

Älvdalens Besparingsskog

Detaljplan för
del av Evertsberg 52:1, m fl
Älvdalens kommun, Dalarnas län
Upprättad i februari 2005, rev i maj 2005
Laga kraft 2006-08-31

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planhandlingar

Plankarta i skala 1:2000 med bestämmelser

Planbeskrivning med illustration

Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar

Grundkarta upprättad av Lantmäteriet Dalarna i juni 2004

Fastighetsförteckning avses beställas från Lantmäteriet, Dalarna av Älvdalens Besparingsskog.

Naturvärdesinventering upprättad av Foran, Falun

VA-utredning upprättad av Ramböll, Falun.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att ge Älvdalens Besparingsskog möjlighet att stycka av och försälja 24 tomter för fritidsbebyggelse.

Härutöver får de fastighetsägare, som idag äger de tre tomterna norr om Evertsberg 52:1 (dvs Dysberg 7:11 – 13), möjlighet att förändra den nuvarande tomtstrukturen och därigenom totalt åstadkomma fem tomter.

Fritidsbebyggelsen grupperas dels utmed den i huvudsak ombyggda vägen öster om Ågångssjön, dels utmed en sidoväg mellan Norrtjärnarna. I båda fallen åstadkoms relativt stora tomter, vilket möjliggör en relativt fri gruppering av bebyggelsen. Genom begränsning av byggrätterna på vissa tomter ges möjlighet till sjöutsikt från flertalet tomter.

Närmast sjön bibehålls en naturremsa för gångstråk, samt etablering av sjöbodar och bryggor.

FÖRENLIGHET MED 3, 4 OCH 5 KAP MB

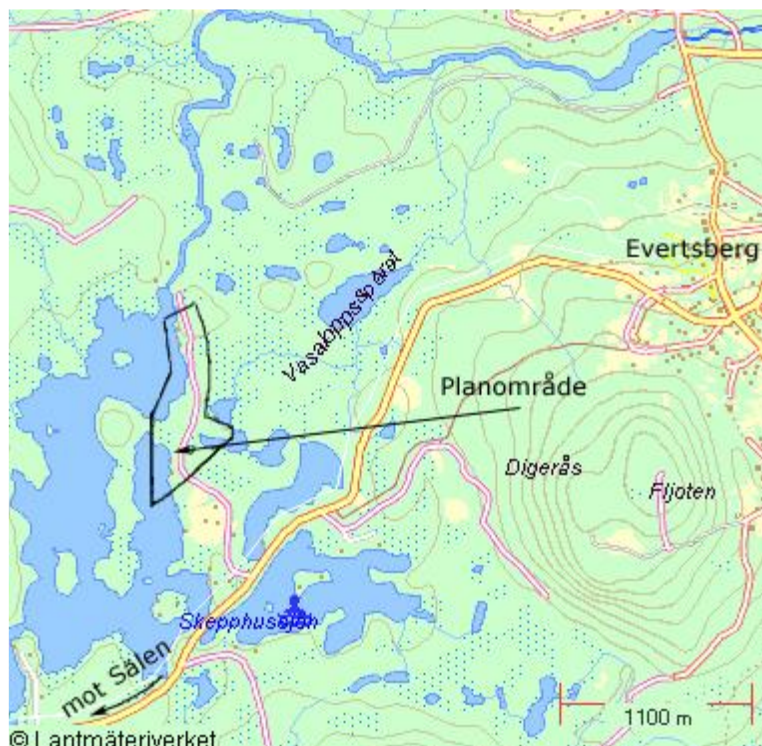
Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap Miljöbalken. De längst norrut belägna fastigheterna är redan ianspråktaga för bebyggelse och nya byggnader tillkommer i direkt anslutning till de tidigare. Området som helhet bedöms ej vara känsligt ur ekologisk synpunkt (se särskild naturinventering) och kan ej heller anses ha betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden eller kulturvärden

När det gäller hänsyn till det rörliga friluftslivet tas särskild hänsyn genom att en strandremsa hålls öppen utmed större delen av Ågångssjön, samtidigt som naturpassager anordnas på flera ställen genom den föreslagna bebyggelsen.

Markanvändningen i form av bostäder medför inte att gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. MB överträds eller att människor utsätts för varaktig störning.

PLANDATA

Lägesbestämning



Planområdet omfattar ett ca 900 m långt och 100 – 200 m brett område utmed Ågångssjöns östra sida, ca 4 km väster om Evertsbergs samhälle.

Planområdet begränsas i väster av Ågångssjön, i norr av fastighetsgränsen till Dysberg 7:14, i nordost av fastighetsgränsen till Dysberg 11:3 och i öster av sankmarken på Evertsberg 52:1. I söder begränsas planområdet fastighetsgränsen mot Evertsberg 101:7.

Areal

Planområdet har en areal på ca 18,7 ha, varav ca 4,8 ha utgör vattenområde.

Markägoförhållanden

Större delen av planområdet, fastigheten Evertsberg 52:1, ägs av Älvdalens Besparingsskog. Övriga fastigheter ägs av privatpersoner. I övrigt hänvisas till fastighetsförteckningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

En kommuntäckande översiktsplan har antagits för planområdet 1994-06-27. Enligt denna finns inga särskilda begränsningar för markanvändningen i området; inga riksintressen berörs.

Riksintressen inom planområdet

Inom planområdet finns inga riksintressen.

Övriga intressen utanför planområdet

Väster om planområdet, runt Mellansjön, finns de s.k. "Mossatjärnsmyrarna" vilka utgör små och trevliga myrar och sjöar i skogslandskapet, dock utan några kända naturvärden.

Norr om området finns sumpskog.

Utmed "Vasaloppsspåret", som passerar söder om planområdet, finns ett naturreservat, vilket skall skyddas på grund av dess betydelse för friluftslivet.

Detaljplaner	Planområdet har ej tidigare detaljplanlagts. Planområdet ligger inom strandskyddsområde.
Program för planområdet	Något särskilt planprogram för området har ej upprättats utan behandlas inom ramen för detaljplanarbetet.
Kommunala beslut i övrigt	Plantillstånd har 2004-02-25 beviljats av byggnadsnämnden.
Miljökonsekvensbeskrivning	Någon separat miljökonsekvensbeskrivning har ej upprättats utan dessa frågor behandlas inom ramen för detaljplanarbetet.

Nollalternativ

Som nollalternativ betraktas ett fortsatt skogsbruk på fastigheten Evertsberg 52:1 och att två tomter norr därom är bebyggda.

Ett fortsatt skogsbruk innebär små störningar utöver de som förekommer vid själva avverkningen eller transporterna. Eftersom en större avverkning nyligen skett, kommer miljöstörningar av betydelse inte att inträffa förrän vid nästa avverkningstillfälle.

Alternativ

Följande utbyggnadsalternativ föreligger:

- Alt 1. Utbyggnad enligt föreliggande detaljplaneförslag
- Alt 2. En mindre utbyggnad av fritidshus utan föregående planläggning

Alternativ 1

Ett genomförande i enlighet med detaljplaneförslaget innebär ett tillskott av 27 fritidshus. Den ökade trafikmängd eller annan påverkan på omgivande miljö, som följer av denna förändring bedöms vara marginell.

Genom den föreslagna avgränsningen berörs den i naturinventeringen omnämnda myrholmen ej av exploateringen. I övrigt anses naturen i området vara så påverkad av skogsbruket att några särskilda, bevaringsvärda naturvärden ej finns.

Stor hänsyn har tagits till områdets naturliga nivåer vid utplacering av tomter, mm. Våtmarker berörs bara i marginell omfattning vid vägdragning.

Avloppet tas, i enlighet med upprättad VA-utredning, om hand i trekammarbrunnar och infiltreras på de enskilda tomterna. Någon risk för läckage eller grundvattenstörningar anses ej föreligga med de rekommenderade lösningarna.

Genom att vägar och tomter i så hög grad som möjligt nivåanpassats, kan de rent terrängmässiga ingreppen bli mindre än vid en oplanerad utbyggnad. Vägarna görs grusade och förses med vägdiken. Vägkropp byggs med sten, makadam och grus från närliggande grustäcker. Saltning kommer ej att ske.

Uppvärmning föreslås ske med enskilda anläggningar eftersom någon central uppvärmning ej kan anses försvarbar. Många kommer säkert att utrusta sina hus med vedeldningsmöjligheter.

Den föreslagna markanvändningen innefattar inga nya verksamheter av någon betydande omfattning som innebär betydande påverkan av miljön eller allmänna intressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Behov av särskild MKB bedöms därför inte föreligga.

Alternativ 2

Om området ej detaljplaneras, kan omfattningen av en eventuell utbyggnad ej förutses i förväg. En försiktig bedömning ger vid handen att ett tiotal hus skulle kunna inrymmas i området.

En mindre utbyggnad av fritidshus är i flera avseende svårare att reglera än den som ingår i en detaljplan, vilket samtidigt innebär sämre kontroll av valda lösningar. Dessutom kan man vid en detaljplanerad utbyggnad åstadkomma gemensamma och mer välstuderade lösningar när det gäller framför allt vatten och avlopp, vilket torde främja miljön.

Samlad bedömning och argumentation för valt alternativ

Sammanfattningsvis anses bebyggelse i enlighet med planförslaget kunna ske utan några betydande miljömässiga konsekvenser i annat avseende är att det idag i huvudsak obebyggda, men av skogsbruket kraftigt påverkade området tas i anspråk för fritidshusbebyggelse. Byggnationen skall dock ske på ett sätt som står i överensstämmelse med närliggande byggnation, men med högre krav på miljöanpassning.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av skogsmark, som sluttar västerut med vacker utsikt mot Ågångssjön och Illvik. Skogen, mest bestående av tall, har nyligen varit föremål för avverkning och saknar, enligt utförd naturinventering, egentliga naturvärden.

Strax öster om den föreslagna genomfartsvägen, finns en mindre myrholme med vissa naturvärden. Denna påverkas dock ej av det föreslagna planutnyttjandet.

Markbeskaffenhet

Geoteknisk undersökning har inte utförts inom området.

En markradonundersökning bör utföras inom planområdet som underlag för bygglövgivning.

Fornlämningar

Några fornlämningar eller byggnadsminnen finns ej registrerade inom planområdet.

Längs Dysåns strand, norr om planområdet, finns en mindre slaggförekomst.

Bebyggelseområde

Bostäder

Den planerade bostadsbebyggelsen utgörs av 24 fritidshus inom det område som idag ägs av Älvdalens Besparingsskog, samt tre fritidshus, utöver de två befintliga, på tomterna norr därom.

De tillkommande byggnadernas lägen har anpassats med tanke på att i så hög grad som möjligt bevara utsikten för såväl de boende inom området som de boende i angränsande byggnader.

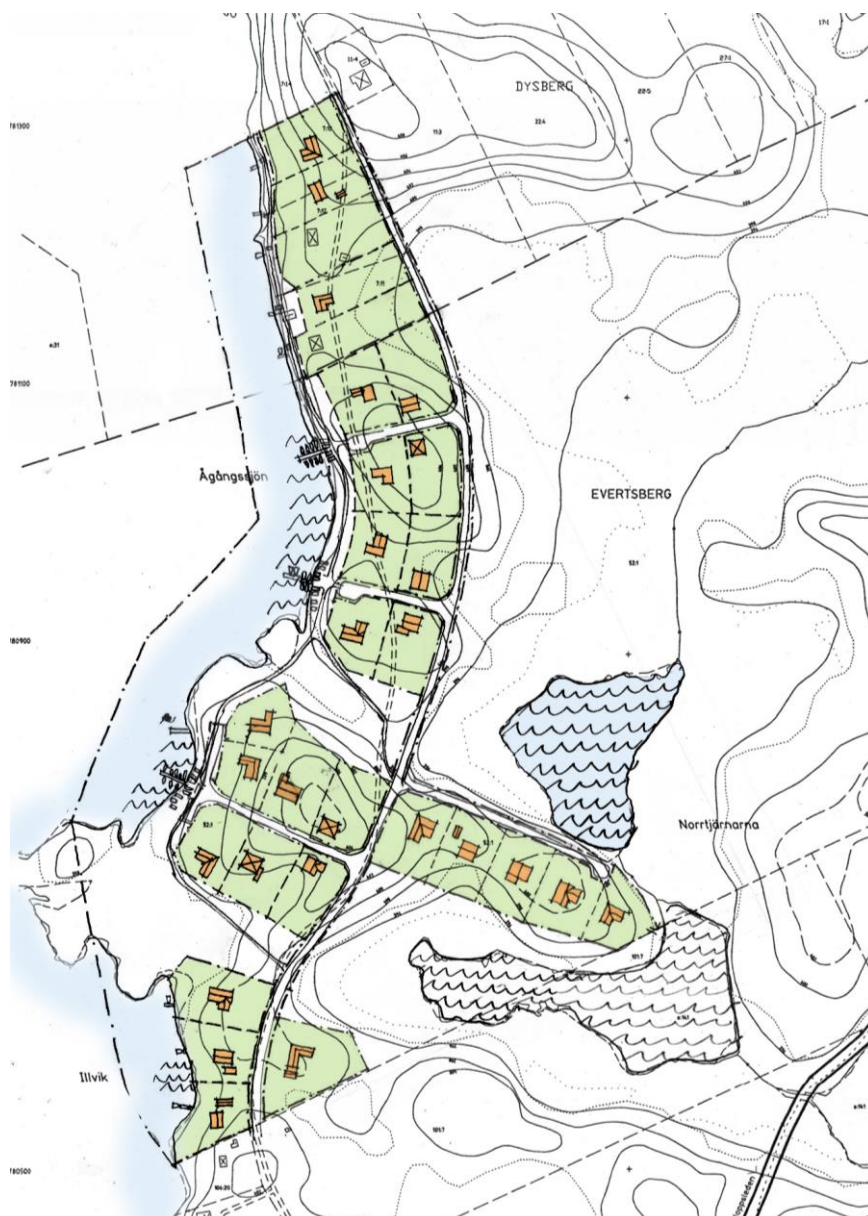
Service

Planområdets behov av kommersiell och offentlig service tillgodoses primärt i Evertsberg, beläget ca 4 km öster om planområdet, där det bl a finns en mindre butik och en restaurang, samt i Älvdalen, vars centrum ligger drygt 13 km från planområdet.

Tillgänglighet

Byggnader och yttre anläggningar utförs så att funktionshindrade ges möjlighet att bo och utnyttja området.

Illustrationsplan



Byggnadskultur och gestaltning

Tillkommande byggnader ges en gestaltning, som anpassas till omgivande bebyggelse. Denna kännetecknas av

- begränsade husvolymmer med sadeltak,
- taklutningar mellan 18° och 40°,
- takpannor av lertegel eller rödfärgade betongpannor
- fasadbeklädnad av falurött eller gråfärgat trä.

Friytor

Lek och rekreation

Fritidsbostädernas uteplatser och friytor inom planområdet erbjuder tillräckliga utrymmen för lek och rekreation.

Intill området finns anläggningar för friluftsliv i form av bl.a. motions-spår, vandringsleder och bad. Vasaloppet, med elbelysta spår, passerar bara något hundratal meter söder om planområdet

Naturmiljö, strandskydd

Planområdet ligger i anslutning till stora områden med värdefull naturmiljö. Strandområdet utmed Ågångssjön avsätts som naturområde och reserveras för allmän gångtrafik, bryggor mm.

Genom de ställda kraven på utbyggnad av stigar inom området och avgränsningen av ett naturområde närmast stranden vid befintliga fastigheter, ökas den allmänna tillgängligheten till stranden. Av detta skäl anses strandskyddet ej vara erforderligt för att upprätthålla det rörliga friluftslivets tillgänglighet till strandområdet, varför strandskyddet före-

Vägar och trafik

Vägnät

slås upphävas inom planområdet.

Planområdet trafikmatas via befintlig infart från vägen mellan Evertsberg och Fiskarheden.

Inom planområdet byggs vägar för lokaltrafik med en total vägområdesbredd av 10 meter.

Gångtrafik

Bilvägnätet utnyttjas för gång- och cykeltrafik till omgivande områden samt för vissa gångförbindelser inom planområdet.

Inom planområdet skall särskilda vägar för allmän gång- och skidtrafik byggas utmed Ågångssjöns strand. Förbindelsen säkras sedan norrut över fastigheten Dysberg 7:14 upp till bilvägen genom att denna fastighet fortfarande har strandskydd (ligger utanför detaljplanen).

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns i Evertsberg. Från denna finns förbindelse med Älvdalens centrum med ca 3 turer per vardag. Resan tar ca 15 min.

Bussar går även mellan Mora och Sälen med 1 – 2 turer per dag i vardera riktningen.

Parkering

Parkering sker på enskilda fastigheter inom planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet avses försörjas med en gemensam bergborrad brunn. Alternativa lägen för sådan brunn har föreslagits i VA-utredningen. I anslutning till brunnen får mindre vattenverksbyggnad uppföras inom naturområde.

Avlopp tas om hand på den egna fastigheten med trekammarbrunn och infiltration. Förslag till placering och utförande av infiltrationsanläggning framgår av VA-utredningen. Infiltrationsanläggning får ej placeras närmare vatten än 20 meter. Enskilda avloppsanläggningar bör, om möjligt, samordnas gruppvis för att bättre effekt skall uppnås.

Ansökan/anmälan om att utföra avlopp ska göras i god tid till miljönämnden och erforderliga förundersökningar göras. Bygglov får ej ges innan läge för infiltrationsanläggning fastlagts.

Värme

Uppvärmning av byggnaderna avses ske med enskilda anläggningar.

El

Den tillkommande bebyggelsen i planområdet avses försörjas från ny transformatorstation, placerad inom eller i anslutning till planområdet. Lämpligt läge utreds när områdets utbyggnadsordning har klarlagts.

Avfall

Fastigheternas avfall transporteras av respektive fastighetsägare i första hand till befintlig återvinningsstation i Evertsberg. Ett n3-område har reserverats för eventuell framtida återvinningsstation inom området.

Administrativa frågor

Planerad byggstart för de första fritidsbostäderna är under 2005.

Eftersom utbyggnaden av området är marknadsberoende och inte några konkurrerande markanvändningsönskemål finns, är genomförandetiden är satt till femton år.

Konsekvenser av planens genomförande

Den föreslagna utformningen av planområdet bedöms ej innebära särskilda risker med avseende på hälsa och säkerhet än vad som kan anses normalt i denna typ av områden. Brandkårens insatstid bedöms av Räddningstjänsten till ca 15 minuter, vilket ej motiverar särskilda åtgärder inom området.

Revidering i maj 2005

Efter utställning har följande revidering av bestämmelserna gjorts:

- a 2 Bygglov får inte ges förrän projektering av enskild avloppsanläggning godkänts; enskild anläggning kan betjäna en eller flera fastigheter.

Vattenförsörjning skall ske från gemensam anläggning

Planbeskrivningen har kompletterats med texten:

Enskilda avloppsanläggningar bör, om möjligt, samordnas gruppvis för att bättre effekt skall uppnås

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planbeskrivningen har upprättats av HusplanCinnober Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt.

Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun. Fastighetsägaren till Evertsberg 52:1, Älvdalens Besparingsskog, har representerats av Lars Andersson,.

HusplanCinnober Dalarna AB

Kurt Axelsson

Älvdalens Besparingsskog

Detaljplan för
del av Evertsberg 52:1, m fl
Älvdalens kommun, Dalarnas län
Upprättad i februari 2005, rev i maj 2005
Laga kraft 2006-08-31

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Exploateringen avses inledas under 2005. Färdigställandet är helt beroende av tomteterfrågan.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara femton år.

Ansvarsfördelning Huvudmannaskap

Älvdalens Besparingsskog är huvudman för utbyggnad av samtliga vägar och stigar inom planområdet. Stigar skall anläggas i samband med utbyggnad av vägar. Varje tomtägare ansvarar för att avloppssystem för den egna fastigheten utformas i enlighet med VA-utredningen.

Eftersom planområdet utgör ett privat fritidshusområde utan egentliga kommunala engagemang, skall kommunen ej vara huvudman för allmänna platser.

Avtal

Exploateringsavtal skall träffas mellan Älvdalens Besparingsskog och fastighetsägarna till Dysberg 7:11 – 13 angående vägkostnader, mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

För genomförande av detaljplanen krävs fastighetsbildning av samtliga i planen ingående tomter.

Två samfällighetsföreningar skall bildas varav den ena ansvarar för huvudvägen genom planområdet och väganslutning av närliggande fastigheter utanför detsamma. Den andra föreningen ansvarar för vägar, naturområden, bryggor, mm inom planområdet samt för planering och utbyggnad av brunnar och vattenledningar fram till tomtgräns.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnadsuppskattning har gjorts för brunn och VA-ledningar, men saknas för vägar.

Tomtpriser inom planområdet skall inkludera kostnader för anläggning av vägar, stigar och anslutning av vatten. Driftskostnader skall fördelas i enlighet med de andelstal som regleras i respektive samfällighet.

Kostnaderna för fastighetsbildning fördelas mellan de i planområdet ingående fastigheterna enligt särskild överenskommelse.

Kommunen har inga kostnader för exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Utöver de tekniska utredningar som gjorts bör radonundersökning göras i strategiska punkter i samband med att exploateringen inleds. Ansvaret för att erforderlig grundundersökning av den egna fastigheten utförs, åligger fastighetsägaren.

I övrigt erfordras inga tekniska utredningar.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen har upprättats av HusplanCinnober Dalarna AB med arkitekt SAR/MSA Kurt Axelsson som ansvarig arkitekt.

Under planarbetet har samråd skett med i första hand stadsarkitekt Tomas Almgren, Älvdalens kommun. Fastighetsägaren till Evertsberg 52:1, Älvdalens Besparingsskog, har representerats av Lars Andersson.

HusplanCinnober Dalarna AB

Kurt Axelsson