

Detaljplan för del av fastigheten Bonäs 277:1

Grönängen

i Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

Maj 2019

Handlingar

- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta
- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra 4–5 tomter med bostäder i form av en- eller tvåfamiljshus med komplementbyggnader som är anpassade i läge, storlek och utformning till befintlig närliggande bebyggelse, och placerade med hänsyn till allmänhetens tillgång till strandområdet.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) PBL eftersom den inte antas medföra betydande miljöpåverkan, den bedöms sakna intresse för den allmänhet som inte ingår i samrådskretsen och den stämmer överens med gällande översiktsplan.

Plandata

Planområdet är beläget i Grönängen, cirka 13 km nordväst om Mora kyrka. Planområdet omfattar ca 5800 kvm uppdelat i två delar. Marken är privatägd och ligger inom fastigheten Bonäs 277:1.

I och med denna detaljplans antagande så ersätts delar av byggnadsplanerna 50 och 30.

Tidigare ställningstagande

Riksintressen

Planområdet omfattas av *Riksintresse för rörligt friluftsliv: Siljansområdet* enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (1998:808) (MB), *Riksintresse för friluftsliv: Siljansområdet* enligt 3 kap. 6 § MB samt *Riksintresse för naturvård: Morafältet* enligt 3 kap. 6 § MB.

Översiktsplan

Översiktsplanens rekommendationer för område Snf 8 Morafältet gäller. Enligt rekommendationerna ska anläggning av nya vägar samrådas med länsstyrelsens miljövårdsenhet. Detta samråd genomförs i och med samrådet kring denna planhandling. Även rekommendationerna om Landsbygdsutveckling kap. 7 gäller. LIS-planens område D65 – Sästjärnen gäller. De generella riktlinjerna i kap. 4.3 gäller.

Detaljplaner

Området omfattas av *Byggnadsplan 30 för Grönängen, ett område vid Bonäs by*, som fastställdes av länsstyrelsen 5 maj 1975, och delvis av *Byggnadsplan 50 för Grönängen, ett område vid Bonäs by*, som fastställdes 21 oktober 1980.

Området är i dessa planer planlagt mestadels som grönområde, och en mindre del som vägmark. Se bild nedan.

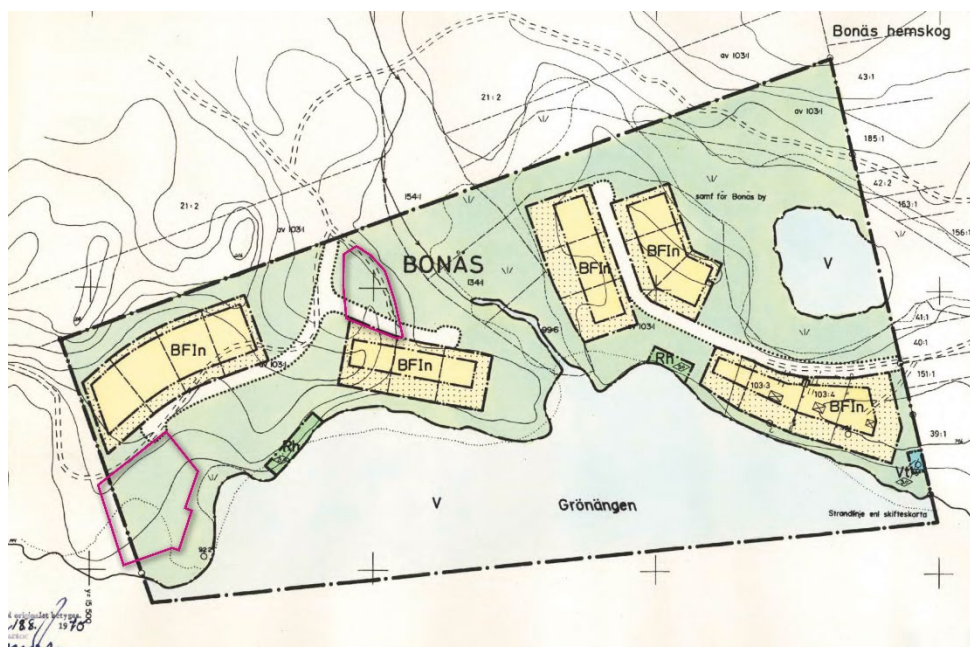


Bild 1: Byggnadsplan 30. Röd markering är den nya detaljplanens planområdesgräns.

Planuppdrag

Den 31 augusti 2015 beslutade byggnadsnämnden om att uppdra till Stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta en detaljplan för området, och 30 oktober 2017 beslutade nämnden att utöka området med en mindre del.

Vattenskyddsområde

Länsstyrelsen beslutade den 6 juli 2017 om interimistiskt förbud inom planerat vattenskyddsområde för Riset grundvattentäkt. Från och med den 11 augusti 2017 och tre år framåt är det inom området förbjudet att utan Länsstyrelsens tillstånd borra i ometamorf (icke omvandlad) sedimentär berggrund. Den östra delen av planområdet ligger inom det planerade vattenskyddsområdet för Risets grundvattentäkt.

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Kommunen har tagit fram en behovsbedömning som syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen genomförs i plansamrådet. Planområdet ligger inom *Riksintresse för rörligt friluftsliv: Siljansområdet* enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (1998:808) (MB), *Riksintresse för friluftsliv: Siljansområdet* enligt 3 kap. 6 § MB samt *Riksintresse för naturvård: Mora-fältet* enligt 3 kap. 6 § MB. Exploateringen är begränsad och bedöms inte påverka riksintressernas värden negativt.

De promenadstråk som finns kommer att inarbetas i planen. I planarbetet säkras också ett naturstråk längs strandkanten för tillgänglighet för friluftslivet och för växter och djur, men idag går stigarna inte längs stranden på platsen eftersom bäcken och sankmarken på grannfastigheten i nordväst inte går att passera. Zonen kan eventuellt väntas användas för fiske och av båturet friluftsliv, samt av djur.

Området består mestadels av sandmark som varit bevuxen med tallskog vilken nyligen avverkats. Den del som eventuellt rymmer en del biologisk mångfald är den sanka svackan med yngre lövträd längs med sydöstra gränsen till den västra delen av planområdet. Lövträden och buskarna där ska värnas vid byggnation och iordningsställande av tomterna.

Kommunen bedömer att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till *SFS (1998:905) Förordning om miljökonsekvensbeskrivningar*. Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § Miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Marken bedöms mestadels bestå av sandmark, och har varit bevuxen med tallskog vilken nyligen avverkats. Den del som eventuellt rymmer en del biologisk mångfald är den sanka svackan med yngre lövträd längs med sydöstra gränsen till den västra delen av planområdet. Lövträden och buskarna där ska värnas vid byggnation och iordningsställande av tomterna.

Det finns ett flertal stigar i närområdet, som i vissa delar tangerar planområdet. Närheten till sjön ger goda möjligheter till rekreation. Djurens tillgång till strandområdet ska beaktas vid byggnation, liksom allmänhetens tillgång.

Läs mer om strandskydd under rubrikerna *Strandskydd* och *Upphävande av strandskydd*.



Bild 2:
Rosa heldraget streck: planområdesgräns
Grön markering: våtmark i form av surdrag
Brun-orange markering: avverkad skogsmark
Ljusblå markering: område som används för bad- och strandvistelse
Orange streckad linje: befintliga stigar



Bild 3 Västra delen av planområdet med sjön i bakgrunden. På bilden syns även en vältrampad stig.

Geotekniska förutsättningar

Ingen geoteknisk utredning har genomförts för området, dock ligger det i det fossila flygsandfältet Morafältet. Grundvattennivån och övriga geotekniska förutsättningar utreds inför val av grundläggningsmetod i bygglovskedet.

Markradonet är inte mätt. Innan startbesked för bostäder ges bör en radonmätning ha utförts för att utreda hur grundläggning ska ske. Beroende på utfallet av denna bör grundläggningen vara t.ex. radonskyddad eller radonsäker.

Risk för högvattenstånd

Planområdet ligger låglänt i närheten av Sästjärnen. Sästjärnens vattenyta regleras genom en fördämning. Enligt en vattendom (M 2825–07) för kraftverksdammen vid Säs kvarn så får inte vattennivån uppströms dammen understiga +192,84 i höjdsystemet RH 70. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte finns någon risk för översvämning. Om dammanordningen skulle brista resulterar detta i att vattenståndet i sjön sjunker.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området, men det finns tre lämningar efter liggmilor med okänd ålder vilka enligt länsstyrelsen inte omfattas av kulturmiljölagen eftersom det inte finns belägg för att de är äldre än från 1850.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagens 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 ligger inom det generella strandskyddet (100 m från strandlinjen). Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten (7 kap 13 § MB). Inom ett strandskyddsområde får inte ny bebyggelse eller andra anläggningar uppföras eller åtgärder utföras som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- och växtarter. Dispens får endast ges om det är förenligt med strandskyddets syften och uppfyller särskilda skäl.

Planområdet ingår i ett, av kommunen, utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (s.k. LIS-område). Strandskyddet avses upphävas för kvartersmarken (d.v.s. BOSTÄDER och TEKNISK ANLÄGGNING) samt GATA för att möjliggöra ny bebyggelse med tillhörande anläggningar, och anläggning av lokalgata. Strandskyddet upphävs enligt 7 kap 18 d-e §§ MB med skälet att områdets beskaffenhet och begränsade omfattning gör att strandskyddets syften fortfarande tillgodoses långsiktigt, samt att byggnaderna avses att uppföras i anslutning till befintliga bostadshus. Område markerat med NATUR omfattas av strandskyddet.

Intresset av att ta området i anspråk för bostadsbebyggelse bedöms i detta fall väga tyngre än strandskyddsintresset mot bakgrund av Mora kommuns behov av nya bostäder och områdets ringa betydelse för att uppfylla strandskyddets syften (se beskrivning av djur- och växtliv under rubriken *Natur*). Inom området finns inga kända naturvärden i form av rödlistade arter eller dylikt, området har nyligen avverkats. Det finns inga tecken på att området används för rekreation och friluftsliv. Det finns inga stigar inom området.

En fri passage längs med vattnet har säkerställts för allmänheten och djur- och växtlivet. En gata som leder genom bostadsområdet ner till den fria passagen säkerställer tillgängligheten ytterligare. För att säkerställa att hemfridszonen tillhörande den tillkommande bebyggelsen inte breder ut sig och privatiserar den fria passagen finns planbestämmelse om stängsel mot omgivande naturmark samt en bestämmelse om prickmark närmast fastighetsgränsen där bebyggelse inte får uppföras. Den tydliga passagen tillsammans med gatan bedöms stärka allmänhetens långsiktiga tillgång till strandområdet.

Det finns gott om mark för strandnära rekreation nära området. Den plats som idag används som badplats och de stigar som används för rekreation ligger inom planområdet för byggnadsplan 30. Det nya planområdet har anpassats för att bevara rekreations- och naturvärden.

Bebyggelseområden

Under 70- och 80-talet planlades delar av fastigheten vid Grönängen och styckades av och bebyggdes med småhus. Några av dessa fungerar som fritidshus, men några är idag permanentboende. Bebyggelsen har ett tydligt samband med sjön, många fasader vänder sig tydligt mot sjön. Huvudbyggnaderna är relativt små och har en våning. Fasaderna på huvudbyggnader och komplementbyggnader är målade i röd slamfärg, eller är av obehandlat trä. Oglaserat lertegel dominerar som takmaterial.

Planområdet omges av stigar som ingår i stigsystem som tillgängliggör stora delar av Morafältet. Området nås via lågt trafikerade grusvägar.

Planen medger att området bebyggs med fristående småhus med högsta byggnadshöjd 3,9 m. Största exploatering av fastigheterna är 160 kvm. Av dessa 160 kvm får maximalt 120 kvm vara huvudbyggnad och maximalt 60 kvm komplementbyggnader, för att möjliggöra flexibilitet. Exempelvis kan man välja att bygga 60 kvm komplementbyggnader,

men kan då endast bygga 100 kvm huvudbyggnad. Alternativt kan man välja att bygga 120 kvm huvudbyggnad, men kan då endast bygga 40 kvm komplementbyggnader.

Material och färgsättning ska anknyta till och harmoniera med omgivande bebyggelse.



Bild 1 Skiss över hur planområdet kan bebyggas, västra delen och östra delen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet är beläget ca 13 km från Mora centrum med god tillgång till offentlig och kommersiell service.

Gator och trafik

Området nås via mindre grusvägar norrifrån från väg 1000 (mellan Björka och Våmhus), och söderifrån från väg 70 (Ålvdalsvägen). Angöring och plats för bil- och cykelförvaring kan anordnas på varje tomt, exempelvis som i skissen bild 2.

I detaljplanen införs en bestämmelse med lokalgata (GATA₁) för den befintliga vägen längs planområdets östra gräns, vilken i *Byggnadsplan 30* är planlagd som GRÖNOMRÅDE. Samtidigt ersätts ett område som i *Byggnadsplan 30* är planlagt som VÄGMARK istället med bestämmelsen NATUR. Detta område behövs inte som tillfartsväg, och rymmer idag istället en stig vilket stämmer väl överens med den nya bestämmelsen.

Närmaste busshållplats är Säsvidan, ca 2,5 kilometer sydväst om planområdet längs väg 70.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Dricksvatten kommer att tas från en ny gemensam anläggning inom fastigheten Bonäs 277:1, utanför planområdet. En gemensam spillvattenanläggning för planområdets västra fastigheter anläggs på mark betecknad med NATUR inom västra delen av planområdet. Den östra fastigheten hanterar spillvatten i enskild anläggning på eller intill fastigheten.

På grund av terrängen och närheten till sjön så är det olämpligt att varje fastighet har egen anläggning för hantering av spillvatten, utan detta ska lösas med en större gemensam anläggning. Det är inte lämpligt att ansluta den östra fastigheten till den gemensamma spillvattenanläggningen på grund av avståndet och bristen på naturligt fall, och det är därför lämpligt att spillvatten från denna fastighet hanteras i enskild anläggning.

Dricksvatten bör tas högre upp i terrängen än spillvattenanläggningars läge för att undvika inläckage av avlopp i dricksvattnet, därför är det lämpligt att placera dricksvattenanläggningen utanför planområdet inom fastigheten Bonäs 277:1. Planområdet och hela fastigheten Bonäs 277:1 ligger inom Morafältet och har därmed god tillgång till grundvatten.

Dagvatten

Eftersom marken inom och kring planområdet är genomsläpplig och det inte finns stora hårdgjorda ytor så finns goda möjligheter att hantera dagvatten. Kommunens dagvattenprogram ska vara vägledande för dagvattenhanteringen.

Avvattning av väg och tomter anordnas av respektive fastighetsägare och gemensamhetsanläggning.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för tidningar och förpackningar finns vid Kråkberg, ca 9 kilometer öster om planområdet på vägen till Mora centrum. Kommunens återvinningscentral Vattumyren finns i Örstäppan, ca 16 km sydöst om området.

Ei

Elnätet är utbyggt till området.

Brandkåren

Brandkårens insatstid kan vara upp till 30 minuter.

Administrativa frågor

Planekonomi

Planläggningen bekostas av sökanden.

Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 31 december år 2029.

Tidplan

Detaljplanen beräknas sändas ut för samråd och granskning sommaren 2018 och kan antas av kommunstyrelsen under våren 2019.

Upphävande av strandskydd

Delar av planområdet ligger inom 100 m från stranden. Strandskyddet upphävs inom delar av planområdet med skäl enligt texten under rubriken *Strandskydd*.

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att tre till fem bostadsfastigheter kan skapas. Fastigheterna bildas genom att ansöka om avstyckning hos Lantmäteriet.

Servitut

Fastigheten Bonäs 277:1 belastas av flera servitut, bland annat ett officialservitut som innebär att fastigheterna inom byggnadsplan 30 har rätt att använda utlagda parkområden för lek- och strövändamål. Planläggningen kan innebära inskränkningar i servitutsrätten vilket kan komma att bli en fråga om ersättning, detta prövas och regleras av lantmäteriet.

Huvudmannaskap

Allmänna platser inom planområdet har enskilt huvudmannaskap, se rubrik *Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar*.

Samfälligheter och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet och i närområdet till planområdet kommer att färdigställas en gemensam anläggning med brunn för dricksvatten, och en gemensam anläggning för hantering av spillvatten, samt en tillfartsväg till denna. Exploatören bör verka för att gemensamhetsanläggning bildas.

Gemensamhetsanläggning spillvatten: fastigheterna i den västra delen av planområdet kommer att dela en gemensam spillvattenanläggning för vilken det ska bildas en gemensamhetsanläggning för att underlätta skötsel och drift av anläggningen. Nya fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Gemensamhetsanläggning tillfartsväg: fastigheterna i den västra delen av planområdet kommer att dela en tillfartsväg på ca 40 meter. Vägen kommer också att användas för åtkomst och skötsel av den gemensamma spillvattenanläggningen. Det är lämpligt att en gemensamhetsanläggning bildas för tillfartsvägen.

Gemensamhetsanläggning väg: samtliga fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg Våmhus ga:11 med andelstal enligt anläggningsbeslut, vägen förvaltas av Bonäs-Våmhus vägsamfällighetsförening.

Gemensamhetsanläggning dricksvatten: samtliga fastigheter inom planområdet ska dela en dricksvattenanläggning som förläggs inom fastigheten Bonäs 277:1, utanför planområdet. Denna föreslås förvaltas genom en gemensamhetsanläggning. I och med bildandet av gemensamhetsanläggningen så belastas Bonäs 277:1 med ett servitut till förmån för fastigheterna för nyttjande av marken för anläggningen och för tillträde till anläggningen. Nya fastigheter som bildas inom planområdet ska anslutas till gemensamhetsanläggningen.

Samråd om anläggning av ny gata

Enligt rekommendationerna i Moras översiktsplan ska anläggning av nya vägar i området samrådask med länsstyrelsens miljöårsdsenhet. Detta samråd sker genom samrådet kring denna detaljplan där länsstyrelsen beretts möjlighet att yttra sig i frågan.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har tagits fram av planarkitekterna Sandra Håmås och Emelie Drott i samarbete med planchef Håkan Persson och tjänstemän från andra förvaltningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa

Sandra Håmås
Planarkitekt

Håkan Persson
Planchef