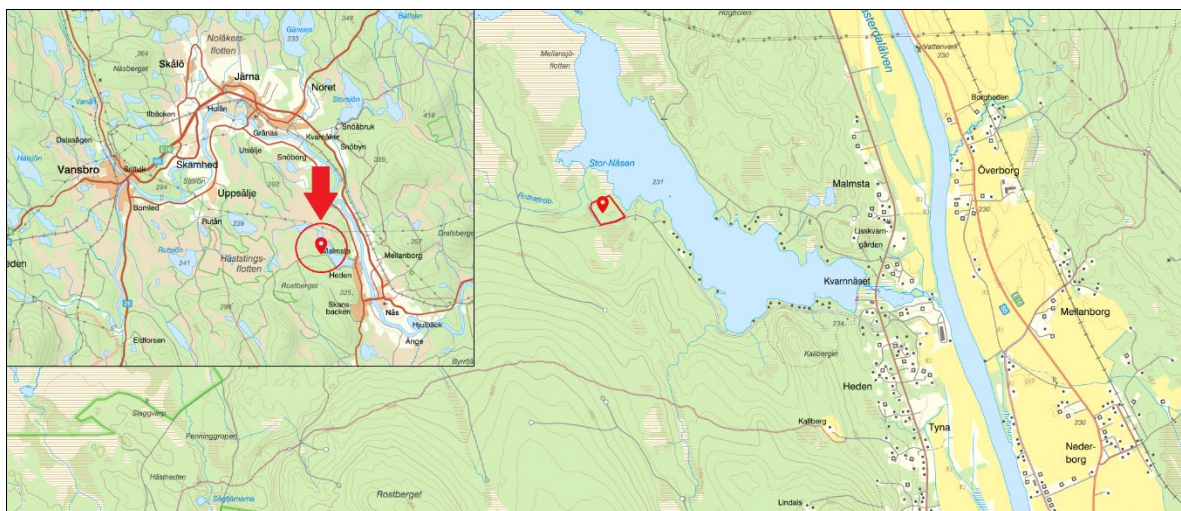


Detaljplan för

HEDEN 8:23

Del av Heden 8:23

Vansbro kommun, Dalarnas län



Övriga handlingar:

Plankarta med bestämmelser och grundkarta

Granskningsutlåtande

Dnr	KF 2023-00052
Upprättad	2023-04-19
Antagen	2023-05-29
Laga kraft	2023-06-23

Vad är en detaljplan och hur tas den fram?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Då större ändringar gjordes efter granskningen genomfördes för denna detaljplan en andra granskning.

Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

Innehåll

Inledning.....	5
Syfte och huvuddrag	5
Konsekvenser av planens genomförande.....	5
Plandata	5
Läge	5
Areal.....	5
Ingående fastigheter	5
Markägförhållanden	5
Samrådsrets	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden med mera	6
Avvägning enligt miljöbalken.....	6
Markens lämplighet.....	6
Värdefulla områden.....	7
Riksintressen	7
Miljökvalitetsnormer	7
Skydd av områden	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	11
Förutsättningar och förändringar.....	11
Natur	11
Kulturmiljö	13
Verksamheter.....	14
Bebyggelse	14
Service	16
Friytor	16
Trafik	16
Störningar	16
Teknisk försörjning.....	16
Organisatoriska frågor.....	17
Planförfarande	17
Tidsplan	18
Genomförandetid	18
Ansvarsfördelning	18
Avtal	18
Fastighetsrättsliga frågor.....	18
Allmänt	18

DP HEDEN 8:23 – ANTAGANDEHANDLING

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare	19
Ekonomiska frågor	19
Tekniska frågor	19
Övriga medverkande	19

Inledning

Bakgrunden till planläggningen är en ambition från fastighetsägaren av Heden 8:23 att stycka av fastigheten och möjliggöra för en bostadstomt samt odling och djurhållning.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra området för lantligt boende med hundgårdar, husbehovsodling samt odling av ädellövträd. Detta uppnås genom att planlägga området för bostäder (B) samt odling och djurhållning (L). Ett område planläggs också för tekniska anläggningar (E), för att möjliggöra en transformatorstation inom området.

Detaljplanen innebär även att strandskyddet upphävs inom delar av området.

Bebyggelsens placering och utformning regleras för att följa befintlig karaktär i området. Byggnaden placeras indragen från gatan och ska ha en höjd som överensstämmer med befintliga hus i området. Vidare ska fastigheten ha en begränsad exploateringsgrad och takvinkel ska finnas.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2021:788). Plankarta och planbeskrivning är utformade enligt *Boverkets föreskrifter (2020:5) om detaljplan* samt *Boverkets föreskrifter och allmänna råd (2020:8) om planbeskrivning*.

Konsekvenser av planens genomförande

Ett plangenomförande innebär att del av Heden 8:23 kan styckas av för att bilda en eller som högst tre bostadsfastigheter där även djurhållning och odling får bedrivas. Planens utnyttjandegrad regleras i största byggnadsarea per fastighet vilket öppnar för att stycka av det cirka 2,6 hektar stora planområdet i ytterligare fastigheter. Planområdet är idag ett oexploaterat kalhygge varför ett plangenomförande anses bidra till Vansbro kommuns landsbygdsutveckling.

Plandata

Läge

Planområdet ligger inom fastigheten Heden 8:23 vid sjön Stor-Nåsen cirka fem kilometer nordväst om Nås i Vansbro kommun, Dalarnas län.

Området avgränsas i öster av Stor-Nåsen, i väster av ett dike som rinner samman med Rotkattröbäcken, i söder av en enskild grusväg och i norr av skog.

Areal

Planområdets areal är cirka 2,6 hektar.

Ingående fastigheter

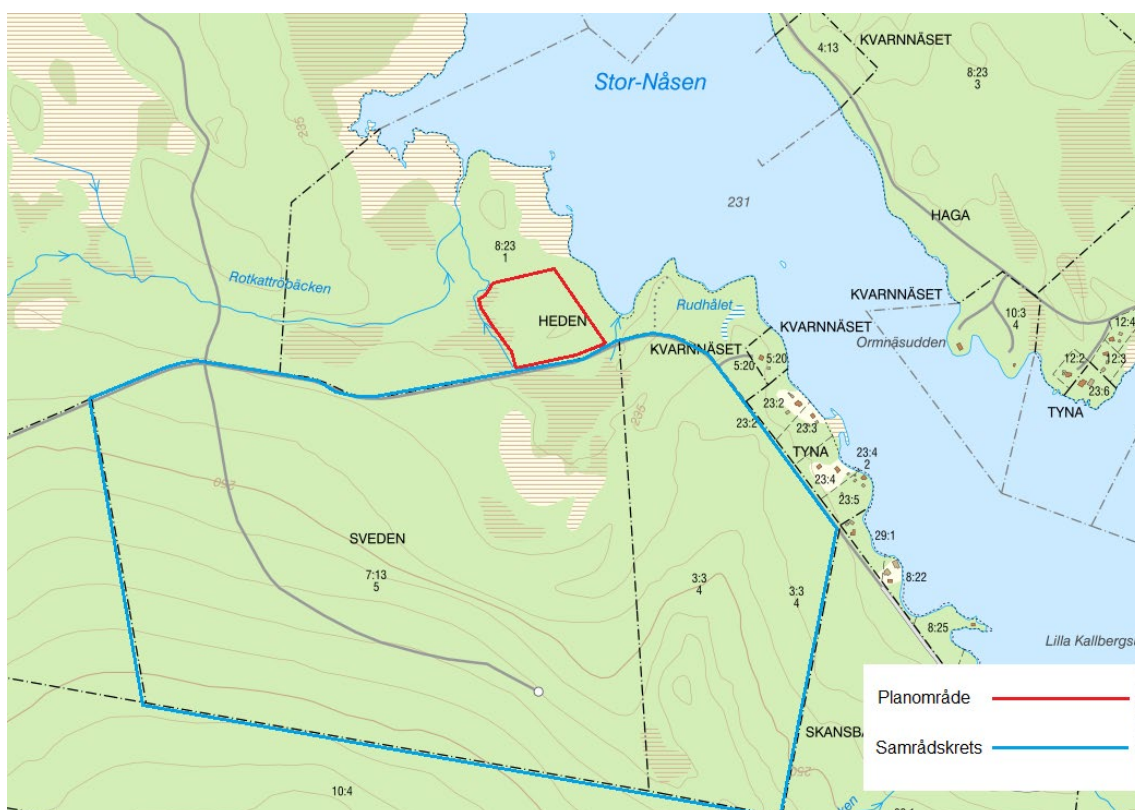
Del av Heden 8:23.

Markägoförhållanden

Marken inom det berörda området är privatägd.

Samrådskrets

Fastighetsägare enligt bifogad fastighetsförteckning har bedömts ingå i samrådskretsen. För avgränsning av samrådskretsen, se karta på nästa sida.



Samråds-krets (kartunderlaget hämtat från Lantmäteriets topografiska webbkarta)

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Gällande översiktsplan, *Översiktsplan för Vansbro kommun 2011*, antogs av kommunfullmäktige 2011-10-03 och aktualitetsförklarades 2016.

I översiktsplanen anges att varje tillskott av nya bostäder för permanentboende eller fritidsboende i grunden är att betrakta som positivt. Planförslaget bedöms därför ha stöd i gällande översiktsplan.

Planområdet omfattas även av Vansbro kommuns LIS-plan, område 15h. Detaljplanens avgränsning mot öster, mot Stor-Nåsen, utgår ifrån avgränsningen för LIS-område 15h. Strandområdet skyddas från privatisering genom att uteslutas från planen. Planen bedöms således ha stöd i kommunens tematiska tillägg till översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser, förordnanden med mera

Detaljplaner

Området omfattas inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser.

Avvägning enligt miljöbalken

Markens lämplighet

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov.

Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. Den föreslagna användningen är anpassad till platsens förutsättningar.

Etableringen bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

Värdefulla områden

Enligt 3 kap. 2–5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Med bakgrund kommunens strategiska ställningstaganden genom utnämmandet av LIS-området 15h bedöms ett plangenomförande vara att betrakta som en ändamålsenlig användning av marken i enlighet med 3 kap. 1 § miljöbalken. Vidare är skogen inom planområdet avverkad och kan av den anledningen inte anses utgöra ett skogsområde av nationell eller annan betydelse.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5–9 §§ 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 exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2–7 §§ miljöbalken eller 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger däremot inom skyddsområde för flygplatser som är av riksintresse för Trafikverket enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. I en flygplats närområde regleras högsta tillåtna höjd för byggnadsverk av hinderbegränsande ytor. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka flygtrafiken.

Planområdet ligger inom påverkansområde, väderradar, som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 §. Inom påverkansområdet riskerar riksintresset skadas av vindkraftsetableringar.

Då planen inte tillåter bebyggelse högre än 20 meter eller vinkraftsverksetablering görs bedömningen att den föreslagna planläggningen inte påtagligt kommer att försvåra tillkomsten till eller utnyttjandet av riksintressena.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

Utomhusluft

I dag finns miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och kväveoxider.

Det finns inga mätningar av luftkvaliteten gjorda som berör planområdet. Halterna av luftföroreningar förutsätts vara mycket låga med hänsyn till geografiskt läge, trafiksituation och befolkningstäthet. Vidare förväntas ett plangenomförande få mycket liten påverkan på luftsituationen.

Fisk- och musselvatten

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom kommunen eller länet som ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fisk- och musselvatten som ska skyddas.

Ett plangenomförande bedöms således inte att komma medföra någon risk för att gällande miljö-kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

Spill- och dagvatten kommer att omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Detta beskrivs mer utförligt under *Teknisk försörjning*.

Omgivningsbuller

Miljö-kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planläggning kommer dock inte nämnvärt försämra bullersituationen i området och gällande riktlinjer för buller kan erhållas även efter genomförd detaljplan.

Vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö-kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

För Stor-Nåsen gäller miljö-kvalitetsnorm enligt Havs- och vattenmyndighetens föreskrifter om kvalitetskrav beslutade 2017-02-23.

Stor-Nåsen har i dag måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Anledningen till att god ekologisk status inte uppnås beror på att sjön är reglerad med en damm i anslutning till vattenförekomsten. Dammen innebär en förändring av sjöns konnektivitet och utgör vandringshinder för vattenlevande organismer. Beslutad miljö-kvalitetsnorm anger att Stor-Nåsen ska uppnå god ekologisk status till år 2027.

I dag uppnås inte heller en god kemisk ytvattenstatus. Problemen hänför främst till miljögifter (kvikksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter) kopplade till atmosfärisk deposition, det vill säga nedfall från luften. Beslutad miljö-kvalitetsnorm anger att Stor-Nåsen ska uppnå god kemisk status, med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar samt bromerad difenyleter. Förslag till ny MKN anger samma kvalitetskrav för nästa förvaltningscykel.

Spillvatten kommer att omhändertas och renas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Dagvatten kommer i huvudsak att infiltreras på de egna fastigheterna. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i berörda vatten.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

Strandskydd

För den berörda delen av Stor-Nåsen samt för Rotkattröbäcken gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.



Området närmast Stor-Nåsen

I detaljplanen föreslås att strandskyddet upphävs för de berörda delarna av kvartersmarken inom planområdet.

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken.

Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan, nämligen att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdena inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

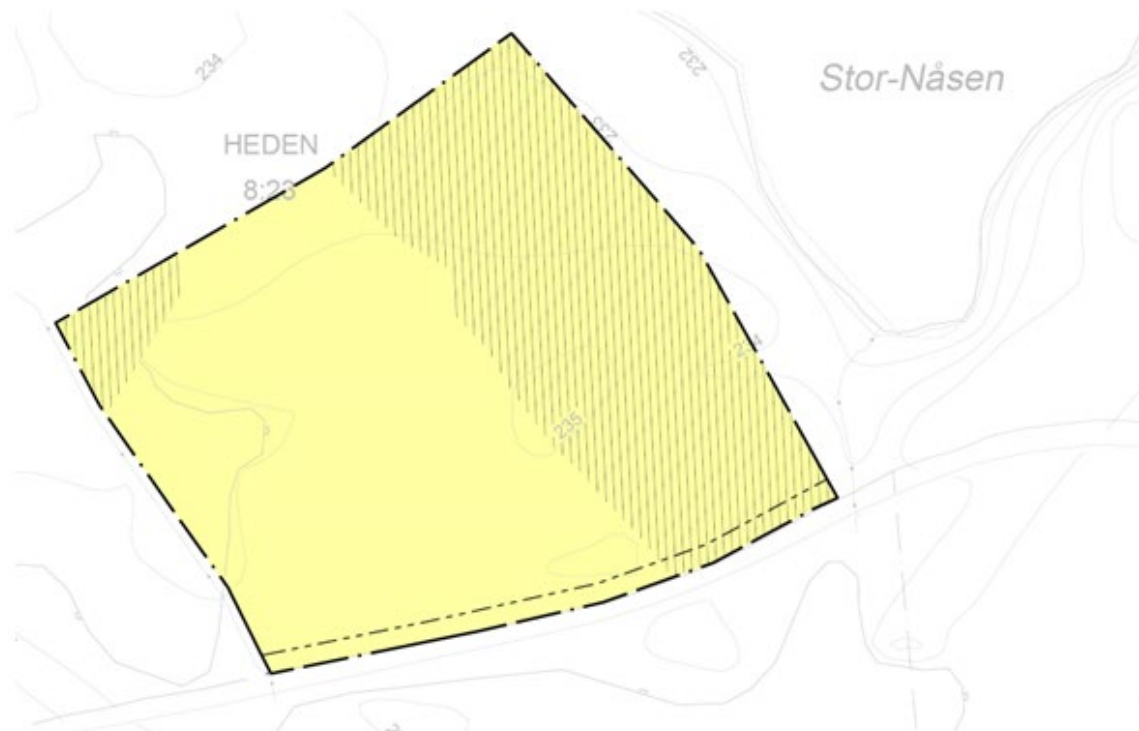
Som skäl för upphävande av strandskyddet för kvartersmarken anges att området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). I tillägget till gällande översiktsplan, *Områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS)*, anges att kommunen vill kunna tillåta ny bebyggelse i lämpliga strandnära lägen för att göra det mer attraktivt att besöka Vansbro, att bo kvar eller

att flytta till kommunen. Planläggningen möjliggör ett breddat bostadsutbud genom att möjliggöra för bostäder, samt odling och djurhållning, i ett attraktivt läge i kommunen. Bostäder i detta läge utgör visst underlag för service och butiker på landsbygden, huvudsakligen vid samhället Nås. Då befolkningsutvecklingen är långsam i Vansbro kommun, med endast ett fåtal tillkommande bostäder per år, har LIS-planen pekat ut varje bostadstillskott som värdefullt för kommunen.

Markanvändningen odling och djurhållning skapar förutsättningar för bland annat livsmedelsproduktion, gårdsförsäljning, ridverksamhet och hunddagis på platsen. Detta innebär således att planläggning möjliggör för arbetstillfällen inom området, samt både produktion och försäljning. Det öppna odlingslandskapet gör vidare platsen till en mer attraktiv plats att vistas i, vilket kan främja ytterligare etableringar i området och även stödja turistnäringen. Odling inom området stärker vidare den biologiska mångfalden på platsen och ger en mer levande och varierad landsbygd. Planläggningen bedöms därigenom uppfylla LIS-områdets syfte att utveckla landsbygden, i huvudsak ekonomiskt, men även upplevelsemässigt och biologiskt.

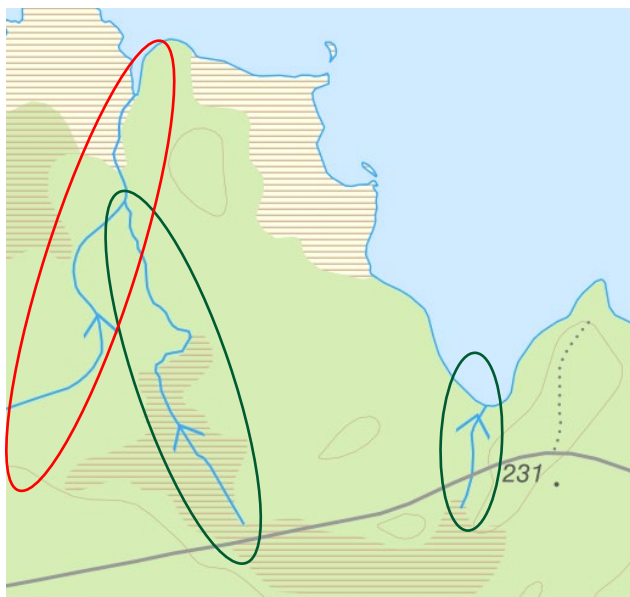
Att området kan utvecklas utan att påverka strandskyddets syfte, har prövats i framtagna LIS-plan. Mot stranden i öster utelämnas en remsa av skogsmark med en bredd på mellan ca 30–45 meter från planområdet för att trygga att strandskyddets syfte inte motverkas. Detta för att värna om den fria passagen och inte göra något intrång på allemansrätten. Allmänheten ska kunna röra sig fritt längs med vattnet utan känslan att de rör sig genom en hemfridszon. Det område som kan användas för bostadsändamål ligger ytterligare 10-15 meter från strandkanten.

För Rotkattträbäcken finns ett strandskyddat område kvar på cirka 75 meter från bäcken efter att berörd del av strandskyddet upphävts.



Skraffering illustrerar område inom vilket strandskyddet upphävs

I anslutning till planområdet finns också diken. Ett dike finns direkt öster om planområdet och ett finns väster om planområdet. Vattendragen har bedömts som grävda diken och har inte vattenföring året runt och bedöms därmed inte omfattas av strandskydd.



Rottkattröbäcken, inringat i rött, bedöms omfattas av strandskydd. Vattendrag omringade med grön ellips är diken som inte bedömts omfattas av strandskydd.



Bilden visar dike på platsen som inte bedömts omfattas av strandskydd. Diket var vid fototillfället inte vattenförande.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning huruvida ett plangenomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen har utförts. Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte kan antas medföra en sådan betydande miljöpåverkan och att genomförandet därmed inte behöver föregås av en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Länsstyrelsen delar i sitt samrådsyttrande, daterat 2022-05-20, detta ställningstagande.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Topografi

Planområdet är relativt flackt med marknivåer mellan + 235,0 och + 233,0 meter (RH 2000). Området sluttar svagt ner mot Stor-Nåsen med de lägsta nivåerna i anslutning till sjön i öster och den högsta i planområdets centrum.

Inga större förändringar av topografin kommer att ske vid ett plangenomförande, bortsett från smärre justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och angränsningsvägar för att bland annat klara tillgängligheten.

Vegetation

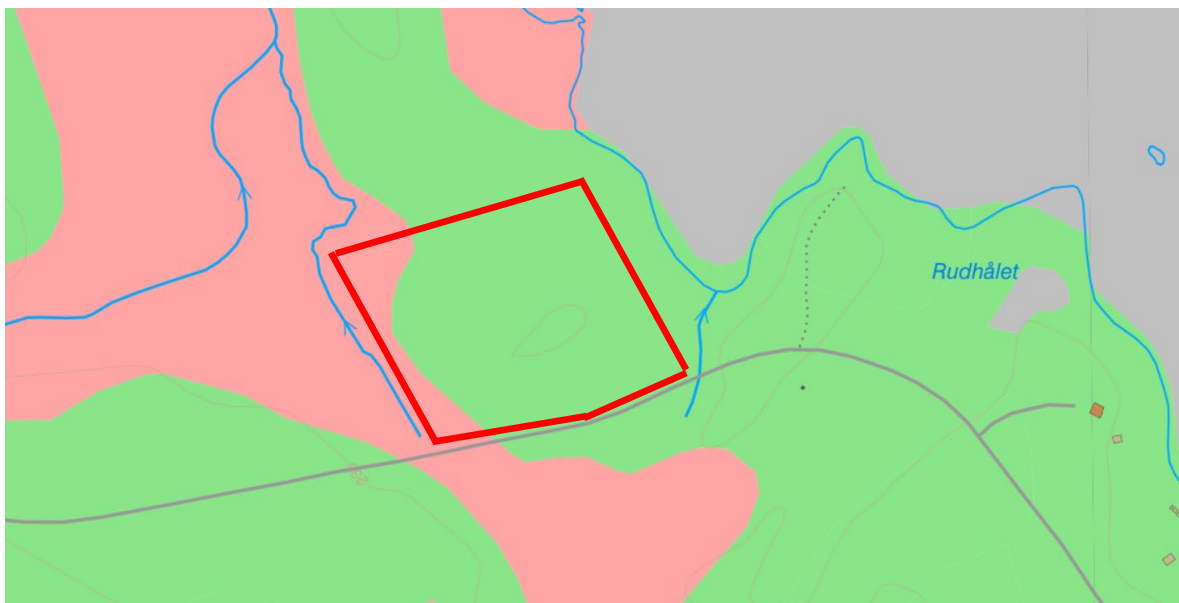
Vegetationen inom planområdet består i huvudsak av avverkad skogsmark.



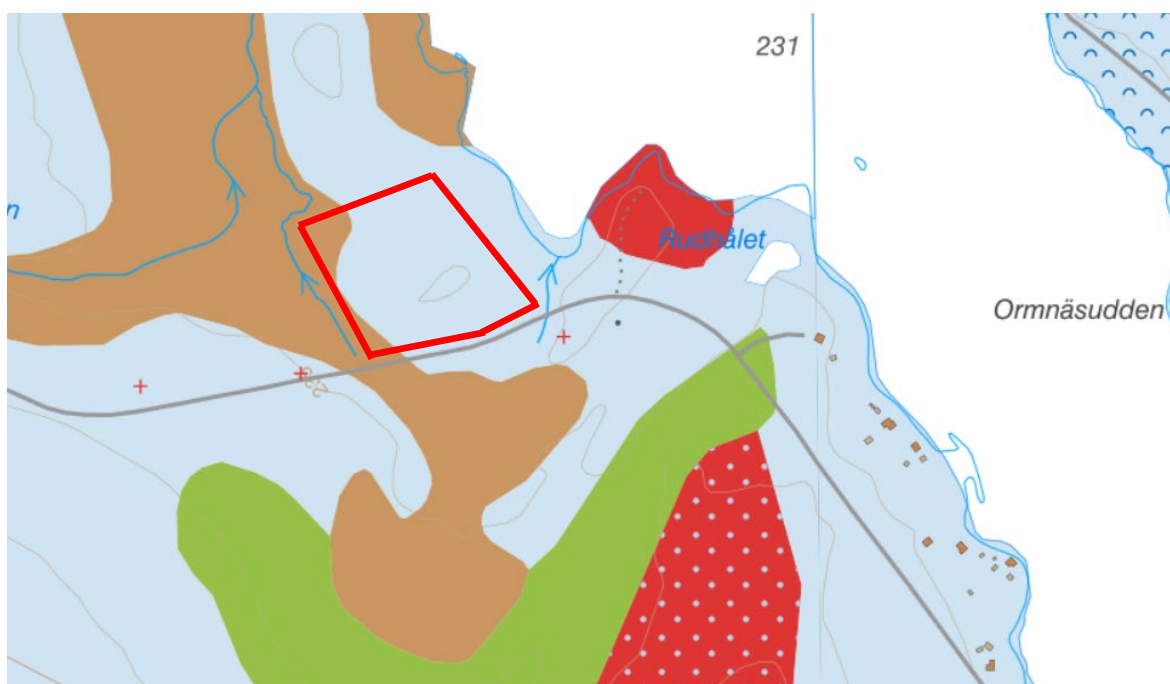
Planområdet idag

Geotekniska förhållanden och stabilitet

Enligt Sveriges geologiska undersökningars översiktliga jordartskartor utgörs jorden inom planområdet till övervägande del av morän som utgör fastmark samt torv längs det västra diket som inte utgör fastmark. Markens geotekniska förhållanden, förutom längst i väster bedöms som goda. Planområdet ligger inte inom aktsamhetsområde för ras eller skred.



Fastmarkskarta: grönt = fastmark, rosa = ej fastmark. (Sveriges geologiska undersökningar)



Jordartskarta: Blått = morän, Brunt = torv (Sveriges geologiska undersökningar)

Någon geoteknisk undersökning har inte utförts på platsen. Kunskaperna är baserade på SGUs översiktliga jordartskartor bedöms som tillräckliga för planskedet.

Markradon

Någon markradonundersökning har inte utförts inom planområdet.

Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med kommande bygglovsprövning.

Förorenade områden

Det finns inga historiska eller andra belägg för att det skulle ha funnits verksamheter inom eller i anslutning till området som kunnat ge upphov till mark- eller vattenföroreningar.

Skyfall och höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämningar. Planområdet ligger i anslutning till Stor-Nåsen som är reglerad genom dammen i Kvarnnäset sydost om planområdet. Syftet med regleringen är att vattenståndet ska ligga på en jämn nivå så att översvämning undviks. Planområdet ligger i huvudsak beläget 2–3 meter över Stor-Nåsen och ytterligare 7 meter över Västerdalälven. Risken för att bebyggelsen inom planområdet översvämmas bedöms därför som liten.

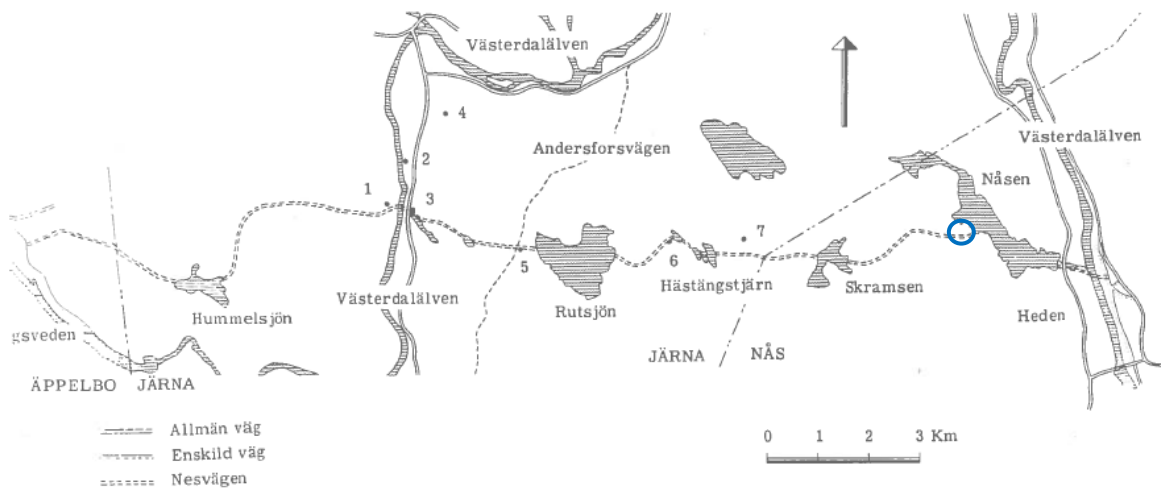
Kulturmiljö

Historiska vägar

Det har tidigare passerat en gammal vinterväg mellan Nås och Äppelbo vid namn Nesvägen genom det aktuella planområdet. Vägen ingick som en del av den enda förbindelsen vintertid för foror (varutransport med dragdjur) och persontransporter.

Idag finns ingen väg kvar på platsen och det finns heller ingen tydlig markering eller information kring vägen. Dock finns en skoterled genom området som bedöms ha samma sträckning som den äldre vägen. När området exploateras och omvandlas till bostadsområde behöver skoterleden

ledas om. För att tillgängliggöra informationen kring vägen kan informationsskyltar eller dylikt sättas upp vid sträckningen.



Bilden visar en äldre karta där Näsvegens sträckning redovisas. Läget för aktuellt planområde redovisas med blå cirkel till höger i bilden.

Fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten (länsstyrelsen).

Verksamheter

Inom planområdet

Idag finns ingen verksamhet inom planområdet.

Planområdet är huvudsakligen avsett för bostadsändamål. Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom garage/parkering, förråd och liknande.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Verksamheten ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

Inom planområdet kommer även odling och djurhållning att möjliggöras. För att etablera djurhållningsverksamhet i form av hunduppfödning, hunddagis eller dylikt krävs tillstånd från tillsynsmyndigheten. En verksamhetsetablering föränsas således av erforderliga kontroller bland annat med hänsyn till platsens lämplighet.

Bebyggelse

Inom planområdet

Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet.

För nya huvud- och komplementbyggnader gäller generellt att de får uppföras till ennockhöjd på 9,0 meter vilket motsvarar två våningars höjd. Nockhöjd är den högsta delen på byggnadens takkonstruktion, oavsett vilken typ av takkonstruktion byggnaden har. Delar som sticker upp över taket såsom skorstenar och antenner räknas inte in.

För att få en utformning av mer lantlig och traditionell karaktär, som är anpassad till platsen, införs en bestämmelse om en minsta takvinkel på 15 grader för huvudbyggnader.

Utnyttjandegraden anges som en största tillåten byggnadsarea i kvadratmeter per fastighet. Med byggnadsarea menas den area som byggnaderna upptar på marken och avser all bebyggelse, det vill säga även olika bostadskomplement såsom förråd, garage och liknande. Detaljplanen reglerar att den maximala byggnadsarean får vara 1000 kvadratmeter, varav 200 kvadratmeter som får användas till bostadshus.

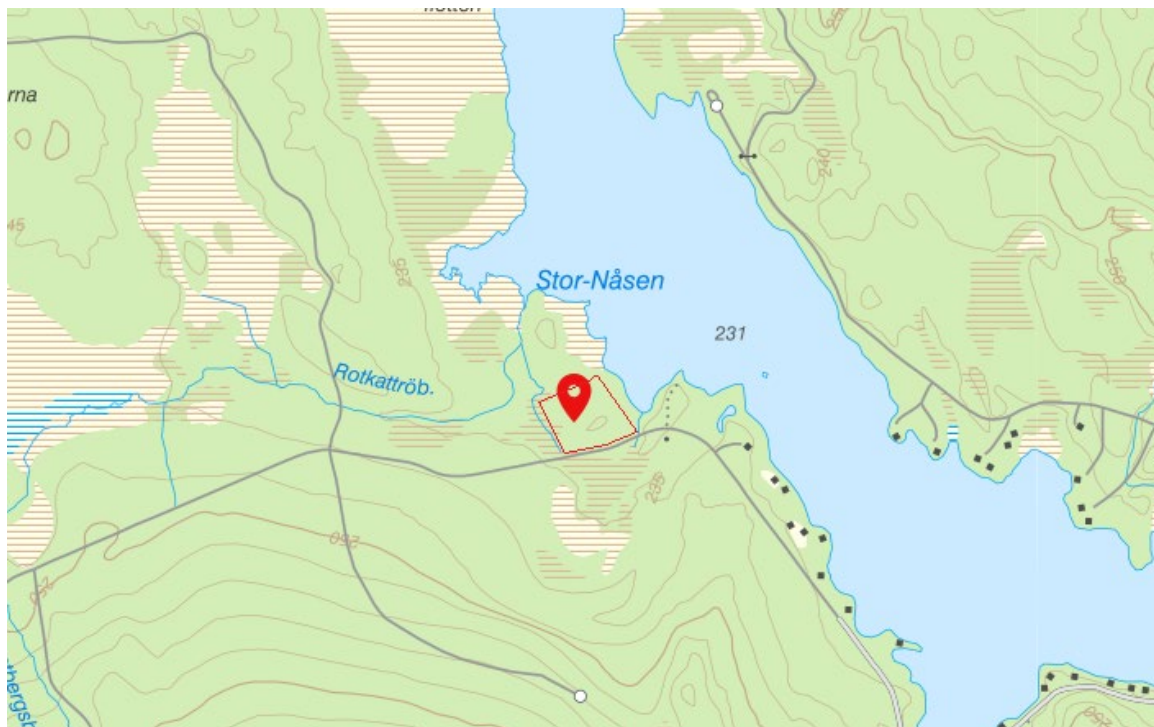
Minsta fastighetsstorlek regleras till 7500 m² för att värna den lantliga bebyggelsekulturen som råder i närområdet och för att undvika att planområdet styckas av i fler än tre fastigheter bland annat med hänsyn till förutsättningar för teknisk försörjning.

Ett av planens syften har varit att genom detaljplanläggning bland annat underlätta bygglovshandlingen. Planen har getts en enkel struktur. Ut mot omgivande gator finns en zon om sex meter till fastighetsgräns som inte får bebyggas. Denna bestämmelse säkrar att en bil kan rymmas framför ett garage eller carport och säkrar därigenom siktförhållandena vid in- och utfart. Bestämmelsen innebär också att gaturummet hålls öppet och luftigt, vilket ger förutsättningar för ett grönt gaturum med lantlig karaktär.

Det finns också en generell bestämmelse om att nya byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Med detta avstånd begränsas insynen och inga särskilda byggnadskrav med hänsyn till brandrisk krävs heller.

Utanför planområdet

Marken utom planområdet är till största del obebyggd med undantag för gles bostadsbebyggelse intill Stor-Nåsen sydost om planområdet. Stora arealer av kuperad skogsmark omgärdar planområdet.



Röd polygon utgör planområdets ungefärliga omfattning

Tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder, detta kontrolleras vid bygglovsskedet. Invändigt gäller alltid krav på tillgänglighet. Om det bedöms orimligt att klara tillgängliga entréer med hänsyn till terrängen kan detta krav utgå. Då området är förhållandevis flackt är bedömning att tillgängligheten inom området ska klaras.

Service

Planområdet ligger på landsbygden, frångår den tätortsnära servicen såväl samhällslig som kommersiell. Cirka sex kilometer sydost om planområdet ligger tätorten Nås där visst utbud till samhällslig service i form av bland annat skola finns. Även kommersiell service i form av livsmedelsbutik med mera finns i Nås. Ett plangenomförande bedöms inte generera något behov av utbyggnad av servicefunktioner i området. Däremot möjliggör detaljplanen för fler bostäder som i viss utsträckning utgör ökat underlag för den service som finns i området. Planen möjliggör också för vissa typ av verksamheter, kopplade till markanvändningen odling och djurhållning.

Friytor

Rekreation

Planområdet är beläget inom landsbygd med stora områden som lämpar sig för friluftsliv och rekreation i naturmiljö. Då fastigheterna inom planområdet är stora finns också goda möjligheter att skapa vistelseytor och rekreativa platser inom planområdet.

Vattenområden

I omnejden finns inslag av sjö, tjärn, myrar och bäckar. Rotkattribäcken rinner nordväst om planområdet och öster om planområdet finns sjön Stor-Nåsen.

Trafik

Området angörs via en lågt trafikerad enskild grusväg söder om planområdet.

Störningar

Planområdet berörs inte av några störningar som får negativ påverkan på människors hälsa eller välbefinnande. Den enskilda grusvägen har viss biltrafik men i sådan begränsad omfattning att det inte bedöms föreligga någon bullerstörningsproblematik.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. I kommunens arbete med VA-plan bedöms en anslutning till kommunalt VA för fastigheterna vid Stor-Nåsen ligga långt ner på prioriteringslistan på grund av att behovet ur miljö- och hälsoskyddsperspektiv inte bedöms som påtagligt i relation till de höga kostnader som en sådan utbyggnad skulle innebära.

Det innebär att enskilda lösningar för vatten och avlopp är det som finns att tillgå vid sjön under överskådlig tid. Vansbro kommuns miljökontor gör den samlade bedömningen att vattenförsörjning och enskilt avlopp är möjligt att anordna inom planområdet.

Ledningar

Planeringsunderlag har beställts genom webbtjänsten Ledningskollen (2021-09-24).

Samtliga tillfrågade ledningsägare har uppgett att de inte har några ledningar inom eller i anslutning till planområdet.

Dricks- och spillvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Stor-Nåsen är klassad med måttlig ekologisk status i vattenförvaltningen men är inte drabbad av övergödning eller några andra vattenkemiska problem som gör att enskilt vatten eller avlopp skulle vara olämpligt i sjöns närområde. Dricksvattenförsörjning bedöms kunna tillgodoses via grävd eller borrarad brunn som föreslås ligga i östra delen av planområdet.

Spillvattenbrunn bör ligga separerad från dricksvattenbrunnen och föreslås ligga mer centralt i området där grundvattennivåerna är lägre och infiltrationen är god. En rapport har tagits fram som pekar på att grundvattennivåerna ligger cirka 60–70 centimeter under marknivån (se *Rapport från Länsstyrelsens nivåbedömningstjänst*, version 2020-02-06).

Området ska utformas med hänsyn till framkomlighet för slambil, i enlighet med föreskrifter om hantering av hushållsavfall §§ 12,21.

Om det blir aktuellt med flera fastigheter inom planområdet finns också möjligheten att anlägga ett minireningsverk eller gemensam större infiltrationsanläggning.

Dagvatten

Idag omhändertas dagvattnet inom planområdet genom markinfiltration eller avrinning på ytan mot Stor-Nåsen. Planområdet planeras även efter genomförandet att utgöras av stor andel genomsläppliga material, huvudsakligen gräsytor, planteringar och grus, och exploateringen inom området kommer vara begränsad. Infiltration kan ske i de delar där infiltrationsmöjligheterna är bra och kan kompletteras med andra avvattningslösningar, så som regnbäddar och stenkistor.

Värme

Uppvärmning kommer att ske med enskilda lösningar.

El

Det finns inga ledningar inom eller i direkt närheten av planområdet. Elledningar finns söder om planområdet. För att kunna förse ny bebyggelse med el planläggs ett område för teknisk anläggning (E). Syftet är att möjliggöra för en transformatorstation.

Tele, data

Inget fibernät finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Stora ytor för att tillgodose funktionen finns inom planområde, även om ny lag om fastighetsnära insamling av förpackningar kan komma att kräva större markanspråk.

Kommunens återvinningscentral, Bäckdalen ÅVC finns ca fyra kilometer sydväst om centrala Vansbro.

Närmaste återvinningsstation ligger i Nås ca fem kilometer från planområdet.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande.

Tidsplan

Planprocessen

Beslut om samråd	KS mars -22
Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	april -22
Beslut om granskning	KS oktober -22
Granskning	november -22
Granskning II	mars -23
Antagande	KF maj -23
Laga kraft	juni -23

Bebyggelse

Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.

Genomförandetid

Genomförandetiden är satt till fem (5) år från den dag planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- undersökning om betydande miljöpåverkan,
- planarbete
- bygglovsprövning.

Köparen/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:

- förvärv av erforderlig mark,
- bygglovsansökan samt kontakter med myndigheter och andra,
- nybyggnadskarta,
- initiering av fastighetsbildning,
- iordningställande av infrastruktur
- utsättning
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.

Avtal

Planavtal har tecknats mellan fastighetsägaren och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmänt

Fastighetsbildning kan ske med stöd av detaljplanen.

Konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Ett plangenomförande förutsätter att fastigheten Heden 8:23 styckas och att en eller flera fastigheter bildas inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

Tillkommande fastighet inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen Haga GA:1 för Ringvägens samfällighet genom en överenskommelse om andelstal och inträdesersättning enligt 43 § anläggningslagen, som sedan beslutas av Lantmäteriet. Om inte överenskommelse nås gäller anläggningslagen 42 a §, vilket innebär att lantmäterimyndigheten får besluta om andelstal och inträdesersättning.

Beroende på antalet fastigheter inom planområdet, samt hur dessa utformas så kan det även bli aktuellt med servitutsbildning för åtkomst till gemensamhetsanläggningen.

Ekonomiska frågor

Exploatören initierar och bekostar erforderliga fastighetsbildningsåtgärder samt ansvar för utbyggnad inom planområdet.

Detaljplanens genomförande innebär inga direkta kostnader för kommunen.

Tekniska frågor

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning.

Övriga medverkande

Under planarbetet har följande tjänstemän från Vansbro kommun medverkat:

Per-Erik Nilsson, sektorchef samhälle

Tomas Isaksson, miljöstrateg

Carina Gustafsson Torkar, projektsamordnare

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Adam Nilsson och Axel Lönnqvist medverkat.

2023-04-19

Louise Granér

planeringsarkitekt

KLARA arkitekter

Södra kyrkogatan 6

Tel 054-19 03 30

