

# Bilaga till - Detaljplan för Kruthusbacken i Kloster

Inom fastigheten KLOSTER 1:19 i Kloster  
Hedemora kommun



# Innehållsförteckning

<b>Detaljplan för Kruthusbacken i Kloster</b>	<b>1</b>
<b>Innehållsförteckning</b>	<b>2</b>
<b>Ändring av detaljplan</b>	<b>3</b>
<b>Planhandlingar</b>	<b>4</b>
<b>Plandata</b>	<b>6</b>
<b>Tidigare ställningstaganden</b>	<b>7</b>
<b>Nuläge och planförslag</b>	<b>10</b>
<b>Detaljplaneändringens utformning och innehåll</b>	<b>12</b>
<b>Genomförandefrågor</b>	<b>13</b>
<b>Medverkande tjänstemän</b>	<b>15</b>

## Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplanen handläggs med standard planförfarande i enlighet plan- och bygglagen (SFS 2010:900). Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen. Ändringen av detaljplanen bedöms inte vara av så stort allmänt intresse, ha principiell betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas och hur bebyggelsen får se ut inom ett visst område. Detaljplanen innehåller information om vilka byggåtgärder man får göra inom planområdet.

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och förändring av bestämmelser och/eller upphävande av en geografisk del av en plan. Ändring kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan.

En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen, inte innebära betydande miljöpåverkan och uppfylla Plan- och bygglagens krav på tydlighet.

Ändring av detaljplan innebär att gällande plan fortsätter att gälla, men att ändringar görs i planbestämmelser. De nu aktuella handlingarna blir således komplement till befintliga planhandlingar.

Ett förslag till ändring av detaljplan upprättas av kommunen och skickas på samråd. Under samrådet ges berörda intressenter tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter samrådet sammanställs alla inkomna yttranden och skriftliga synpunkter. Planförslaget skickas därefter ut på granskning där berörda intressenter ges ytterligare ett tillfälle att lämna synpunkter på förslaget. Efter granskningstillfället sammanställs inkomna yttranden och revidering genomförs i planhandlingar efter behov.

Ändringen av detaljplanen antas av kommunfullmäktige eller den nämnd som har delegation på att anta detaljplaner. Sakägare, som inte fått sina inkomna synpunkter tillgodosedda, kan överklaga beslutet. Beslutet om att anta en detaljplan vinner laga kraft, när tiden för överklagande gått ut (vilket är tre veckor efter anslaget av protokollet från sammanträdet där beslut om antagande fattats) och ingen har överklagat.

# Planhandlingar

## Planhandlingar och utredningar

Plankarta i skala 1:2000

Planbeskrivning, 2023-06-12

Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2023-04-21

Grundkarta, 2023-01-18

Fastighetsförteckning, 2023-01-24

Planhandlingarna tillhörande detaljplaneändringen upprättas enligt Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan samt Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning.

## Bakgrund

Planändringsområdet ligger sydost om befintlig bebyggelse i Kloster och söder om Klosterån längs Olshyttevägen. Området omfattas av detaljplan G39 (laga kraft 1991-10-21) för vilken genomförandetiden löpt ut (2001-12-31). Området består idag av skogs- och åkermark om cirka 4,7Ha och har ingen direkt anknäytning till befintlig bebyggelse i Kloster. Närmsta byggnad är ett krutmagasin som ligger högre upp längs Olshyttevägen.

Närmsta orter med service är Garpenberg lokaliserad cirka 8km från området och Hedemora som ligger knappt två mil bort. I Översiktsplanen för Hedemora kommun (laga kraft 2016-05-29) nämns Klosters medeltida hyttplatser, Kloster herrgård med tillhörande byggnader och att området har ett industrihistoriskt intresse då landets första valsverk uppfördes här 1809.



*Bild 1: Krutmagasinet längs Olshyttevägen söder om planområdet.*

## Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra uppförande av bostäder på enskilda fastigheter. Planområdet är idag detaljplanelagt men gällande plan tillåter endast en fastighet med fem bostadslägenheter. Marken kring bostadshuset ska vara gemensamma och kunna nyttjas av alla för odling, till småboskap eller som äng. Planändringen kommer möjliggöra uppförandet av bostadshus på enskilda fastigheter med möjlighet till egen trädgård för att möta den ökade efterfrågan som finns i området.

## Planens miljöpåverkan och förenlighet med MB 3–5 kap.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har genomförts. Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att en särskild miljöbedömning måste göras.

Planförslaget bedöms vara förenligt med 3 – 5 kap. miljöbalken.



## Plandata

### Läge och areal

Planområdet ligger sydost om befintlig bebyggelse, söder om Klosterån och längs Olshyttevägen. Söder om planområdet ligger ett av Klosters kruthus. Marken kring området domineras av skog och väst om planområdet finns ett avverkat skogsområde. Området omfattar en areal av cirka 4,7Ha (hektar). Marken består av del kärrtorv, isälvsediment, sandig morän och glacial lera.



*Bild 2: Planområdets lokalisering. Norr om området finns Klosterån samt befintliga bostadshus. Nordväst om området ligger Kloster Herrgård.*

### Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom fastighet Kloster 1:19 och ägs idag av Kloster Herrgård. Vägen längs planområdets västra sida förvaltas av Olshyttan-Klosters samfällighetsförening.

# Tidigare ställningstaganden

## Översiktsplan

I Översiktsplanen för Hedemora kommun (laga kraft 2016-04-29) benämns bebyggelsen kring Kloster bruk med herrgård, engelsk park, arbetarbostäder, stall och krutmagasin. Det finns lämningar från 1700-talets krutbruksepok och landets första valsverk uppfördes i Kloster 1809. Området kring bruket skyddas av områdesbestämmelser samt riksintresse för kulturmiljövård. Någon vidare beskrivning av aktuellt planområde finns inte.

## Fördjupad översiktsplan

Området omfattas inte av någon fördjupad översiktsplan.

## Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan G39 - *Detaljplan för Kruthusbacken i Kloster* (Upprättad 1991-10-21) för vilken genomförandetiden har löpt ut.

Enligt gällande detaljplan får friliggande bostäder (B) om högst fem bostadslägenheter anordnas. I norra delen av planområdet finns även mark planlagd för hantverk och icke störande småindustri (Jm). Planområdet får endast utgöras av en fastighet där största sammanlagda byggnadsarea är 1000m<sup>2</sup>. 350m<sup>2</sup> av dessa får endast nyttjas för garage, förråd eller uthus. Vid utformning av byggnader och markanläggningar ska hänsyn tas till områdets kulturmiljövärden. Mark planlagd som *odling/äng* syftar till att brukas för husbehovsodling till planerade bostadslägenheter, som bete eller som äng.



Bild 3: Områdets gällande detaljplan (G39).

## Områdesbestämmelser

Planområdet ligger i anslutning till *Områdesbestämmelser L6 för Kloster* men omfattas inte av den. Enligt områdesbestämmelser i direkt anslutning till planområdet ska grusbeläggningen på vägar bibehållas och jordbrukslandskapets öppna karaktär kring Klosterån värnas.

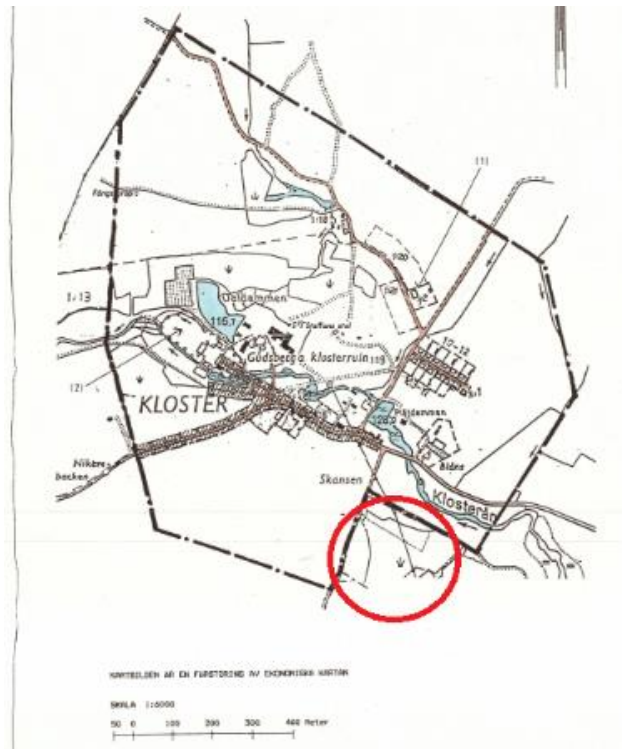
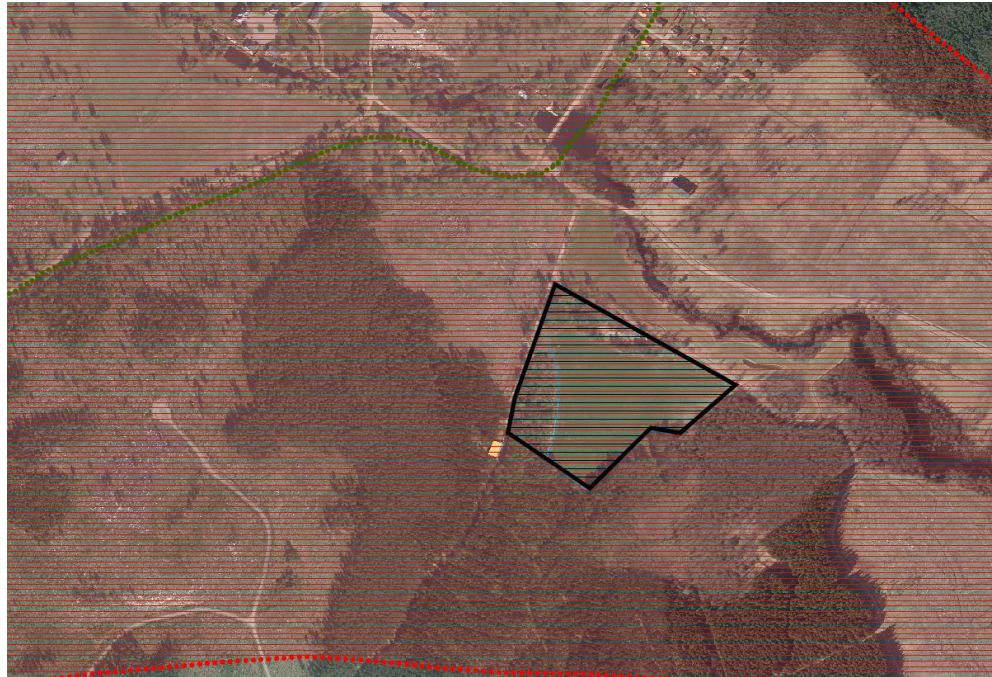


Bild 4: Områdesbestämmelser för Kloster med planområdet markerat i rött.

## Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för kulturmiljövård (W39). I Kloster finns medeltida hyttplatser, rester efter den nordligaste klosterbildningen i Sverige och lämningar från 1700-talets krutbruksperiod. Kloster bruk karaktäriseras av 1700- och 1800-tals bebyggelse med herrgård, engelsk park, arbetarbostäder och krutmagasin. Planområdet benämns inte men ligger inom området för vilken bestämmelsen gäller.





*Bild 5: Riksintresse för kulturmiljövård med planområdet markerat.*

## Strandskydd

Del av norra planområdet ligger inom det generella strandskyddet om 100m. Strandskyddet inom området är upphävt i och med antagande av detaljplan G39 – *Detaljplan för Kruthusbacken i Kloster.*

## Generella biotopskydd

Området för detaljplaneändringen omfattas inte av generellt biotopskydd.

## Övriga beslutsunderlag

Detaljplan G39 – *Detaljplan för Kruthusbacken i Kloster.*

# Nuläge och planförslag

## Natur- och kulturmiljö

Området består idag av jordbruksmark med inslag av lövskog i norr och väst. Söder samt öst om området domineras terrängen av barrskog och del sankmark. Större delen av nämnd lövskog kommer bevaras även om viss gallring kan behöva ske. Ny bebyggelse kommer placeras på jordbruksmarken redan planlagd för bostäder.

Planändringsområdet ligger inom riksintresse för kulturmiljövård. Hänsyn kommer tas till denna samt kringliggande kulturmiljö vid utformning och utseende av byggnader samt vägar.

## Bebyggelseområden

Nordväst om planområdet ligger Klosters befintliga bebyggelse. Den består bland annat av Kloster herrgård med engelsk park, arbetarbostäder, ett mindre bostadsområde och en klosterruin. Söder om området längs Olshyttevägen ligger ett krutmagasin. I gällande detaljplan får det uppföras fem bostadslägenheter där största sammanlagda byggnadsarea är 1000m<sup>2</sup>. Planområdet får endast omfattas av en fastighet.

Planändringen medför att enskilda fastigheter kommer kunna uppföras inom området med en sammanlagd byggnadsarea på 1400m<sup>2</sup>. Dessa anpassas till områdets karaktär och platsens kulturhistoriskt värdefulla miljö.

## Trafik

Olshyttevägen är den befintliga väg som löper längs med områdets västra del och mellan Olshyttan/Garpenberg och Kloster. Längs planområdets norra gräns finns en privat skogsväg för access till åkrarna och skogen bortom planområdet. Olshyttevägen har tillgänglighetsklass C (= God tillgänglighet för lastbilstrafik hela året utom under tjällossning och perioder med ihållande regn, samt för personbilstrafik året om utom under tjällossning). Hastighetsbegränsningen på Olshyttevägen är 50km/h.

Planområdet kommer angöras mot Olshyttevägen. Vägarna inom området bör hållas grusade för att knyta an och anpassas till omkringliggande kulturmiljö.

## Hälsa och säkerhet

Närmsta väg med mätt ÅDT (årsmedeldygnstrafik) är Dormsjövägen vilken löper mellan Dormsjö (cirka 2km öster om planområdet) och Garpenberg. Där är ÅDT:n beräknad till 251–500 fordon per dygn. Övriga vägar i anslutning till planområdet saknar mätningar. Beräknad körtid för räddningstjänsten är 20 minuter.

Marken i området består av erosionsbenägen jordart vilket bör tas i beaktande vid exploatering. Inga risker kopplat till farligt gods, skred, föroreningar eller översvämning har identifierats.

## Miljö kvalitetsnormer

Planförslaget bedöms inte påverka några miljö kvalitetsnormer för vatten eller luft.

## Teknisk försörjning

Inga ledningar finns inom området. Det område avsatt för underjordiska ledningar på gällande plankarta tas bort på området aktuellt för planändringen då den luftledning som haft dragning över området flyttats och nu ligger längs vägen mellan Kloster – Dormsjö.

## Sociala frågor

Kloster Herrgård har under senare år genomgått en renovering och planer finns på att öppna för event och caféverksamhet i del av lokalerna för att locka besökare. I anslutning till herrgården finns Klosters engelska park som nyligen restaurerats och förbi Kloster löper kulturleden Husbyringen.

Det finns ett flertal skolor i närheten varav närmsta är Annaskolan belägen cirka 2,5 km från området.

## Undersökning

Enligt 4 kap. 34 § Plan- och bygglagen och 6 kap. 3 § Miljöbalken ska en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunen genomför därför en undersökning om betydande miljöpåverkan för alla detaljplaner och planprogram. Om undersökningen visar på en betydande miljöpåverkan ska en strategisk miljöbedömning upprättas i samband med detaljplanarbetet. En undersökning för aktuellt planförslag finns framtagen, daterad 2023-01-26.

Planförslaget bedöms inte innebära en sådan betydande miljöpåverkan som enligt miljöbalken 6 kap. kräver att särskild miljöbedömning måste göras.

# Detaljplaneändringens utformning och innehåll

## Nya bestämmelser

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

#### Utnyttjandegrad

##### **e<sub>1</sub> - Största byggnadsarea är 150m<sup>2</sup> per bostadsfastighet.**

Ett högsta tak för antal kvadratmeter per fastighet läggs till i planbestämmelserna för att säkerställa antalet bostadsfastigheter som uppförs inom området.

##### **e<sub>2</sub> - Största byggnadsarea är 1400m<sup>2</sup> inom användningsområdet.**

Planbestämmelsen ändras från 1000m<sup>2</sup> för att möjliggöra utbyggnad av fler fastigheter samt gemensamhetsanläggning. Kravet på att 350m<sup>2</sup> måste utgöras av komplementbyggnader tas bort för att skapa en mer flexibel plan för fastighetsägare.

##### **e<sub>3</sub> - Minsta byggnadsarea är 100m<sup>2</sup> per bostadsbyggnad.**

En minsta byggnadsarea per bostadsbyggnad läggs till i planbestämmelserna för att säkerställa att det inte uppförs för små bostadsbyggnader inom området.

##### **f<sub>1</sub> - Endast friliggande bostäder**

Läggs till i planbestämmelserna för att ställa krav på att fastigheterna endast uppförs som friliggande bostäder. Detta för att anpassas till redan befintlig bebyggelse i närområdet samt riksintresset för kulturmiljövård.

### Administrativa bestämmelser

#### Genomförandetid

- Genomförandetiden för denna ändring är 60 månader från det datum planändringen vinner laga kraft.

## Upphävda bestämmelser

### Egenskapsbestämmelser kvartersmark

#### u1 – markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Ledningen är borttagen av Vattenfall. Ny sträckning för ledningen är längs vägen mellan Dormsjö-Kloster. Området för underjordiska ledningar upphävs endast inom området aktuellt för planändringen.

#### Placering

- Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Bestämmelsen upphävs för att möjliggöra utbyggnaden av flera fastigheter samt gemensamhetsanläggning inom användningsområdet.

#### Utnyttjandegrad

- Största sammanlagda byggnadsarea är 1000m<sup>2</sup>. Härav får 350m<sup>2</sup> användas enbart för garage, förråd, uthus etc.

Kravet på att 350 m<sup>2</sup> ska avsättas till komplementbyggnader tas bort, istället får varje bostadsfastighet som högst omfatta 150m<sup>2</sup> och användningsområdet högst 1400m<sup>2</sup>. Utöver bostadsfastigheterna får fastigheter för gemensamhetsanläggningar anordnas.

## Genomförandefrågor

Genomförandefrågor redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som krävs för ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandefrågor har ingen självständig rättsverkan, de utgör en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Ändring av detaljplanen handläggs med ett standard planförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900).

### Genomförandetid

60 månader (5 år) från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

### Preliminär tidsplan

Beslut om samråd	februari 2023
Beslut om granskning	maj 2023



Beslut om antagande september 2023  
Laga kraft november 2023

Under förutsättningar att eventuella besvär mot detaljplanen kan lösas inom ovanstående tidplan.

### Exploateringssamverkan

Detaljplanen är framtagen utifrån fastighetsägaren/exploatörens förfrågan om ändring av detaljplanen för att möta efterfrågan på bostäder i Kloster.

### Ansvarsfördelning

Fastighetsägaren/exploatören är ansvarig för detaljplanens genomförande inom kvartersmarken. Flyttningar eller andra åtgärder som krävs för att säkerställa befintliga kabel- och ledningars funktion ska bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

## Fastighetsrättsliga frågor och konsekvenser

Inga fastighetsrättsliga förändringar sker till följd av detaljplaneändringen.

Ändringen kommer medföra att det blir möjligt att stycka av området till fler än en fastighet vilket endast gällande plan tillåter.

### Gemensamhetsanläggningar

De nybildade fastigheterna inom planen kommer behöva anslutas till gemensamhetsanläggningen Olshyttan ga:1 för angoring och tillgång till allmän väg. Anslutning kan ske genom särskilt beslut i samband med avstyckning (42§ Anläggningslagen) eller genom att en överenskommelse om delaktighet ingås mellan fastighetsägaren och den förvaltande samfällighetsföreningen (43§ Anläggningslagen).

Vid en anslutning enligt 42 § AL har Lantmäteriet till uppgift att utreda och besluta om huruvida det ska utgå ersättning för anslutningen (se 42a§ Anläggningslagen). En överenskommelse om delaktighet enligt 43 § Anläggningslagen sker vid sidan om förrättningen men ska skickas in för godkännande av Lantmäteriet för att kunna verkställas. Överenskommelsen ska även innehålla en uppgörelse om ersättning.

## Ekonomiska frågor

Fastighetsägaren/exploatören ansvarar för alla kostnader som uppstår i samband med planändringen inklusive utredningar och underlag som erfordras för planens formella framtagande.

## Konsekvenser av planens genomförande

Planändringsförslaget medför att området kan styckas till fler enskilda fastigheter, i gällande plan får området endast omfattas av en fastighet. Planområdet ligger i nära anslutning till befintlig bebyggelse i Kloster vilka skyddas av områdesbestämmelser. Enligt områdesbestämmelserna i direkt anslutning till planområdet ska grusbeläggningen på vägar bibehållas och jordbrukslandskapets öppna karaktär kring Klosterån värnas. Planändringsförslaget kommer inte ha någon betydande påverkan på landskapet kring Klosterån då området är lokaliserat en bit ifrån. Vägar inom området ska grusas i stil med övriga vägar i närområdet.

Området omfattas av riksintresse för kulturmiljövård. Det finns ingen vidare beskrivning av planområdet men det ligger inom området för vilken bestämmelsen gäller. Hänsyn kommer tas till denna samt kringliggande kulturmiljö vid utformning och utseende av byggnader samt vägar.

## Medverkande tjänstemän

Per Torsell, Tf Miljö- och Samhällsbyggnadschef

Handlingarna är framtagna av Isabel Lamberg, planerare på Hedemora kommun.

### **Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen**

Per Torsell  
Tf Miljö- och Samhällsbyggnadschef

Isabel Lamberg  
Planerare