



Förvaltning: Kommunstyrelseförvaltningen
Handläggare: Jens Vestby
Tel: 0581- 830 20
Epost: samhallsbyggnad@lindesberg.se

Dnr: KS-2025-387

Planbeskrivning

Samrådshandling



Detaljplan för Guldsmeshyttan 68:2

Guldsmeshyttan

Lindesbergs kommun, Örebro län

Samrådstid	2026-07-07 till 2026-08-23	Antagen av	XX, 202X-XX-XX
Granskningstid	202X-XX-XX-202X-XX-XX	Laga kraft	202X-XX-XX

Standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (SFS 2010:900)

Postadress	Telefon	E-post	Organisationsnr	Webbplats
Lindesbergs kommun 711 80 Lindesberg	0581-810 00 vxl	Samhallsutveckling@lindesberg.se	212000-2015	lindesberg.se

Vad är en detaljplan

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument där kommunen tar ställning till vad mark-och vattenområden får användas till. Exempelvis kan en detaljplan reglera om en markbit får användas till bostäder, industri eller parkmark men också hur höga byggnader får vara och var gator får anläggas. En detaljplan omfattar oftast ett större kvarter eller några fastigheter och kan upprättas både när det ska byggas nytt och när bebyggelse ska förändras eller bevaras.

Planarbetet pågår under en längre tid med ett antal processteg där många olika frågor studeras och utreds. Avvägningar görs också mellan allmänna och enskilda intressen. Framtagandet av en detaljplan är en demokratisk process där medborgare och övriga intressenter såsom kommunala förvaltningar, statliga myndigheter, fastighetsägare, organisationer m.fl. får möjlighet att få insyn i arbetet och lämna synpunkter innan detaljplanen är klar. Synpunkterna tas sedan med som underlag i det fortsatta planarbetet. Läs mer om detaljplaneprocessen nedan.

Om detta dokument

Detta dokument är en beskrivning av detaljplanen. Det innehåller en detaljerad beskrivning av planbestämmelserna och de ställningstaganden som har gjorts. Dokumentet behandlar även förutsättningarna och tidigare ställningstaganden på platsen samt vilka konsekvenser som planen kan tänkas medföra. Slutligen finns även en beskrivning av hur ett genomförande av detaljplanen ska hanteras.

Planprocessen

Planprocessen regleras genom Plan- och bygglagen (PBL 2010:900) och den syftar till att pröva om ett förslag till markanvändning är lämplig på den specifika platsen.

Planprocessen består av ett flertal skeenden och av dessa är två extra viktiga, *samråd* och *granskning*. Under samråd och granskning ställs förslaget till detaljplanen ut bland annat på kommunens webbplats för att kunna samla in yttranden från sakägare, allmänhet, företag och myndigheter.

Processen för att ta fram en detaljplan skiljer sig åt beroende på vilket planförfarande som används.

Planförfarande

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Till höger ses en illustration över planprocessens steg.

är av betydande intresse för allmänheten, eller i övrigt av stor betydelse, eller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Standardförfarande kan användas om en föreslagen detaljplan är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och om den överensstämmer med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande. Endast närmast berörda, sakägare, Länsstyrelsen och Lantmäteriet behöver höras.

Planhandlingar

Planhandlingarna omfattar:
Planbeskrivning (detta dokument)
Plankarta
Miljöundersökning
Fastighetsförteckning

Här är vi nu!



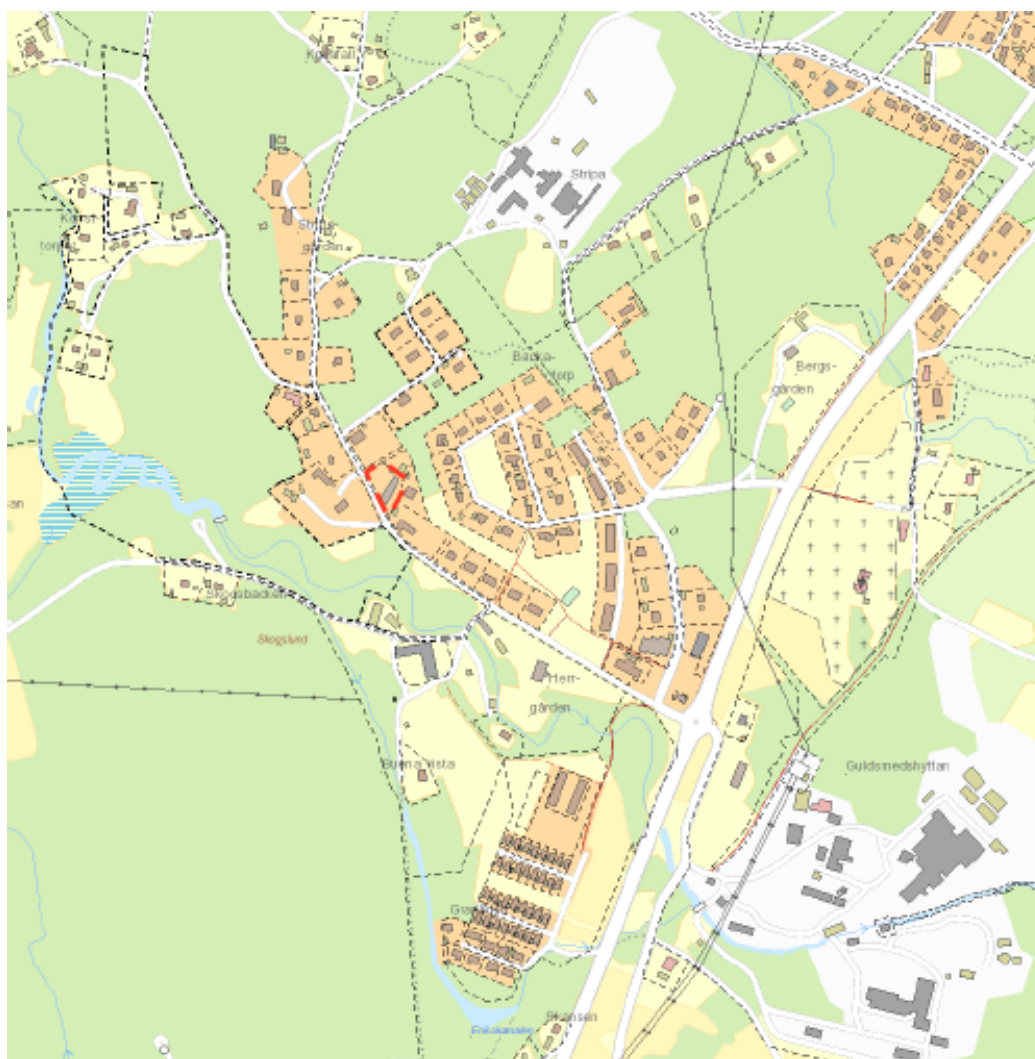
Utredningar, undersökningar och underlag som är bilagor till planen:

- Kulturmiljöanalys och antikvarisk förundersökning 2026
- Trafikmätning 2019

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsändamål inom fastigheten Guldsmedshyttan 68:2.

I planbeskrivningen redovisas detaljplanens huvuddrag samt beskrivning av planens olika användningsområden fördelat på allmän platsmark och kvartermark.

Planområdet är beläget i den västra delen av tätorten Guldsmidshyttans i Lindesbergs kommun. Området avgränsas av Herrgårdsvägen i väster, allmän plats PARK i norr samt privata fastigheter i öster och söder. Planområdets area är ca 3400 m².



Ovan: översiktskarta med planområdet markerat med röd streckad linje.



Ovan: planområdet inom röd streckad linje.

Hela detaljplanen

Detaljplanen föreslås möjliggöra för bostadsändamål i den gamla skolbyggnaden som i gällande detaljplan är planlagd som småindustri. Byggrätten i aktuellt planförslag möjliggör en komplettering av befintlig bebyggelse motsvarande den yta som möjliggörs i gällande detaljplan. Höjden på eventuell tillkommande bebyggelse föreslås få vara 8 meter, vilket gör att den underordnas befintlig skolbyggnad utgörs av två fulla våningar inklusive vind och som är cirka 11 meter i nock.

Den befintliga byggnaden uppfördes år 1929 och var på den tiden byns skola. Med anledning av byggnadens ålder samt dess funktion som gammal skolbyggnad finns det ett kulturhistoriskt värde som i detaljplanen behöver beaktas. I planförslaget föreslås de kulturhistoriska värdena beaktas och skyddas genom egenskapsbestämmelser i detaljplanen. Egenskapsbestämmelser om rivningsförbud och varsamhet syftar bevara befintlig skolbyggnad samt reglera karaktärsdrag.

Bebyggelsen i området runt aktuell detaljplan utgörs i stort av bostäder.

I den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för en gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken. Detta är nödvändigt för att nå de befintliga fastigheterna Guldsmedshyttan 68:3 och 68:5.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen vinner laga kraft.

Allmän plats

Planförslaget utgörs i västra delen av allmän plats, GATA, vilket är Herrgårdsvägen som är en kommunal gatan och som fortsatt avses vara en kommunal gata.

Kvartersmark

Nedan beskrivs användningar för kvartersmark.

B – bostäder

Ny kvartersmark bildas för bostadsändamål. Byggrätten möjliggör befintlig bebyggelse samt en eventuell komplettering av befintlig bebyggelse inom fastigheten. Byggrätten motsvarar den byggrätt som finns i gällande detaljplan, men med den skillnaden att aktuell detaljplan möjliggör för bostäder i stället för småindustri, som den gällande detaljplanen möjliggör.

Ärendeinformation

- Namn: Detaljplan för Guldsmedshyttan 68:2
- Diarienummer: KS-2025-387
- Kommun: Lindesbergs kommun
- Län: Örebro län
- Planstart: 2026-01-16
- Samrådstid: XXXX-XX-XX till XXXX-XX-XX
- Granskningstid: XXXX-XX-XX till XXXX-XX-XX
- Lagakraftdatum: XXXX-XX-XX
- Lagstiftning: Plan- och bygglagen (2010:900), Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan, Boverkets allmänna råd (2020:6) om redovisning av reglering i detaljplan.

Motiv till detaljplanens regleringar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa motiven till de enskilda regleringarna i detaljplanen. Redovisningen ska göras utifrån detaljplanens syfte och andra kapitlet plan- och bygglagen.

Motiv till regleringar

Nedan beskrivs motiven till de regleringar som införts i detaljplanen.

Användning av kvartersmark

B

Detaljplanen möjliggör för bostadsändamål för att fastigheten ska kunna nyttjas för boende.

Användning av allmän platsmark

GATA

Allmän plats GATA möjliggör att Herrgårdsvägen fortsatt tjänar som gatan med kommunalt huvudmannaskap.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

a₁ – strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet inom allmän plats upphävs då området då området utgörs av Herrgårdsvägen samt planläggs som allmän plats, GATA. Strandskyddet upphävs med följande två motiveringar enligt 7 kap 18 e § pkt. 1 & 3: *området har redan tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt, området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen säkerställer ett bebyggelsefritt område utmed gränsen för kvartersmarken. Syftet med bestämmelsen är dels att skapa en bebyggelsefri zon mot fastigheten, dels för att skapa ett bebyggelsefritt område mot gatan för att säkerställa trafiksäkerheten samt lyfta fram den befintliga skolbyggnadens placering med dess tydliga koppling till Herrgårdsvägen vilket gör att den fortsatt framträder som en betydelsefull, offentlig byggnad på orten.

h₁ - Högsta nockhöjd är 10 meter över medelmarknivå invid byggnad.

Nockhöjden förhåller sig till befintlig skolbyggnad och gör så att den inte blir planstridig. Nockhöjden begränsar byggrätten vertikalt.

h₂ - Högsta nockhöjd är 6 meter över medelmarknivå invid byggnad.

Nockhöjden förhåller sig till befintlig byggnad och begränsar byggrätten vertikalt vilket gör att eventuella åtgärder inom detta område underordnas den befintliga huvudbyggnaden.

h₃ - Högsta nockhöjd är 8 meter över medelmarknivå invid byggnad.

Nockhöjden möjliggör en till- eller utbyggnad i två våningar inom fastigheten. Nockhöjden bedöms vara rimlig i förhållande till omgivande bebyggelse samtidigt som den begränsar så att tillkommande byggnader underordnas huvudbyggnaden på fastigheten.

g₁ – Markreservat för gemensamhetsanläggning

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra ett nyttjande av marken även för fastigheterna Guldsmidshyttan 68:3 samt Guldsmidshyttan 68:5, vilket är en förutsättning för att nå dessa fastigheter.

r₁ - byggnad får inte rivas

Syftet med bestämmelsen är att bevara den gamla skolbyggnaden som utgör ett viktigt historiskt dokument över Guldsmidshyttans utveckling. En rivning av den gamla skolbyggnaden skulle innebära en irreversibel förlust av betydande kulturhistoriska värden.

k₁ - byggnadens karaktär som tidigare skolbyggnad ska bevaras.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnadens kulturhistoriska identitet och historiska läsbarhet bibehålls även vid framtida förändringar.

k₂ - den ursprungliga huvudbyggnadens volym, takform, fasaduttryck, fasadmaterial och fönsteröppningarnas huvudsakliga placering och proportioner ska bibehållas.

Bestämmelsen omfattar de egenskaper som bedömts vara mest betydelsefulla för byggnadens kulturhistoriska värde.

e₁ - Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsstorlek inom användningsområdet.

Största tillåtna byggnadsarea, inklusive komplementbyggnader, regleras till 25 % av fastighetsstorlek inom användningsområdet. Byggrätten motsvarar byggrätten i gällande detaljplan och bedöms vara lämplig i förhållande till omkringliggande bebyggelse. En begränsning av byggrätten till 25 % av fastighetsarean skapar och också förutsättningar för fastighetsägaren att ta omhand dagvatten, tillskapa parkeringsplatser samt skapa en för övrigt trivsam utemiljö.

k₃ - Tillbyggnader och kompletteringar ska underordnas huvudbyggnaden avseende höjd, volym, material och arkitektoniskt uttryck.

Bestämmelsen möjliggör fortsatt utveckling av fastigheten samtidigt som skolbyggnadens dominerande roll i anläggningen säkerställs.

a₁ – strandskyddet är upphävt.

Strandskyddet inom kvartersmarken upphävs då området behövs för att nå befintliga fastigheter inom - samt i anslutning till - planområdet. Strandskyddet upphävs med följande två motiveringar enligt 7 kap 18 e § pkt. 1 & 3: *området har redan tagits i anspråk som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte samt, området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.*

Planeringsförutsättningar

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa förutsättningar på platsen och i omgivningarna som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Kommunala

Till de kommunala planeringsförutsättningarna hör ställningstaganden i kommunala planeringsunderlag och beslut.

Detaljplan

Aktuellt planområde berörs av gällande detaljplan *Del av fastigheten Guldsmedshyttan 68:1 m. f/.* (laga kraft 1989-10-16). I gällande detaljplan utgörs planområdet av markanvändningen småindustri (J₁). Vidare medger gällande detaljplan 2 våningar i den södra delen av aktuellt planområde samt en våning i den norra/nordöstra delen av aktuellt planområde. Någon byggnads-,nock-, eller totalhöjd regleras inte i gällande detaljplan.

Gällande detaljplan möjliggör även för uppförande av ytterligare byggnad i en våning väster om befintlig enplansbyggnad inom aktuellt planområde. Bortsett från det är stora delar aktuellt planområde prickat och möjliggör inte bebyggelse.

I den östra delen av aktuellt planområde möjliggör gällande detaljplan en gemensamhetsanläggning med syfte att tjäna som tillfart för fastigheterna Guldsmedshyttan 68:3 och Guldsmedshyttan 68:5. Bortsett från infarten till gemensamhetsanläggningen, samt en infart i den nordvästra delen av planområdet, råder till stor del utfartsförbud mot Herrgårdsvägen i gällande detaljplan.

Översiktsplan

I översiktsplanen för Lindesbergs kommun som fick laga kraft i maj månad 2019, utgör aktuellt område stadsbygd. Med stadsbygd menas "område med bebyggelse av stads- eller tätortsmässig karaktär, där bostäder ingår"

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–8 § och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringar eller andra ingrepp som påtagligt kan skada riksintressen.

Aktuellt planområde berörs inte av något riksintresse enligt 3-4 kapitlet Miljöbalken.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken redovisas under denna rubrik.

Aktuellt planområde berörs inte av tillämpningen av hushållningsbestämmelserna kopplade till hushållning med jordbruksmark, mark för skogsbruk, oexploaterade områden eller ekologiskt särskilt känsliga områden, enligt 3 kapitlet Miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Planeringsförutsättningar som rör miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken redovisas under denna rubrik.

Luft

Kommunernas skyldighet regleras bl.a. enligt kraven i 5 kap miljöbalken där tätbebyggt område definieras under 4 §

1. en befolkningskoncentration med mer än 250 000 invånare, eller
2. en sådan befolkningstäthet per kvadratkilometer att det är motiverat att utvärdera och kontrollera luftkvaliteten, om befolkningskoncentrationen är högst 250 000 invånare.

Enligt Naturvårdsverkets föreskrifter om kontroll av luftkvalitet (NFS 2013:11) 15 § får;

"Kommuner med färre än 10 000 invånare tillämpa objektiv skattning istället för mätning vid halter mellan den nedre utvärderingströskeln och miljö kvalitetsnormen."

Vatten

En miljö kvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En norm anger en lägsta tillåten nivå. Vattenförekomsten får alltså inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen.

Recipient för den aktuella detaljplanen är Råsvalen som ligger cirka 1000 meter öster om planområdet. Råsvalen är en sjö med naturlig härkomst som är cirka 12 kvadratkilometer. Enligt vatteninformationssystemet VISS är statusen på Råsvalens vatten avseende ekologi måttlig och sjön uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormer är satta som att sjön 2039 ska ha god ekologisk status.

De förändringar som planförslaget medför bedöms inte påverka vattenkvalitet i Råsvalen på ett sådant sätt att miljö kvalitetsnormer för vatten överskrids.

Buller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller regleras i förordning 2004:675. Kommuner med mer än 100 000 invånare och buller från större vägar, järnvägar och flygplatser ska genomföra en bullerkartläggning och ta fram åtgärdsprogram. Även mindre kommuner ska strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning.

Bullersituationen vid bostäder och skolor utreds oberoende av miljökvalitetsnormer och redovisas under 4.7 Hälsa och säkerhet.

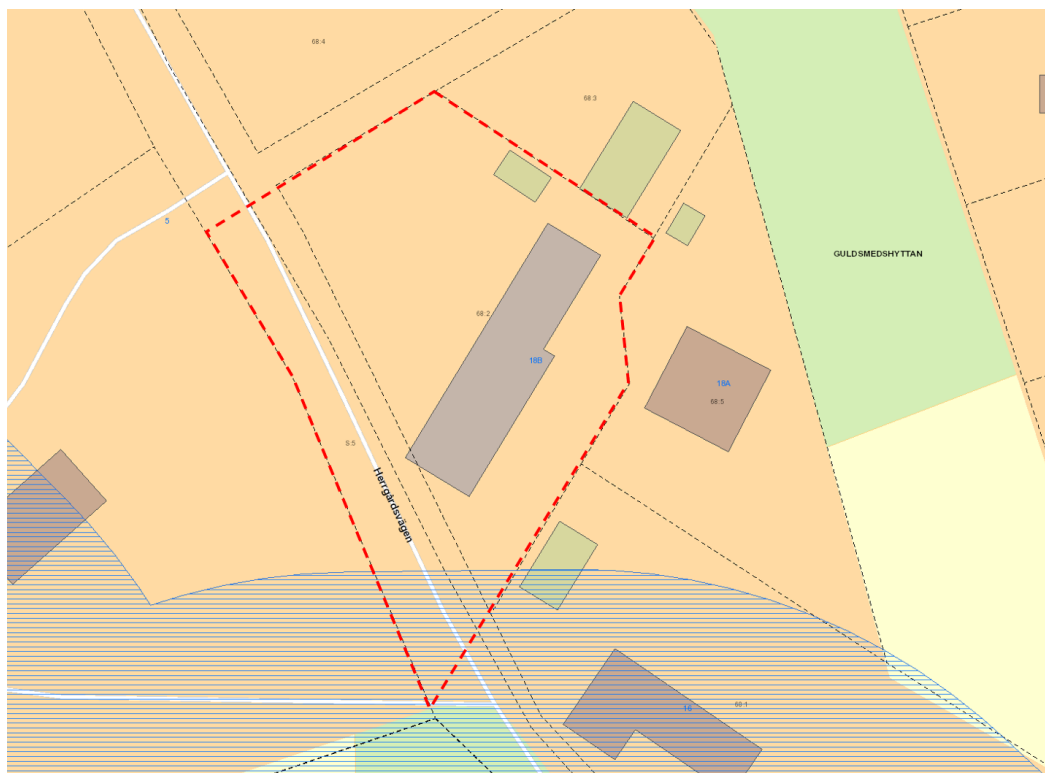
Bedömningen är att det i detta fall inte är aktuellt att göra en utvärdering av MKN för buller.

Miljö

Nedan beskrivs planeringsförutsättningar kopplade till miljö.

Strandskydd

En liten del av planområdet omfattas av det generella strandskyddet enligt 7 kap. 13 § MB med anledning av Hammarskogsån som rinner söder om planområdet. Den del som berörs av strandskyddet är planlagd som allmän plats, GATA samt kvartersmark för bostäder. Nedan visas en bild på strandskyddslinjen i förhållande till aktuellt planområde.

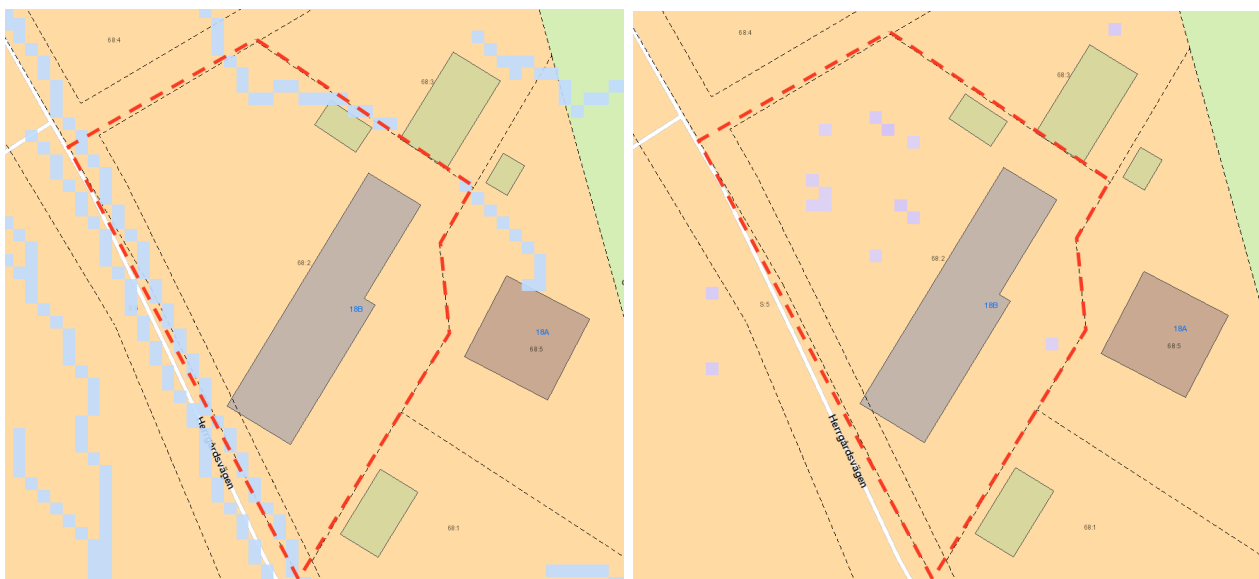


Ovan: strandskyddat område illustrerat med blå skraffering. Aktuellt planområde inom röd streckad linje.

Dagvatten

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och spillvatten.

Länsstyrelsens lågpunktkartering visar att det sannolikt inte förekommer några större flödesvägar inom eller i anslutning till planområdet. Dagvatten i anslutning till planområdet ser ut att rinna längs Herrgårdvägen i planområdets västra del samt utmed fastighetsgräns i planområdets norra/nordöstra del (se bild till vänster nedan). Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns det inte heller stora eller djupa lågpunkter som riskerar att bli stående under vatten vid skyfall. De lågpunkter som illustreras i Länsstyrelsens webbkarta är relativt grunda och små (se bild nedan).



Ovan: lågpunktskartering från Länsstyrelsens webbkarta Klimat-GIS som visar lågpunkter och flödesvägar. I bilden till vänster illustreras potentiella flödesvägar vid höga flöden, till höger illustreras potentiella lågpunkter vid höga flöden. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Naturmiljö

Planområdet utgörs av kvartersmark för småindustri i gällande detaljplan och syftet med aktuell detaljplan är att området ska utgöras av kvartersmark för bostadsändamål.

De delar av planområdet som inte är hårdgjort utgörs till stor del av gräsmatta. I området västra och norra delar finns ett antal björkar. Det bedöms således inte finnas några högre naturvärden inom planområdet.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Bostadsändamål

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. Förordning (2015:216). Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Vid en uteplats bör inte buller från spårtrafik och vägar överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå. Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

Under perioden 28 maj – 3 juni 2019 gjordes en trafikmätning utmed Herrgårdsvägen i Guldsmedshyttan. Av trafikmätningen framgår att ÅDT:n (årsdygnstrafiken) var 448 fordon varav tunga fordon utgjorda cirka 1 % och 85 percentil: 47 km/h. Se trafikmätningen i bilaga till detaljplanen. Vid planområdet är den skyltade hastigheten 30 km/h.

Trafikmätningen från 2019 bedöms fortfarande vara relevant då det inte har tillkommit vare sig bostäder eller verksamheter i området sedan mätningen genomfördes. Vidare

Med hjälp av Boverkets publikation *Hur mycket bullrar vägtrafiken* är det möjligt att bedöma ekvivalenta bullernivåer från vägtrafik vid bostäder. Med en skyltad hastighet på 30 km/h samt en ÅDT på 448 bedöms de ekvivalenta bullernivåerna inom planområdet inte överskridas vid fasad. Placering av uteplats kan vara avgörande för huruvida gränsvärdena för buller vid uteplats överskrids eller ej.

Risk för olyckor

Befintlig byggnad inom aktuellt planområde ligger nära Herrgårdsvägen. Trots det bedömer kommunen att det är liten risk att det sker en olycka som påverkar människor inom planområdet, detta mot bakgrund av det är relativt lite trafik i området, den skyltade hastigheten är 30 km/h samt att fastigheten och den befintliga byggnaden ligger ovanför nivån för gatan, vilket bildar en slags barriär/avakningsskydd och minskar risken för att fordon ska köra upp på fastigheten och in i byggnaden (se bild nedan).



Ovan: bild tagen från herrgårdsvägen. På bilden syns höjdskillnaden mellan Herrgårdsvägen och befintlig byggnad inom Guldsmedshyttan 68:2.

Risk för översvämning

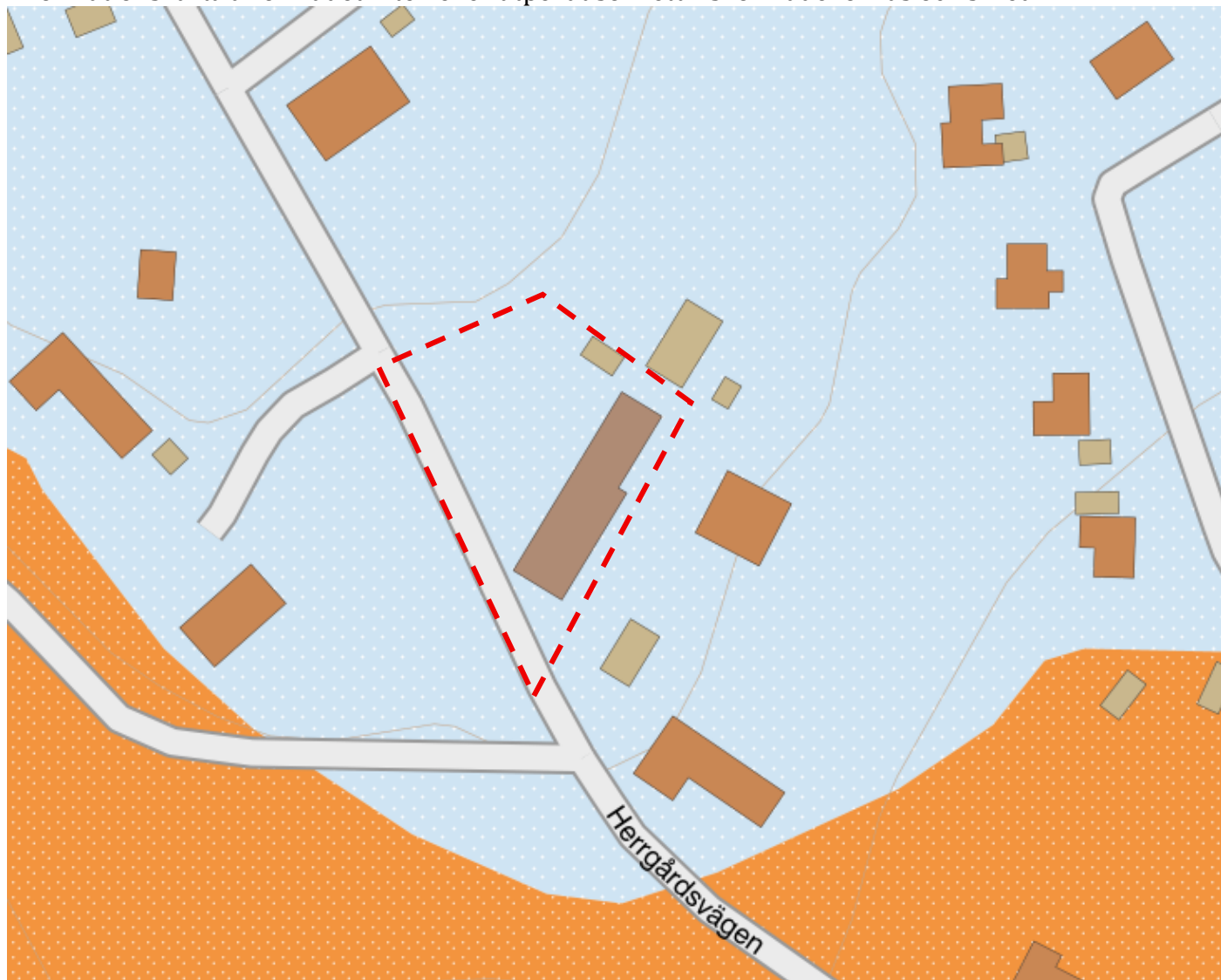
Inom planområdet föreligger ingen risk för översvämning inom från någon intilliggande sjö eller vattendrag.

Risk för erosion

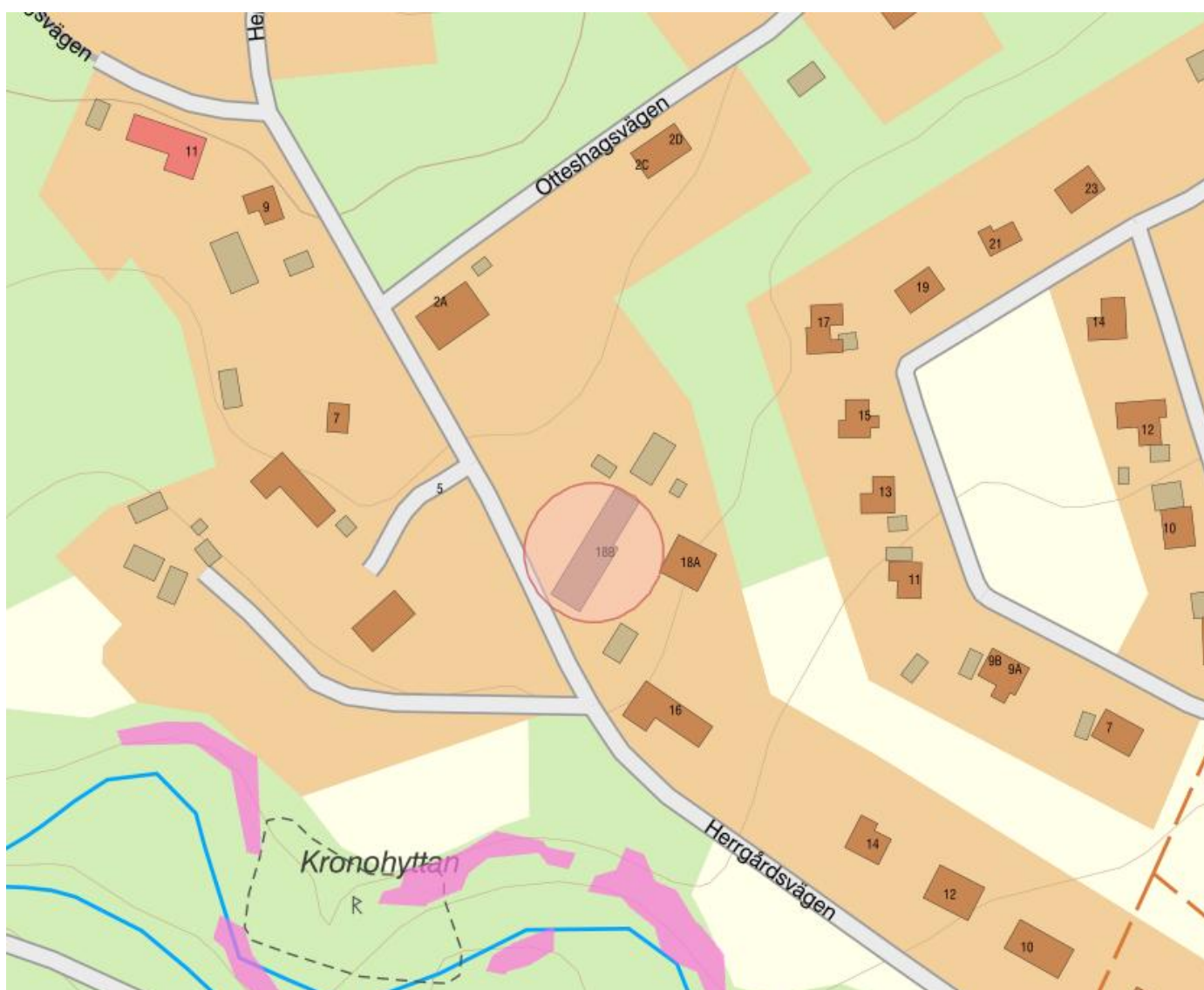
Det föreligger inte någon risk för erosion inom planområdet.

Risk för ras och skred

Enligt SGU:s kartvisare består jordlagret inom området av sandig morän (se nedan). I Länsstyrelsens informationskarta är området inte heller utpekade som ett riskområde för ras och skred.



Ovan: utdrag från SGU:s kartvisare över jordlager. Planområdet ungefärligt illustrerat inom röd streckad linje Jordarten inom planområdet utgörs i huvudsak av sandig morän (blå-vitprickigt lager).



Ovan: utklipp från Länsstyrelsens webbgis/informationskarta. Områden med risk för ras/skred illustreras med rött i karten. Planområdet schematiskt illustrerat med röd cirkel. Det föreligger enligt kartlagret ingen risk för ras och skred inom området.

Radon

Enligt kommunens översiktliga markradonutredning ligger området inom ett område som varken har hög eller låg risk för radon, det är bedöms vara normal risk för radon inom aktuellt område.



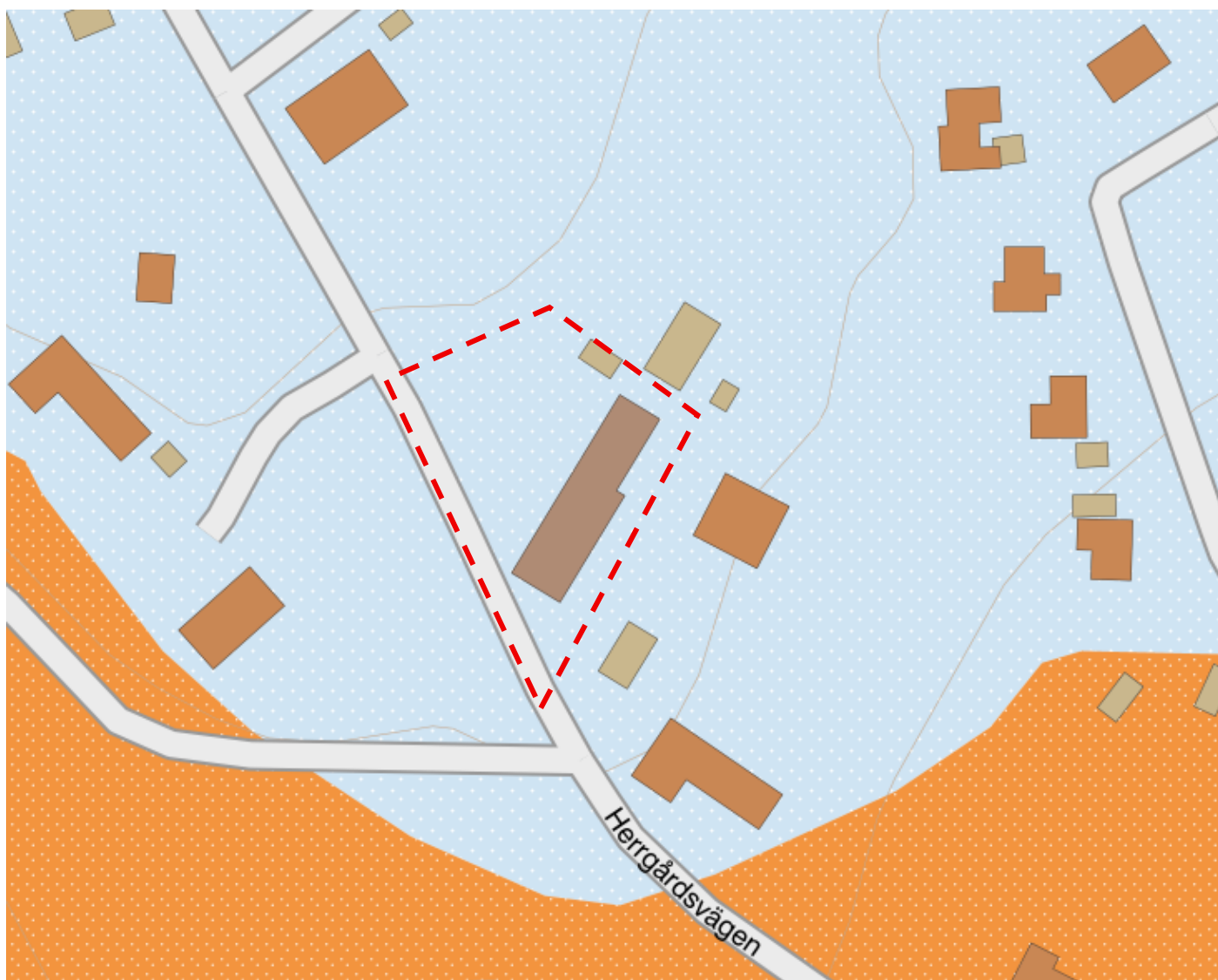
Ovan: utdrag från kommunens översiktliga markradonkartering. Planområdet ligger inom ett område som bedöms ha normal risk för markradon (ljusblått). Planområdet ungefärligt illustrerat med röd streckad linje.

Förorenad mark

Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken (2007:660) har den som äger eller brukar en fastighet skyldighet att genast kontakta tillsynsmyndigheten om en förorening upptäcks som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, oavsett tidigare kännedom om föroreningar i området.

Geotekniska förhållanden

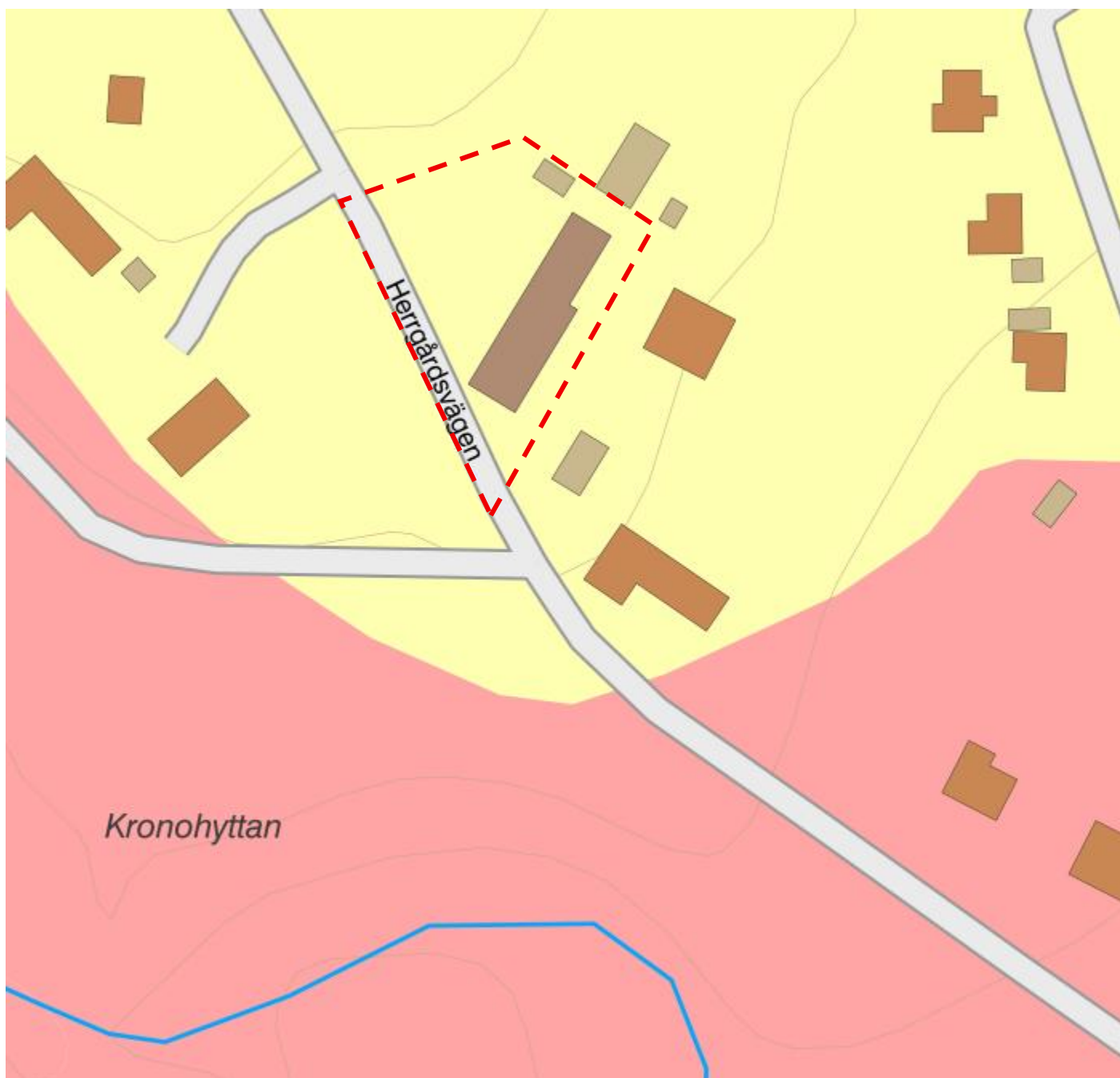
SGU:s kartvisare jordartskartan 1:25 000 – 1: 100 000 visar att området utgörs av sandig morän. Grundläggningsförutsättningarna inom området bedöms vara tillfredställande, vilket även var bedömningen när den gällande detaljplanen togs fram 1989.



Ovan: utdrag från SGU:s kartvisare över jordlager. Planområdet ungefärligt illustrerat inom röd streckad linje Jordarten inom planområdet utgörs i huvudsak av sandig morän (blå-vitprickigt lager).

Hydrologiska förhållanden

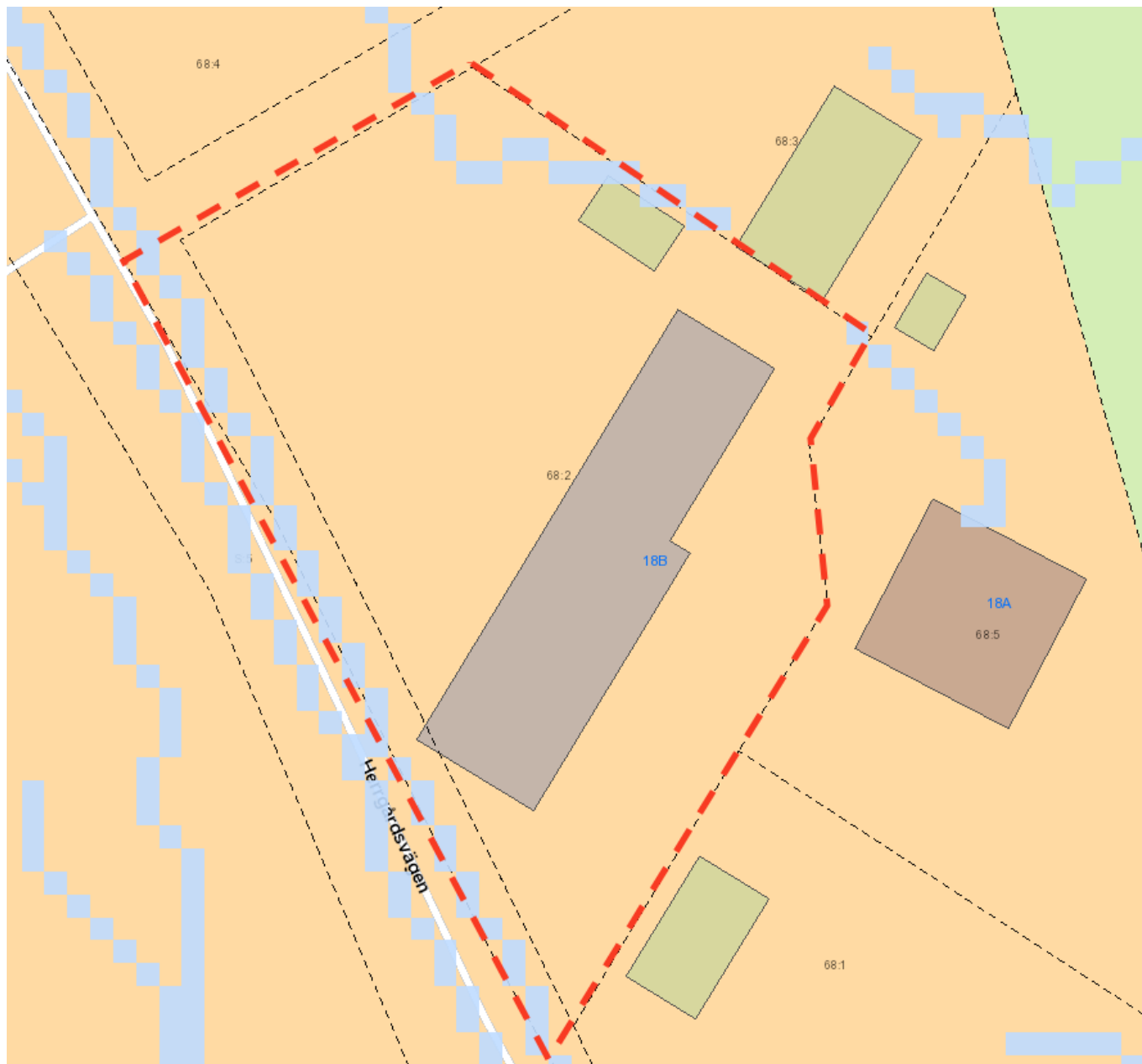
Planområdet sluttar svagt från nordväst till sydost och är inte instängt. Marken i den nordvästra delen av planområdet ligger cirka 119 m.ö.h. (meter över havet) medan marken i den sydöstra delen av planområdet ligger i cirka 117, meter över havet. Inom planområdet är markens genomsläpplighet normal (se bild nedan).



Ovan: utdrag från SGU:s kartvisare (Sveriges geologiska undersökning) som översiktligt illustrerar markens genomsläpplighet. Mark med normal genomsläpplighet illustreras med gult och mark med hög genomsläpplighet illustreras med rosa. Aktuellt planområde ungefärligt illustrerat med röd streckad linje.

Fastigheten ligger inom kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och därmed möjliggörs anslutning till den kommunala dagvattenledning som finns i Herrgårdsvägen. Vattnet från dagvattenledningen i Herrgårdsvägen släpps ut ca 500 meter sydost om planområdet, där det ansluter till det vattendrag som rinner parallellt med Herrgårdsvägen.

Inom planområdet finns inga stora eller djupa lågpunkter. Enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering finns inte heller några större flödesvägar (se nedan).



Ovan: lågpunktskartering från Länsstyrelsens webbkarta Klimat-GIS som visar flödesvägar. Potentiella flödesvägar vid höga flöden illustreras med blått. Planområdet markerat med röd streckad linje.

Kulturmiljö

Inom ramen för detaljplanen har en kulturmiljöanalys och antikvarisk förundersökning gjorts (se bilaga). Resultat visar att den gamla skolbyggnaden inom planområdet har höga kulturhistoriska värden genom sin historiska koppling till skolväsendet, sin tydliga arkitektoniska karaktär och sin starka förankring i det lokala kollektiva minnet. Dess betydelse förstärks av att den fortfarande uppvisar en hög grad av autenticitet och att dess ursprungliga funktion fortfarande är tydligt avläsbar.

Byggnaden har också en miljöskapande betydelse. Genom sin placering, sin volym och sitt offentliga uttryck fungerar den som ett landmärke i ortsmiljön och bidrar till förståelsen av Guldsmidshyttans historiska utveckling. Sammantaget bedöms byggnaden ha höga kulturhistoriska värden på lokal nivå och uppfylla kriterierna för särskilt värdefull bebyggelse enligt 8 kap. 13 § plan- och bygglagen.



Ovan: bild från 1900-talet då huvudbyggnaden nyttjades som skola. Bilden är tagen söderifrån, från Herrgårdsvägen.

Kulturmiljölagen (SFS1988.950) anger att en särskilt värdefull byggnad, bebyggelsemiljö, kyrkomiljö, park, trädgård eller liknande kan skyddas som ett byggnadsminne. Byggnader kan även skyddas enligt plan- och bygglagen, vilket är en uppgift för kommunerna.

Länsstyrelsen utreder och beslutar om ett objekt ska bli byggnadsminne, gör tillsyn av byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser samt ger tillstånd att ändra byggnadsminnen, kyrkor och begravningsplatser.

Fornlämningar

Det finns idag ingen kännedom om fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen (1988:950). Det innebär att det är förbjudet att utan tillstånd av Länsstyrelsen rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnader inom planområdet som är klassade som byggnadsminnen enligt kulturmiljölagen.

Fysisk miljö

Planområdet ligger utmed Herrgårdsvägen i den västra delen av tätorten Guldsmidshyttan. Området norr om Herrgårdsvägen (där aktuellt planområde ligger) utgörs av ett bostadsområde bestående av en blandning av villor och flerbamiljshus som uppförts under olika delar av 1900-talet. Söder om Herrgårdsvägen



Ovan: flerbostadshus utmed Herrgårdsvägen, strax sydost om aktuellt planområde.



Ovan: villor utmed Herrgårdsvägen, sydost om planområdet.



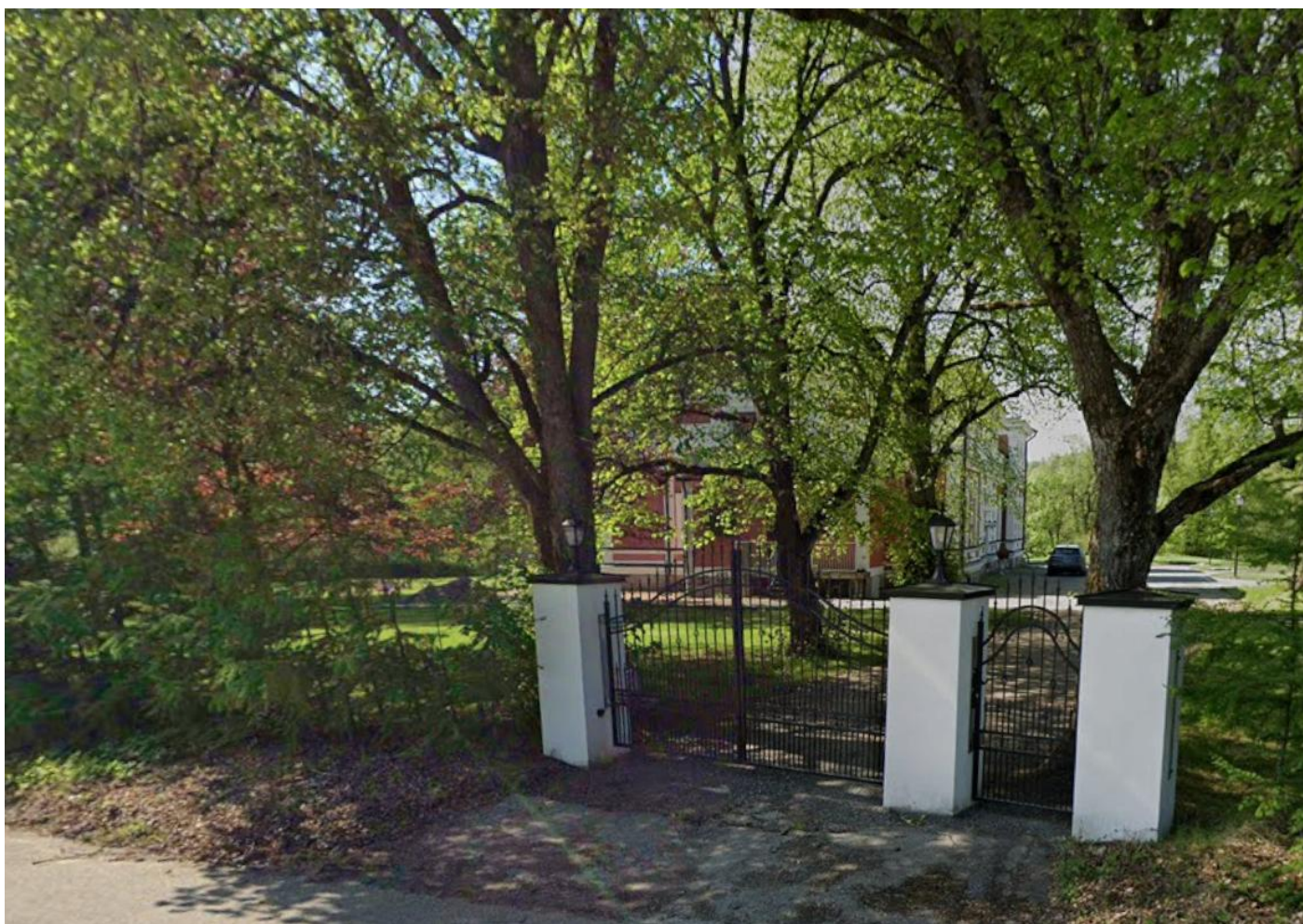
Ovan: flerbostadshus utmed Herrgårdsvägen, strax nordväst om aktuellt planområde.

Inom planområdet består huvudbyggnaden av en gammal skolbyggnad uppförd på 1920-talet. Skolbyggnaden har under lång tid på 1900-talet tjänstgjort som skola. Huvudbyggnaden består av två våningar inklusive källare och vind. Huvudbyggnaden har också en tillbyggnad i en våning i norr. På gården finns också ett uthus/komplementbyggnad. (se bild nedan).



Ovan: bild tagen från Herrgårdgatan i nordväst över befintlig gammal skolbyggnad inklusive utbyggnad och komplementbyggnad.

Söder om planområdet och Herrgårdsvägen rinner Hammarskogsån. På den södra sidan Herrgårdsvägen består bebyggelsen av ett fåtal fastigheter med gårdskaraktär, däribland Guldsmidshytte Herrgård tillsammans med några äldre industri-/verksamhetsbyggnader.



Ovan: bild tagen från Herrgårdsvägen mot söder och Guldsmedshytte Herrgård, sydost om aktuellt planområde.



Ovan: bild tagen söderut från Herrgårdsvägen på äldre byggnader tillhörande Herrgården.

Sociala

Bruket och gruvan har genom åren varit stora och betydelsefulla arbetsgivare i Guldsmedshyttan. Gruvverksamheten är sedan många år nedlagd, däremot är gruvområdet öppet som museum och som en kulturell plats för evenemang av diverse slag inklusive försäljning av mat och dryck. Gruvområdet ligger cirka 500 meter (fågelvägen) norr om aktuellt planområde.

Bruket var i drift fram till våren 2026 då produktionen lades ner. Nedläggningen av bruket innebar en förlust av cirka 130 arbetstillfällen på orten, men nedläggningen innebar också att en lång epok av industriverksamhet var över.

Verksamheten är till försäljning och det har i skrivande stund visats intresse från diverse bolag att ta upp någon form av tillverkningsindustri i området.

Teknisk infrastruktur

Planområdet ligger i anslutning till Herrgårdsvägen vilken österut leder till torget i Guldsmedshyttan samt riksväg 50, samt västerut till bland annat Stripa gruva.

Vattenförsörjning och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde.

Service

Cirka 500 meter öster om planområdet ligger torget i Guldsmedshyttan där det bland annat finns en busshållplats, livsmedelsbutik, en pizzeria och en bensinmack.

Kommunal service

Avfallshantering ska hanteras inom egna fastigheten. För utformning av avfallsutrymmen, transportvägar för renhållningsfordon m.m. bör råd och anvisningar följas enligt *Avfallsplan 2022-2026 för Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora*. Avfallsplanen innehåller mål och strategier för avfallshanteringen.

Planeringsunderlag

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa en sammanställning av de planeringsunderlag som legat till grund för detaljplanens omfattning och utformning.

Kommunala

Detaljplan

- Gällande detaljplan *Del av Guldsmidshyttan 68:1 m.fl.* (laga kraft 1989-10-16).

Grundkarta

- Grundkarta upprättad av Bygg- och geodataenheten på Samhällsbyggnadsförvaltningen (2026-04-14)

Översiktsplan

- Lindesbergs kommuns översiktsplan (laga kraft 2019-05-15)

Undersökning enligt 6 kap, 6§ miljöbalken (1998:808)

- Undersökning betydande miljöpåverkan (checklista) (2026-07-02)

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

- Beslut tas efter samråd och eventuella synpunkter från Länsstyrelsen.

Utredningar

- Kulturmiljöanalys samt kulturmiljöinventering (2026)
- Trafikmätning (2019)

Konsekvenser

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa konsekvenser, både positiva och negativa, som det nya planförslaget för med sig.

Fastigheter

Fastigheter och rättigheter

I detaljplanen föreslås en gemensamhetsanläggning i den östra delen av planområdet vilken möjliggör infart till fastigheterna Guldsmedshyttan 68:3 samt Guldsmedshyttan 68:5.

Fastighetsrättsliga åtgärder

En lantmäteriförrättning för att bilda en gemensamhetsanläggning initieras och bekostas av deltagande fastigheter.

Landskapsbild

Bestämmelser i detaljplanen säkerställer att den gamla skolbyggnaden bevaras samt med hänsyn till dess kulturvärden renoveras varsamt. Vidare säkerställs i detaljplanen att en eventuell komplettering med ytterligare byggnader tar hänsyn till kulturvärdena på platsen samt underordnas huvudbyggnaden. Detta gör att landskapsbilden samt skolan som ett landmärke på orten bevaras.

Miljö

När en ny detaljplan tas fram eller en befintlig ändras ska kommunen i ett tidigt skede enligt 5 kap 11 a§ i plan- och bygglagen och 6 kap miljöbalken ta ställning till om en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP). Detta görs i en särskild inledande undersökning av betydande miljöpåverkan som återfinns som bilaga till detaljplanen. Om detaljplanen i den inledande undersökningen konstateras medföra en betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas.

Undersökning

Vid bedömning av den inledande undersökningen har följande aspekter beaktats:

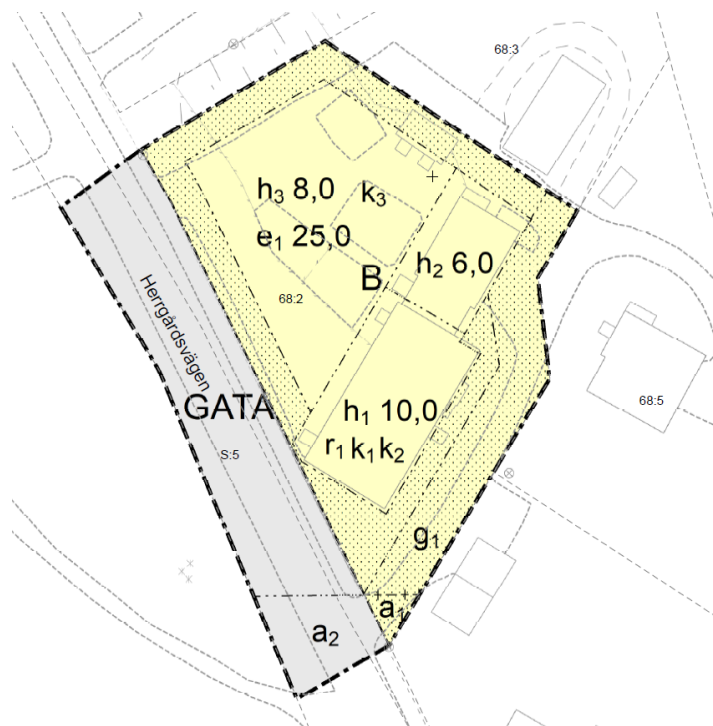
- risker för negativ påverkan på människors hälsa eller för miljön
- påverkan på kulturvärden
- påverkan på naturvärden
- påverkan på sociala värden
- påverkan på materiella värden
- den totala (kumulativa) effekten av flera mindre negativa effekter.

Den inledande undersökningen innehåller en checklista som bland annat utgår från miljöbedömningsförordningen (2017:966) https://www.riksdagen.se/sv/dokument-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/miljobedomningsforordning-2017966_sfs-2017-966. Undersökning med tillhörande checklista är framtagen av samhällsutvecklingsenheten på Lindesbergs kommun.

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som åsyftas i PBL (2010:900) 4 kap 34§ eller MB 6 kap 11§ att en miljö-bedömning behöver göras.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i den södra delen av planområdet. Dels upphävs strandskyddet inom den del av Herrgårdsgatan med markanvändningen GATA som berörs av strandskyddet, dels upphävs strandskyddet i den södra delen av kvartersmarken där markanvändningen är bostäder med egenskapsbestämmelsen *marken får inte förSES med byggnad* samt egenskapsbestämmelsen *g1 – gemensamhetsanläggning för infart till fastigheterna Guldsmedshyttan 68:3 samt Guldsmedshyttan 68:5*.



Ovan: utrag från plankartan. Inom områdena a1 och a2 i den södra delen av planområdet är strandskyddet upphävt.

Som skäl till upphävande av strandskyddet åberopas punkt 1 och punkt 3 (7 kap 18 e § Miljöbalken):

- Området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
- Området behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

De två skälen ovan motiveras dels med att området har sedan länge fungerat som gata samt infart för såväl aktuell fastighet som två av grannfastigheterna, dels behöver infarten till fastigheterna ligga där för att fastigheterna ska kunna nås på ett rimligt vis. Både Herrgårdsvägen och infarten är asfalterad och det bedöms därför vara uppenbart att området saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften (se bild nedan).



Ovan: bild från Herrgårdsvägen och det område där strandskyddet upphävs (infarten till fastigheterna rakt fram samt huvudbyggnaden i vitt).

Dagvatten

Inom planområdet finns inga större lågpunkter eller flödesvägar. Eftersom planområdet ligger inom verksamhetsområde för dagvatten finns möjlighet ansluta till befintlig dagvattenledning i Herrgårdsvägen.

Eftersom detaljplanen medger en begränsad byggrätt, som innebär att 25 % av fastigheten får bebyggas, är förutsättningarna att hantera dagvatten inom egen fastighet goda. Planområdets östra del – som består av prickmarken samt g₁ - kan med fördel användas för att leda bort/fördröja dagvatten innan det släpps vidare till anslutningspunkt vid Herrgårdsvägen.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte påverkar luftkvaliteten i den grad att miljökvalitetsnormerna överskrids

Vatten

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljökvalitetsnormer för vatten.

Buller

Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte medför någon risk för försvårande av att uppnå mål för miljö kvalitetsnormer för buller.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Kommunen bedömer - mot bakgrund av den trafikmätning som gjordes 2019 samt den skyltade hastigheten på 30 km/h - att 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad inte riskerar att uppnås idag eller i framtiden då sannolikheten att trafiken i anslutning till planområdet kommer att öka i någon betydande omfattning är mycket liten.

Kommunens bedömning är också att möjligheterna att inom planområdet uppföra en uteplats där såväl ekvivalenta (50) som maximala (70) bullernivåer för uteplats inte överskrids är goda.

Olyckor

Inom kvartersmarkens utmed Herrgårdsgatan är marken prickad, vilket innebär att marken inte förses med byggnad. Detta bland annat för att minska risken för skada på person och egendom vid en eventuell avåkning. I anslutning till huvudbyggnaden är kvartersmarken upphöjd, vilket fungerar som ett naturligt avåkningsskydd, vilket skyddar byggnaden såväl som personer inom planområdet.

Erosion

Det bedöms inte föreligga någon risk för erosion inom planområdet.

Skred

Det bedöms inte föreligga någon risk för skred inom planområdet.

Ras

Det bedöms inte föreligga någon risk för ras inom planområdet.

Förorenad mark

Det finns inget som tyder på att marken inom planområdet är förorenad. Även om gällande detaljplan medger markanvändningen småindustri så finns det inget som tyder på verksamhet som misstänks ha gett upphov till föroreningar.

Sociala

En ändrad markanvändning från småindustri till bostad gör att fastigheten och dess byggnader kommer att nyttjas och åter skapaliv och rörelse på platsen.

Barn

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna genom stor friyta samt en låg skyltad hastighet samt en trottoar för gående på Herrgårdsgatan. Bebyggelse inom området är mestadels villabebyggelse med inslag av flerbostadshus. Genom att begränsa byggrätten har hänsyn tagits till bland annat barns behov av utemiljö. Från planområdet är det nära till såväl grönområden som offentlig lekplats.

Genomförandefrågor

I planbeskrivningen ska kommunen redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Markägoförhållanden

Guldsmedshyttan 68:2 ägs av en privatperson. Herrgårdsgatan som är planlagd som allmän plats GATA med kommunalt huvudmannaskap ägs av

Fastighetsrättsliga frågor

Genom egenskapsbestämmelsen *g1 – gemensamhetsanläggning för infart till fastigheterna Guldsmedshyttan 68:3 samt Guldsmedshyttan 68:5* möjliggör detaljplanen upprättandet av en gemensamhetsanläggning i den östra delen av planområdet. Syftet med gemensamhetsanläggningen är att skapa förutsättningar för grannfastigheterna att nå sina fastigheter från Herrgårdsvägen.

Rättigheter

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägaren/ledningshavaren om inget annat avtalas.

Tekniska åtgärder

Nödvändiga geotekniska undersökningar tas fram av byggherre i samband med en eventuell exploatering av området. Projektenheten samt vatten- och avloppsavdelningen kan vara vägledande vid projektering och dagvattenfrågor. Kommunens vatten- och avloppsavdelning ska medverka vid höjdsättningen av området för att säkerställa att spillvatten och dagvatten kan avledas med självfall.

Planavgift

Ett planavtal är tecknat mellan exploitören och Lindesbergs kommun. Ingen planavgift tas ut vid bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Om planens genomförande förutsätter lantmäteriförrättning skall detta bekostas av fastighetsägarna.

Rivningsförbud

Kommunen bedömer att avsedd markanvändning, bostad, är förenligt med egenskapsbestämmelsen om rivningsförbud. De åtgärder och förändringar av byggnaden som avses göras, främst interiört, står i inte i konflikt med ett rivningsförbud.

Utökad lovplikt

[Bygglovsplikten inom planområdet är utökat enligt 4 kap 16 § pkt. 3 PBL med anledning av den gamla skolbyggnadens särskilt höga kulturvärden vilket också regleras genom varsamhetsbestämmelser och rivningsförbud i aktuellt planförslag.

Marklov

Marklov krävs inom detaljplanlagt område för att schakta eller fylla ut marken på ett sätt som avsevärt ändrar markens höjdläge. I samverkanskommunerna bedöms denna gräns till +/- 0,5 meter. Detta gäller både för kvartersmark och för allmänna platser.

Medverkande

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsutvecklingsenheten på Lindesbergs kommun.

Isabella Lohse
Samhällsutvecklingschef

Jens Vestby
Planarkitekt