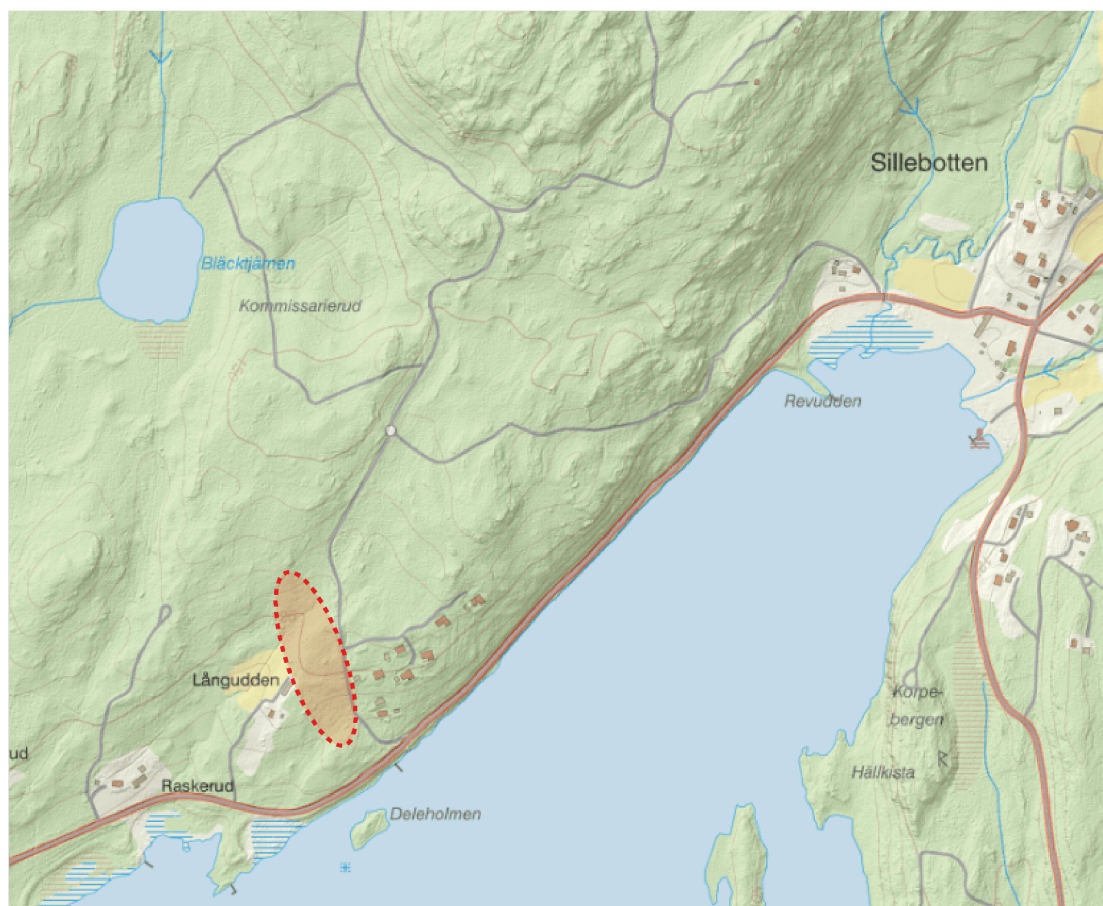


PLANBESKRIVNING



DP Älgåna 1:9

Årjängs kommun

Värmlands län

ANTAGANDEHANDLING 2025-05-12

Antagen av BOM: 2025-06-11 §64

Laga kraft: 2025-07-09

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.....	8
Planeringsunderlag.....	12
Planeringsförutsättningar	13
Konsekvenser.....	27
Motiv till detaljplanens regleringar	28

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en mindre utveckling av befintligt bebyggelseområde i Älgåna. Planen möjliggör tre fastigheter med tillhörande infrastruktur i anslutning till Östra Silen.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

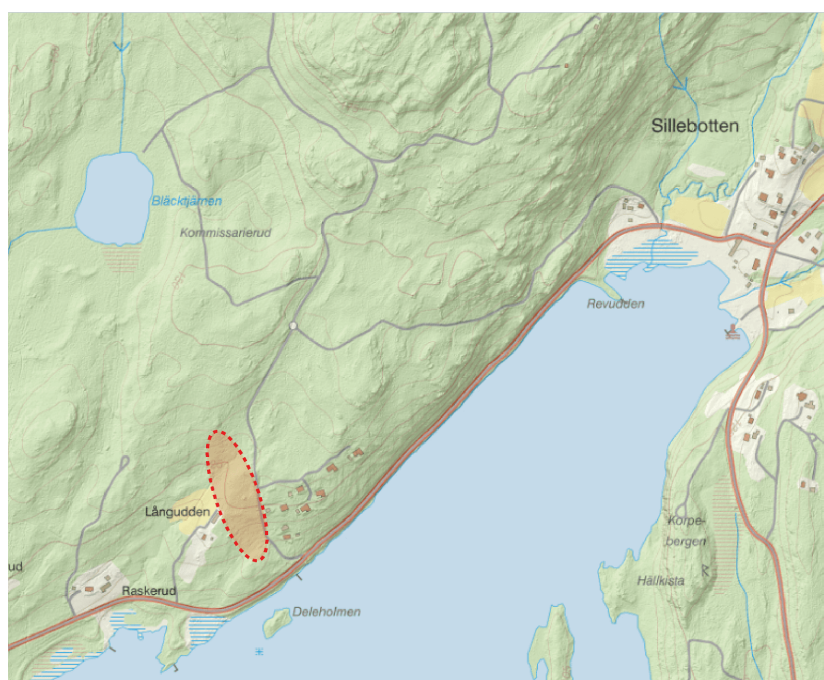
Detaljplanen möjliggör en mindre utveckling av ett befintligt bebyggelsesammanhang i Sillebotten/Älgåna. Området är beläget i anslutning till LIS- området nr.33 Älgåna, Sillebotten och bebyggelsen i öster är detaljplanelagd.

Aktuellt område är inte planlagt sedan tidigare och består av avverkad skog. I väster finns bostad i gårdsmiljö.

Planområdet berör ca. 0,7 hektar inom fastighet Älgåna 1:9, 2. Fastigheten är privatägd. I öster ansluter planområdet Sillebotten 1:92 och i väster mot Älgåna 1:19, båda fastigheterna är privatägda. Mot söder ansluter planområdet samfälligheten Älgåna s:7 med ändamål väg och avlopp. Delägare i Älgåna s:7 är Älgåna 1:66, 1:67 och 1:9.

I södra delen av planområdet finns en markförlagd elledning, ledningen är en servisledning som inte omfattas av något servitut. Genom södra delen av planområdet finns även en fiberledning. I övrigt finns inga kända rättigheter inom planområdet.

Detaljplanen har föregåtts av ansökan om förhandsbesked vilket nekats då en ytterligare utveckling av området skulle innebära sådan omgivningspåverkan att detaljplanekravet träder in.



Figur 1: Planområdets ungefärliga belägenhet rödmarkerat.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

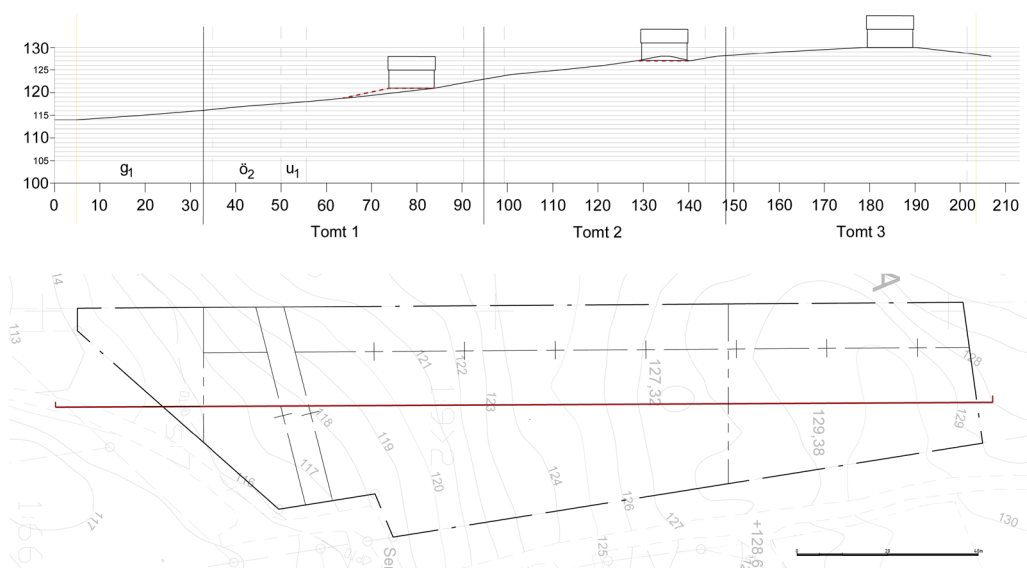
Kvartersmark

Bostäder

Detaljplanen möjliggör uppförande av bostadshus (**B**) med intentionen att bebygga området med tre friliggande småhus. För att reglera antalet tillkommande fastigheter regleras att minsta fastighetsstorlek är 1800 m² (**d₁**).

I planområdets södra del föreslås ett markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₁**) samt att marken endast får förses med komplementbyggnad (**ö₂**) i syfte att möjliggöra en gemensam avloppsanläggning. Beroende på avloppsanläggningens placering uppgår dess avstånd till intilliggande fastigheter mellan 20–50 meter.

Norr om område för avloppsanläggning föreslås att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (**p₁**) och komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₂**). Då planområdets norra del inte angränsar någon befintlig bebyggelse samt att planområdet smalnar av i norr regleras att byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns (**p₃**). Placering bör vidare beakta befintliga marknivåer för att förhindra större markingrepp, se figur 4. Vid förändring av marknivåer mer än +/- 0,5 meter krävs marklov.



Figur 2: Illustration över marknivåer inom området och lämpliga placeringar av huvudbyggnad samt justerade marknivåer.

I planområdets västra del får marken inte föras med byggnad ($\bar{o}_1$) inom 10 meter från planområdesgränsen i syfte att tillskapa ett hänsynsavstånd till intilliggande fastighet och eventuell framtida djurhållning. Ett större avstånd bedöms inte vara motiverat i en landsbygdsmiljö med hänsyn till lukt, ljud eller allergener. Inom detta område kan även VA-ledningar förläggas och med fördel kan det anordnas dike och/eller vegetation för en mer naturlig avgränsning. Planbestämmelsen gäller även längst i norr, se illustration.

I södra delen av planområdet finns markförlagd elledning varav det på plankartan anges ett markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u_1) till en bredd av 6 meter. Söder om området får marken inom kvartersmark för bostäder endast föras med komplementbyggnad ($\bar{o}_2$).

I norr genomkorsas området av äldre ledningsrätt för starkström, ledningsrätten föreslås upphävas (a_1) då den är inaktuell.

Bebyggelsens höjd regleras till att högsta tillåtna nockhöjd är 7 meter (h_1) vilket möjliggör 1,5 våningar eller 1 våning med suterrängvåning. Största tillåtna byggnadsarea är 200 m² per fastighet (e_1).

Tillkommande byggnaders utformning regleras i enlighet med de rekommendationer som anges i revideringen av den kommunala LIS-planen (samrådsversion) samt i syfte att anpassas till befintlig bebyggelse i området. Tillkommande byggnader ska ha en fasad av trä i kulör av jordfärgsskala (f_2) och tak vara av matta material, solceller tillåts (f_1).

Utfart från tillkommande bostäder föreslås ske till skogsbilväg inom Sillebotten 1:92, se vidare avsnitt "Genomförandefrågor".



Figur 3: Bilden visar vilken mark som omfattas av bestämmelser som begränsar markens utnyttjande.

Befintligt

Planområdet består idag av ett avverkat skogsområde i anslutning till ett fritidshusområde vid Östra Silen. Söder om planområdet finns två avstyckade fastigheter och i väster finns ett bostadshus med gårdsmiljö.



Figur 4: Planområdet och väg inom s:7, vy mot söder.

Ärendeinformation

Planbesked: Kommunstyrelsen har 2024-01-31 §5 beslutat att meddela positivt planbesked

Kommunens namn:	Årjängs kommun
Detaljplanens namn:	Detaljplan för del av Älgåna 1:9
Kommunens diarienummer för detaljplanen:	KS/2024:9
Hänvisning till beslutsprotokollet:	KS 2024-01-31 §5
Vilket datum detaljplanen är påbörjad:	2024-01-31
Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:	2025-07-09

Tidplan

Planen har handlagts med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

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 Bygg- och miljönämnden.

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	vinter 2024
Samrådsskede	vinter 2024
Beslut om granskning	april 2025
Granskning	vår 2025
Antagande BOM	juni 2025
Laga kraft	juni/juni 2025

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet berör en fastighet, Älgåna 1:9, som är privatägd. I öster ansluter planområdet mot Sillebotten 1:92 och i väster mot Älgåna 1:19, båda fastigheterna är privatägda. Mot söder ansluter planområdet samfälligheten Älgåna s:7. Delägare i Älgåna s:7 är Älgåna 1:66, 1:67 och 1:9.

I södra delen av planområdet finns en markförlagd elledning, ledningen är en servisledning som inte omfattas av något servitut. I norr korsas planområdet av ledningsrätt, rättighet 17-Å-5780.1.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning och andra rättsliga åtgärder kan göras med stöd av detaljplanen. Detaljplanen innehåller ingen allmän plats utan bara kvartersmark. De fastighetsbildningsåtgärder som kan vara aktuellt vid ett genomförande av planen är en uppdelning av kvartersmarken på en eller flera bostadsfastigheter samt bildande av rättigheter så som servitut eller gemensamhetsanläggningar avseende exempelvis avlopp och väg.

Lantmäteriet är den part som beslutar om ändringar i fastighetsindelningen och inrättandet av servitut och gemensamhetsanläggningar. Detta prövas i en lantmäteriförrättning. I efterföljande avsnitt presenteras åtgärder som kan bli aktuella med anledning av detaljplanen. Noteras att det faktiska genomförandet fastställs först i kommande lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Nya servitut

Utfart från planområdet fram till allmän väg är tänkt att ske via den befintliga skogsvägen öster om planområdet. Den befintliga vägen är belägen inom Sillebotten 1:92 och är sedan tidigare upplåten med ett flertal servitut. Vägen används som utfart från fritidshusområdet öster om samt av de två bostadsfastigheterna söder om planområdet. Nya servitut kommer därmed behöva bildas till förmån för de nya bostadsfastigheterna och belasta Sillebotten 1:92.

De två norra tilltänkta fastigheterna angör vägen direkt åt öster. Beroende på hur ny bebyggelse utformas och placeras kan utfart för den södra av de tilltänkta fastigheterna ske direkt öster ut eller söder ut via Älgåna s:7. Sker utfart söderut kan befintligt servitut över Älgåna s:7 ersättas med ett nytt servitut för bostadstrafik i stället för skogstrafik.

Utöver servitut för utfart kan det bli aktuellt med servitut för avloppsledningar fram till den gemensamma avloppsanläggningen inom det södra området som omfattas av gemensamhetsanläggning. Detta berör i sådant fall endast de nya bostadsfastigheterna och beror på hur bebyggelsen, den slutliga fastighetsindelningen och avloppssystemet utformas.

Ändamål	Förmån	Last
Väg	Nya bostadsfastigheter	Sillebotten 1:92 och s:7
Avlopp	Nya bostadsfastigheter	Inom planområdet

Nya gemensamhetsanläggningar

En gemensam avloppsanläggning avses placeras i södra delen av planområdet (**g₁**) där det föreslås inrättas en gemensamhetsanläggning för ändamålet. I gemensamhetsanläggningen kan även ledningar mellan de nya bostadshusen och anläggningen ingå. Alternativt kan servitut bildas för dessa. Omfattningen av gemensamhetsanläggningen och typ av rättighet för ledningarna får fastställas i kommande lantmäteriförrättning och kommer bero av hur avloppssystemet utformas samt hur nya avloppsledningar förläggs. I gemensamhetsanläggningen kan även ingå dagvattenhantering i östra delen av planområdet om så blir aktuellt.

Utfartsvägen inom Sillebotten 1:92 nyttjas av flera fastigheter i området och det finns därmed förutsättningar för att bilda en gemensamhetsanläggning av denna. Då befintliga fastigheter har servitut för vägen föreslås att även nya fastigheter inom planområdet tillförskaffas servitut. Att en gemensamhetsanläggning inrättas ska dock inte uteslutas då det vanligtvis innebär fördelar ur förvaltningssynpunkt.

Allmänna ledningar

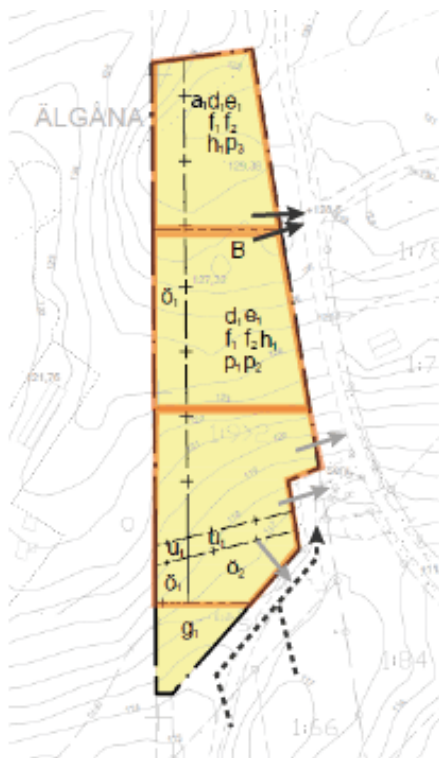
Genom planområdet går idag en markförlagd elledning. Detaljplanen säkerställer genom bestämmelsen **u₁** att ledningen kan ligga kvar. Ledningen är idag inte upplåten med någon rättighet, detaljplanen möjliggör att ledningsrätt kan bildas för ledningen alternativt kan ett avtal tecknas mellan ledningsägaren och fastighetsägaren.

Ledningsrätt

I en detaljplan kan enligt 4 kap 18 § 2 st 2p 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-Å-5780.1. 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. Ett upphävande av ledningsrätten är därmed förenligt med 6 § LL.



Figur 5: Bilden visar föreslagna utfarter och möjlig indelning av fastigheter (orange). Utfart från södra fastigheten kan ske direkt åt öster eller söder ut mot s:7 (gråa pilar=alternativa utfarter). I norr föreslås utfarter enligt svarta pilar. Utfarter från fastigheter i söder redovisas med streckad pil.

Befintliga rättigheter

Älgåna 1:9 har idag förmån till två befintliga servitut utanför planområdet för utfart på samt anslutning mot den befintliga vägen i öster. Båda dessa servitut (1765–2021/32.2 och 1765–2021/32.4) avser transporter kopplat till skogsbruksändamål, dvs Älgåna 1:9s nuvarande användning.

I och med ändringen till bostad är servitut 1765–2021/32.2 (avser infart till Älgåna s:7) inte längre aktuellt och kan upphävas helt eller upphävas och ersättas med ett nytt servitut som i stället gäller för den nya södra bostadsfastigheten. Servitut 1765–2021/32.4 är fortsatt aktuellt då Älgåna 1:9 består av ytterligare mark norr om planområdet.

I norra delen av planområdet finns en ledningsrätt för starkström (17-Å-5780.1). Ledningen är tagen ur bruk och ledningsrätten kan därför upphävas. För att ledningsrätten ska kunna upphävas vid genomförandet har en fastighetsindelingsbestämmelse avseende upphävande av ledningsrätten angetts för all kvartersmark och allmän plats inom planområdet. Vid upphävande av onyttiga ledningsrätter utgår ingen ersättning.

Servitut	Förmån	Last	Åtgärd
1765–2021/32.2 (väg)	Älgåna 1:9	Sillebotten 1:92	Upphävs, kan ersättas med nytt servitut för bostadsändamål
1765–2021/32.4 (väg)	Älgåna 1:9	Sillebotten 1:92	Ingen åtgärd
17-Å-5780.1	Gullspångs Nät	Älgåna 1:9 m.fl.	Upphävs

Mark- och utrymmesförvärv

Planförslaget innebär att en del av Älgåna 1:9 planläggs med ändamål bostad (**B**) vilket möjliggör nybildning av upp till tre nya fastigheter för bostadsändamål. Nya fastigheter föreslås bildas genom avstyckning från Älgåna 1:9.

I södra delen av Älgåna 1:9 planläggs ett område för gemensamhetsanläggning (**g₁**) i syfte att hantera avloppsvatten från den nya bostadsbebyggelsen. Anläggningen föreslås inrättas som en gemensamhetsanläggning. Markområdet kan utgöra en samfällighet med de tre nya fastigheterna som delägare eller ingå i den nya södra bostadsfastigheten.

Fastighet	Avstår mark	Markanvändning	Avstår till
Älgåna 1:9	Ca. 7005 kvm	Avstår mark för bostadsändamål	Nya fastigheter
Älgåna 1:9	Ca. 478 kvm	Avloppsanläggning	Marksamfällighet

Tekniska frågor

Transformatorstation finns inom Sillebotten 1:92 med kapacitet att försörja föreslagna fastigheter. Ellevio är nätägare och en markförlagd ledning korsar södra delen av Älgåna 1:9.

Fiber finns i området. Årjängs nät är nätägare. Fiberledningar är främst förlagda inom s:7 samt södra delen av Älgåna 1:9 inom föreslaget område för gemensam avloppslösning.

Gemensam avloppslösning föreslås i söder där markreservat för gemensamhetsanläggning (**g₁**) har tillförts plankartan.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

Exploatör 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.

Prövning enligt annan lagstiftning

Anläggande av enskilt VA kräver anmälan eller tillstånd enligt miljöbalken.

Upplysningar

- Förändring av marknivåer som överstiger +/- 0,5 meter kräver ansökan om marklov.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Översiktsplan, Årjäng 2050
- LIS-plan, 2016
- Reviderad LIS-plan, samrådsversion 2023-01-12
- Detaljplan för del av Sillebotten 1:9 Sjöskogen (laga kraft 2005)

Utredningar

- Dagvatten- samt skyfallsutredning, Dämningsverket, 2024-05-31
- PM - Naturmiljö Årjäng Älgåna 1:9, Henric Erntsson konsult, 2025-02-07

Annat

- Grundkarta, Sweco, 2025-03-07

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

I gällande översiktsplan (ÖP) pekas området inte specifikt ut. Sillebotten omnämns i samband med landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) med kommunala rekommendationer att förbättra möjligheterna att bo och verka på landsbygden.

I markanvändningskartan är det aktuella området beläget inom område för "Landsbygdsutveckling". Intill området redovisas LIS-område samt område "Riksintresse för naturvård och det rörliga friluftslivet, besöksnäring och fritid, friluftsliv och kultur".

LIS-plan

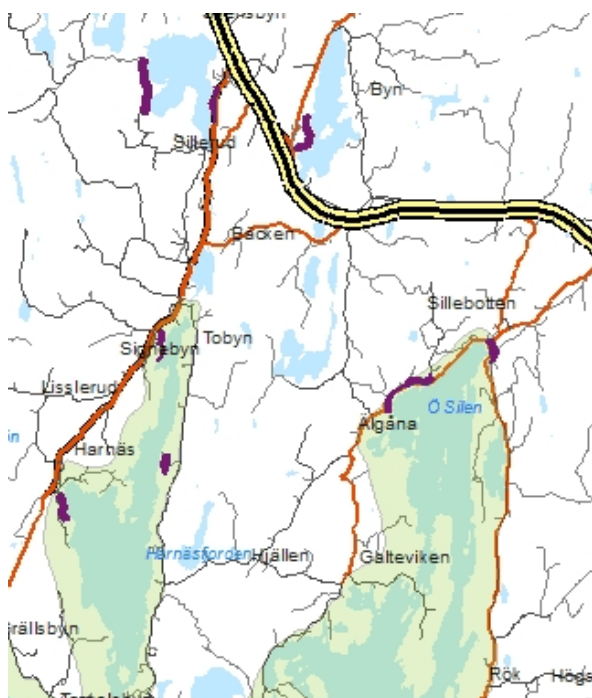
I gällande plan för landsbygdsutveckling i strandnära läge anges slutsatsen och rekommendationen för Älgåna:

"Ett ianspråktagande av området genom komplettering med nya fritidshus/boenden i anslutning till de redan befintliga, bedöms kunna bidra till landsbygdsutveckling utan att strandskyddets syften motverkas. Godkända va-lösningar krävs."

Aktuellt område omfattas inte av LIS-utpekandet men LIS-planens motivering är relevant för kommunens ställningstagande kring bebyggelseutveckling i området.

Vindbruksplan

På andra sidan Östra Silen finns ett område för vindkraft utpekad i den kommunala vindbruksplanen, Humletorp. Området är beläget 2,5 km ifrån planområdet och vid en utbyggnad av vindkraftverk påverkas planområdet endast av en förändrad landskapsbild.



Figur 6: Del av översiktsplanens mark- och vattenanvändningskarta.

Detaljplan

Aktuellt område är inte planlagt. Öster om planområdet finns *detaljplan för del av Sillebotten 1:9 Sjöskogen* (laga kraft 2005) som omfattar kvartersmark för bostadsändamål samt naturmark, lokalväg, stig och område för transformator. Detaljplanen föreslås inrymma tolv fritidshus. Mellan aktuellt planområde och detaljplanen finns ett servitut för anslutning till allmän väg över Sillebotten 1:9.

Detaljplanen reglerar fastighetsstorlekarna i området till mellan till mellan 1500–2500 kvm. Inom varje fastighet är den totala byggnadsarean 125 kvm. Vidare regleras byggnaderna till en våning med en högsta byggnadshöjd av 3,5 meter och taklutning mellan 18–27 grader. Vidare regleras byggnadens utformning och byggnadsteknik.



Figur 7: Del av plankarta för detaljplan för Sjöskogen öster om planområdet.

Riksintressen

Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresseområde för rörligt friluftsliv (4 kap. 1+2 § MB), Östra Silen. Avgränsningen sammanfaller mer riksintresse för friluftsliv.

Friluftsliv

Planområdet är beläget i närheten av Östra Silen som omfattas av riksintresse för friluftsliv, Dalsland-Nordmarken. Riksintresseområdet har värden som ger särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och kulturmiljö, friluftsaktiviteter och vattenburna friluftsaktiviteter. Området är ett större sammanhängande system där paddling och fiske hör till huvudaktiviteterna. Sjösystemets omgivande natur är av stor vikt för upplevelsen vid färd på sjö.

Naturvård

Riksintresse för naturvård, Östra Silen, beskrivs ha stora limniska värden, bland annat av en unik stam storväxt sjölevande öring och ett flertal glacialmarina relikter. Omgivningarna är vildmarksbetonade med stora skönhetsvärden. Bevarande av storöringsbeståndet förutsätter god vattenkvalitet.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Delar av planområdet består av skog som brukas. Omfattningen är liten och har inte bedömts utgöra något hinder för detaljplanens genomförande.

Jordbruk

Fastigheten väster om planområdet består av en del ängsmark som bedöms kunna nyttjas för jordbruksändamål.

Jordbruk intill planområdet kan medföra vissa olägenheter som påverkar planområdet, se vidare under avsnitt "*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.

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 Östra Silen.

Östra Silen

Östra Silens ekologiska status är klassad som god med liten påverkan från övergödning. Sjön har en måttlig konnektivitet vilket inte har en avgörande effekt på den ekologiska statusen.

Inom ramen för framtagandet av detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Dämningsverket, 2024-05-31). I utredningen beräknas planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormerna med två olika reningsmetoder.

Beräkningarna visar att framtida föroreningsbelastning [kg/år], inkl. rening, ökar efter exploatering för flera av ämnena. Halterna [µg/l] ökar också för flera av de föreslagna dagvattenhanteringen. Halterna är emellertid låga och bedömningen är att detaljplanen enskilt inte negativt kan påverka befintlig status för MKN i recipienten, eller äventyra möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Utredningens slutsats är att förslaget säkerställer att området rimligen inte riskerar att påverka MKN eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Sammantaget är de beräknade halterna efter rening för de två olika dagvattenhanteringsförslagen låga sett till de olika regionala gränsvärdena, samt gränsvärdena för god status i recipienten.

Beräknade resultat är emellertid vid utsläpp av dagvattnet direkt till recipient, dvs som om det hade funnits ett ledningsnät som avleder det fördröjda och renade dagvattnet direkt till recipient. Dagvattnet bedöms emellertid till största majoritet kunna infiltrera lokalt på respektive tomt, vilket innebär att recipientpåverkan i form av föroreningsmängder i realiteten blir ytterligare kraftigt reducerat för de ytor som fördröjs och renas i de föreslagna lösningarna. Detta gör att det finns god marginal inom detaljplanen att hantera dagvattnet utifrån rådande regleringar.

Den kemiska statusen uppnår inte god status på grund av polybromerade difenyletrar (PBDE) och kvicksilver (Hg). PBDE och kvicksilver (Hg) finns i för höga halter i alla svenska vattendrag på grund av atmosfärisk deposition, vilket gör att dessa ämnen oftast är undantagna för miljökvalitetsnormerna då det inte är rimligt att genomföra renande åtgärder av dessa ämnen i dagsläget.

Gällande den kemiska statusen bedöms planområdet bidra med försumbara mängder kvicksilver (Hg) med resultatet att området enskilt inte heller bedöms påverka befintlig kemisk status MKN eller möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden.

Mellankommunala intressen

Riksintresse för DANO-området sträcker sig över kommun- och regiongräns.

Miljö

Strandskydd

I området råder 100 meter strandskydd. Strandskyddet har sedan tidigare upphävts inom s:7.

Dagvatten

Inom ramen för framtagandet av detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Dämningsverket, 2024-05-31). Utredningen beräknas för två fördröjnings- och reningsmetoder, stenkistor och makadamfyllda diken. Fördröjningsbehovet beror på hur stor andel hårdgjord yta som anläggs i framtiden. Utredningens beräkning visar på ett ökat dagvattenflöde från 18 l/s till 41 l/s vid ett 10 års regn med klimatfaktor 1.25.

Utredningen föreslår att stenkistor eller makadamdiken till en storlek av sammanlagt 14 m³ bör anläggas för tre tomter (4,6 m³ per tomt).

Natur

Planområdet är sedan tidigare avverkat. Omkringliggande skog består främst av barrträd. Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden eller registrerade artfynd. En PM för naturmiljön har upprättats (Henric Erntsson konsult, 2025-02-07) vilken redovisar att inga särskilda naturvärden eller strukturer av betydelse finns i området.

Östra Silen omfattas av riksintresse för rörligt friluftsliv vars riksintresseområde sträcker sig över planområdet. Sjön omfattas även av riksintresse för naturvård samt friluftsliv och är utpekad som värdefullt vatten av Naturvårdsverket och den Fiskeriverket (nu del av Hav- och Vattenmyndigheten).



Figur 8: Planområdet samt omgivning sett från söder.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Planområdet bedöms inte vara utsatt för frekvent omgivningsbuller på grund av få trafikrörelser i området samt trafikmängd och avstånd mot väg 527.

Risk för skred

Planområdet är beläget i en sluttning ned mot Östra Silen. Marken inom hela planområdet består enligt SGU:s jordartskarta (1:25000–1:100 000) av ett grundlager av berg med ytlager av morän. På platsbesök i området konstaterades berg i dagen inom delar av området samt större stenblock över hela. I väst, inom intilliggande gårdsmiljö, består marken av lera-silt. I området finns inga utpekade akksamhetsområden för skred i finkornig jordart.

Risk för skyfall

Inom ramen för framtagandet av detaljplanen har en dagvatten- och skyfallsutredning tagits fram (Dämningsverket, 2024-05-31). Vid beräkning av ett 100 års regn med föreslagen dagvattenhantering visar utredningen samma flödesvolym efter exploatering som pågående markanvändning. På grund av större hårdgjorda ytor blir den totala avrinningstiden dock något längre.

Vid ett genomförande behöver höjdsättning göras på ett sätt som inte skapar instängda lågpunkter där vatten kan ansamlas.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

Vid framtagandet av detaljplan för intilliggande område bedömdes risken för skadlig markstrålning som liten.

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.



Figur 9: Bilden visar planområdets östra del där berg i dagen finns intill väg och centralt i området.

Störningar från jordbruk

Inom gården väster om planområdet finns möjlighet till att bedriva djurhållning och bruka marken vilket skulle kunna tillskapa störningar för föreslagna bostäder i form av lukt, ljud och allergener.

Det finns ingen tydlig rättspraxis gällande avstånd mellan djurhållning och bostäder. Boverket har tagit fram en vägledning kring planering för och invid djurhållning (Rapport 2011:6). Vägledningen framhåller att det inte är lämpligt att ta fram generaliserade skyddsavstånd, utan att det bland annat är verksamhetens art, storlek på bestånd samt områdets kontext som avgör vad som är lämpligt avstånd. Djurhållning i en landsbygdscontext bör vara mer acceptabelt, vilket även har visat sig i tidigare domar.

Planområdet är beläget på landsbygden där djurhållning kan ses som ett naturligt inslag. Den intilliggande gården i väster är inte av sådan art att det inte bedöms troligt att en större besättning och lantbruksverksamhet skulle etableras. Gården innefattar åkermark i nordvästra delen och skogsmark i anslutning till planområdet. I norra delen av planområdet är höjdskillnaden mot åkermarken större.

Kommunen har inga egna riktlinjer gällande avstånd till djurhållning. Andra kommuner rekommenderar 25 meter mellan rastgårdar där djur vistas varaktigt och bostäder, medan de för beteshagar/sommarbete inte har någon begränsning gällande avstånd. Om inte avstånd begränsas rekommenderas istället en naturlig avgränsning såsom vegetation, dike eller väg. Avgränsningen är främst i syfte att undvika skador på närliggande tomt.

För planområdet bedöms inget större skyddsavstånd vara behövligt med hänsyn till lukt, ljud eller allergener. Ett mindre skyddsavstånd för att undvika skador på fastigheterna inom planområdet bedöms dock lämpligt. Inom det hänsynsområdet kan det med fördel anordnas dike och/eller vegetation för en mer naturlig avgränsning.



Figur 10: Bild mot sydväst som visar skogsridå och gårdsmiljö inom Älgåna 1:19.



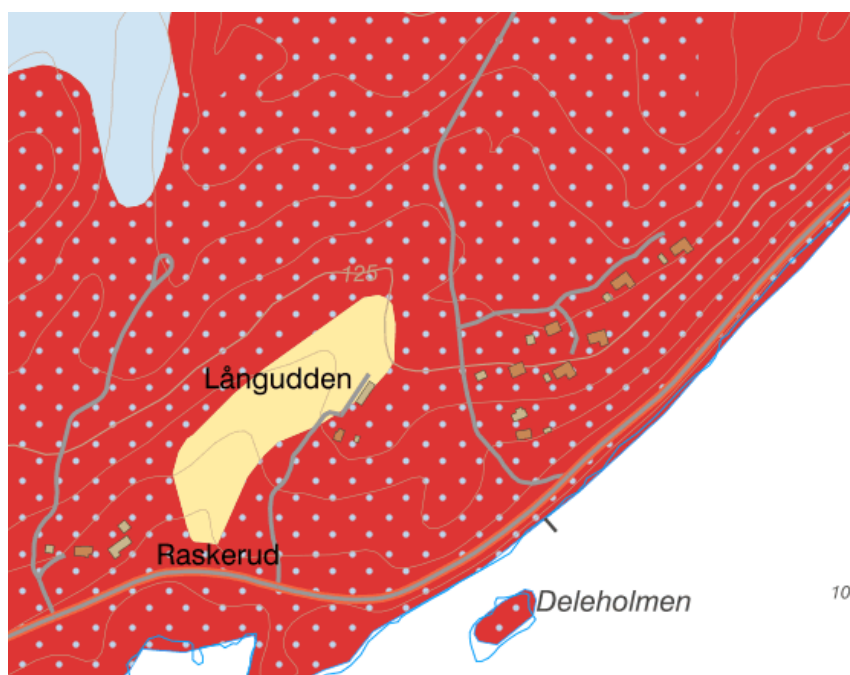
Figur 11: Bild från skogsridån intill norra delen av planområdet, sett mot söder, där höjdskillnaderna är större.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är beläget i en sluttning ned mot Östra Silen. Marken inom hela planområdet består enligt SGU:s jordartskarta (1:25000–1:100 000) av ett grundlager av berg med ytlager av morän. Direkt i väst inom intilliggande gårdsmiljö består marken av lera-silt. På platsbesök i området konstaterades berg i dagen inom delar av området samt större stenblock över hela.

Vid framtagande av detaljplan för del av Sillebotten 1:9 Sjöskogen (laga kraft 2005) bedömdes marken ha en god bärighet för fritidshus upp till två våningar och liten risk för skadlig markstrålning. I SGU:s brunnskarta visar närmast registrerad brunn ett djup på 0,6 meter till berg och längre öster ut 1 meter.

För aktuellt planområde bedöms markförhållande vara liknande de i väster varav samma bedömning görs som för detaljplan för Sillebotten 1:9, Sjöskogen.



Figur 12: SGU:s jordartskarta (1:25000–1:100 000)

Hydrologiska förhållanden

I SGU:s jordartskarta visar närmaste brunn (70 meter från planområdet) ett grundvattendjup på ca. 11 meter. SGU:s karta över grundvattentillgång i små magasin kan användas för att identifiera områden med begränsade grundvattentillgångar. Kartan visar i området en medelgod grundvattentillgång.

Det finns även två dricksvattenbrunnar väster om detaljplaneområdet som ej är med i brunnsarkivet, en borrarad brunn med ett djup på 25 meter samt en grävd brunn med ett djup på 2 meter.

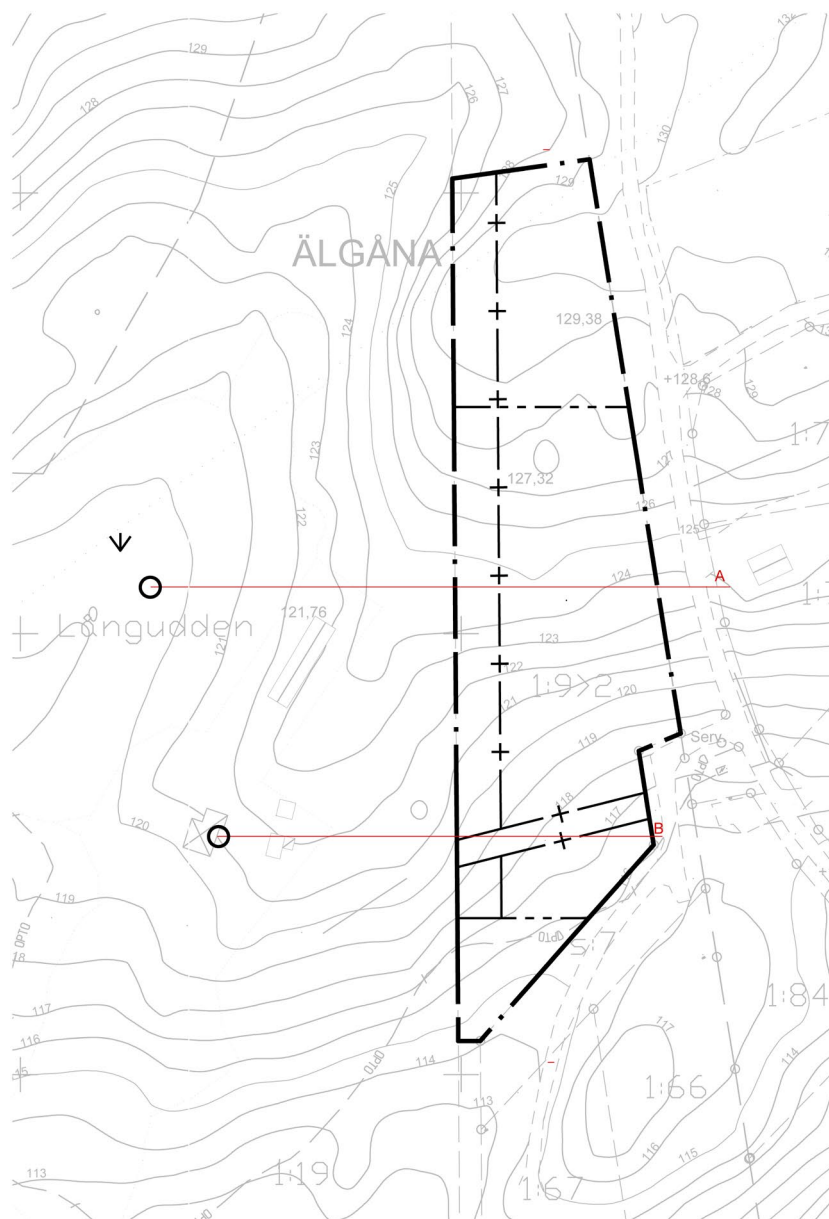
Den grävda brunnen är belägen inom område av lera- silt, och belägen inom i en svacka. Den borrarade brunnen är belägen invid huvudbyggnad inom område av berg och morän.

Aktuellt detaljplaneområdet sluttar i norra delen ned mot den grävda brunnen i sydvästlig riktning, övriga delar av planområdets ytavrinning avrinner mot främst mot söder och där område där avrinning leds mot sydväst är nedströms brunnarna, se figur 14,15,16. Områdets topografi och planförslagets dagvattenhantering leder inte någon förändrad ytvattenavrinning mot brunnarna. En

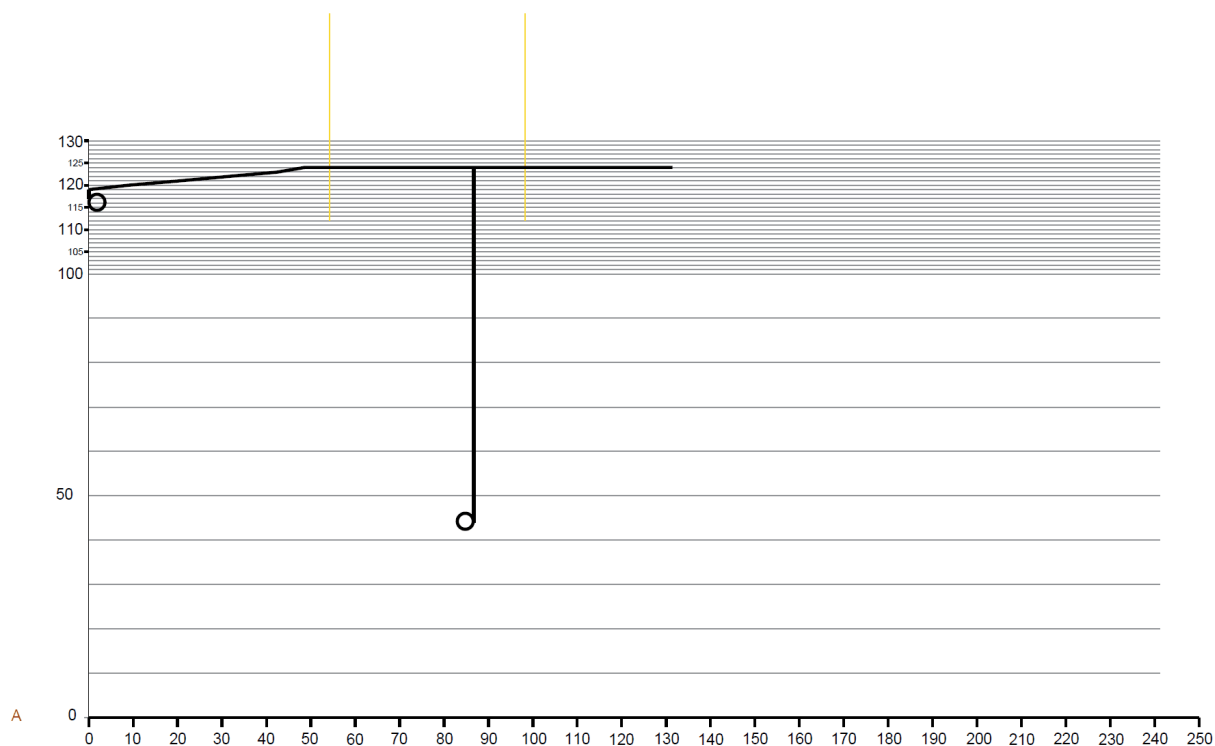
marginell skillnad kan uppkomma. SGU:s karta över hydraulisk konduktivitet i berg visar hur enkelt vatten kan passera genom jordlagret, i området redovisas en medelgod hydraulisk konduktivitet varav inga specifika problem med infiltration/återfyllnad av grundvatten bedöms finnas området.

Anordnande av borrade brunnar samt bergvärme inom planområdet kan potentiellt innebära att dräningsförhållandena i området förändras med allmänt sänkta grundvattennivåer i närområdet, vilket kan leda till en minskad kapacitet i närliggande brunnar. Om påverkan uppkommer beror på grundvattenmagasinets utbredning, bergartens porositet samt sprickbildning.

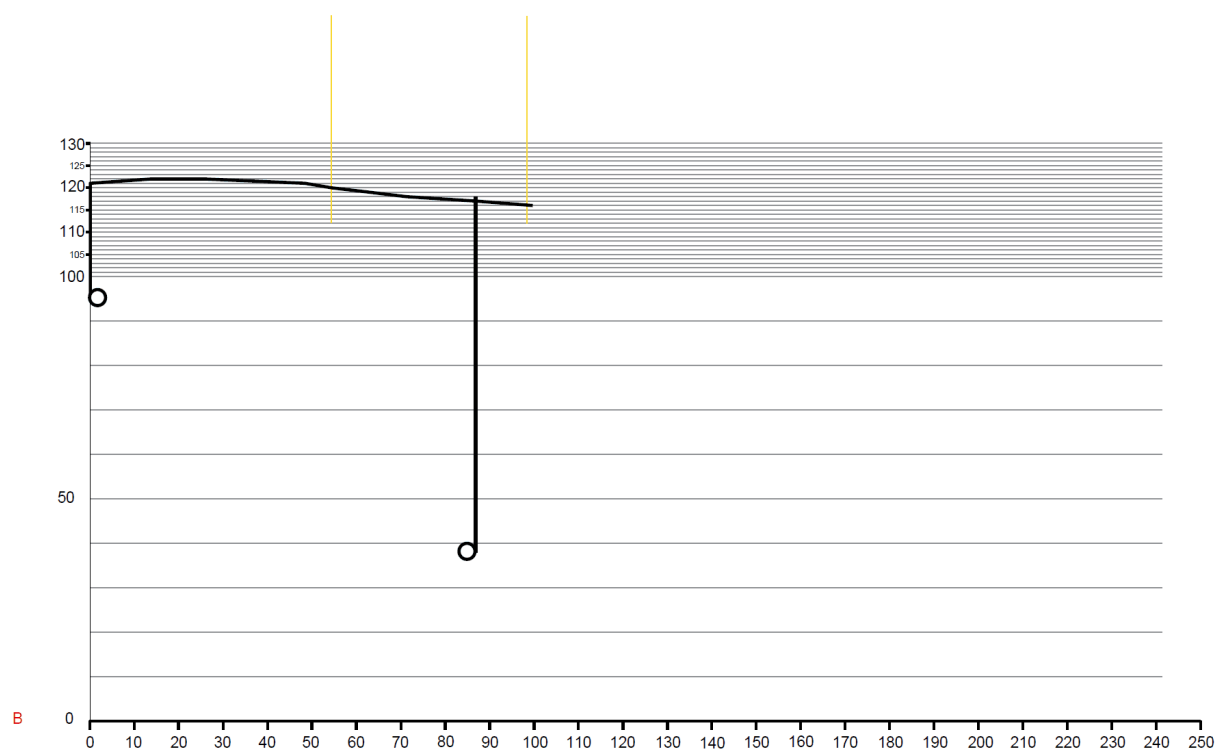
Närliggande brunnar i väster finns inte med i brunnsarkivet. I samband med ett genomförande av detaljplanen bör brunnar i närområdet inventeras. När nya dricksvattenbrunnar anordnas har brunnsböraren uppgiftsskyldighet och skickar in kopia på brunnsprotokollet till SGU när det är färdigborrat. För borrning av bergvärme gäller anmälningsplikt.



Figur 13: Översikt av sektioner samt brunnarnas läge markerade med svart cirkel.



Figur 14: Sektion A mot grävd brunn. Gul markering redovisar planområdet, svart cirkel redovisar befintlig samt möjligt djup på ny brunn.



Figur 15: Sektion B mot borrhärd brunn. Gul markering redovisar planområdet, svart cirkel redovisar befintlig samt möjligt djup på ny brunn.

Kulturmiljö

Inom området finns inga kända kulturvärden. Inom gårdsmiljön väster om planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av lösfynd av skafthålsyx.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. 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.

Skulle i samband med exploatering eller andra arbeten fornlämningar eller misstänka fornlämningar påträffas skall kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Bebyggelse

Planområdet är beläget i ett bebyggelsesammanhang som främst består av fritidshusboenden.

Området i öster omfattas av *Detaljplan för del av Sillebotten 1:9 Sjöskogen* (laga kraft 2005).

Detaljplanen reglerar i viss utsträckning bebyggelsens utformning. Bostäderna i området får uppföras i ett plan där högsta tillåtna byggnadshöjd är 3,5 meter. Taket ska utformas som sadeltak med en lutning mellan 18–27 grader och beläggas med lertegel, skiffer eller torv. Fasader ska beklädas med träpanel. Området består idag främst av fritidsboende med röda och vita fasader av trä.

Söder om planområdet finns två obebyggda fastigheter. I väster finns ett bostadshus i gårdsmiljö.

På andra sidan länsvägen finns en brygga.



Figur 16: Fritidshusområde öster om planområdet.

Sociala

Området bedöms inte innehålla några sociala värden utöver de värden som beskrivs för berörda riksintresseområden. Även dessa värden bedöms dock begränsade i området med hänsyn av att området omges av bebyggelse. Områdets värde ligger främst i dess funktion som vegetationsridå mellan fritidshusområde och gårdsmiljö.

Teknik

Spill- och dricksvatten

Området är inte anslutet till kommunalt VA-nät. Bebyggelsen i öst har enskilda dricks- och spillvattenlösningar.

Tillkommande bebyggelse föreslås ha enskilda dricksvattenbrunnar och gemensam spillvattenlösning i södra delen av planområdet, inom område för gemensamhetsanläggning (g₁). Beroende på avloppsanläggningens placering uppgår dess avstånd till intilliggande fastigheter mellan 20–50 meter. Spillvattenanläggning kan även anordnas inom respektive fastighet. Prövning av val av reningsmetod sker senast inom ramen för bygglovsprövningen.

För att minska risken för olägenheter ska anläggningen bestå av minireningsverk och UV-brunn. När anläggningen består av UV-brunn ska avstånd mellan utsläppspunkt och vattentäkt uppgå till 30 meter, vilket är genomförbart. Efter rening avleds vattnet i samma befintliga avrinningsriktning som dagvattnet till befintlig trumma under länsväg 527. Med denna lösning bedömer kommunen att inga olägenheter uppkommer för intilliggande fastigheter.

Dagvatten

Dagvatten föreslås omhändertas inom egen fastighet. Den dagvatten och skyfallsutredning som tagits fram (Dämningsverket, 2024-05-31) visar på två möjliga fördröjnings- och reningsmetoder, stenkistor samt makadamfyllda diken. Rekommenderad fördröjningsvolym uppgår till sammanlagt 14 m³ vilket innebär 4,6 m³ per tillkommande fastighet.

Värme

Bebyggelsens värmeförsörjning ska ske med långsiktigt hållbara energilösningar.

El, telefon och IT

Transformatorstation finns inom Sillebotten 1:92 med kapacitet att försörja föreslagna fastigheter. Ellevio är nätägare och en markförlagd ledning korsar södra delen av Älgåna 1:9. Planförslaget medger solceller på tak.

Fiber finns i området. Årjängs nät är nätägare. Fiberledningar är främst förlagda inom s:7 samt södra delen av Älgåna 1:9 inom detaljplanens område för teknisk anläggning. Ansökan om fiberledning till Älgåna 1:66, 1:67 samt planförslagets tre tillkommande fastigheter har inlämnats. Ett nytt fördelningskåp har slagits fast vid transformatorstation belägen inom Sillebotten 1:92.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt Årjängs kommuns renhållningsplan.

Service

Planområdet är beläget i Älgåna. Offentlig service i form av skola och förskola finns i Sillerud, 1 mil från planområdet. I Sillerud finns även livsmedelsbutik och drivmedelsstation m.m.

Trafik

Vägnät

Planområdet nås via länsväg 527. Vägen är grusad med en bredd av 3,5 meter och hastighetsbegränsning på 70 km/h.

Området ansluts sedan via enskild skogsväg där servitut för angöring till Älgåna 1:66, 1:67 samt 1:9 (skogsverksamhet) finns. Vägen nyttjas idag främst för angöring till fritidshusområde.

Utfart från den planerade bebyggelsen föreslås ske via den befintliga skogsbilsvägen inom Sillebotten 1:92, se vidare avsnitt "*Genomförandefrågor*". Vägen bedöms klara den tillkommande trafiken. Några rimliga alternativa utfartsmöjligheter bedöms inte finnas.

I området finns inga separata gång- och cykelvägar.

Kollektivtrafik

Till Sillebotten finns anropsstyrd linje en dag i veckan. Vid E18 är närmaste hållplats Myrås, ca. 4 km från planområdet, vilken trafikeras av linje 700 mellan Töcksfors och Karlstad.



Figur 17: Bilden visar infart till planområde från länsväg 527.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Detaljplanen innebär att nya servitut behöver bildas för utfart till förmån för de nya bostadsfastigheterna, servituten kommer belasta Sillebotten 1:92. Beroende på hur ny bebyggelse utformas och placeras kan utfart ske direkt öster ut eller söder ut via Älgåna s:7. Sker utfart söderut behövs ett nytt servitut även över Älgåna s:7. Alternativt att befintliga servitut för skogsbruk ersätts med ett nytt servitut avseende bostad. Vägen inom Sillebotten 1:92 nyttjas idag av flertalet fastigheter i området och Älgåna s:7 utgör infarten till Älgåna 1:66 och 1:67. Utöver anläggandet av själva utfarterna mot skogsbilvägen är någon utbyggnad av vägen inte aktuell. Några konsekvenser utöver den trafikökning som den nya bebyggelsen genererar uppstår därmed inte för Sillebotten 1:92 och delägarna i Älgåna s:7.

Utöver servitut för utfart kan det bli aktuellt med servitut för avloppsledningar fram till föreslaget område för den gemensamma avloppsanläggningen. Avloppsanläggningen inrättas som en gemensamhetsanläggning. Detta berör endast de nya bostadsfastigheterna och beror på hur bebyggelsen, den slutliga fastighetsindelningen och avloppssystemet utformas.

Hälsa och säkerhet

Störningar från jordbruksmark

Planområdet är beläget invid fastighet inom vilket jordbruksverksamhet kan bedrivas. Planförslaget är anpassat utifrån en eventuell djurhållning inom fastigheten vilket bedöms som tillräckligt med hänsyn till att planområdet är beläget i en landsbygdscontext. I dom P 504–24 MMD behandlas ett liknande fall av bostadsbebyggelse invid jordbruksmark i en landsbygdscontext. I domen anges att endast pågående markanvändning beaktas vid prövning, samt att det gjorts en fullgod avvägning genom att avsätta mark som ej får bebyggas invid jordbruksmarken där träridå bevaras. Domen ger stöd till aktuellt planförslags utformning och konsekvensbedömning där detaljplanen utformas även för framtida eventuell djurhållning.

Skyfall

Inom ramen för detaljplanen har risker kopplade till skyfall utretts. Utredningen visar att flödet vid skyfall inte ökar vid ett genomförande av detaljplanen med de fördröjningsåtgärder som föreslås.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Dagvattenutredningen visar en mindre ökning av fler ämnen vid ett genomförande av detaljplanen. Utredningens slutsats är att förslaget säkerställer att området rimligen inte riskerar att påverka MKN eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Sammantaget är de beräknade halterna efter rening för de två olika dagvattenhanteringsförslagen låga sett till de olika regionala gränsvärdena, samt gränsvärdena för god status i recipienten. Beräknade resultat är emellertid vid utsläpp av dagvattnet direkt till recipient, dvs som om det hade funnits ett ledningsnät som avleder det fördröjda och renade dagvattnet direkt till recipient. Dagvattnet bedöms emellertid till största majoritet kunna infiltrera lokalt på respektive tomt, vilket innebär att recipientpåverkan i form av föroreningsmängder i realiteten blir ytterligare kraftigt reducerat för de ytor som fördröjs och renas i de föreslagna lösningarna. Detta gör att det finns god marginal inom detaljplanen att hantera dagvattnet utifrån rådande regleringar.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år (120 månader) vilket har valts utifrån en bedömd rimlig utbyggnadstid. Regleringen motiveras av planens syfte att möjliggöra en utveckling av bostäder i ett befintligt bebyggelsesammanhang i Sillebotten 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

B- Bostäder

Markanvändningen syftar till att möjliggöra en utveckling av bostäder i ett befintligt bebyggelsesammanhang i Sillebotten. 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

a₁- Ledningsrätt för 17-Å-5780.1 för starkström 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§).

f₁- Tak ska vara av matta material, solceller tillåts

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra en bostadsutveckling i anslutning till Östra Silen. Östra Silen är en del riksintresseområdet DANO varav bebyggelsen föreslås anpassas till landskapsbilden i enlighet med rekommendationerna i intilliggande LIS-område. Bestämmelsen motiveras vidare av att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

f₂- Fasad ska vara av trä och i kulör av jordfärgsskala

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra en bostadsutveckling i anslutning till Östra Silen. Östra Silen är en del riksintresseområdet DANO varav bebyggelsen föreslås anpassas till landskapsbilden i enlighet med rekommendationerna i intilliggande LIS-område. Bestämmelsen motiveras vidare av 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 landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. 7 meter syftar till att möjliggöra ett 1,5 planshus eller 1 planshus med suterrängvåning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte möjliggöra en utveckling av bostäder i ett befintligt bebyggelsesammanhang i Sillebotten samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

e₁- Största byggnadsarea är 200 m² per fastighet

Bestämmelsen syftar till att säkerställa en enhetlig utformning som anpassats till landskapsbilden och begränsad inverkan på den byggda miljön. Byggnadsarean begränsas vidare för att skapa en balans mellan flexibilitet och byggrättens storlek i förhållande till omgivande bebyggelse. Begränsning av byggnadsarean behöver också regleras med hänsyn till erforderliga friytor, parkering och dagvattenhantering inom respektive tomt. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra en utveckling av bostäder i ett befintligt bebyggelsesammanhang i Sillebotten samt att planläggningen ska främja en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse (PBL 2 kap. 3§).

ö₁- Marken får inte förses med byggnad

Bestämmelsen syftar till att tillskapa ett hänsynsavstånd till intilliggande fastighet och eventuell djurhållning. Vidare syftar området till att tillskapa yta för avrinning och teknisk försörjning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till människors hälsa samt möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp (PBL 2 kap. 5§).

ö₂- Marken får endast förses med komplementbyggnad

Bestämmelsen syftar till att reglera huvudbyggnadens läge i förhållande till elledning, möjlighet att placera avloppsanläggning samt bebyggelsen avstånd till denna. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att vid planläggning ska bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet bland annat med hänsyn till människors hälsa och möjligheten att ordna avlopp och elektrisk kommunikation (PBL 2 kap. 5§).

d₁- Minsta fastighetsstorlek är 1800 m²

Bestämmelsen syftar till att reglera antalet tillkommande fastigheter i området. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap 6§).

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

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbild och begränsad inverkan på den byggda 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§).

p₂- Komplementbyggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbild och begränsad inverkan på den byggda 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§).

p₃- Byggnad ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att placering av ny bebyggelse sker med hänsyn till landskapsbild och begränsad inverkan på den byggda 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§).

g₁- Markreservat för gemensamhetsanläggning

Bestämmelsen syftar till att möjliggöra anordnande av gemensam avloppsanläggning. Bestämmelsen motiveras av planens syfte samt att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till att bland annat möjligheten att ordna avlopp (PBL 2 kap. 5§).

u₁- Markreservat för underjordiska ledningar

Bestämmelsen syftar till att säkerställa den markförlagda elledning som är belägen 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§).