



Detaljplan för del av Nusnäs 173:1 m.fl. vid

# Rismoren

i Mora kommun, Dalarnas län

---

## PLANBESKRIVNING

januari 2019

---

### Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Behovsbedömning

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Geoteknisk undersökning

### Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ca. 20 bostadshus med enskilt men samfällt avlopp på fastigheten Nusnäs 173:1 i Rismoren vid Siljan, utanför det generella strandskyddet. Planen möjliggör en utveckling av strandområdet med småbåtshamn, pir och badplats vid Siljan utifrån strandskyddets syfte om att strandområdet ska vara tillgängligt för allmänheten.

Detaljplanen handläggs med ett utökat planförfarande enligt Plan- och bygglagen (PBL) (SFS 2010:900) då planområdet inte är föreslaget som ett exploateringsområde i den gällande översiktsplanen i Mora kommun från 2006 och ligger mellan två utpekade LIS-områden i LIS-planen. (LIS-planen, Landsbygdsutveckling i strandnära lägen, är ett tematiskt tillägg till översiktsplanen. Se även punkten "LIS-plan" på s. 3 under rubriken "Tidigare ställningstaganden".)

## Plandata

Planområdet är beläget på Rismoren sydost om Nusnäs och väster om Garsås i anslutning till Siljan ca. 18 km från Mora tätort. Planområdet utgörs framförallt av fastigheten Nusnäs 173:1 som består av tre skiften inom området. Planen berör även fastigheterna Nusnäs 173:10, Nusnäs 173:11 samt samfälligheterna Nusnäs S:1 och Nusnäs S:2. Planområdet har en total yta på ca. 18 hektar (inkl. vattenområdet).

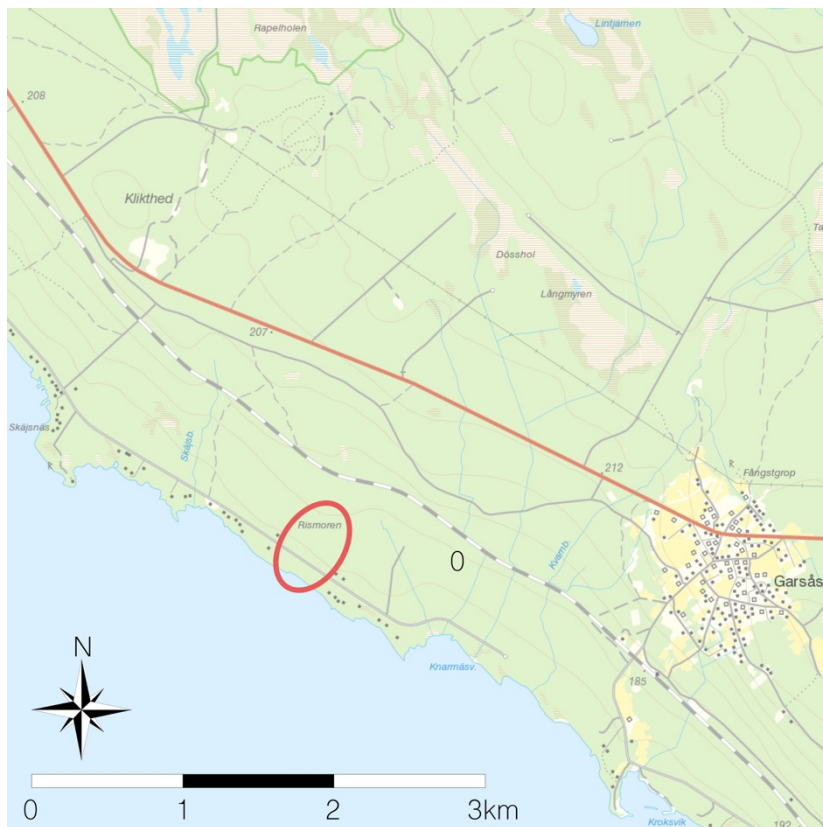


Bild 1: Den röda ringen visar ungefärlig lokalisering av planområdet för Rismoren.

## Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken (MB). Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § MB (SFS 1998:808) behöver därför inte upprättas.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I Moras gällande översiktsplan från 2006 finns inga särskilda rekommendationer för delområdet Bs 5 Nusnäs.

## Riksintressen

Hela planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap MB och för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB.

## Detaljplaner

Området är inte tidigare detaljplanelagt.

## LIS-plan

Planområdet ligger mellan två utpekade LIS-områden (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen) vid Siljans strand. LIS-områdena som markerats i LIS-planen omfattar områden även utanför strandskyddsområdet. Den del av planområdet som ligger närmast Siljan, söder om Skäjsnäs vägen, ligger inom strandskyddsområdet enligt 7 kap MB som innebär att området ska vara tillgängligt för allmänheten. Då detta tillgodoses i planarbetet bedöms LIS-planens intentioner uppfyllas.



Bild 2: Karta som visar LIS-områdets utbredning

## Båthusutredning

Kommunen har tidigare gjort en planutredning (BN 1985) angående båthusplatser på det samfälliga strandområdet som redovisar lämplig placering och utformning av båthus och det vattenområde där bryggor får anläggas. Båthusen i den gamla planutredningen utgår i detta förslag.

## Tidigare beslut i byggnadsnämnden

Positivt förhandsbesked gavs i byggnadsnämnden (BN) 2017-08-28 för två bostäder på fastighet 173:1 som har styckats av till de två fastigheterna Nusnäs 173:10 och Nusnäs 173:11. En ansökan om planbesked inkom från ägaren av Nusnäs 173:1 2017-10-26 och positivt planbesked gavs i BN 2018-03-05.

## Förutsättningar och förändringar

Planen möjliggör för nya permanent- och fritidsbostäder intill Siljans strand och ska samtidigt bidra till att tillgängliggöra strandområdet för allmänheten utifrån strandskyddets och LIS-planens intentioner. Det nya bostadsområdet är utformat som en sammanhållen och organisk struktur med gröna kilar som för in den omgivande naturen i bostadsområdet. En grusväg som leder ner till stranden ökar den allmänna tillgängligheten till strandområdet som får

förutsättningar att utvecklas för ett mer allmänt bruk genom att en badplats, pir och mindre småbåtshamn får anläggas.

## Natur

### Mark och vegetation

Den befintliga skogsmarken bör bevaras i så stor utsträckning som möjligt. En naturvärdesinventering genomfördes i samband med framtagandet av LIS-planen. Enligt den finns det inte några höga naturvärden i området, som till största del består av barrskog med inslag av lövskog. Fastighetsägaren till Nusnäs 173:1 har låtit avverka skog i området söder om Skäjsnäsvägen för att möjliggöra utsikt mot Siljan vilket har skett i samråd med kommun-ekologen. Väster och öster om planområdet finns utpekad sumpskog. Gröna kilar lämnas kvar för att släppa in skogsmarken i bostadsområdet och bidra till att bevara den naturnära känslan i området. Dessutom gör de gröna kilarna att naturen är nära och tillgänglig för samtliga kommande fastigheter.

### Markbeskaffenhet

Terrängen inom planområdet är relativt flack utan några större höjdskillnader. Från Siljans strandkant till planområdets gräns i nordost är det drygt 400 meter och skillnaden i höjd är cirka 14 meter. Bebyggelsen föreslås anpassas efter den befintliga terrängen med den något kuperade skogsmarken eftersom höjdskillnaderna med fördel kan utnyttjas för att skapa utblickar mot Siljan.

### Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska undersökning som har utförts av WSP på uppdrag av exploatören består marken av morän. (Se geoteknisk utredning för mer utförlig info.) Djupet ner till berg är inte undersökt men är enligt SGU:s jorrdjupskarta uppskattat till ca. 3-5 m.

### Förorenad mark

Enligt länsstyrelsen finns inga indikationer på att marken skulle vara förorenad.

### Radon

En radonundersökning har utförts av exploatören. (Se geoteknisk utredning.) Uppmätta värden klassificerar marken som normalradonmark vilket innebär att nya byggnationers grundkonstruktioner bör byggas med radonskyddande utförande.

### Risk för skred/högvattenstånd

Området som planläggs för bostäder ligger ovanför både 100-årsflödet och det högsta beräknade flödet. En mindre del av strandområdet ligger inom 100-årsflödet och hela området söder om Skäjsnäsvägen ligger inom det högsta beräknade flödet.

### Fornlämningar

I närområdet, väster om planområdet, finns fornlämningsrika Skäjsnäset och i söder på den direkt angränsande fastigheten Nusnäs 198:1 har det gjorts fornfynd (RAÄnr 76:1) i form av slaggstycken och eventuellt slaggvarp. Fynden tyder på att primitiv järnframställning har förekommit i området kring järnåldern eller medeltiden. Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet men alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturminneslagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, det vill säga länsstyrelsen.

### **Strandskydd**

Planområdet berörs av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen. Delar av fastigheten 173:1 (de två skiftena söder om Skäjsnäsvägen) och de två samfälligheterna Nusnäs S:1 och Nusnäs S:2 ligger inom strandskyddet och får inte bebyggas med bostäder. Planen avser att upphäva strandskyddet för ett i plankartan utpekade område för uppförande av småbåtshamn, pir och badplats. (Se även rubriken ”Upphävande av strandskydd” på s.8.)

### **Bebyggelseområden**

Planområdet är idag obebyggt och består mestadels av skog. Två obebyggda fastigheter (173:10 och 173:11) är avstyckade från fastighet 173:1. Befintlig bebyggelse finns främst sydväst om Skäjsnäsvägen mot Siljans strand och utgörs av både permanentboenden och fritidshus i varierande storlekar.

Planen möjliggör för 18 nya fastigheter utöver de två redan avstyckade fastigheterna Nusnäs 173:10 och Nusnäs 173:11. Den föreslagna bebyggelsen ligger norr om Skäjsnäsvägen och placeras ungefär 90 meter öster om fastighet Nusnäs 173:9. I öster angränsar de nya bostäderna till fastighet Nusnäs 534:3.

På detaljplanen redovisas en föreslagen fastighetsindelning med illustrationslinjer för totalt 20 fastigheter.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Den befintliga bebyggelsen i närheten av planområdet är generellt småskalig, uppförd i träpanel eller timmer och i en varierande färgskala av falurött, brunt och naturligt trä.

Siljansområdet utgör riksintresse för friluftsliv och med hänsyn till detta bör den nya bebyggelsen i området utföras i en färgskala som harmoniserar med den omgivande naturen och med fönster och fasadmaterial som inte ger störande reflektion ner mot strandområdet och sjön.

Minsta takvinkel begränsas till 10 grader för att undvika platta tak men inte utesluta möjligheten att uppföra hus med pulpettak.

Bebyggelsens utbredning begränsas på fastigheterna med prickmark mot GATA inom bostadsområdet och mot Skäjsnäsvägen. Detta görs för att förhindra att byggnader uppförs för nära gata och väg och orsakar dålig sikt för trafikanterna. I mitten av bostadsområdet finns ett naturområde som möjliggör för ett gångstråk mellan fastigheterna vidare ut i skogsområdet. För att säkerställa att grönområdet kommer upplevas som tillgängligt för allmänheten och inte ianspråkats för privat bruk av boende på de angränsande fastigheterna ska gångstig anläggas i alla riktningar.



Bild 3: Karta som visar den befintliga fastighetsindelningen inom planområdet samt närliggande fastigheter.

## Friytor

### Lek och rekreation

Den föreslagna bebyggelsen ligger i anslutning till Siljans strand och omges av ett stort skogsområde vilket ger möjligheter för bland annat lek och rekreation för de boende inom området.

### Badplats

Planen möjliggör för att en badplats får uppföras inom ett område längs med Siljan. Idag kan strandområdet anses som otillgängligt för allmänheten då det är långgrundt och till största del består av snår och stenar. Ett anläggande av en badplats bedöms främja strandskyddets syfte att tillgängliggöra strandområdet för allmänheten.

## Vattenområden

### Småbåtshamn

Planområdets sydvästra del angränsar och omfattar en del av Siljan. Planen möjliggör anläggande av pir och brygga för båtplatser vid Siljan. Utgrävningar av det långgrundta och steniga strand- och vattenområdet som krävs för anläggandet skall göras i samband med lågvatten för att minska påverkan på djur och växters livsmiljö i och omkring Siljan.

Pir och bryggor ska hållas tillgängliga för allmänheten och får inte anordnas eller stängas på ett sätt som begränsar dem till enbart privat bruk.

## Gator och vägar

### Gator

Planområdet nås via Skäjsnäsvägen som är en smal grusväg som ägs av samfälligheten Nusnäs S:2. Vägen som går mellan Skäjsnäsvägen och riksväg 70 korsar Dalabanan i en obevakad järnvägs korsning. Längs Skäjsnäsvägen finns in- och utfarter till den befintliga bebyggelsen men i övrigt leder vägen enbart till en vändplan sydöst om planområdet. Skäjsnäsvägen är i dagsläget i sådant skick att tung trafik inte tillåts under tjällossningsperioden, ca. 2-3 veckor, under våren.

Planförslaget innebär att en ny gata kommer anslutas till Skäjsnäsvägen för in- och utfart till det nya bostadsområdet. Gatan är sammanhängande och möjliggör genomfart i bostadsområdet. Till varje fastighet kommer det finnas minst en in- och utfart. Planen möjliggör även för att vändplatser får anordnas som dessutom kan användas vid exempelvis snöröjning. Den nya gatan ska utföras så att genomfart med sopbil och angöring till den kommande sopstationen i den nordöstra delen kan ske utan problem.

I dagsläget finns en grusväg som går söderut från Skäjsnäsvägen och ner mot Siljan. Vid den befintliga grusvägen föreslås ett område för GATA som möjliggör för att grusvägen ska kunna breddas och anpassas efter behov. Vägen ska leda ner till en parkering och en vändplats som ligger cirka 50 m från strandlinjen. Vägen föreslås fortsätta hela vägen ner mot vattnet för att möjliggöra för sjösättning av båtar. Alla nya gator inom planområdet föreslås anordnas med genomsläppligt material som exempelvis grus och dagvattenhantering i öppna diken. (Se även rubriken ”Vatten, avlopp och dagvatten” på s.8.)

### Bilparkering

Planförslaget innebär att parkering anordnas inom varje enskild fastighet. Söder om Skäjsnäsvägen föreslås parkeringar och en vändplan för besökare och användare av strandområdet.

### Gång- och cykeltrafik

Planen omfattas av skogsområden både söder och norr om Skäjsnäsvägen där gångvägar i genomsläppligt material får anordnas. Syftet med gångvägarna är att tillgängliggöra strandområdet och skogsområdet norr om planområdet. I övrigt innebär planförslaget inte någon utveckling av nya gång- och cykelvägar.

### Kollektivtrafik

Planen medför inga förändringar gällande utnyttjandet av kollektivtrafik till och från planområdet. De närmaste hållplatserna för busstrafik finns i Garsås och Fu som båda ligger ca. 7 km från planområdet. (Sträckan är i dagsläget trafikerad av Dalatrafiks linjer 132 och 324.)

### Störningar

Dalabanan är belägen norr om planområdet men bedöms inte innebära några störningar då avståndet är mer än 300 m.

## Teknisk försörjning

### Vatten, avlopp och dagvatten

De omkringliggande fastigheterna till planområdet har enskilt vatten och avlopp. Dagvattenhanteringen i Skäjsnäs sker genom naturlig avrinning och det finns inga dagvattenbrunnar. I den geotekniska utredningen (se bilaga) observerades grundvatten sippra in i provgropen ca. 1,6 – 2 m under befintlig markyta närmast Skäjsnäsvägen.

Exploatören ansvarar för utredning av möjliga VA-lösningar. Norr om den planerade bostadsbebyggelsen planeras en gemensamhetsanläggning för dricksvatten. Söder om Skäjsnäsvägen planeras en anläggning för avloppsvatten. Hänsyn måste tas till angränsande fastigheters dricksvatten samt grundvattenkvaliteten. Dagvattenhantering kommer fortsätta ske genom naturlig avrinning och markinfiltration. När projekteringen av gatan sker ska även dagvattenavledning beaktas och projekteras för. Dagvattenhantering bör ske i öppna diken i enlighet med kommunens dagvattenprogram med kompletterande riktlinjer.

#### **Värme**

Enskilda uppvärmningslösningar krävs inom planområdet.

#### **Ei**

Tillkommande bostäder ska anslutas till den transformatorstation som finns i området i dagsläget.

#### **Avfall**

Den befintliga bebyggelsen intill planområdet har sophantering i form av två kärl, ett för brännbart och ett för komposterbart. NODAVA ansvarar för hämtningen av avfallen där matavfall hämtas varannan vecka och restavfall var fjärde vecka.

Inom området ska det finnas en gemensam anläggning för insamling av avfall. Den planeras ligga längs den nya gatan och ska vara lättillgänglig för både person- och sopbilar. Angöringen bör därmed inte tvinga fordonen att backa.

#### **Stadsnät**

Planområdet ligger utanför det kommunala stadsnätet för fiber och planeras inte att anslutas.

## **Räddningstjänst**

Räddningstjänstens insatstid är ca 20 minuter.

## **Administrativa frågor**

#### **Planekonomi**

Planläggningen bekostas av sökanden. Huvudmannen för detaljplanen ansvarar för att erforderlig infrastrukturutbyggnad sker. (Se vidare under rubriken "Genomförande" på s.9.)

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden slutar den 31 december 2033.

#### **Tidplan**

Detaljplaneförslaget beräknas tidigast kunna sändas ut på samråd vintern 2019, granskning våren 2019 och antas under sommaren 2019.

#### **Upphävande av strandskydd**

Strandskyddet upphävs inom en del av planområdet för att möjliggöra uppförande av småbåtshamn, pir och badplats. Då det är anläggningar som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området upphävs strandskyddet enligt särskilt skäl som anges i MB (1998:808) 7 kap 18c §.



# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för genomförandet av detaljplanen och för den allmänna platsmarken är enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna är ansvariga för den allmänna platsmarken.

### Skäl för enskilt huvudmannaskap

Kommunen beslutar om enskilt huvudmannaskap för planområdet och den allmänna platsmarken på grund av att området Rismoren med omnejd sedan tidigare inte omfattas av någon detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. I dagsläget bedöms att allmänheten inte i någon större utsträckning nyttjar den allmänna platsen inom området.

### Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska bilda en ny samfällighet för allmän platsmark inom planområdet. Den nya samfälligheten ska gemensamt förvalta naturområden, VA-anläggningar och gata inom planområdet. Fastigheterna som bildas inom planområdet ska dessutom anslutas till de befintliga samfälligheterna Nusnäs S:1 (strandområdet) och S:2 (Skäjsnäsavägen).

### Avtal

Ett planavtal har skrivits mellan exploatören och kommunen den 15 juni 2018.

Exploatören ansvarar för utredning och genomförande av möjliga gemensamma (samfällda) men enskilda VA-lösningar inom planområdet och ett exploateringsavtal ska tecknas med kommunen innan planen antas.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastigheter och ägandeförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Nusnäs 173:1, Nusnäs 173:10, Nusnäs 173:11 samt samfälligheterna Nusnäs S:1 och Nusnäs S:2.

### Vägsamfällighet

Den befintliga vägen ner till stranden stämmer inte överens med kartmaterial och fastighetsindelning för den väg som hör till vägsamfälligheten S:2. (Se bild s.6.) Då detaljplanen föreslår att vägen kvarstår i detta läge ska detta, i och med planen, justeras så att fastighetsindelningen stämmer överens med befintligt läge. (Se bild nedan.)

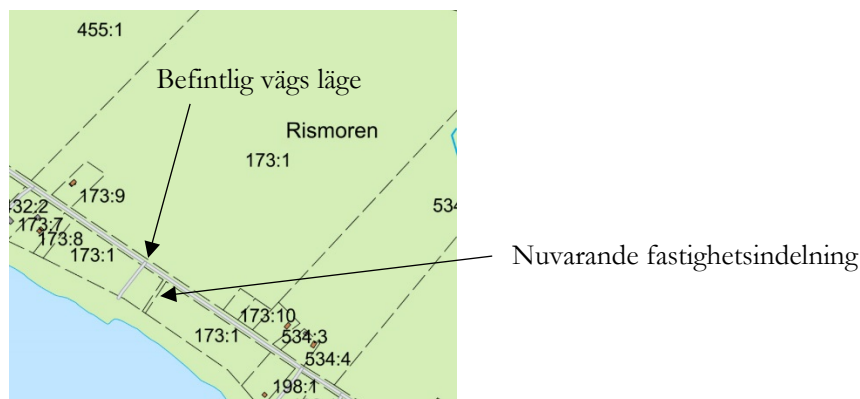


Bild 4: Karta som visar den befintliga fastighetsindelningen och den befintliga vägens läge

**Fastighetsbildning och reglering**

Lantmäteriet ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.

**Medverkande tjänstemän**

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekt Anna-Sofia Jobs i samarbete med planchef Håkan Persson och tjänstemän från andra förvaltningar.

---

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa, januari 2019

Anna-Sofia Jobs  
Planarkitekt

Håkan Persson  
Planchef