

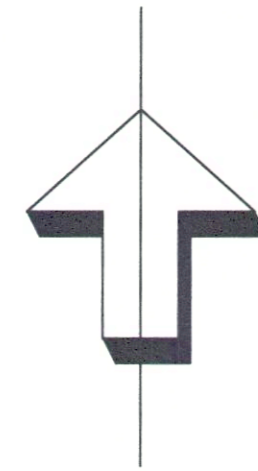
PLANILLUSTRATION (ej bindande)



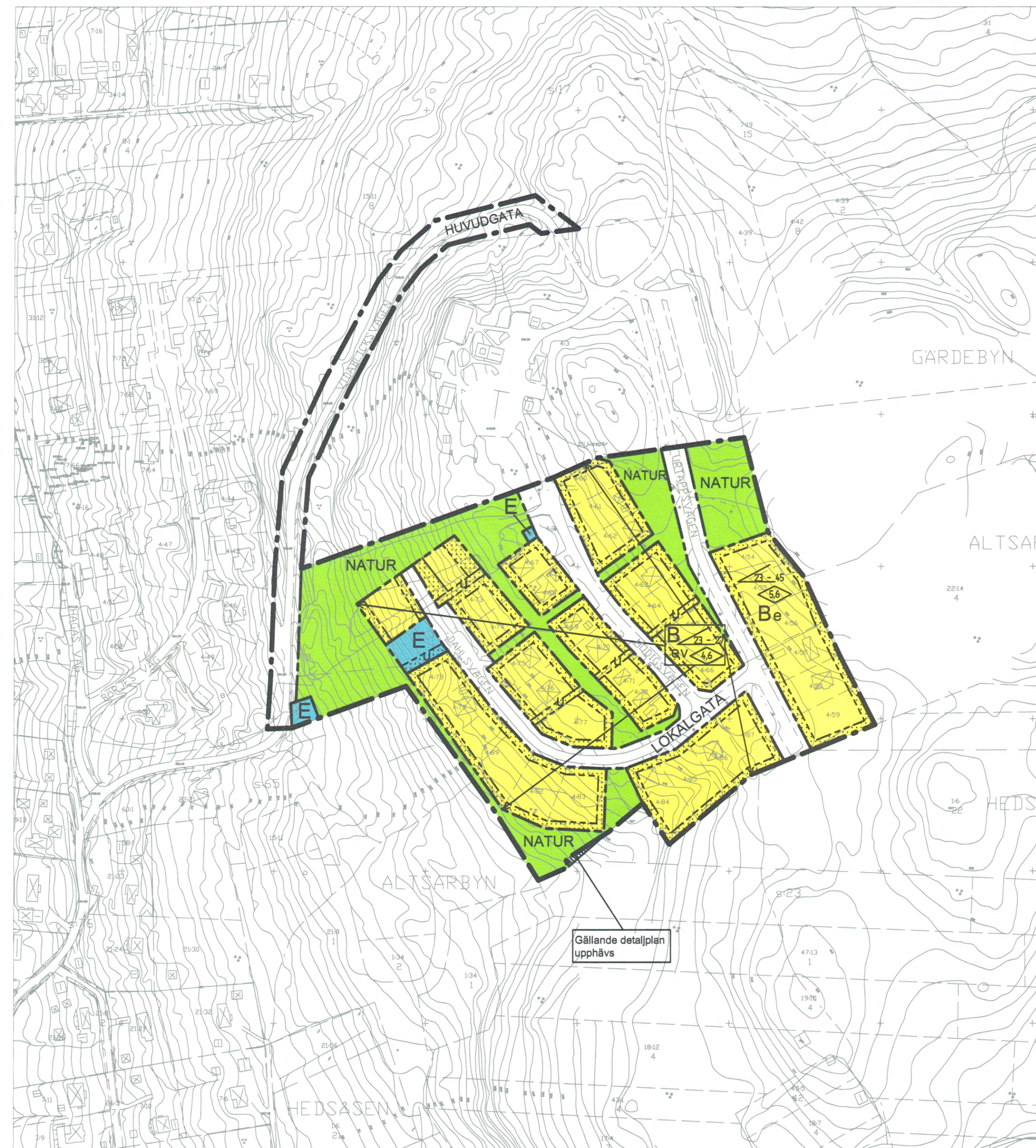
Skala 1:2000 A1

ILLUSTRATION

 Nya byggnader

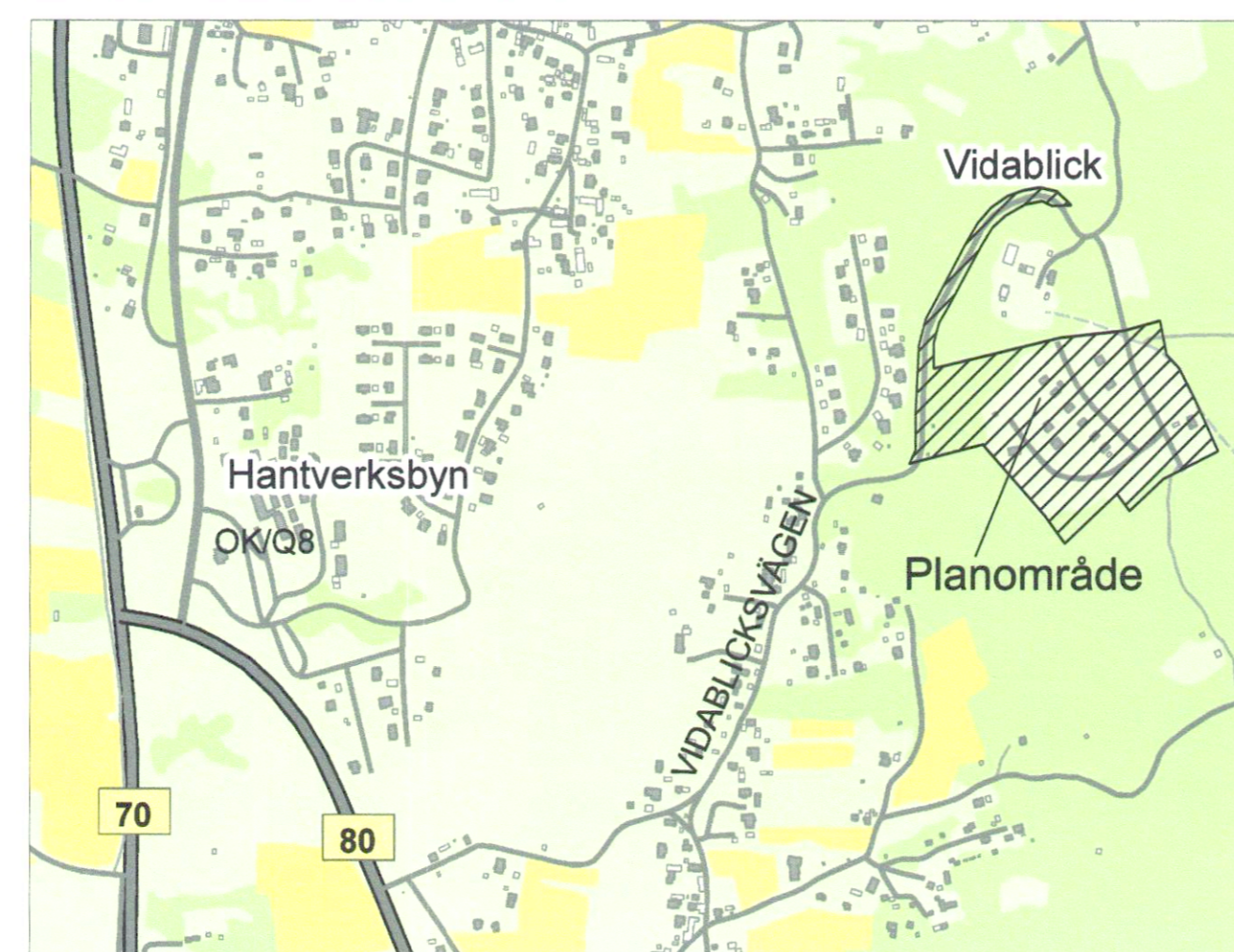


PLANKARTA




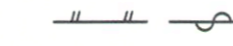





Skala 1:2000 A1
0 10 20 30 40 50 100 m

ÖVERSIKTSKARTA



GRUNDKARTANS BETECKNINGAR

-  Fastighetsgräns
-  Fastighetsbeteckning
-  Byggnader
-  Staket resp häck
-  Barrskog resp lövskog
-  Gata
-  Rutnätspunkt
-  Belysning

Koordinatsystem: RT R10 2,5 gon V 0:-15
Höjdsystem: Rättviks lokala höjdsystem (RH00Ä)

PLANBESTÄMMELSER


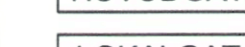

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

-  Detaljplanegräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

-  HUVUDGATA Trafik mellan områden
-  LOKALGATA Lokaltrafik
-  NATUR Naturområde

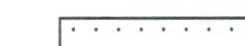
Kvartersmark

-  B Bostäder, fristående hus
-  E Tekniska anläggningar



UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

- e Största sammanlagda byggnadsarea är 140m² per tomplats, varav högst 115m² för huvudbyggnad och 25m² för komplementbyggnader
- Minsta tomstorlek för nya tomter är 800m²
- Slutningsvåning får anläggas där terrängens lutning medger detta

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

-  Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

-  0,0 Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad
-  0,0 Minsta resp. största taklutning i grader
- v Vind får inte inredas

Huvudbyggnader ska värmeisoleras för åretrunt boende
Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 2,6 meter
Fasader skall vara av trä och yttertak av tegel eller betong

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

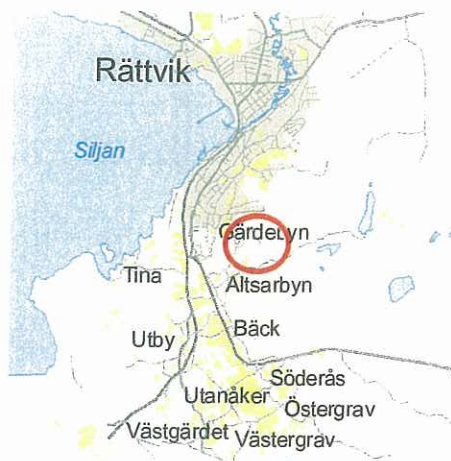
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

Till planen hör:		X Miljöbedömning för MKB	
Planprogram	X Planbeskrivning	X Fastighetsförteckning	X Samrådsredogörelse
		Utlåtande	
Detaljplan för del av		Antagandehandling	
Gärdebyn - Altsarbyn (Vidablick)		Beslutsdatum	Instans
Södra Rättvik		Godkännande	
Rättviks kommun		Antagande	
Upprättad 2009-06-30		2009-11-10	KSau
Reviderad 2009-10-12		Laga kraft	
		2009-12-14	
Birgitta Johanson Kommunarkitekt		Cadritad av David Johansson	
		B 317	

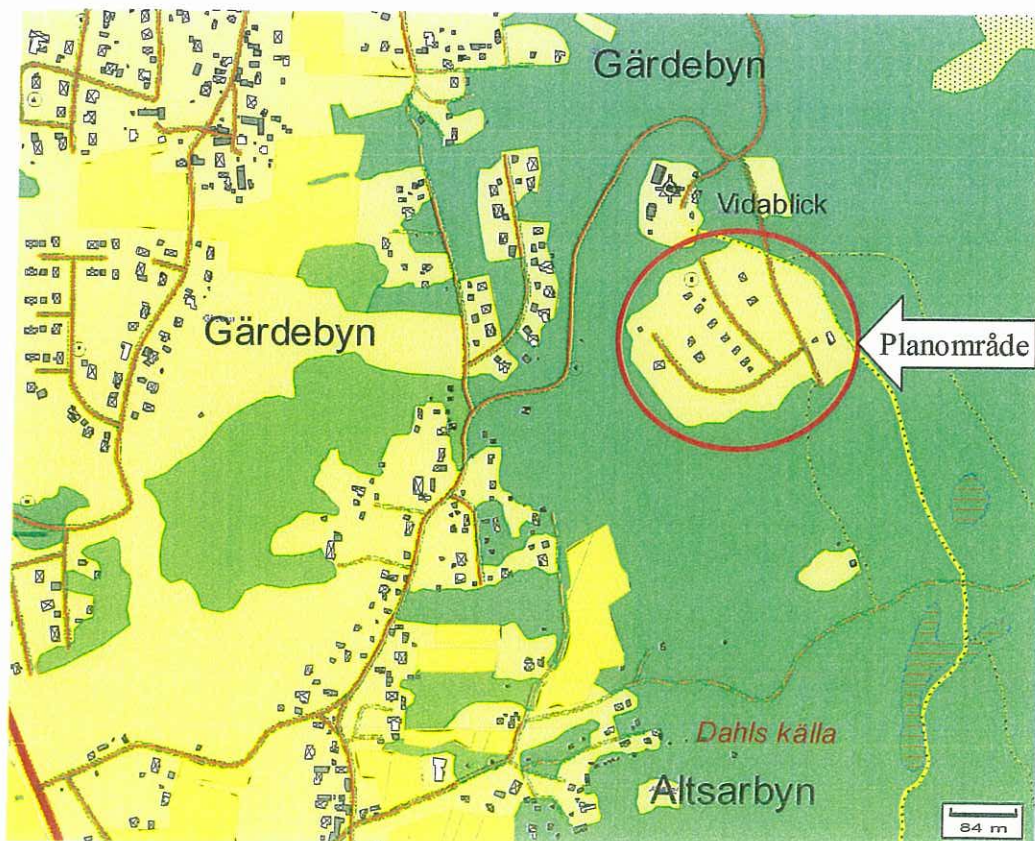
Detaljplan för
Del av Gärdebyn-Altsarbyn
(Vidablick)

Södra Rättvik
Rättviks Kommun

Upprättad 2009-06-30 Reviderad 2009-10-12



ANTAGANDEHANDLING



Antagen av kommunstyrelsens allmänna utskott 2009-11-10
Laga kraft 2009-12-14

Detaljplan för

Del av Gärdebyn-Altsarbyn (Vidablick)

Södra Rättvik
 Rättviks kommun

Planbeskrivning

Plannr B 317

Planprocessen – enkelt planförfarande



Samrådsskede

Antagandeskede

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under **samrådsskedet** för planförslaget ges berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Vid enkelt planförfarande utgår utställningsskedet. I **antagandeskedet** antas detaljplanen för att sedan laga kraft prövas. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen, sedan vinner detaljplanen laga kraft.

INLEDNING

Handlingar

Detaljplanen utgörs av en plankarta i skala 1:1000 med tillhörande planbestämmelser och illustration. Till detaljplanen hör också denna planbeskrivning, behovsbedömning och genomförandebeskrivning. Efter samrådet tillkommer ett särskilt utlåtande.

Syfte

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att öka byggrätten för befintliga tomter inom ett område som ursprungligen är avsett för fritidshusbebyggelse.

Bakgrund

En begäran om ändring av gällande detaljplan har inkommit från Stugbyområdet Vidablicks samfällighetsförening. Då området ursprungligen planerats för fritidsboende är byggrätterna i gällande detaljplan begränsade.

Samtidigt finns ett krav i gällande detaljplan på att husen ska uppföras vinterbonade. Det finns också ett ökat intresse för att kunna bosätta sig permanent i området och bygglov har sökts för större hus än vad som tillåts enligt gällande detaljplan.

Området är beläget nära byarna Gärdebyn och Altsarbyn och lämpligt för permanentboende.

Behovs- bedömning

För att utreda behovet av en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL har en behovsbedömning gjorts i ett tidigt skede i planarbetet.

Planen anses förenlig med hushållningsbestämmelserna i kap 3, 4 och 5 i miljöbalken. Inga miljökvalitetsnormer överskrids. Planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa eller hushållningen med mark, vatten eller andra resurser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL upprättas inte. Istället redovisas konsekvenserna av planens genomförande i planbeskrivningen.

Plandata

Läge och avgränsning och areal

Planområdet är beläget mellan byarna Gärdebyn och Altsarbyn i södra Rättvik, söder om utkikstornet Vidablick. Området gränsar i norr till naturmarken kring Vidablick, i öster och söder till obebyggd naturmark och i väster till ett detaljplanerat område för permanentbostäder som inte är fullt utbyggt.

Areal och markägande

Planområdet omfattar en areal om 7,3 ha mark. Vidablicksvägen ägs av kommunen och underhålls/förvaltas av Södra Rättviks vägsamfällighet. Övrig allmän platsmark (gator och naturmark) ägs gemensamt av samfällighetsföreningens medlemmar medan de enskilda tomterna är i privat ägo. Två obebyggda tomter ligger också på samfällad ägd mark. Rättviks kommun är ägare till en tomt i området.

En mindre kil av gällande byggnadsplan omfattar mark i enskild ägo. För denna del föreslås att detaljplanen upphävs.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan från 1992 ingår planområdet i ett tätbebyggelseområde kring Rättviks samhälle. I riktlinjerna anges att Rättviks samhälle successivt avses omvandlas och förtätas. Förändringarna ska normalt regleras i detaljplan.

Detaljplaner

För planområdet gäller en byggnadsplan fastställd 1987-10-14 och en detaljplan antagen 1991-12-19. Den berörda kvartersmarken är enligt gällande byggnadsplan avsedd för bostadsändamål med fristående hus. Den norra delen av planområdet omfattar två obebyggda tomter samt naturmark som tillhör samfälligheten och del av vägen upp mot Vidablick.

I sydväst ansluter området till en byggnadsplan, 1985-03-26, för del av Altsarbyn, norr om Hedsåsvägen. Detta område är inte fullt utbyggt då området

tidigare varit belagt med byggnadsförbud i avvaktan på framdragandet av vatten- och avloppsledningar. Vid en exploatering av området krävs också samverkan mellan flera fastighetsägare.

Planuppdrag

Kommunstyrelsens allmänna utskott gav 2006-09-19 § 95 Miljö- och Plannämnden i uppdrag att, med enkelt planförfarande, genomföra en planändring. Förslaget utformades som ett tillägg till gällande byggnadsplan.

Efter plansamrådet har en utökning av planområdet skett med de två obebyggda tomterna på den gemensamma marken och övrig samfällid ägd mark samt vägen upp till Vidablick. Då planförslaget berör två detaljplaner utformas det istället som en ny detaljplan, som också föreslås hanteras med enkelt planförfarande.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och bebyggelse

Historik



Vidablick

Året 1898 lät Olof Lidmark uppföra ett 28 meter högt utsiktstorn på Siljekullen som fick namnet Vidablick. Tornet bjöd på en fantastisk utsikt över Siljan och är fortfarande ett välbesökt turistmål. Intill tornet uppfördes också ett konvalescent- och vilohem för rekreation och vistelse i frisk luft. Pensionatsverksamheten bedrevs fram till 1925. Bottenvåningen användes senare för kaffeservering och övriga våningsplan som personalbostäder.



Före detta pensionat och vandrarhem

Efter en upprustning i mitten av 1960-talet kompletterades anläggningen med en kaffestuga, utedansbana och souvenirbutik. Senare byggdes också en naturgolfbana. Det tidigare vilohemmet blev efter en upprustning i slutet av 1990-talet vandrarhem. Lidmark hade också planer på att uppföra en fritidsby på Siljekullen och en linbana upp till Vidablick, men hann aldrig förverkliga sina idéer.

Området söder om Vidablick planerades i slutet av 1970-talet som ett stugbyområde. Senare gjordes byggnadsplanen om för att möjliggöra avstyckning av tomter med äganderätt. Då fanns sex stugor uppförda i området. Dessa är idag belägna på de mindre tomterna. En tid fanns också en mindre slalombacke med släplift i den nordvästra delen av planområdet på mark som idag utgör naturmark i gällande plan.

I början av 1990-talet togs en ny detaljplan fram för Vidablick, med avsikt att bygga ett hälsohem och en restaurang i anslutning till utkikstornet. Samtidigt lades även två nya byggbara tomter ut i anslutning till fritidshusområdet. De storslagna planerna på hälsohem och restaurang lades dock på is och de två byggrätterna för fritidshus, på samfällid ägd mark, har aldrig bebyggts.

Natur



Sluttande planområde

Planområdet är beläget på en bergsluttning som sluttar kraftigt från nordost till sydväst. Nivåskillnaden inom området uppgår till dryga 20 meter. Bebyggelsen är omgiven av trädvegetation mot öster, väster och söder, bestående av

blandskog. Mot Vidablick i norr är marken mer öppen. Den gemensamma naturmarken, med den fd skidbacken, slås regelbundet. Inslaget av lövskog är stort framförallt mot sydväst och söder. Sluttningarna i söder utgörs av smala skiften med igenväxande jordbruksmark. Den obebyggda marken i sydväst håller också på att växa igen. Mot väster är utsikten mot Siljan och befintlig bebyggelse i Altsarbyn och Gärdebyn betagande.



Storslagen utsikt mot Siljan

**Geoteknik,
markradon och
risk för skred
och ras**

Undergrunden utgörs av berg i dagen och delvis morän. Området är inte beläget inom ett högriskområde för markföroreningar. Risken för skred och ras bedöms som liten då marken huvudsakligen består av berg.

**Kulturmiljö-
värden**

Det finns inga kända fornlämningar i planområdet.

Vidablick med närområde är av stort kulturhistoriskt intresse, men beläget utanför planområdet.

**Befintlig
bebyggelse**

Av de 35 tomterna är idag 16 tomter bebyggda. Tomtstorlekarna varierar från de mindre tomterna på 650-750 kvm till de större som är cirka 900-1300 kvm. En av de obebyggda tomterna utgörs av en sammanslagning av två tidigare avstyckade tomter och kan bli möjlig att dela på nytt. Fullt utbyggt kan området därmed komma att rymma 36 bebyggda tomter.



Flertalet byggnader är uppförda i timmer med traditionell utformning

Enligt gällande byggnadsplan uppgår befintlig byggrätt per tomtplats till en sammanlagd byggnadsarea om 100 kvm, varav högst 80 kvm för huvudbyggnad. Högsta byggnadshöjd är 4,6 meter för huvudbyggnad och 2,6 meter för komplementbyggnader. Suterrängvåning får inredas där terrängen så medger. Vind får inte inredas och takvinkel tillåts variera mellan 23-27 grader. Byggnaderna ska också vara värmeisolerade för stadigvarande bruk under hela året. Minsta tomtstorlek är angiven till 600 kvm.

Flertalet hus är uppförda med timmerstomme och utformade i traditionell stil. I byggnadsplanen föreskrivs fasad av trä och yttertak av tegel och betong.

Rekreation och rörligt friluftsliv

Närområdet erbjuder rika möjligheter till vandring i skog och mark samt bär- och svampplockning. I närområdet finns en skidspårcentral med elbelysta spår, delvis inom planområdet.

Service

Närmaste livsmedelsbutik är belägen i centrala Rättvik ca 3 km från planområdet. Ett mindre sortiment av livsmedel finns också vid bensinstationen i anslutning till Hantverksbyn 2,3 km från planområdet. Skola och förskola finns i Södersås och centrala Rättvik, ca 3-3,5 km från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät och trafik

Området trafikeras från centrala Rättvik via Gärdebygatan och från Riksväg 80 via Vidablicksvägen. Båda gatorna är smala och branta. Vägstandarden på Vidablicksvägen har dock höjts genom att vägföreningen gjort omfattande investeringar i form av avvattning, förstärkning och asfaltering av vägen.

En ny väg från Hantverksbyn till Hagas väg (området väster om Vidablick) är sedan många år planerad. Det har dock inte funnits pengar att bygga ut denna nya väg.



Farthinder i form av blomlådor.

Från Vidablicksvägen leder Urtäppsvägen in i området. Trafiken fördelas också på Dahlsvägen och Modigsvägen. Gatunätet inom planområdet ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen.

Parkering Parkering får ske på egen tomtmark.

Kollektivtrafik Sträckan mellan södra Rättvik och centrala Rättvik trafikeras av bussarna 58, 70 och 77. Närmaste busshållplats är belägen utmed Nålängsvägen (Gettorget).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Inom området finns utbyggt vatten- och avloppsledningsnät i form av ett samfällt ägt vatten- och avloppsledningsnät, som är anslutet till de kommunala ledningsnäten. Inom planområdet finns också en tryckstegringsstation för vatten.



Tryckstegringsstation med vacker utsikt

Värme, el, tele, och bredband Två transformatorstationer finns inom planområdet, varav den övre förser bebyggelsen inom planområdet med el. Den nedre stationen försörjer bebyggelsen utmed Börjes väg och Hedsåsvägen.

Avfall Glödlampor och småbatterier kan lämnas vid Hantverksbyn. Närmaste återvinningsstation finns annars i centrala Rättvik.

Dagvatten Dagvatten ska infiltreras på kvartersmark där så är möjligt. Detta gäller alla hårdgjorda ytor som inte är förorenade.

Miljö- och riskfaktorer

Markföroreningar Inga kända markföroreningar finns i området som heller inte varit exploaterat tidigare.

FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation

Ny bebyggelse förutsätts anpassas till rådande nivåförhållanden på tomten så att stora markutfyllnader eller sprängningar undviks.

Tomter

Minsta tomtstorlek föreslås utökas till 800 kvm per tomtplats. Härigenom möjliggörs delning av en tidigare sammanslagen tomt och avstyckning av två nya tomtplatser på den gemensamt ägda marken. Ytterligare avstyckningar blir inte möjliga.

Ny bebyggelse Bostäder får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 140 kvm per tomtplats, varav 115 kvm för huvudbyggnad och 25 kvm för komplementbyggnader. Slutningsvåning får inredas där terrängens lutning så medger. Högsta tillåten byggnadshöjd för flertalet tomter är 4,6 meter för huvudbyggnad och 2,6 meter för komplementbyggnader.



Hus med suterrängvåning

För tomterna 4:54 - 4:59 gäller en högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad om 5,6 meter och 2,6 meter för komplementbyggnad. Takvinkeln får varieras mellan 23-45 grader och att vind får inredas. För övriga tomter gäller en tillåten takvinkel om 23-27 grader samt förbud mot vindsinredning.

Fasader ska bestå av trä och yttertak av tegel eller betong. Vidare ska samtliga hus värmeisolerats för stadigvarande bruk.

Gatunät och trafik

Gärdebygatan och Vidablicksvägen blir även fortsättningsvis huvudgator från allmän väg in till planområdet. Idag nyttjas Gärdebygatan som tillfart till planområdet. Med fler åretruntboende ska även rätten att åk via Vidablicksvägen tryggas genom framtida avtal eller förrättning.

Parkering

Det egna parkeringsbehovet ska klaras inom fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt ledningsnät i omgivande gator.

El, tele, värme och bredband

Ny bebyggelse förutsätts anslutas till befintliga utbyggda ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten inom kvartersmark ska så långt som möjligt infiltreras på den egna tomten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Nedan beskrivs kortfattat inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter av ett nollalternativ respektive ett utbyggnadsalternativ i enlighet med detaljplanen.

Nollalternativet Nollalternativet innebär att redan pågående markanvändning fortsätter.

Inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter

Om inga större byggnader tillåts i området påverkas möjligheten till permanentbosättning. Ett attraktivt bostadsområde med närhet till tätbebyggelsen kring Rättvik förblir huvudsakligen nyttjat för semesterboende. Utbyggnaden av nya bostäder kan förväntas ske i fortsatt långsam takt. För de som bor/vistas i området utgör närheten till skog och mark en tillgång. Det är lätt att ta sig ut i naturen och på så sätt förbättra konditionen och hälsan.

Kostnaderna för vinterunderhåll av gatunätet förutsätts belasta de som nyttjar området åter runt. Den sociala uppsikten av området vintertid minskar med färre människor i rörelse.

Planalternativet Planalternativet innebär att planområdet byggs ut i enlighet med planförslaget.

Inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter

Nya eller befintliga bostäder kan byggas ut för permanent boende i ett attraktivt läge. Förhoppningsvis ökar intresset för att bebygga de obebyggda tomterna. Genom närheten till skog och mark är det lätt att ta sig ut i naturen och på så sätt förbättra kondition och hälsa. Den branta miljön är dock inte avpassad för personer med rörelsehinder. Den kuperade terrängen gör också människor mer beroende av bil för att kunna uträtta ärenden i närområdet.

Med fler permanent bosatta i området minskar kostnaderna per fastighet för vinterunderhåll av det lokala gatunätet. Slitaget blir också större med fler bostäder i området. Samfällighetsföreningens medlemmar är i dagsläget inte medlemmar i vägföreningen som sköter Vidablickvägen, men bör betala för sin del av vägunderhållet av vägen. Den kommunala ekonomin påverkas marginellt med ökat åretrunt boende genom att bidraget till samfällighetsföreningen kan komma att öka.

Den sociala kontrollen ökar med fler som rör sig i området året runt.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

**Genomförande
och huvud-
mannskap**

Genomförandetiden är tio år från det att detaljplanen vinner laga kraft.
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser inom planområdet.

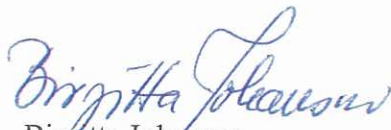
**Medverkande
tjänstemän**

Detaljplanen har utarbetats av undertecknad i samarbete med medlemmar i
samfällighetsföreningen och planingenjör David Johansson. David Johansson
har ritat plankartan.

Rättvik 2009-06-30 Reviderad 2009-10-12

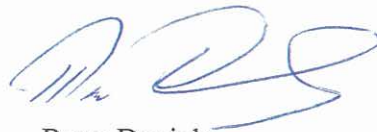
Rättviks kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Birgitta Johanson

Kommunarkitekt



Rune Daniels

Tf Samhällsbyggnadschef



Detaljplan för

Del av Gärdebyn-Altsarbyn (Vidablick)

Södra Rättvik
Rättviks kommun

Genomförandebeskrivning

Plannr B 317

Organisatoriska frågor

Tidplan Planförslaget avses hanteras med enkelt planförfarande. Det innebär att den formella utställningen utgår och att beslut om antagande av detaljplanen delegeras till kommunstyrelsens arbetsutskott.

En preliminär tidplan har tagits fram enligt nedan:

Plansamråd juli-aug 2009
Antagande i Ksau sep 2009
Laga kraft oktober 2009

Genomförandetid Detaljplanens genomförandetid föreslås till 10 år.

Huvudmannaskap Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

Upphävande av del av plan En mindre kil av gällande byggnadsplan omfattar mark i enskild ägo. För denna del föreslås att detaljplanen upphävs.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning Fastigheten Gärdebyn 4:89 kan om ägaren så önskar styckas i två delar. I dagsläget är det inte aktuellt att fastighetsbilda de två obebyggda tomterna på den gemensamt ägda marken. Detta kan ske först efter beslut i samfällighets-

föreningen. Någon ytterligare delning av befintliga tomter är inte aktuell då minsta tomtstorlekt föreslås höjas till 800 kvm per tomtplats.

Gemensamhetsanläggningar

Nybildade fastigheter ska ingå i samfällighetsföreningen.

Tillfarten till planområdet för fritidsboende via Gärdebygatan är tryggad genom lantmäteriförrättning. Med flera permanentboende i området ska även rätten att färdas på Vidablicksvägen säkerställas genom avtal eller förrättning. Likaså bör nuvarande avgift granskas. Detta ske lämpligen i samband med omprövning av antingen Lerdal-Gärdebys vägsamfällighet eller Södra Rättviks vägsamfällighet, beroende på vilken som inträder först.

Tekniska frågor

Gatu- och naturmark

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Gatumark och naturmark ägs och förvaltas av samfällighetsföreningen. Sörbygge fritidsförening förvaltar skidspår och spårcentral. Rätten att utnyttja samfällighetens mark för elljusspår bör tryggas i avtal, om sådant saknas.

Teknisk försörjning

Det utbyggda ledningsnätet för vatten och avlopp ägs gemensamt av samfällighetens medlemmar. Nya byggnader får svara för egna anslutningar till anvisade servicepunkter.

Parkering

Parkeringsbehovet ska klaras inom den egna fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Kommunen ansvarar för framtagande av detaljplan och formell hantering av densamma. Samfällighetsföreningen betalar för detta arbete enligt undertecknat planavtal.

De kostnader som är förenat med detaljplanens genomförande som fastighetsbildning, utbyggnad av vägar, va-ledningar och liknande bekostas av samfällighetsföreningen eller de enskilda fastighetsägarna.

Medverkande tjänsteman

Genomförandebeskrivningen har utarbetats av undertecknad.

Rättvik 2009-06-30 Reviderad 2009-10-12

Rättviks kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Karl-Axel Persson

Markingenjör



Rune Daniels

Tf samhällsbyggnadschef