

Planbeskrivning



DP Södra Frykenhyllan

Kils kommun

Värmlands län

Antagandehandling 2025-01-31

Antagen av MN: 2025-03-05 §19

Laga kraft: 2025-04-07

Standardförfarande enligt PBL 2010:900, framtagna enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Genomförandefrågor	9
Planeringsunderlag	11
Planeringsförutsättningar.....	12
Konsekvenser.....	23
Motiv till detaljplanens regleringar.....	27

Detaljplanens syfte

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mindre utveckling av bostadsområdet Frykenhyllan i enlighet med översiktsplanen samt ge planstöd till fyra sedan tidigare bebyggda fastigheter. Vidare möjliggör detaljplanen en ny gatuanslutning till södra delen av området som även föreslås anläggas i syfte att underlätta brukande av intilliggande jordbruksfastighet.

Beskrivning av detaljplanen

Hela detaljplanen

Detaljplanen möjliggör utbyggnad inom ett utpekat komplementsområde och utvecklingsområde i fördjupning av översiktsplanen för Nedre Fryken (laga kraft november 2023). Föreslagen utbyggnad omfattar tre bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse samt ger planstöd till fyra sedan tidigare uppförda enbostadshus. Föreslagen utveckling föreslås delvis inom tidigare planlagd allmän platsmark (**NATUR**). Detaljplanen ger även planstöd till befintlig gata samt en ny anslutning mot öster och Lv 710.

Planområdet berör cirka 2 hektar privatägd mark. Nyttillkommande bebyggelse föreslås inom Norra Välsätter 3:1 samt Södra Välsätter 3:1, de sedan tidigare uppförda husen är belägna inom fastigheterna Norra Välsätter 3:41 – 3:44.

Området genomkorsas av äldre ledningsrätt för starkström, luftledning, beteckning 17-Å2837.1. Ledningen har flyttats och markförlagts varav ledningsrätten är inaktuell. För att ledningsrätten ska kunna upphävas vid genomförandet har en fastighetsindelingsbestämmelse (**Ledningsrätt för 17-Å-2837.1 ska upphävas**) avseende upphävande angetts för all kvartersmark och allmän plats inom hela planområdet.



Figur 1: Bilden visar ungefärliga belägenhet rödmarkerat

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Allmän plats

Gata

Genom planförslaget möjliggörs ny gatuanslutning från öster och Lv 710 till de två södra föreslagna fastigheterna. Gatan ansluter Lv710 på den plats som för närvarande nyttjas för anslutning till jordbruksmarken. Gatan har planerats anläggas sedan tidigare för att underlätta brukandet av jordbruksmarken. Gatan föreslås därav i syfte att nå föreslagna bostäder samt för brukande av jordbruksmarken.

Gatan föreslås till en bredd av 7 meter med en lutning mot norr för att avvattnas till befintlig brunn. Längs gatans norra sida ska träd planteras, vilket regleras i exploateringsavtal. Trädraden ska fortsätta längs östra sidan av de två södra tomterna i syfte att minska påverkan på landskapsbilden sett från Lv710.

I norra delen av planområdet har gata anlagts för tillfart till de fyra redan bebyggda fastigheterna. Gatan är inte planlagd sedan tidigare. Aktuellt planförslag syftar till att ge planstöd till befintlig gata.

Natur

Planförslaget anger ett område av naturmark i norra delen av området. Området är sedan tidigare planlagt som naturmark i "detaljplan för del av Norra Välsätter 3:1". Naturmarken syftar till att säkerställa omhändertagande av dagvatten via det dike som löper genom området.

Inom området får träd endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk (**träd₁**) med hänsyn till stabilitet vid bäckravin. Marklovs krävs för fällning av träd (**a₂**) inom naturområdet.



Figur 2: Läge för föreslagen infart till jordbruksmark och södra delen av planområdet (Google maps).

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap råder för allmän plats inom planområdet (**a₁**). Detta motiveras av att det i närheten inte finns andra allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att det blir en mer enhetlig förvaltning.

Kvartersmark

Bostäder

Befintlig bebyggelse

Planförslaget ger planstöd till fyra sedan tidigare bebyggda fastigheter samt möjliggör tre nya genom bestämmelse om kvartersmark för bostäder (**B**).

Inom de två bebyggda fastigheterna väster om gatan har två enbostadshus i en våning uppförts. För dessa anger planen att största byggnadsarea är 300 kvm per fastighet (**e₁**) respektive 350 kvm per fastighet (**e₂**) samt att högsta nockhöjd är 7 meter (**h₁**). Bestämmelserna innebär att fastigheterna ges en ökad byggrätt. För Norra Välsätter 3:42 innebär även planförslaget en möjlighet till fastighetsreglering och utökad tomtmark åt norr då kvartersmark för bostadsändamål (**B**) förläggs i anslutning till fastigheten. Utökningen görs med anledning av att marken redan tagits i anspråk för uppfart och avgränsas mot det dike som löper genom planområdet.

Öster om vägen har två enbostadshus uppförts i 1,5 respektive 2 våningar. För dessa anger planen att största byggnadsarea är 300 kvm (**e₁**) samt att högsta nockhöjd är 8 (**h₃**) respektive 8,5 meter (**h₂**). Vidare gäller att fasader ska vara av trä (**f₁**). För Norra Välsätter 3:41 innebär även planförslaget en möjlighet till fastighetsreglering och utökad tomtmark åt norr då kvartersmark för bostadsändamål (**B**) förläggs i anslutning till fastigheten. Utökningen görs med anledning av att marken redan tagits i anspråk för uppfart och avgränsas mot det dike som löper genom planområdet.

Mot bakgrund av de geotekniska förutsättningarna i anslutning till den bäckravin, som är belägen inom föreslagen naturmark, anges att vid byggnation ska förekommande jord utskiftas ned till berg och ersättas med krossmaterial på vilket grundläggning kan ske. Bergets lutning får ej vara brantare än 1:4 (**b₁**). För befintlig bebyggelse kan detta beröra Norra Välsätter 3:41 om utökning av tomtmark åt norr genomförs.



Figur 3: Befintlig bebyggelse sett från norr.

Tillkommande bebyggelse

För de föreslagna tillkommande fastigheterna anges att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (p_1). Fasader ska vara av trä (f_1) och största byggnadsarea är 300 kvm per fastighet (e_1). För att inte möjliggöra många mindre tomter och en större total byggrätt i området regleras även att minsta fastighet är 1500 m² (d_1). Detta innebär att endast tre nya fastigheter kan tillkomma inom planområdet.

Högsta nockhöjd är 8,5 meter (h_2) vilket syftar till att möjliggöra uppförande av tvåplanshus eller enplanshus med suterrängvåning.

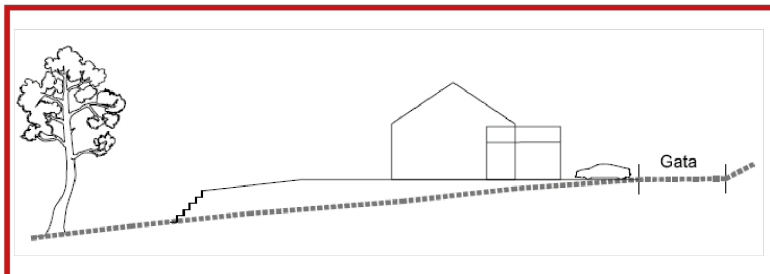
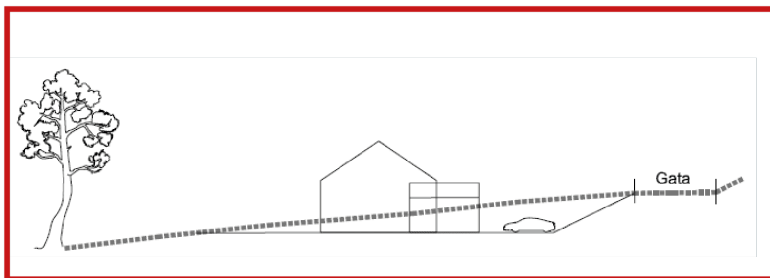
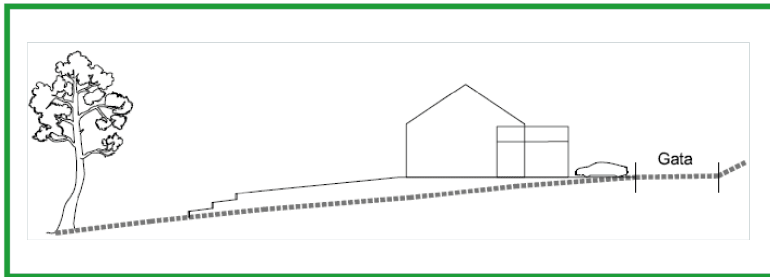
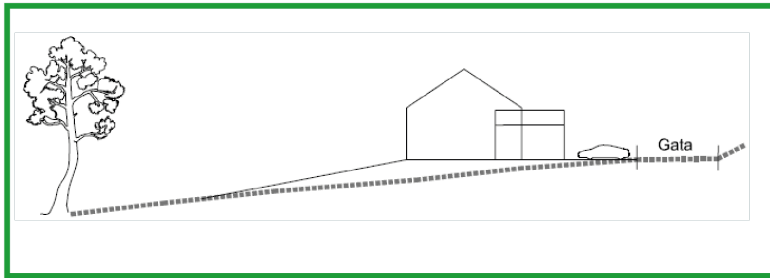
Då marknivåerna inom de två södra föreslagna fastigheterna är något högre än inom intilliggande fastigheter kan ett tvåplanshus med en nockhöjd av 8,5 meter upplevas högre än horisonten sett från Lv710. För att minska påverkan på landskapsbilden ska träd planteras i gränsen mellan fastigheterna och jordbruksmarken. Detta regleras i exploateringsavtal.

För samtliga föreslagna tillkommande fastigheter gäller att stödmurar får uppföras till en maximal höjd av 0,5 meter. Vid uppförande av fler stödmurar ska minsta horisontella avstånd vara 2 meter (n_1). Bestämmelsen syftar till att minska påverkan på landskapsbilden genom att anpassa bebyggelsen och marknivåerna till befintlig topografi. Då större slänter sedan tidigare anordnats i området får slänter även anordnas inom de nya fastigheterna.

Mot bakgrund av de geotekniska förutsättningarna i anslutning till den bäckravin, som är belägen inom föreslagen naturmark, anges att vid byggnation ska förekommande jord utskiftas ned till berg och ersättas med krossmaterial på vilket grundläggning kan ske. Bergets lutning får ej vara brantare än 1:4 (b_1). För tillkommande bebyggelse gäller detta för den fastighet som möjliggörs norr om föreslagen naturmark.



Figur 4: Planområdet sett från Lv 710 (Google maps). Flera träd till vänster i bild har avverkats.



Figur 5: Illustrationer över lämplig (grön ram) och olämplig (röd ram) utformning (schakt och fyll) av tomtmark.

Befintligt

Planområdet består idag delvis av ett bostadsområde med grönområde samt intilliggande skogsmark som har avverkats. Öster om området bedrivs jordbruk i form av vall och hästhållning i söder.

Området Frykenhyllan är en del av Norra Väsätter. Bebyggelse inom Frykenhyllan utgörs av permanentboende medan bostäder i väst är planlagt för fritidsboende men där andelen permanentboende ökar.

Sydväst om Frykenhyllan pågår en detaljplaneprocess för utbyggnad av cirka 20 enbostadshus.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Kils kommun

Detaljplanens namn: Detaljplan för södra Frykenhyllan

Kommunens diarienummer för detaljplanen: MN/2023:69

Hänvisning till beslutsprotokollet: MN 2024-01-10 §2

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-01-10

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft: 2025-04-07

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5. Om hela samrådskretsen aktivt godkänner planförslaget under samrådet kan ett begränsat samrådsförfarande bli aktuellt. Detta innebär att planprocessen efter samrådet kan gå direkt till antagande.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i myndighetsnämnden.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslogs.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	jan 2024
Beslut om samråd	maj 2024
Samrådsskede	sommar 2024
Granskning	höst 2024
Antagande MN	mars 2025
Laga kraft	april 2025



Figur 6: Illustration över processen vid ett standardförfarande, med markering för pågående fas.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning har skett inom delar av området. För två av fastigheterna medger detaljplanen en utökning av åt norr.

Planen ger möjlighet att stycka av kvartersmarken till enskilda fastigheter.

Förrättningar och avstyckningar söks hos Lantmäteriet och initieras och bekostas av fastighetsägare/exploatör.

Gällande plan anger att gemensamhetsanläggning ska bildas för lokalgatan vilket inte genomförts. En gemensamhetsanläggning för den del av planområdet som nås från befintlig gata i norr bör initieras och omfatta ny och befintliga fastigheter.

Ny gata till södra delen av planområdet ska anläggas av exploatör. Förrättningskostnader för avstyckningar och anläggningsförrättning ska belasta exploatör. Avstyckade fastigheter i södra delen ska ha del i gemensamhetsanläggning för väg.

Området genomkorsas av äldre ledningsrätt för starkström, luftledning, beteckning 17-Å2837.1. Ledningen har flyttats och markförlagts varav ledningsrätten är inaktuell. För att ledningsrätten ska kunna upphävas vid genomförandet har en fastighetsindelningsbestämmelse avseende upphävande av ledningsrätten angetts för all kvartersmark och allmän plats inom planområdet.

För befintliga elledningar i området har ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) tillförts plankartan. Markreservatet säkerställer i sig ingen rättighet för ledningarna vilket kan göras genom ledningsrätt eller servitut.

Fastighetsrättslig prövning

I en detaljplan kan enligt 4 kap 18 § 2 st 2 p plan- och bygglagen (PBL) bestämmas att ledningsrätter ska bildas, ändras eller upphävas. Enligt samma paragraf anges att planbestämmelsen ska vara förenlig med 6 § ledningsrättslagen (LL) vilken då ska prövas i planärendet.

Upphävande av ledningsrätt sker genom en omprövning enligt 33 § LL vilken anger att ändrade förhållanden måste ha inträtt för att en omprövning ska kunna ske. 33 § LL ska inte prövas i detaljplanen men det kan inledningsvis nämnas att en ny detaljplan är ett sådant ändrat förhållande som möjliggör omprövning.

Den nya detaljplanen möjliggör en byggrätt inom det område som idag är upplåtet med ledningsrätt, rättighet 17-Å2837.1. En ledningsrätt inom ett område med byggrätt förhindrar byggnation inom området och motverkar planens syfte. Ledningsrättens placering är därmed olämplig och olägenheten med upplåtelsen ur enskild synpunkt överväger inte fördelarna med den. Därtill har ledningen som upplåtelsen avser redan flyttats. Ett upphävande av ledningsrätten är därmed förenligt med 6 § LL.

Tekniska frågor

Elskåp finns norr om området vid infart till Frykenhyllan. Ellevio är nätägare.

Fiber finns i området och är delvis belägen inom kvartersmark för bostäder. För dessa områden anges markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) i syfte att dessa inte ska påverkas vid ett genomförande av detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Exploator bekostar utsättning och inmätning, kommande projektering, byggnationer och anläggningsarbete. Detta inkluderar även ombyggnationsåtgärder i angränsade ytor vilka härrör från exploatering.

Exploator ansöker om samt bekostar kommande avstyckningar.

Planavgift

Plankostnadsavtal har tecknats med sökande. Ingen planavgift tas ut i samband med bygglov då kostnad för detaljplan reglerats i enlighet med plankostnadsavtal.

Gällande detaljplan

Detaljplan för "Del av Norra Välsätter 3:1" föreslås delvis att ersättas. Aktuellt planförslag ersätter nu planlagd naturmark med kvartersmark för bostäder. Planens genomförandetid är 15 år och avslutas därmed 2025.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.

Upphävande av ledningsrätt

Vid upphävande av ledningsrätt kan ledningshavaren vara berättigad till ersättning för skada som uppstår med anledning av upphävande, detta kan exempelvis vara kostnader för flytt av ledning och ersättning för upplåtelse av ledningsrätt i ett nytt läge. Ersättningen betalas av berörda sakägare till ledningshavaren och fördelas efter nytta till följd av upphävandet. Vid upphävande av onyttiga ledningsrätter utgår ingen ersättning.

Upplysningar

Inför kommande skeden är det viktigt att bevaka de geotekniska frågorna i området.

- Förekommande block ska ej lämnas nära krönet av schaktslänter, varken tillfälliga eller permanenta.
- Tunna jordskikt på kraftigt lutande bergytter avlägsnas.
- Bergslänter säkras från ras, antingen genom skrotning eller inklädnad av slänten.

Planeringsunderlag

Kommunalt planeringsunderlag

- Översiktsplan för Kils kommun (2023)
- Fördjupning av översiktsplanen för Nedre Fryken (2023)
- Detaljplan för "Del av Norra Välsätter 3:1" (2010)
- Vattentjänstplan för Kils kommun (under framtagande)

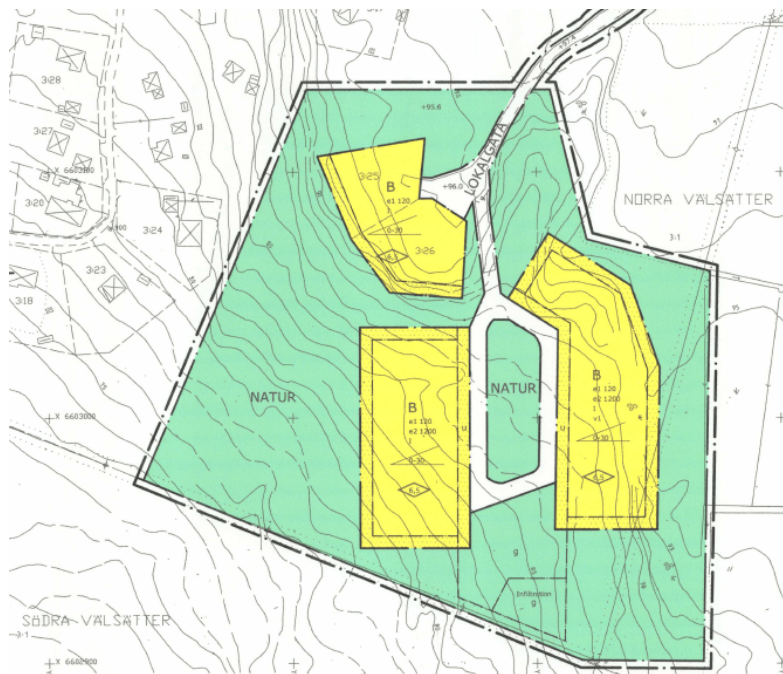
Utredningar

- Geotekniskt PM, Detaljplan för Norra Välsätter 3:1, Vectura 2009-08-28
- PM Geoteknik, detaljplan för Södra Frykenhyllan, Kils kommun, Loxia 2024-09-30
- Naturvärdesinventering, Detaljplan för del av Södra Välsätter 3:1, Henric Erntson Konsult 2024-06-31

Annat

- Grundkarta, Sweco, 2024-10-01

samt att taklutningen får variera mellan 0-30 grader. Taket ska vara i taktegel alternativt betongpannor i rött eller svart, fasaden ska vara av trä. Största byggnadsarea är 120 kvadratmeter per fastighet. Utbyggnad av området har inte skett helt i enlighet med planen.



Figur 8: Del av plankarta för detaljplanen "Del av Norra Vålsätter 3:1".

Regionala

Regionplan - Värmlandsstrategin (Värmlands regionala utvecklingsstrategi) bygger på visionen "Ett hållbart Värmland som förändrar världen" pekar ut riktningen till år 2040. Insatsområdena för strategin är:

- Förbättra livsvillkoren
- Höja kompetensen
- Utveckla attraktiva platser
- Stärka konkurrenskraften

Detaljplanen bedöms vara förenlig med ovanstående visioner och strategier.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Fryksdalen. Riksintressens värden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen utveckling då tillkommande bebyggelse sker i anslutning till befintligt bostadsområde samt innebär en mindre komplettering.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Skogen har nyligen avverkats inom de delar som berör den södra delen av planområdet. Omfattningen av skogsbruket i området är liten och har inte bedömts utgöra något hinder för en utveckling av tätorten.

Jordbruk

Öster om planområdet bedrivs ett aktivt jordbruk. Planförslaget tar en begränsad del av jordbruksmarken i anspråk genom föreslagen gata. Gatan är också till för jordbruksfastigheten och brukandet av denna.

Jordbruket kan innebära olägenheter för boende i området, vilket dock bedöms som acceptabelt i en landsbygdscontext, se vidare under "Hälsa och säkerhet".

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Föreslagen utveckling bedöms inte påverka MKN för luft då planen endast innebär två tillkommande bostäder samt att området är beläget i ett öppet landskap.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de idag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendelegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendelegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämras på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Planförslaget berör MKN för ytvatten där planområdet avrinner till Nedre Fryken.

Nedre Fryken

Den ekologiska statusen för Nedre Fryken är bedömd som måttlig. Detta på grund av bristande konnektivitet och reglering vilket skapar vandringshinder för fisk. Övriga faktorer bedöms som goda eller höga.

Kvalitetskravet är god ekologisk status 2045 med motiveringen att vattenförekomsten ingår i en prövningsgrupp som först kommer att börja omprövas 2034. Länsstyrelsen bedömer att tiden för att genomföra, efter omprövningen, föreslagna åtgärder samt efterföljande återhämtning i vattendraget inte kommer vara möjligt förrän år 2045.

Den kemiska statusen uppnår ej god (med hänsyn till de överallt överskridna ämnena PBDE och kvicksilver och kvicksilverföreningar). Med undantag för ämnena uppnås god kemisk status.

Planen bedöms inte påverka vattenförekomsten då planen endast medger tre nya bostäder och då dagvattnet kan tas hand om inom respektive fastighet samt intilliggande naturmark. Vidare pågår planläggning av Södra Välsätter, väster om planområdet, där fördröjning av dagvatten planeras att anordnas. Vid större mängder dagvatten kan fördröjningen nyttjas även för dagvatten från aktuellt planområde.

Grundvattenförekomst

Väster om planområdet intill Nedre Fryken ligger del av Lökene grundvattenförekomst. Vattenförekomsten har god kemisk och kvalitativ status.

Planen bedöms inte påverka vattenförekomsten då planen endast medger tre nya bostäder och inte är beläget i direkt närhet till grundvattenförekomsten.

Miljö

Dagvatten

Dagvatten infiltreras inom respektive fastighet samt intilliggande naturmark. Vid större mängder kan dagvatten samlas i dagvattenlösning för detaljplan Södra Välsätter där fördröjning föreslås anordnas.

Natur

Området som berör de två tillkommande fastigheterna i södra delen av planområdet har inom ramen för framtagande av detaljplan för Södra Välsätter inventerats (Naturvärdesinventering för del av Södra Välsätter 3:1. 2024-06-03). Inom området återfanns inga delområden som uppnådde naturvärdesklass och inga naturvärdesarter noterades.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Avstånd till väg 710 uppgår till cirka 300 meter varav planområdet inte bedöms utsättas för trafikbuller över riktvärden enligt Förordning (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Lokalgatan i området bedöms inte medföra bullerstörningar på grund av få trafikrörelser och låg hastighet.

Planområdet kan periodvis påverkas av buller från brukande av intilliggande jordbruksmark. Bullret bedöms främst komma från fordon eller maskiner. Buller inom jordbruk kan även komma från djur och fläktar. Närmaste byggnad är belägen omkring 200 meter från närmast föreslagna bostad.

Jordbruket bedöms inte orsaka ett frekvent förekommande buller som orsakar störningar för tillkommande bostäder.

Jordbruksmark

För närvarande nyttjas jordbruksmarken öster om området för vall, vilket även planeras framgent. Vid gården bedrivs idag hästhållning vilken kan komma att utökas. Detta skulle medföra fler hagar på jordbruksmarken söder om föreslagen gatuanslutning.

Hästhållning kan bidra till störningar i form av lukt och allergener. För störningar från djurhållning har Boverket tagit fram en rapport (2011:6,) *"Vägledning för planering för och invid djurhållning"*. Vägledningen redovisar att kontexten är av betydelse för vilken grad av störning som är acceptabel. I en landsbygdskontext kan större störningar accepteras. Vidare redovisas att allergener i luften är mycket låga vid ett avstånd av 50-100 meter. Vidare anges i att vindriktningen påverkar spridningsrisken. Den förhärskande vindriktning är från sydväst, vilket innebär att lukt och allergener mestadels blåser bort från området. 50 meter bedöms därmed som ett tillräckligt stort avstånd att hålla mellan bostäder och hästverksamhet.

Det finns gott om utrymme för önskad utökning av hästverksamheten utan att skapa störningar för bostäderna inom planområdet. Om hästhagar anläggs på södra sidan föreslagen gatuanslutning och ett hänsynsavstånd på 50 meter hålls finns fortsatt stora arealer kvar för hästhållning. Bilden visar vilket område som inte skulle vara lämpligt för anordnande av hästhagar på södra sidan vägen.

Även övrigt brukande av jordbruksmarken (vall), kan orsaka störningar för närboende. Även detta bedöms acceptabelt i en landsbygdskontext samt med hänsyn till området har en lång tradition av

jordbruk. Vall innebär inte samma spridning av allergener varav det inte bedöms krävas något hänsynsavstånd.



Figur 9: Orange område utgör lämpligt skyddsavstånd till föreslagna bostäder om hästagar anordnas på södra sidan gatuanslutningen.

Skyfall

Vid skyfall avvattnas området väster ut mot Nedre Fryken. Inom ramen för detaljplan för Södra Välsätter ska fördröjning anordnas till vilket aktuellt planområde kan avvattnas till.

Radon

Vid framtagandet av gällande detaljplan för del av området "del av Norra Välsätter 3:1" undersöktes radonhalten i området. I norra delen av området uppmättes halter som motsvarar lågriskområde och i det södra halter motsvarande normalriskområde.

För mark som klassas som normalriskområde för radon gäller generellt att man inte kan utesluta förhöjd risk för markradon lokalt. Därför föreskrivs, enligt anvisningar från Boverket, att grundläggning ska utföras radonskyddande. Kravet innebär att byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etc. Åtgärder för att klara tillåten radonhalt inne i byggnader utförs vid projekteringen av nybyggnationen.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU: jordartskarta (1:25 000-1:100 000) består marken av ett grundlager av urberg och ett ytlager av morän (röd yta med punktmarkeringar) för hela planområdet.

Öster om planområdet består grundlagret av postglacial sand.

Inom föreslagna områden för bostäder finns berg i dagen vilket bekräftats vid platsbesök.

En geoteknisk bedömning har gjorts för planområdet (2024-09-25) där tidigare geoteknisk utredning norr om planområdet tagits i beaktning. I tidigare utredning redovisas att de största mäktigheterna av sediment har påträffats kring fastigheten Norra Välsätter 3:38 närmast norr om aktuellt detaljplanområde. Detta överensstämmer med SGUs jordartskarta som visar förekomst av sedimentjordar som tränger in i området från väster och täcker berget.

Vid platsbesök för geoteknisk bedömning noterades riklig förekomst av synligt berg inom de obebyggda fastigheterna. Det finns inget tecken på förekomst av lera som skulle kunna utgöra någon risk för skred inom område för föreslagen bostadsbebyggelse, vid föreslagen anslutningsväg har lera påträffats men som inte bedöms innebära någon skredrisk. För väganslutningen redovisar den geotekniska bedömningen rekommendationer för anordnande. Inom planområdet kan rasrisk förekomma där marklutningarna är branta. Vid obebyggda fastigheter är det därav viktigt att:

- Förekommande block skall ej lämnas nära krönet av schaktslänter, varken tillfälliga eller permanenta.
- Tunna jordskikt på kraftigt lutande bergytor avlägsnas.
- Bergslänter säkras från ras, antingen genom skrotning eller inklädnad av slänten.

De branta marklutningarna och förekomsten av bäckar inom området kan medföra en förhöjd erosionsrisk men sammantaget bedöms erosionsrisken som lite och avvattnings från de obebyggda fastigheterna bedöms ej påverka bebyggda fastigheter. När det gäller bäckravinen inom den norra delen av planområdet så skall befintlig vegetation och träd bevaras inom naturmarken för att förhindra erosion, men fallna träd som dämmer bäcken bör avlägsnas.

I den geotekniska bedömningen föreslås att byggnader plattgrundläggs på fyllning på morän och/eller berg, varvid översiktligt ett tillåtet grundtryck på minst 200 kPa kan förutsättas. Den förekommande jorden skall förutsättas vara mycket tjälfarlig. Grundläggning bör ej ske direkt på berg, då detta kan vara uppsprucket, såvida inte en bergtekniker först besiktigar bergytan.

För den bäck och diken som sträcker sig genom området bedöms tillrinningen från öster vara relativt måttlig och vegetation på flera ställen tyder på att vattnet däms upp av berg. Inom den norra delen av detaljplanområdet skall hänsyn tas till den förekommande bäckravinen som löper inom planlagd naturmark. Då bäckravinen bedöms ha utbildats i en skreva av berget bedöms stabiliteten vid ravinens sidor som relativt god, men om byggnad skall placeras inom 10 m från ravinen inom områden där marknivån ligger över +89 skall först utskiftning av förekommande jord ske ned till bergytan och fyllning därefter ske med krossmaterial upp till grundläggningsnivån. Hänsyn skall då också tas till bergets lutning som ej får vara brantare än 1:4. Vid brantare lutning skall berget schaktas av så att denna lutning erhålls. Alternativt utförs en geoteknisk undersökning med efterföljande analys.



Figur 10: SGU jordartskarta (1:25 000-1:100 000)



Figur 11: Foto på södra delen av planområdet där berg i dagen konstaterats.

Hydrologiska förhållanden

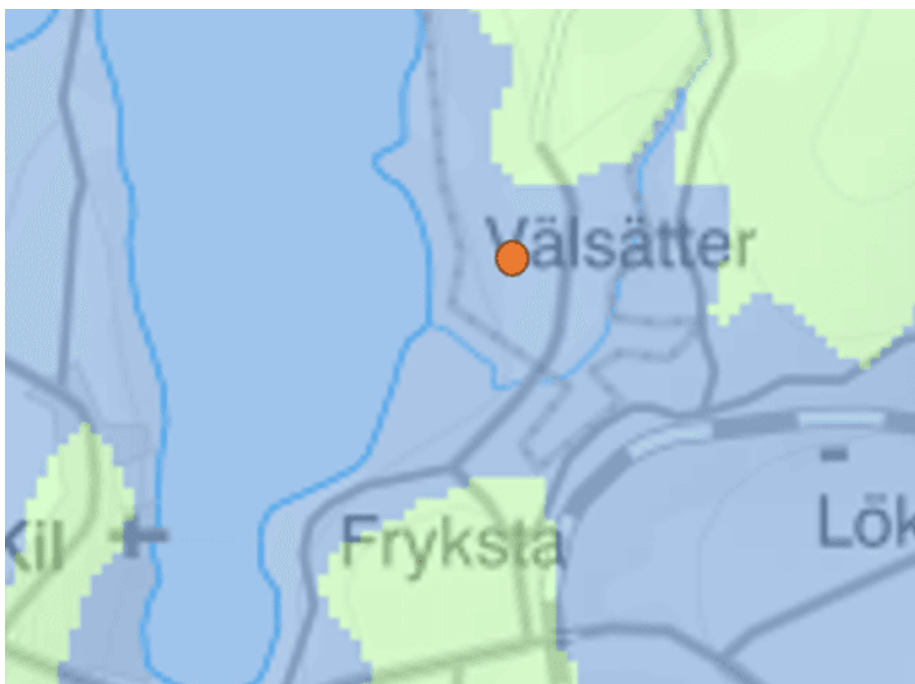
Grundvattennivån inom området fluktuerar mellan 4 meter till ytliga förhållanden. Inom ramen för gällande detaljplan norr om planområdet togs en geoteknisk utredning fram där det konstaterades fri vattenyta i borrhål. I SGUs brunnskarta varierar redovisad grundvattennivå mellan 0 meter till 4 meter.

Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar eller andra kulturvärden. Öster om planområdet utgör väg 7190 en utpekad kulturväg och intill denna finns två fornlämningar i form av vägmärke.

Karta över historiska strandlinjer, 10000 år, har även studerats för bedömning av möjlig forntida bosättning i området. Historiskt har området legat under vatten vilket gör att det inte bedöms troligt att området har liknande fornlämningspotential som andra delar i Kils tätort.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagen. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.



Figur 12: Karta över historiska strandlinjer, 10 000 år, med områdets ungefärliga belägenhet markerad.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget i ett fritidshusområde där numera flera av husen nyttjas för permanentboende. Omkringliggande mark består av jordbruksmark i öster och avverkad skog i väster. Inom bostadsområdet har större utfyllnader skett vilket medfört större slänter.

Området Frykenhyllan omfattas av detaljplanen "Del av Norra Välsätter 3:1" (2010-07-06) som reglerar bebyggelsens exploateringsgrad och utseende. Detaljplanen anger en högsta nockhöjd på 6,5

meter, mätt från högsta marknivån mot byggnad. Vidare anges att bebyggelsen ska uppföras i en våning där suterrängvåning får anordnas i östra delen samt att taklutningen får variera mellan 0-30 grader. Taket ska vara i taktegel alternativt betongpannor i rött eller svart och fasaden ska vara av trä. Största byggnadsarea anges vara 120 kvadratmeter per fastighet.



Sociala

Området besitter inga större sociala värden men kan nyttjas för viss när rekreation. Området omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv, Fryksdalen.

I närheten av planområdet finns vidare camping och badplats, och söder om området ligger Frykstahöjden med höga friluftsvärden.

Teknik

Planområdet berör yta för gemensamhetsanläggning för infiltration inom detaljplan norr om området. Planlagd infiltrationsanläggning har inte genomförts varav aktuellt planförslag inte bedöms ha någon påverkan på de tekniska lösningarna i norra delen av Frykenhyllan.

Vatten- och avlopp

Det finns inget kommunalt drick- och spillvattennät inom området. Befintliga bostäder har enskilt vatten och avlopp inom respektive fastighet.

Utbyggnad av vatten och avlopp kan ske gemensamt eller genom enskilda anläggningar. Området ingår i kommunens vattentjänstplan (under framtagande) och omfattas av den VA-utredning som pågår för östra delen av Nedre Fryken. Välsätter föreslås i planen framgent anslutas till det kommunala nätet via anslutningspunkt eller minireningsverk och/eller pumpstationer.

Avståndet mellan avloppsanläggning och recipient är större och omfattar naturmark varar det redan renade avloppsvatten har möjlighet till naturlig infiltration och ytterligare rening.

Dagvatten infiltreras inom egen fastighet eller leds yttledes på nedanliggande naturmark innan avledning till recipient.

Värme

Bebyggelsens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Området är anslutet till Ellevios distributionsnät, behov av ytterligare nätstation i området är under utredning. En placering inom planområdet kan bli aktuell inför granskningsskedet. Eventuellt kan ny nätstation placeras i sydväst inom detaljplan för Södra Välsätter som är under framtagande

Fiber finns i området.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Kils kommuns renhållningsplan.

Service

Planområdet är beläget ca. 5 km norr om Kils centrum. Viss kommersiell service finns även vid campingen och golfbanan ca. 1 km norr om planområdet.

Trafik

Gatunät

Planområdet nås via Lv 710 som har en hastighetsbegränsning på 70 km/h och en årsdygnstrafik på 668 fordon (2012). Föreslagen anslutning till Lv 710 är belägen på en plats som idag nyttjas för angöring till jordbruksmarken. På platsen råder goda siktförhållanden.

Området nås idag via mindre asfalterad väg som leder till Frykenbaden, lokalgatan in till området är enskild, grusad och försörjer endast bostäderna vid Frykenhyllan.

Gång- och cykelväg

Väster om planområdet löper en gång- och cykelkoppling från tätorten och norr mot golfbanan. Kopplingen föreslås i FÖP Nedre Fryken förbättras. För planområdet bedöms det finnas goda förutsättningar för att nå tätorten till fots eller med cykel.

Kollektivtrafik

Det saknas möjligheter att färdas med kollektivtrafik från området. Värmlandstrafiks närmaste hållplats är belägen vid Måns Smeds väg ca 2 km söder om planområdet.

Konsekvenser

Miljöbedömning

Med utgångspunkt från undersökning om betydande miljöpåverkan gör kommunen bedömningen att ett genomförande av detaljplan för del av Frykenhyllan ej medför risk för betydande miljöpåverkan enligt MB kap 6. En miljöbedömning enligt MB kap 6 §11, 16, 18 bedöms därmed inte behöva göras.

Ett tidigt möte mellan kommunen och länsstyrelsen har hållits gällande detaljplanen. Undersökning om betydande miljöpåverkan samråds med länsstyrelsen i samband med detaljplanens samrådsskede.

Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Fryksdalen. Riksintressens värden bedöms inte påverkas negativt av föreslagen utveckling då tillkommande bebyggelse sker i anslutning till befintligt bostadsområde samt innebär en mindre komplettering.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Öster om planområdet bedrivs ett aktivt jordbruk. Planförslaget tar en del av jordbruksmarken i anspråk genom föreslagen gata som korsar jordbruksmarken. Gatans placering medför en uppdelning av, och ökad tillgänglighet till jordbruksmarken. Dock är detta önskat och sedan tidigare en planerad utveckling av fastighetsägaren i syfte att underlätta brukandet av jordbruksmarken där planerad skötsel är vall på norra sidan gatan och en utökning av hästverksamheten samt vall på södra sidan. Gatan medför därmed värden för jordbruksverksamheten varav marken bedöms kunna tas i anspråk för gata.

Jordbruket kan även medföra olägenheter för boende i området, vilket dock bedöms som acceptabelt i en landsbygdscontext. Planförslaget redovisar att det är möjligt att bruka jordbruksmarken enligt fastighetsägarens önskemål på ett lämpligt avstånd från tillkommande bostäder. Ytor för hästhållning bör undvikas i direkt närhet till planområdet för att minska risker för olägenheter.

Natur

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en mindre utbyggnad av området, ny gata samt ge planstöd till befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär därav endast en mindre förändring mot dagens förhållanden. Området bedöms inte innefatta några naturvärden som påverkas av planförslagets genomförande.

Den allmänna platsmarken (**NATUR**) i detaljplan *"Del av Norra Välsätter 3:1"* minskas enligt planförslaget då den delvis tas i anspråk för kvartersmark för bostäder (**B**). Ett område av naturmark kvarstår dock i planförslaget, bland annat i syfte att säkerställa det dike som löper genom området.

Trafik

Föreslagen anslutning till Lv 710 är belägen på en plats med goda siktförhållanden. Området nyttjas idag som av- och påfart till jordbruksmarken. Gräns för föreslagen gatumark går i dikets bakre

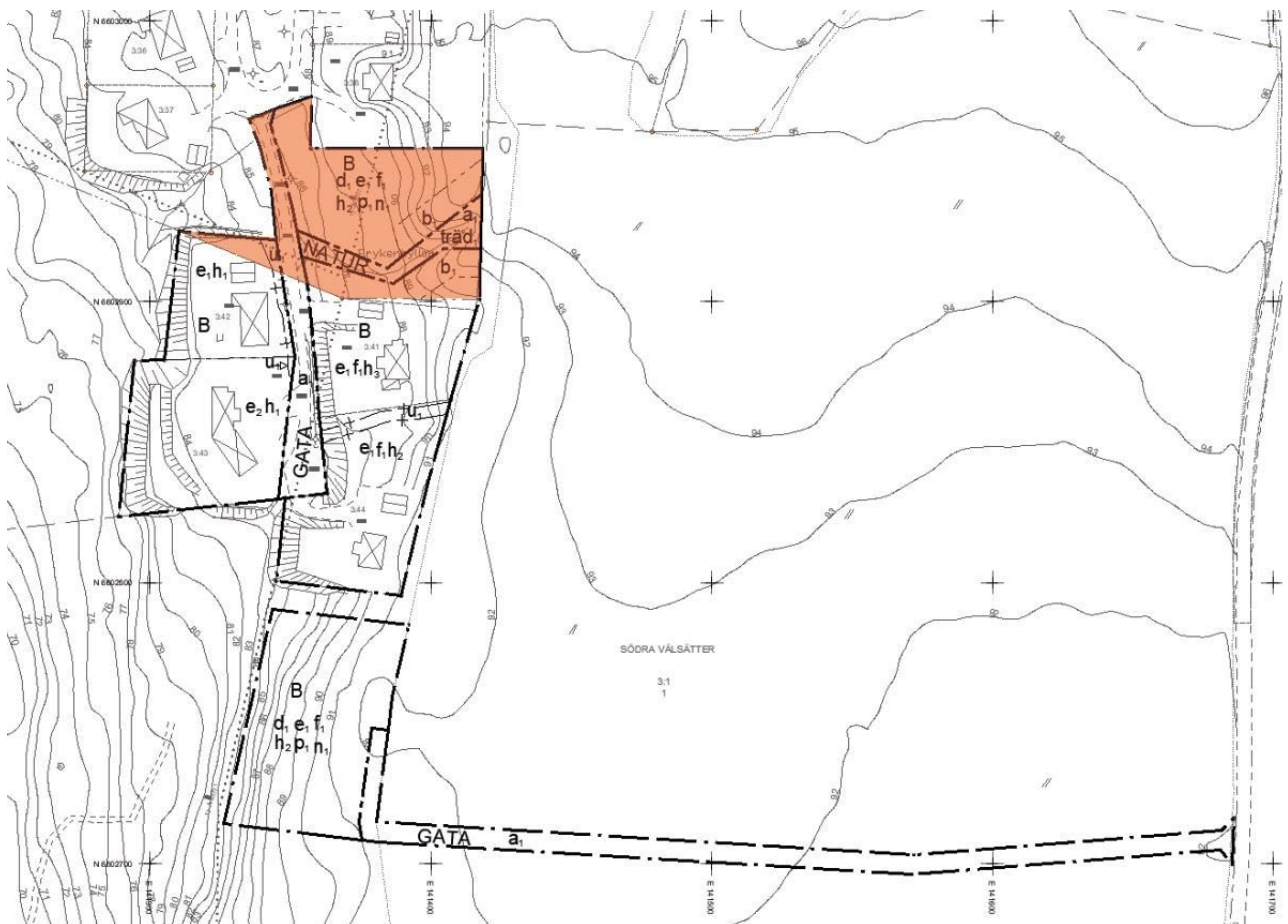
släntkrön vilket utgör gräns för Trafikverkets anläggning. Planförslaget bedöms inte påverka Trafikverkets intressen.

Fastigheter och rättigheter

Detaljplan för "Del av Norra Välsätter 3:1" föreslås delvis att ersättas. Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom det område som ersätts av ny detaljplan. Utanför planområde för aktuellt planförslag fortsätter befintlig detaljplan att gälla.

Om föreslagen detaljplan vinner laga kraft ersätts den nu planlagda naturmarken med kvartersmark för bostäder. Planens genomförandetid är 15 år och avslutas därmed 2025.

Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och planen får inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja. Om planen ersätts med en ny, ändras eller upphävs under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt till ersättning av kommunen för den skada som uppkommer för dem.



Figur 13: Kartan redovisar del av gällande detaljplan som föreslås ersättas rödmarkerat.

För befintlig bebyggelse innebär planförslaget följande:

Norra Välsätter 3:1

- Norra Välsätter 3:1 föreslås avstå mark för nya fastigheter för bostadsändamål samt mark för gata och naturmark. All berörd mark inom fastigheten är sedan tidigare planlagd som naturmark inom detaljplan för "*Del av Norra Välsätter 3:1*" med undantag för ett mindre område i södra delen som inte varit planlagt sedan tidigare.

Södra Välsätter 3:1

- Södra Välsätter 3:1 föreslås avstå mark för nya fastigheter för bostadsändamål samt mark för gata

Norra Välsätter 3:41

- ges möjlighet till att utöka fastigheten åt norr (område A i fastighetskonsekvenskarta)
- får en ökad byggrätt till 300 kvm BYA
- Planförslaget reglerar att fasad ska vara av trä

Norra Välsätter 3:42

- ges möjlighet till att utöka fastigheten åt norr (område B i fastighetskonsekvenskarta)
- får en ökad byggrätt till 300 kvm BYA

Norra Välsätter 3:43

- får en ökad byggrätt till 350 kvm BYA

Norra Välsätter 3:44

- får en ökad byggrätt till 300 kvm BYA
- Planförslaget reglerar att fasad ska vara av trä

För befintlig bebyggelse innebär även planförslaget begränsningar i form av bestämmelse om högsta nockhöjd.

De gemensamhetsanläggningar som redovisas i gällande detaljplan för "*Del av Norra Välsätter 3:1*" kvarstår i viss utsträckning. Ett genomförande av dessa har inte skett. En gemensamhetsanläggning för den del av planområdet som nås från befintlig gata i norr bör initieras och omfatta ny och befintliga fastigheter.

Ny gata till södra delen av planområdet ska anläggas av exploatör. Förrättningskostnader för avstyckningar och anläggningsförättning ska belasta exploatör. Avstyckade fastigheter i södra delen ska ha del i gemensamhetsanläggning för väg.

Planförslaget innebär vidare att ledningsrätt för starkström, luftledning, föreslås upphävas inom all kvartersmark.



Figur 14: Fastighetskonsekvenskarta.

Motiv till detaljplanens regleringar

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år vilket har valts utifrån en bedömd rimlig utbyggnadstid. Kils kommun har en ökande befolkning och med dess närhet till Karlstad råder en efterfrågan på bostäder. Regleringen motiveras av planens syfte att möjliggöra en mindre utveckling av bostadsområdet Frykenhyllan i enlighet med översiktsplanen samt att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

Användningsbestämmelser

NATUR

Markanvändningen syftar till att säkerställa allmänna passager genom området och avsätta ytor för dagvattenhantering. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att ny bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

GATA (*befintlig gata*)

Markanvändningen syftar till att säkerställa den funktion som finns på platsen idag. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt med hänsyn att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålen med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§ 3).

GATA (*ny anslutning från öster*)

Markanvändningen syftar till att möjliggöra ny väganlutning till tillkommande bostäder samt för brukande av jordbruksmarken. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt med hänsyn att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålen med hänsyn till möjligheterna att ordna trafik (PBL 2 kap. 5§ 3).

B- Bostäder (*redan uppförda bostäder*)

Markanvändningen syftar till att ge planstöd till de redan uppförda bostäderna i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

B- Bostäder (*ny mark för bostäder*)

Markanvändningen syftar till att utveckla området i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Nedre Fryken. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen, med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter samt mellankommunala och regionala förhållanden, främjar bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet (PBL 2. Kap 3§ 5).

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

träd₁- Träd får endast fällas om de är sjuka eller utgör en säkerhetsrisk

Bestämmelsen syftar till att inte försämra stabilitetsförhållanden i den bäckravin som löper genom området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden (PBL 2. Kap 3§).

a₁ - Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Regleringen av huvudmannaskap görs i syfte att möjliggöra enskilt huvudmannaskap för gata samt natur, skapa en enhetlig förvaltning i området samt att planlagda områden inom landsbygden i Kils kommun har tradition av enskilt huvudmannaskap. Bestämmelsen motiveras av att planläggning ska syfta till att mark används för de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaftenhet, läge och behov (PBL 2 kap.2§) samt möjligheter att anordna trafik (PBL 2 kap. 5§.).

a₂ - Marklov krävs även för fällning av träd.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa bestämmelsen (träd₁) i syfte att inte försämra stabilitetsförhållanden i den bäckravin som löper genom området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden (PBL 2. Kap 3§).

Ledningsrätt för 17-Å-2837.1 ska upphävas.

Bestämmelsen syftar till att upphäva inaktuell ledningsrätt inom kvartersmark för bostäder där den står i konflikt med föreslagen utveckling. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att att bebyggelse ska lokaliseras på mark som är lämpligt med hänsyn till möjligheten att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

f₁- Fasad ska vara av trä

Bestämmelsen syftar till att skapa en enhetlig utformning i området. Bestämmelsen gäller även inom intilliggande detaljplan. Bestämmelsen motiveras av planens syfte som redovisar att planen är en utveckling av befintligt bostadsområde. Vidare motiveras bestämmelsen av att planläggning ska främja en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2. Kap 3§).

e₁- Största byggnadsarea är 300 kvm

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till intilliggande bebyggelse och landskapsbilden men där byggrätten ändå ger en flexibilitet och förhåller sig till reglerad nockhöjd. Begränsning av byggnadsarea behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₂- Största byggnadsarea är 350 kvm

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till intilliggande bebyggelse och landskapsbilden men där byggrätten ändå ger en flexibilitet och förhåller sig till reglerad nockhöjd. Begränsning av byggnadsarea behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens

syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

p₁- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbilden och begränsad inverkan på den bebyggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₁- Högsta nockhöjd är 7 meter.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till redan uppförda byggnader, landskapsbilden och begränsad inverkan på den bebyggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₂- Högsta nockhöjd är 8,5 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till redan uppförda byggnader, landskapsbilden och begränsad inverkan på den bebyggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

h₃- Högsta nockhöjd är 8 meter

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till redan uppförda byggnader, landskapsbilden och begränsad inverkan på den bebyggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

u₁- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa de fiberledningar som är belägna inom föreslagen kvartersmark för bostäder. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras på mark som är lämpligt med hänsyn till möjligheten att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

n₁- Stödmur får uppföras till en maximal höjd av 0,5 meter ovan marknivå. Vid uppförande av fler stödmurar ska minsta horisontella avstånd mellan murar vara 2 meter.

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en anpassning av bebyggelsen och utformning av tomtmarken till befintliga marknivåer för att minska påverkan på landskapsbilden sett från Nedre Fryken. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

b₁- Vid byggnation ska förekommande jord utskiftas ned till berg och ersättas med krossmaterial på vilket grundläggning kan ske. Bergets lutning får ej vara brantare än 1:4.

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnation i området är lämpligt med hänsyn till bäckravinen inom naturmark. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är mest lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållanden (PBL 2. Kap 3§).

d₁- Minsta fastighetsstorlek är 1500 m²

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att antalet tillkommande fastigheter och största byggnadsarea i planområdet. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Ledningsrätt för 17-Å-2837.1 ska upphävas.

Bestämmelsen syftar till att upphäva inaktuell ledningsrätt inom kvartersmark för bostäder där den står i konflikt med föreslagen utveckling. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras på mark som är lämpligt med hänsyn till möjligheten att ordna elektronisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).