

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

Rismoren

i Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

januari 2020

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Geoteknisk undersökning

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för cirka 20 bostadshus med enskild men samfällad vatten- och avloppsanläggning på fastigheten Nusnäs 173:1 på 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 för 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 sidan 3 under rubriken ”Tidigare ställningstaganden”).

Plandata

Planområdet är beläget på Rismoren, sydost om Nusnäs och väster om Garsås i anslutning till Siljan, ungefär 18 kilometer från Mora centrum. 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 cirka 18 hektar (inklusive vattenområdet).

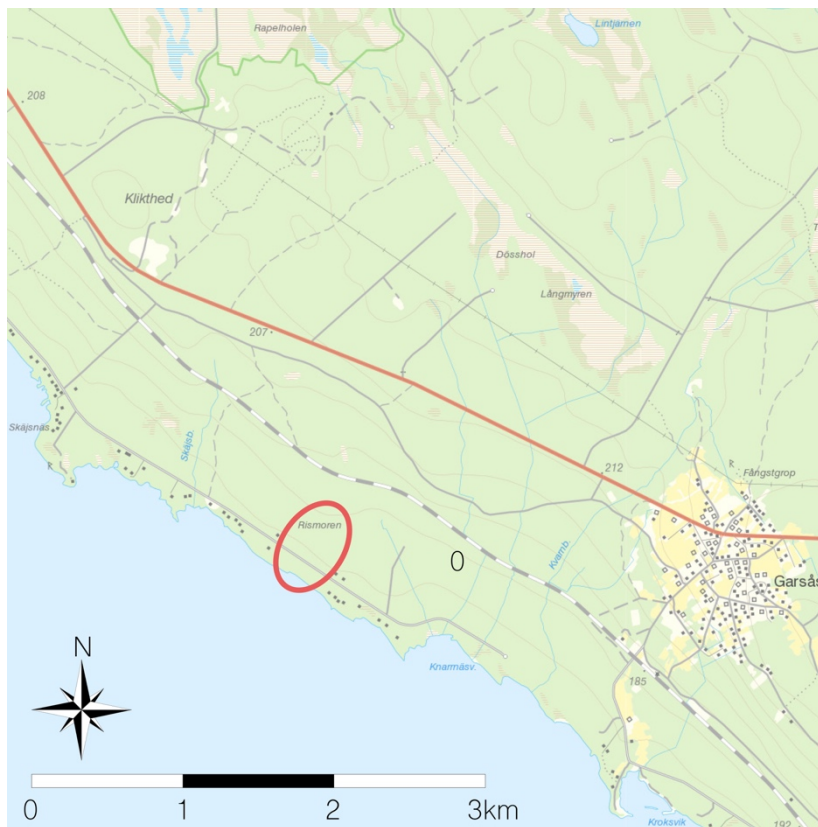


Bild 1: Den röda ringen visar ungefärlig lokalisering av planområdet för Rismoren.

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 och naturvård 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. Förslagen på 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 med 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 Skäjsnäsavägen för att möjliggöra utsikt mot Siljan. 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 jorddjupskarta uppskattat till cirka 3-5 meter.

I den geotekniska utredningen observerades grundvatten sippra in i provgropen cirka 1,6 – 2 meter under befintlig markyta närmast Skäjsnäsavägen. Om det inom någon del av planområdet skulle bli aktuellt med dikning kan det omfattas av särskild tillståndsplikt enligt 11 kap. miljöbalken (markavvattning).

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 grundkonstruktioner för ny bebyggelse bör genomföras med radonskyddat 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 Skäjsnäsavägen 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 fornyfynd (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 Skäjsnäs vägen) 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 att möjliggöra uppförande av småbåtshamn, pir och badplats. (Se mer information under rubriken ”Upphävande av strandskydd” på sidan 11.)

Bebyggelseområden

Planområdet är idag obebyggt och består till största del av skog. Två obebyggda fastigheter (173:10 och 173:11) är avstyckade från fastighet 173:1. Befintlig bebyggelse finns främst sydväst om Skäjsnäs vägen mot Siljans strand och utgörs av både permanent- och fritidsboenden 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 Skäjsnäs vägen och placeras ungefär 90 meter öster om fastighet Nusnäs 173:9. I öster angränsar de nya bostäderna till fastighet Nusnäs 534:3.

Detaljplanen redovisar en föreslagen fastighetsindelning med illustrationslinjer för totalt 20 fastigheter.



Bild 3: Karta som visar den befintliga fastighetsindelningen inom planområdet samt närliggande 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 det bör den nya bebyggelsen i området utföras i en färgskala som harmoniserar med den omgivande naturen och med fönster och fasadmateriell som inte ger störande reflektion ner mot strandområdet och sjön.

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

Byggnaders utbredning på fastigheterna begränsas mot gata och väg för att förhindra att de orsakar dålig sikt för trafikanterna. I mitten av bostadsområdet finns ett naturområde som möjliggör för ett gångstråk mellan fastigheterna och 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.

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.

Pulkabacke

För att möjliggöra för exploatören att hantera schaktmassor i samband med utbyggnaden av planområdet möjliggör detaljplanen för anläggande av en pulkabacke inom naturområdet i den östra delen av planområdet. En pulkabacke bedöms kunna vara ett positivt inslag för de boende i området. Anläggandet av pulkabacken kräver marklov.

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 långgrund 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 till och omfattar en del av Siljan. Planen möjliggör anläggande av badplats, pir och brygga för båtplatser vid Siljan. Inom strandskyddat området får endast enklare byggnader, tex. slobod eller omklädningshytter uppföras. (Se mer information under rubriken Strandskydd på sidan 5.) Utgrävningar av det långgrunda 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. Exploatören har initierat en utredning av lokalisering och utformning av småbåtshamnen som bland annat visar att man kan nyttja befintliga förutsättningar i naturen för anläggningen av vågbrytare. (Se bild 4 och 5 nedan.) Djupet beräknas bli cirka 1,5 meter vid sommarvattenstånd och detta reglerar därmed hur stora båtar som kan lägga till i småbåtshamnen. Det totala arbetsområdet beräknas till cirka 3000 m². Själva bryggkonstruktionen beräknas ta upp en yta om cirka 120 m². Grävning för, och anläggning av, småbåtshamn och badplats är

vattenverksamhet och ska anmälas till länsstyrelsen alternativt sökas tillstånd för hos Mark- och miljödomstolen beroende på åtgärdernas storlek.

Strandområdet ska hållas tillgängligt för allmänheten och får inte anordnas eller stängas på ett sätt som begränsar det till enbart privat bruk.



Bild 4: Foto som visar området som bedöms lämpligt för placering av en av vågbrytarna.



Bild 5: Illustration över utformning av småbåtshamn och badplats.

Gator och trafik

Anslutande vägar

Planområdet nås via Skäjsnäsvägen som är en smal grusväg som ägs av samfälligheten Nusnäs ga:9. Längs Skäjsnäsvägen finns in- och utfarter till den befintliga bebyggelsen och vägen slutar i en vändplan cirka 1,6 kilometer sydost om planområdet. Skäjsnäsvägen är i dagsläget i sådant skick att tung trafik inte tillåts under tjällossningsperioden, cirka 3–4 veckor, under våren. Enligt Nusnäs vägars samfällighets yttrande i samrådet kommer det förmodligen att krävas vissa förbättringar av Skäjsnäsvägen och vägen från Skäjsnäs upp mot väg 70 om planförslaget genomförs. Grävningar inom Nusnäs ga:9 kräver tillstånd från styrelsen.

Anslutningen till Skäjsnäsvägen från riksväg 70 är idag otydlig och saknar vägvisning. Möjligheten till vägvisning eller andra åtgärder hanteras inte i detaljplanen. Trafikverket beslutar om vägvisning från allmänna statliga vägar in mot enskilda vägar, men ägaren av den enskilda vägen måste godkänna det.

Obevakad järnvägs korsning

Vägen som går mellan Skäjsnäsvägen och riksväg 70 korsar Dalabanan i en obevakad järnvägs korsning och ytterligare en obevakad järnvägs korsning finns i närområdet. Antalet bostäder som tillkommer i planen bedöms inte medföra någon betydande ökning i trafik som påverkar de rådande förutsättningarna.

I granskningen har Trafikverket yttrat sig och klargjort att plankorsningarna är godkända för trafik på enskilda vägar och når gällande säkerhetskrav men ska ses över. En funktionsutredning, som beräknas vara färdig i slutet på mars 2020, pågår. Enligt yttrandet kommer en av korsningarna att stängas och den andra att få en bomanläggning. Enligt Trafikverkets plankorsningslista planeras bomanläggning på plankorsningen närmast planområdet och eventuellt stängning av korsningen närmare Nusnäs.

Ombyggnation sker enligt Trafikverket år 2024 eller senare och tidplanen kan komma att ändras. Som ett första steg i väntan på andra åtgärder förespråkar Mora kommun en tydligare skyltning med stopplikt för områdets närmaste plankorsning.



Bild 6: Illustration över anslutande vägar.
(Prickarna symboliserar obevakade järnvägsövergångar och pilen pekar på planområdet.)

Befintliga vägar

I dagsläget finns det en grusväg inom planområdet; en stickväg som går söderut från Skäjsnäsvägen och ner mot Siljan. Läget på den befintliga stickvägen stämmer inte överens med kartmaterial och fastighetsindelning för den väg som hör till vägsamfälligheten Nusnäs s:2. (Se mer information under ”Fastighetsrättsliga frågor” på sidan 11.) Där den befintliga grusvägen idag är 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 meter från strandlinjen. Vägen föreslås fortsätta hela vägen ner mot vattnet för att möjliggöra för sjösättning av båtar.

Tillkommande vägar

Planförslaget innebär att en ny gata kommer anslutas till Skäjsnäsvägen för in- och utfart till det nya bostadsområdet. Belysning av in- och utfart till området rekommenderas ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv. 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 avfallsanläggningen i den nordöstra delen kan ske utan problem. 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” nedan.)

Bilparkering

Planförslaget innebär att parkering anordnas inom varje enskild fastighet. Söder om Skäjsnäsvägen föreslås parkeringar och en vändplan för besökare och användare av strandområdet. Belysning rekommenderas ur ett trygghets- och säkerhetsperspektiv.

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 till och från planområdet.

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 cirka 7 kilometer från planområdet. Sträckan är i dagsläget trafikerad av Dalatrafiks linjer 132 och 324.

Störningar

Dalabanan är belägen drygt 300 meter norr om planområdet och har inte bedömts innebära några störningar som överskrider riktvärdena för buller vid bostadsfasad.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet ligger utanför fastställt kommunalt verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten. Omkringliggande fastigheter har enskilt vatten och avlopp och Moravatten har inga planer på att försörja området med allmänt 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 cirka 1,6 – 2 meter under befintlig markyta närmast Skäjsnäsvägen.

Exploatören ansvarar för utredning av möjliga vatten- och avloppslösningar för området. Det är mycket angeläget att lösningen blir hållbar för både människor och miljö. Norr om den planerade bostadsbebyggelsen planeras en gemensamhetsanläggning för dricksvatten. Söder om Skäjsnäs vägen planeras en anläggning för avloppsvatten. Hänsyn måste tas till angränsande fastigheters dricksvatten samt grundvattenkvaliteten. Exploatören ska förvissa sig om att vattenuttaget inte orsakar några kapacitetsproblem på intilliggande vattenanläggningar. Innan borring för gemensam vattentäkt sker bör Länsstyrelsen kontaktas för en bedömning om anmälan/tillstånd för vattenverksamhet behövs.

Vägarna ska uppfylla de krav som ställs i "Föreskrifter om avfallshandling för Mora kommun", så att slamfordon enkelt kan ta sig fram och vända. Nodavas generella rekommendation är att slangdragning vid nyanläggning inte ska vara längre än 10 meter. Eventuellt filtermaterial i avloppsanläggningen kräver ett direkt tillträde till anläggningen med kranbil, på ett avstånd om maximalt 5-10 meter. 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 sophandling i form av två kärl, ett för matavfall och ett för restavfall. 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. Det ska finnas plats för mat- och restavfall och förpackningar. Avfallsanläggningen planeras ligga längs den nya gatan och ska vara lättillgänglig för både person- och sopbilar och inte tvinga fordonen att backa. Exploatören ansvarar för iordningställande av plats för avfallshandling.

Posthandling

Postnord har framfört generella önskemål om att kommunen i samband med planläggning möjliggör för en central uppställningsplats för postlådor eller postboxar. Detta bedöms i detta fall kunna rymmas nära bostäderna längs Skäjsnäs vägen. Överenskommelse om slutgiltig placering ska ske mellan exploatören och Postnord.

Stadsnät

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

Räddningstjänst

Räddningstjänstens insatstid är cirka 20 minuter.

Administrativa frågor

Planekonomi

Planläggningen bekostas av exploatören. Exploatören ansvarar för att erforderlig infrastrukturbyggnad sker. (Se vidare under rubriken "Genomförande" på sidan 11.)

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar den 31 december 2035.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och den får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för t.ex. förlorad byggrätt.

Tidplan

Detaljplaneförslaget sändes ut på samråd i februari 2019, granskning hösten 2019 och beräknas kunna antas tidigast i början av 2020.

Upphävande av strandskydd

Planområdet berörs av det generella strandskyddet på 100 meter från strandlinjen. Delar av fastigheten 173:1 (de två skiftena söder om Skäjsnäs vägen) 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 att möjliggöra uppförande av småbåtshamn, pir och badplats. Inom strandskyddat område får endast enklare byggnader, exempelvis slogbod eller omklädningshytter, uppföras. År 2009 gjorde Mora kommun tillsammans med Nusnäs bys samfällighetsförening och Mora Båtråd en utredning som förespråkar samordning av båtar till befintliga hamnar och nybyggda gemensamma hamnar istället för att tillåta mindre anläggningar längs hela strandområdet. 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 §.

Ändrad lovplikt

Det finns inga kommunala planer på att försörja planområdet med vatten och avlopp. Då det är mycket angeläget att lösningen blir hållbar för både människor och miljö krävs bygglov för alla byggnationer med vatten- och avloppsanslutning, även så kallade attefallshus.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

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

Avtal

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

Exploatören ansvarar för utredning och genomförande av möjliga gemensamma (samfälliga) men enskilda vatten- och avloppslösningar inom planområdet och ett exploateringsavtal ska tecknas med kommunen, utifrån Mora kommuns riktlinjer för markanvisning och exploateringsavtal, innan planen antas. Exploateringsavtalet ska säkerställa att exploatören bekostar och ansvarar för erforderliga lantmäteriatgärder och att vägar, vatten-, avlopps- och

avfallsanläggningar inom området färdigställs i enlighet med gällande krav och regler och säkrar försörjningen av fastigheterna inom planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägandeförhållanden

Planområdet omfattas av fastigheterna Nusnäs 173:1, Nusnäs 173:10, Nusnäs 173:11 samt samfälligheterna Nusnäs s:1 (strandområdet) och Nusnäs s:2 (Skäjsnäsvägen och stickvägen ner till stranden).

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Exploatören ska ansöka hos Lantmäteriet om att bilda gemensamhetsanläggningar för naturområden (det vill säga även småbåtshamn och badplats), vatten- och avloppsanläggningar, gata, parkering och avfall inom planområdet. Fastigheterna Nusnäs 173:10 och 173:11 samt bostadsfastigheterna som går att nybilda inom planområdet avses vara med i dessa gemensamhetsanläggningar. Gemensamhetsanläggningarna ska sedan förvaltas av en samfällighetsförening. De nya fastigheterna som bildas inom planområdet ska anslutas och betala inträde i vägsamfälligheten Nusnäs ga:9.

Felaktigt läge på befintlig stickväg

Läget på den befintliga stickvägen ner till Siljan stämmer inte överens med kartmaterial och fastighetsindelning för den väg som hör till Nusnäs ga:9 (som förvaltas av Nusnäs vägars samfällighetsförening) och marksamfälligheten Nusnäs s:2 (som förvaltas av Nusnäs bys samfällighet). (Se bild 7 nedan.) Vägen byggdes enligt utsago från ordföranden för Nusnäs vägars samfällighetsförening av misstag i ett felaktigt läge på 70-talet. Vägsamfälligheten har idag ett antal stickvägar från Skäjsnäsvägen ner till Siljan som säkrar medlemmarnas, och i praktiken allmänhetens, tillgång till vattenområdena. Detaljplanen möjliggör en omprövning av gemensamhetsanläggningen Nusnäs ga:9 till befintlig vägs läge i enlighet med detta. För marksamfälligheten Nusnäs s:2 föreslås inga ändringar.

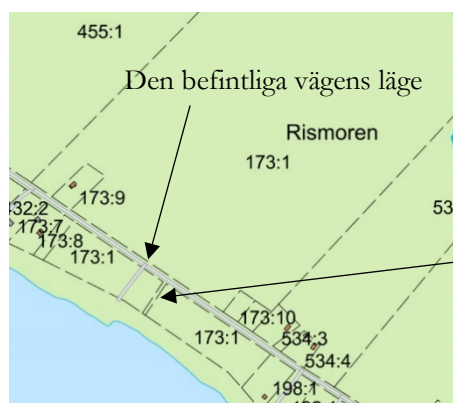


Bild 7: Karta som visar den befintliga fastighetsindelningen och den befintliga vägens läge.

Fastighetsbildning och reglering

Lantmäteriet ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras på initiativ och bekostnad av fastighetsägaren av Nusnäs 173:1, tillika exploatören. Detaljplanen redovisar en föreslagen fastighetsindelning med illustrationslinjer för avstyckning av 18 nya fastigheter inom

Nusnäs 173:1. Detaljplanen möjliggör även en omprövning av Nusnäs ga:9 för stickvägen ner till Siljan.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Nusnäs 173:10 och 173:11 (som i dagsläget är obebyggda) och alla nya bostadsfastigheter som bildas inom planområdet ska ingå i en gemensamhetsanläggning som ska bildas för väg, natur och vatten- och avloppsanläggningar inom planområdet. De tillkommande fastigheterna ska även anslutas och betala inträde till den befintliga vägsamfälligheten Nusnäs ga:9.

All allmän plats inom planområdet ska ha enskilt huvudmannaskap.

Omprövningen av Nusnäs ga:9 berör ett stort antal fastighetsägare då den har många delägare. Då omprövningen i praktiken inte innebär någon förändring för delägarna (se mer utförlig beskrivning och bild ovan) och enligt Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är av enklare karaktär borde detta kunna hanteras med ett förenklat förfarande där styrelsen kan företräda samtliga delägare.

Detaljplanen medger att småbåtshamn och badplats får anläggas på Nusnäs s:1. Småbåtshamnen ska ingå i gemensamhetsanläggningen för väg, natur, vatten- och avlopp inom planområdet. Det är i första hand den nya samfälligheten som bildas som har rätt att nyttja hamnen men strandområdet ska hållas tillgängligt för allmänheten enligt strandskyddets intentioner. Strandremsan tillhör Nusnäs s:1 och genom att vägen ner till stranden kvarstår i Nusnäs ga:9 förhindras privatisering av området.

Medverkande tjänstemän

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

Anna-Sofia Jobs
Planarkitekt

Håkan Persson
Planchef