig att kontinuerligt informera allmänheten om pågående byggnadsarbeten. Exploatören åläggs även skyldigheten att bedriva byggverksamheten så att närboende störs så lite som möjligt, bland annat genom att byggnadsarbeten i största möjliga utsträckning ska begränsas till ordinarie arbetstid.

7.5 Konsekvenser

Genomförandet av ändring av detaljplanen är en följd av tecknat markanvisningsavtal med tillhörande projektförslag. Detta eftersom befintlig detaljplan inte stödjer exploatörens förslag. Konsekvensen av att använda ett markanvisningsavtal är att kommunen får större inflytande över förverkligandet av projektet och kan på så sätt anpassa samhällsutvecklingen efter kommunens mål och visioner.

I och med att det inte finns allmän platsmark inom planen ansvarar kommunen inte för dess utbyggnad. En konsekvens av detta är att vägar kan anläggas med en högre eller lägre standard än vad som annars hade varit fallet. Det innebär även att kostnaderna för utbyggnad av gator inte kommer skattebetalarna till last eller påförs fastighetsägare, utöver exploatören. Kommunen kan exempelvis inte använda sig av gatukostnader.

8 Ärendelinformation

8.1 Startdatum och planförfarande

Startdatum för detaljplanen är 31 oktober 2024. Det innebär att plan- och bygglagen (2010:900), till och med ändring SFS 2024:24, har använts vid handläggning av detaljplanen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

8.2 Preliminär tidplan

Samråd	september – november 2025
Granskning	februari – mars 2026
Antagande	maj 2026
Laga kraft	juni 2026

8.3 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av verksamhetsområde planering, Ludvika kommun. Kontakter har under planarbetets gång tagits med övriga berörda förvaltningar och enheter.

Joel Lidholm

Enhetschef

Anna Sundback

Planarkitekt

Julia Arvidsson

Mark- och exploateringsingenjör