

PLANKARTA 1:1000 (A1)



GRUNDKARTA
över del av Nedre Gårdsjö 8:8

Grundkartans beteckningar

- Fastighetsgräns
- Gemensamhetsanläggning
- NEDRE GÅRDSJÖ 8:8 Fastighetsbeteckning
- Byggnad, bostad
- Byggnad, uthus
- Byggnad, skärmtak
- Stenblock
- Nivåkurva
- Ägoslagsgräns
- Dike, mitt
- Slänt
- Körbanas kant
- Vägtrumma
- Stakad vägsträckning
- Höjd över nollplanet

Koordinatsystem: Sverref 99 15 00
Höjdsystem: RH2000
Skala: 1:1000

Upprättad av Samhällsutvecklingsförvaltningen 2021-09-15
Lena Snis, mätningssingenjör



OMRÅDE FÖR VILKET STRANDSKYDDET UPPHÅVS

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- + - + - Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats, 4 kap. 8 § 1 st 2 p.

- NATUR₁ Naturområde, gles skogsmark
- GATA₁ Gata

Kvartersmark, 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

- E Tekniska anläggningar
- B Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

Stängsel och utfart

- Staket, häck eller dylikt ska finnas, 4 kap. 9 §

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning

Största byggnadsarea per fastighet är 90 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 30 kvadratmeter för komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

- Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

4.0

27-36

Fastighetsstorlek

Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st 1 p.

Placering

p₁ Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utformning

Endast friliggande bostäder, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Fasad ska utformas i trä, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Utförande

Endast 10 % av fastighetsarean får hårdgöras, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Om inte gemensam avloppsanläggning anordnas inom område för tekniska anläggningar ska varje enskild fastighet med bostadsändamål anordna avloppsanläggning med hög skydds nivå inom respektive fastighet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Stängsel och utfart

- Utfartsförbud, 4 kap. 9 §

Högsta byggnadshöjd i meter för huvudbyggnad. För komplementbyggnad är högsta byggnadshöjd 3,5 meter.

För att minska behovet av att förändra områdets naturliga marknivåer räknas medelmarknivån endast vid den fasad som har de högsta naturliga marknivåerna, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Skydd mot störningar

m₁ Högsta ljudnivå från teknisk anläggning får vid bostadsfasad inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar 06.00-18.00 (dagtid), 45 dBA ekvivalent ljudnivå övriga tider, samt 55 dBA maximal ljudnivå 22.00-06.00 (natttid), 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för allmän plats, 4 kap. 7 §

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft, 4 kap. 21 §

Strandskydd

a₁ Strandskyddet är upphävt, 4 kap. 17 §

ILLUSTRATION

- Gräns för strandskydd

Till planen hör:	Planbeskrivning	Granskningsutlåtande
Planprogram	Miljökonsekvensbeskrivning	Gestaltningsprogram
Samrådsredogörelse program	Fastighetsförteckning	Kvalitetsprogram
Undersökning om BMP	Samrådsredogörelse	Illustration

Detaljplan för

Ljugaruddens fritidshusområde (Nedre Gårdsjö 8:8)

Rättviks kommun	Dalarnas län	Beslutsdatum	Instans
Antagandehandling		Godkännande	SBU
Plannummer: B339		Antagande	KF
Upprättad 2021-09-21	Reviderad 2021-11-26	Laga kraft	
		220627	



Michelle Ekinci kommunarkitekt

Axel Lönnqvist planarkitekt FPR/MSA

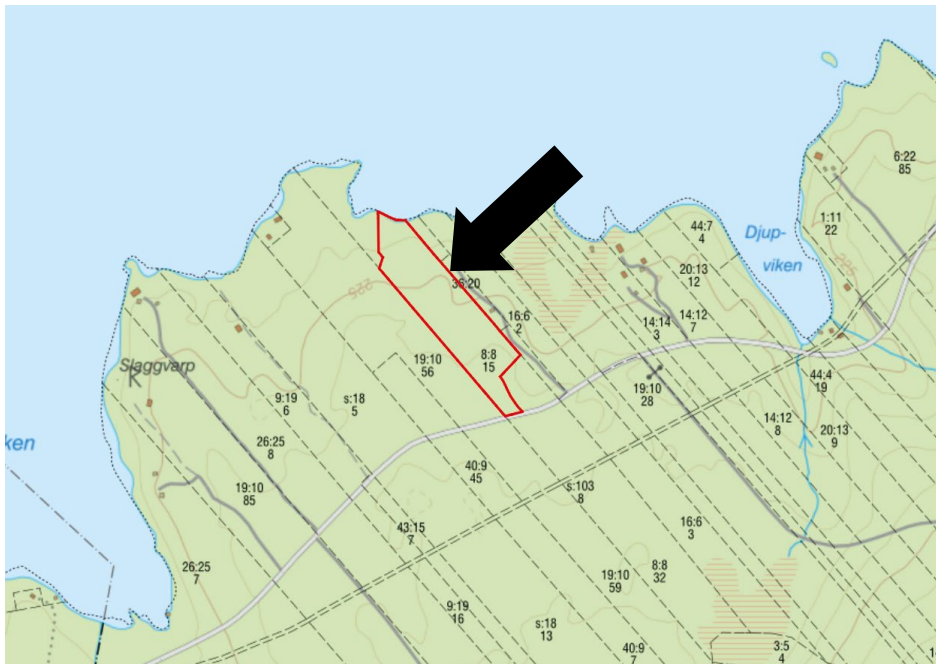
DETALJPLAN FÖR LJUGARUDDENS FRITIDSHUSOMRÅDE

(NEDRE GÄRDSJÖ 8:8)
RÄTTVIKS KOMMUN

PLANBESKRIVNING

PLANNUMMER

B339



ANTAGANDEHANDLING

VAD ÄR EN DETALJPLAN OCH HUR TAS DEN FRAM?

En detaljplan reglerar hur mark och vatten får användas inom ett visst område. Den kan även reglera var byggnader får placeras och hur dessa ska utformas. Olika detaljplaner har olika syften och reglerar därför olika saker. Kravet att upprätta en detaljplan uppstår alltid när det behöver göras större förändringar i befintlig bebyggelsestruktur och när tidigare oexploaterade mark- och vattenområden ska tas i anspråk för ny bebyggelse. Det är kommunen som avgör när och var en detaljplan ska upprättas.

Detaljplanen består av en plankarta med bestämmelser. För att underlätta förståelsen av detaljplanen finns även denna planbeskrivning. Planbeskrivningen redovisar planens syften, rådande planeringsförutsättningar, överväganden och planerade förändringar men också de konsekvenser planens genomförande innebär för enskilda fastighetsägare och andra berörda.

Plankartan är den juridiskt bindande handlingen. Planbeskrivningen är vägledande vid tolkning av plankartan men har ingen egen rättsverkan.

Berörda kan påverka detaljplanen

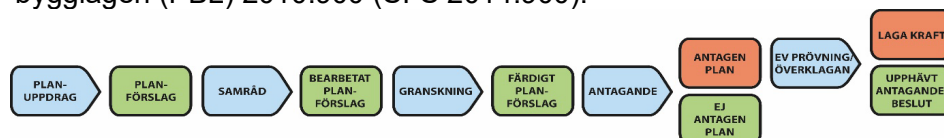
Under processen med att arbeta fram en detaljplan ges berörda möjlighet att påverka utformningen av planen. Berörda är bland andra länsstyrelsen, lantmäteriet, fastighetsägare, de närmaste grannarna samt vissa andra myndigheter, enskilda och organisationer.

Första möjligheten att påverka kallas samråd. Efter samrådet bearbetas planförslaget med hänsyn till inkomna synpunkter innan planen ställs ut för granskning. Under granskningen får de berörda ytterligare en chans att lämna synpunkter och därmed kunna påverka.

Efter granskningen kan endast mindre ändringar göras i planförslaget innan planen antas i kommunfullmäktige. Detaljplanen vinner laga kraft tre veckor efter antagande om ingen överklagar eller Länsstyrelsen inte överprövar planen. Överklaganderätt har de berörda som senast under granskningsskedet lämnat in skriftliga synpunkter som inte har blivit tillgodosedda i den antagna detaljplanen.

Detaljplanen ligger sedan till grund för bygglovsprövning inom planområdet.

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 (SFS 2014:900).



Kartan på framsidan är hämtad från Lantmäteriets topografiska webbkarta.

Detaljplan för del av LJUGARUDDENS FRITIDSOMRÅDE
(del av Nedre Gärdsjö 8:8)

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- **Planbeskrivning**
- Granskningsutlåtande
- Plankarta med bestämmelser och grundkarta (separat kartblad)

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen att möjliggöra uppförandet av fem fritidshus inom planområdet.

Detta uppnås genom att planlägga berörda delar av planområdet som bostadsändamål.

Planen upprättas med standardplanförfarande enligt PBL 2010:900 (SFS 2014:900).

PLANDATA

Läge

Planområdet är beläget vid Ljugarens södra strand ca 12,5 kilometer nordöst om Rättviks tätort.

Planen avgränsas i norr av Ljugaren, i söder av Blecket Ljugarvägen, i väst av fasigheten Nedre Gärdsjö 19:10 och i öst av fastigheterna Nedre Gärdsjö 36:11 och 36:20.

Areal

Planområdets areal är ca 2,3 hektar.

Ingående fastigheter

Del av nedre Gärdsjö 8:8

Markägo-förhållanden

Marken inom det berörda området ägs av en privatperson

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Gällande ÖP (Översiktsplan för Rättvik 2030) antogs i kommunfullmäktige 23 maj 2019.

I översiktsplanen är delar av planområdet utpekade som ett område för landsbygdsutveckling i strandnära läge, lämpligt för bostadsbebyggelse.

Planen får därför anses ha stöd i gällande ÖP.

Detaljplaner, områdesbe-

**stämmelser,
förordnanden
m.m.**

detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. Det finns inte heller någon gällande detaljplan inom närområdet.

**Program för
planområdet**

Bedömningen har gjorts att något detaljplaneprogram inte behöver upprättas.

AVVÄGNING ENLIGT MILJÖBALKEN

**Markens
lämplighet**

Enligt miljöbalkens 3 kap. 1 § ska mark- och vattenområden användas, för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Det aktuella området ligger strategiskt till för den tänkta användningen och med närhet till fungerande infrastruktur.

Etableringen är av allmänt intresse och bedöms vara förenlig med intentionerna i 3 kap. 1 § miljöbalken.

**Värdefulla
områden**

Enligt 3 kap. 2-5 §§ miljöbalken ska stora opåverkade områden, ekologiskt känsliga områden, åker och skog av nationell betydelse samt fiskevatten skyddas mot påtaglig skada.

Områden med värden som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras natur- eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet ska, enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan medföra påtaglig skada. Behovet av grönområden i närheten av tätorter ska särskilt beaktas.

Föreslagen planering tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-5 §§. Området är redan i dag avverkat hyser inte några större naturvärden.

Tillgången till grönområden är god inom närområdet.

Riksintressen

Enligt 3 kap. 5-9 §§ och 4 kap. miljöbalken kan områden av särskild betydelse ur ett nationellt perspektiv vara av riksintresse. Områden av riksintresse ska skyddas mot åtgärder som kan påtagligt försvåra, skada eller motverka dem. Staten kan ingripa mot exploateringsföretag eller andra ingrepp som kan påtagligt skada riksintressen.

Planförslaget tar inte i anspråk något sådant område som avses i 3 kap. 2-8 §§ miljöbalken eller 4 kap. miljöbalken

Planområdet ligger däremot inom skyddsområde för flygplatser som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § miljöbalken. I en flygplats närområde regleras högsta tillåtna höjd för byggnadsverk av hinderbe-gränsande ytor. Uppförande av byggnader eller andra föremål högre än 20 meter kan komma att påverka flygtrafiken.

Planområdet ligger inom påverkansområde, väderradar, som är av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 §. Inom påverkansområdet riskerar riksintresset skadas av vindkraftsetableringar. Med tanke på områdets planerade användning är det inte aktuellt med vindkraftverk.

Med bakgrund av detta görs därför att den föreslagna planläggningen inte

påtagligt kommer att försvåra tillkomsten till eller utnyttjandet av riksin-tressena.

Miljö kvalitets-normer

Miljö kvalitetsnormer är ett juridiskt bindande styrmedel som regleras med stöd av 5 kap. miljöbalken. I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för ut-omhusluft, för olika föroreningar i fisk- och musselvatten, omgivningsbuller samt för vattenförvaltningen.

utomhusluft

I dag finns miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft vad gäller kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, partiklar, bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly. När det gäller utomhusluft brukar det vara minst skillnad mellan normer och uppmätta halter av luftföroreningar, i miljöer likt denna, för partiklar, bensen och kvävedioxid. Dimensionerande är oftast normerna för partiklar och bensen och i andra hand för kvävedioxid.

Av de faktorer som är lättast att påverka har trafikmängden störst betydelse. Den enskilt mest effektiva åtgärden för att reducera halten partiklar torde, enligt olika försök, vara att minska dubbdäcksanvändningen.

Med tanke på redan låga trafikmängder och att ett plangenomförande möjliggör ett uppförande av fem hus innebär detta en minimal påverkan på gällande miljö kvalitetsnormer.

fisk- och musselvatten

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom kommunen eller länet som ingår i Naturvårdsverkets förteckning över fisk- och musselvatten som ska skyddas.

Ett plangenomförande bedöms således inte att komma medföra någon risk för att gällande miljö kvalitetsnormer för fisk- och musselvatten överskrids.

Spill- och dagvatten kommer att omhändertas på ett betryggande sätt innan det når recipient. Detta beskrivs mer utförligt under **Teknisk försörjning** på sidan 14 nedan.

omgivningsbuller

Miljö kvalitetsnormer för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

vattenförvaltning

Vattenförvaltningsarbetet i Sverige bygger på EU:s ramdirektiv för vatten, det s.k. vattendirektivet, och omfattar alla typer av yt- och grundvatten. Inom vattenförvaltningen görs regelbundna klassningar av vattnens kemiska och ekologiska status varefter miljö kvalitetsnormer tas fram och beslutas.

Ljugaren har (registerutdrag från VISS 2020-04-27) måttlig ekologisk status och uppnår inte heller god kemisk status. Beslutad norm är god ekologisk status till 2021 samt god kemisk ytvattenstatus med undantag för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar.

Den otillfredsställande ekologiska statusen beror bland annat på att det förekommer vandringshinder för vattenlevande organismer i eller i anslutning till vattenförekomsten, som bedöms ha avgörande betydelse för vattnets ekologiska status. Den huvudsakliga orsaken till att god kemisk status inte uppnås är att gränsvärdena för bromerad difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar överskrids på grund av nedfall från luften.

Spillvatten kommer att omhändertas och renas på ett betryggande sätt

innan det når recipient. Dagvatten kommer i huvudsak att infiltreras på de egna fastigheterna. Ett plangenomförande bedöms därför inte påverka möjligheterna att uppnå god kemisk och ekologisk status i berörda vatten.

Skydd av områden

Enligt 7 kap. miljöbalken kan ett antal utpekade typer av mark- och vattenområden skyddas. Syftet för skyddet varierar inom de olika områdestyperna.

strandskydd

För den berörda delen av Ljugaren gäller det generella strandskyddet om 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd. För planområdet gäller strandskyddet för den del vid strandlinjen och 100 meter uppåt land samt 100 meter ut i vattnet.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänrättslig tillgång till strandområden samt bevarandet av goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom planområdet föreslås att strandskyddet upphävas för den berörda kvartersmarken och gatan. För naturmarken föreslås strandskyddet kvarstå i full utsträckning.



Stranden inom planområdet

Att upphäva strandskyddet genom bestämmelser i detaljplanen förutsätter att det finns särskilda skäl enligt 7 kap. 18c-d §§ i miljöbalken.

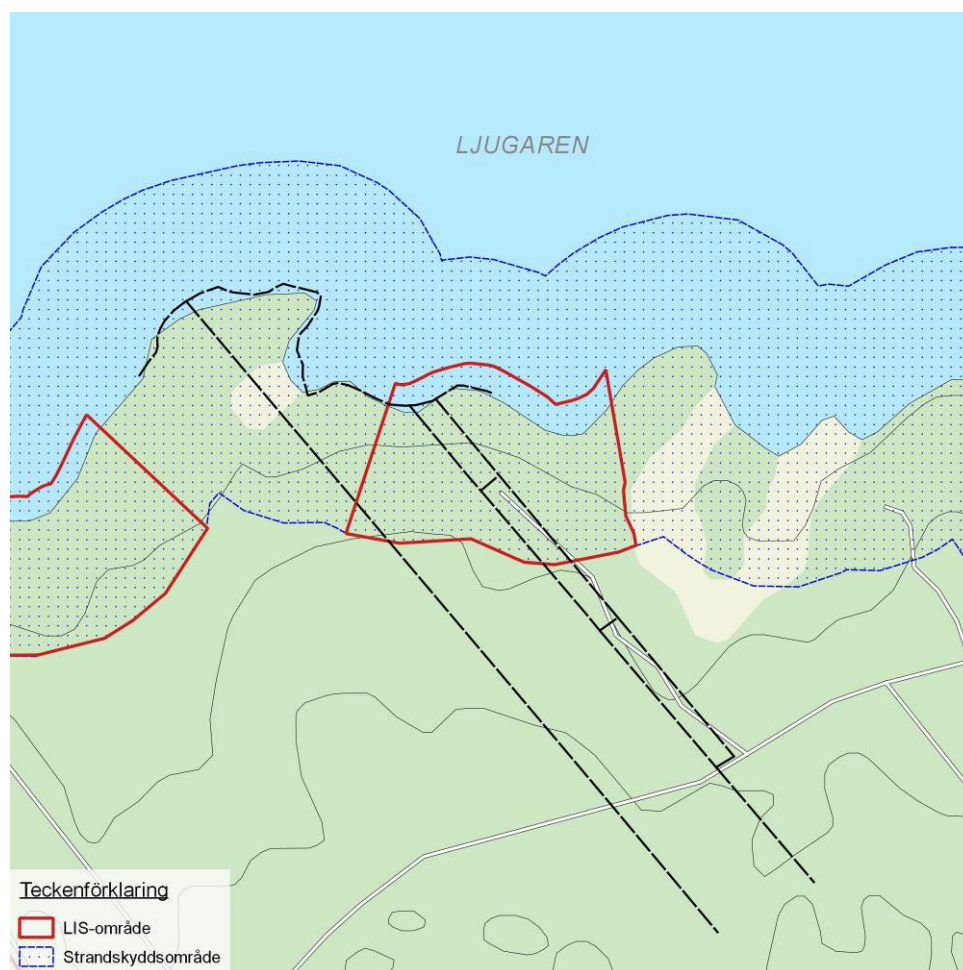
Vid prövning av upphävande av strandskyddet för ett visst område får man endast beakta något eller några av de sju skäl som anges nedan, nämligen att området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området,
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse, eller
7. är utpekad som s.k. LIS-område, dvs. område för landsbygdsutveckling i strandnära läge.

En förutsättning för upphävandet av strandskyddet är, förutom att särskilt skäl föreligger, att djur- och växtlivet inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och att allmänhetens tillgång till strandområdena inte försämras. En annan förutsättning är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Som skäl för upphävande av strandskyddet för kvartersmarken samt gatumarken anges att området är utpekad för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS). De bostäder som planen möjliggör bedöms kunna bidra till en långsiktig överlevnad för, framför allt, offentlig service.



Strandskyddat område tillsammans med berört LIS-område vid Ljugaren

Mot stranden i norr sparas en remsa naturmark med en bredd på cirka 30 meter varför ett upphävande inte bedöms påverka strandskyddets syften, bortsett från den angöringsväg som leder ner till vattnet. med naturmark förslås att ha en något tätare vegetation för att särskilja tomtmark från den fria passagen för allmänheten.

För att markera gränsen mellan kvartersmarken och naturmarken införs en bestämmelse om att tydlig tomplatsavgränsning ska finnas mot na-

turmarken längs vattnet. Detta för att värna om den fria passagen och inte göra något intrång på allemansrätten. Allmänheten ska kunna röra sig fritt längs med vattnet utan känslan att de rör sig genom en hemfridszon. Tomtplatsavgränsningen kan utgöras av exempelvis stängsel, häck, mur eller staket.

En administrativ bestämmelse införs på plankartan inom de områden där strandskyddet upphävs.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Slutsatsen av undersökningen är att ett plangenomförande inte bedöms vara av sådant slag att det kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 4 kap. 34 § plan- och bygglagen, 6 kap. 6 § miljöbalken eller 3 § i miljöbedömningsförordningen och att det därmed inte behöver föregås av någon miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

FÖRUTSÄTTNINGAR / FÖRÄNDRINGAR

Natur

topografi

Planområdets marknivåer varierar mellan omkring +216.0 och +235,0 meter (RH 2000).

Området ligger i en norrsluttning ner mot Ljugaren med de lägsta nivåerna i anslutning till sjön och de högsta i planområdets södra del.



Planområdet är bitvis ganska kuperat

Inga större förändringar av topografien kommer att ske vid ett plangenomförande, bortsett från smärre justeringar av marknivåerna i anslutning till ny bebyggelse och angöringsvägar för att bland annat klara tillgängligheten.

vegetation

Vegetationen inom planområdet har i huvudsak avverkats.

landskapsbild

Planområdet ligger naturskönt beläget i en norrsluttning med utsikt över Ljugaren och skogslandskapet kring sjön. Omgivningarna domineras av

skogsmark med mindre byar och jordbruksmarker insprängda i landskapet.



Terrängen närmast Ljugaren

naturmiljö

Inga kända naturvärden finns inom planområdet. Den största delen av planområdet utgörs av avverkad skogsmark. Bedömningen görs att planområdet inte hyser några nämnvärda naturvärden.

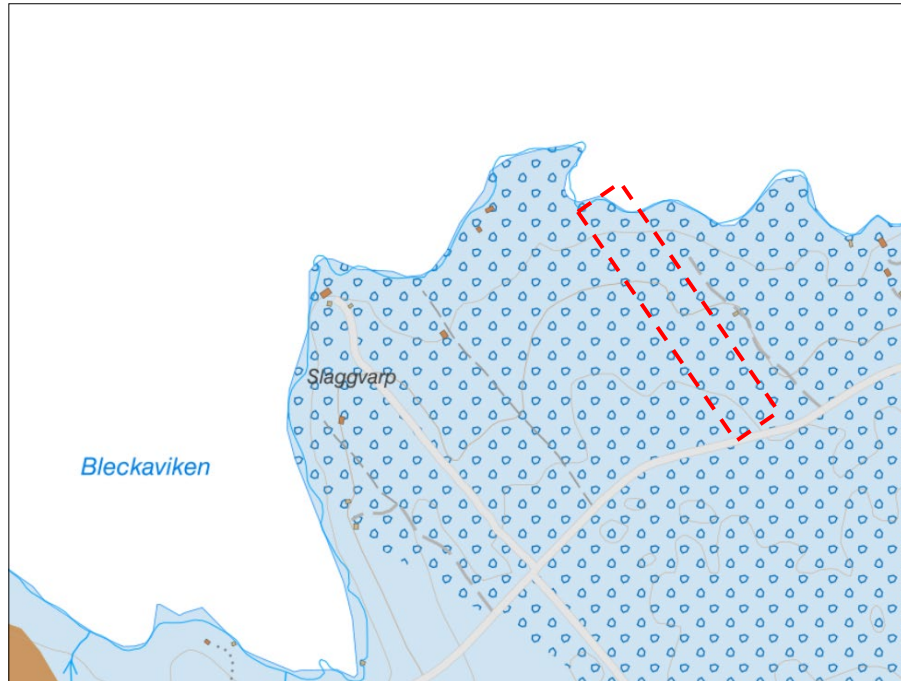


Avverkad skog inom planområdet med utsikt över Ljugaren

Cirka 50 meter väster om planområdet finns en nyckelbiotop. Nyckelbiotopen utgörs av döda träd och högstubbar samt lågor. Med tanke på planens användning och att nyckelbiotopen ligger på ett behörigt avstånd från planområdet görs bedömningen att ett plangenomförande inte har någon påverkan på nyckelbiotopen.

geotekniska
förhållanden och
stabilitet

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartor utgörs marken i planområdet av morän i storblockig yta. Marken klassificeras som fastmark och det bedöms inte finnas några förutsättningar för skred inom planområdet.



Jordartskarta: ljusblå med blå polygoner – morän i storblockig yta



Fastmarkskarta: grön – fastmark, röd – ej fastmark

Kunskaperna bedöms tillräckliga för planskedet. Kompletterande geotekniska undersökningar kan komma att krävas i bygglovsskedet.

markradon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon. Någon mätning av radonhalten i markluften har inte gjorts. Erfarenheter visar att markradonförekomsten kan variera mycket inom små geografiska områden.

Ansvar för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och att vidta de skyddsåtgärder som erfordras åligger den som ska bygga, dvs. om inte markradonundersökning utförs ska byggnation ske i radonsäkert utförande. Detta kommer att bevakas i samband med bygglovsprövning

förorenade områden Området har inga kända markföroreningar. Det finns inte heller några tidigare kända verksamheter som skulle kunnat ha medfört förorenad mark.

Om det i samband med exploatering eller andra arbeten skulle påträffas föroreningar eller misstänkta föroreningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. miljö- och byggnadsnämnden, för samråd om hur hantering av schaktmassor och sanering ska ske.

skyfall och höga vattenstånd

Det finns ingen översvämningskartering över Ljugaren enligt MSB. Med tanke på planområdets höjdläge och tillkommande fastigheters tänkta placering, görs bedömningen att den planerade bebyggelsen inte riskerar att påverkas vid höga vattenstånd i Ljugaren eller vid kraftiga regn.

fornlämningar

Det finns, enligt Riksantikvarieämbetets Fornsök, inga kända fornlämningar inom planområdet.

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagen. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, dvs. länsstyrelsen.

Verksamheter

inom planområdet

Inom planområdet finns idag ingen bebyggelse.

Planområdet är avsett för bostadsändamål.

Med bostadsändamål menas att boendet ska vara verksamhetens huvudsyfte och dessutom ha varaktig karaktär. Dit hör även bostadskomplement av olika slag såsom tvättstugor, garage/parkering, förråd och liknande. I begreppet ingår även kategoribostäder av olika slag såsom gruppboendestäder, träningsbostäder och liknande, även om boendet kräver ständig tillsyn av personal.

Upplåtelseform och boendeform har ingen betydelse i sammanhanget.

Vid annan verksamhet i en bostadslägenhet gäller att huvudsyftet alltid ska vara boendet. Enstaka arbetsrum i en stor bostad ska kunna accepteras.

Verksamheten ska så långt möjligt anpassas till ett uthålligt system som ger så liten påverkan på människor och miljö som möjligt.

I både norr och söder av planområdet har mark reserverats för tekniska anläggningar i form av elverk, brunn, vattenreningsverk, uppställning av avfallskärl, miniavloppsreningsverk eller en framtida eventuell nätstation.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt för ett gemensamt miniavloppsreningsverk placeras detta med fördel i norra ytan för tekniska anläggningar med tanke på självfallet. Uppställning av avloppskärl placeras med fördel i söder närmast Blecket-Ljugarvägen så att det underlättar för sophämtning.

utom planområdet

Omgivningen utgörs främst av skogsmark med mindre inslag av fritidshusbebyggelse och mindre jordbruk.

Bebyggelse

inom planområdet

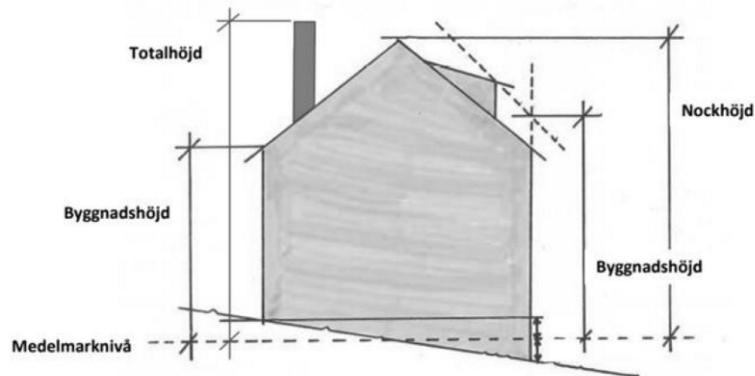
Inom planområdet finns i dagsläget ingen bebyggelse.

Största byggnadsarea per fastighet anges till 90 kvadratmeter för huvud-

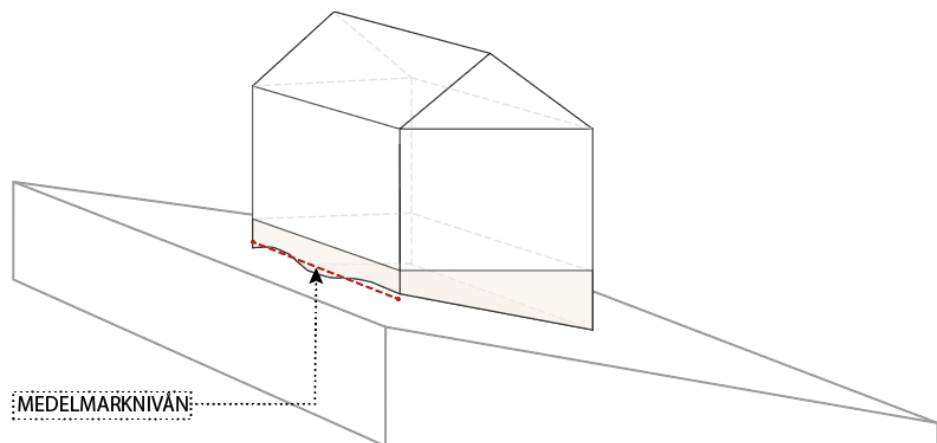
byggnad samt 30 kvadratmeter för komplementbyggnader såsom garage och uthus. Med byggnadsarea menas den area byggnaderna upptar på marken. För att få lite luft mellan byggnaderna och ge möjlighet till utblickar och siktlinjer ner mot vattnet har en bestämmelse om en minsta fastighetstorlek på 1500 kvadratmeter införts.

För bostadsbebyggelse gäller generellt att den får uppföras till en byggnadshöjd av 4.0 meter.

Byggnadshöjden räknas från medelmarknivån till skärningen mellan fasadplanet och ett tänkt plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak.



Då terrängen bitvis är starkt kuperad beräknas medelmarknivån endast vid den fasad som har de högsta naturliga marknivåerna, dvs. vid den fasad som vetter mot områdets högre delar. Detta för att göra det möjligt att ta upp stora delar av markens nivåskillnad i grundens konstruktion, eller i suterrängvåning om terrängen tillåter detta, och på så sätt möjliggöra en bättre anpassning av bebyggelsen till områdets naturliga marknivåer. Målet är att i möjligaste mån undvika schaktning och utfyllnader inom fastigheterna.



Medelmarknivån beräknas vid den fasad som är vänd mot områdets högre delar

För komplementbyggnader gäller en högsta tillåten byggnadshöjd på 3,5 meter. Endast friliggande byggnader är tillåtna.

Vad gäller utformning finns en bestämmelse om att ny bebyggelse ska ha fasader i trä. För tillpassning till befintlig bebyggelse och för att inte snömassor ska samlas på taken finns en bestämmelse om taklutning på 27-35 grader.

Då dagvatten i stor utsträckning kommer att hanteras lokalt är det motive-

rat att även reglera hur stor andel hårdgjord yta som totalt får skapas inom varje fastighet. Den totala andelen hårdgjord yta är i planen reglerad till maximalt 10 procent av fastighetsarean (byggnadsarean inräknad).

Generellt finns också en bestämmelse (p₁) om att byggnader på mark avsedd för bostäder ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

utom planområdet

Bebyggelsen utom planområdet består huvudsakligen av enstaka fritidshusbebyggelse.



Grannfastigheten Nedre Gärdsjö 36:20 med fritidshus intill planområdet

tillgänglighet

Bostäder och tillhörande tomter ska i princip utformas så att det medger tillgänglighet för personer med funktionshinder. Om det är befogat med hänsyn till terrängen behöver inte kravet på tillgänglighet till byggnaden uppfyllas när det gäller en- och tvåbostadshus.

Service

samhällelig

I Ingels cirka 8 kilometer väster om planområdet finns närmaste F-5-skola.

I Rättvik cirka 15 kilometer sydväst om planområdet finns högstadie- och gymnasieskola. Vårdcentral finns i Rättvik. Närmaste sjukhus finns i Mora cirka 50 kilometer nordväst om planområdet.

Ett plangenomförande kommer inte att ställa krav på någon förändring av den samhälleliga servicen.

kommersiell

Stort utbud av kommersiell service finns i centrala Rättvik.

Friytor

rekreation

I anslutning till planområdet finns goda möjligheter till rekreation och friluftsliv både på land och i vattnet.

Vattenområden

Ljugaren är reglerad, varpå vattennivån varierar i sjön. Enligt gällande vattendom är dämningssgränsen för +213,0 meter (RH 00) och sänkningsgränsen +216,21 meter (RH 00). Gränsen för planområdet mot Ljugaren utgår från Ljugarens högsta dämningssgräns.

Trafik

biltrafik

Planområdet trafikförsörjs genom den enskilda vägen Blecket-Ljugarvägen som löper längs planområdets södra gräns.

I samband med utbyggnaden planeras en infart från Blecket-Ljugarvägen för boende inom området. Denna är tänkt att dras i mitten av planområdet med tillkommande fastigheter på båda sidor. Infarten sträcker sig genom planområdet fram till strandkanten i norr, där möjlighet till sjösättning av småbåtar finns.

parkering

All parkering ska ske inom de egna fastigheterna.

kollektivtrafik

Dalatrafiks linje 354 *Dalstuga-Bingsjö-Ingels och åter* gör uppehåll i Blecket cirka fyra kilometer väster om planområdet.

Störningar

buller

Riksdagen godkände 2010 en ny målstruktur för det nationella miljöarbetet med ett generationsmål, miljö kvalitetsmål och etappmål. Regeringen beslutade 2012 om preciseringar av miljö kvalitetsmålen och etappmål i miljömålssystemet, bl.a. för miljö kvalitetsmålet *God bebyggd miljö*. En del av miljö kvalitetsmålet precisering handlar om att människor inte ska utsättas för skadliga ljudnivåer såsom trafikbuller. Vidare är besvär av trafikbuller en av flera indikatorer som används för uppföljning av miljö kvalitetsmålet.

I *Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader*, finns bestämmelser om riktvärden för buller utomhus från spår- och vägtrafik vid bostadsbyggnader.

Enligt 3 § förordningen bör buller från spår- och vägtrafik inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Med bostadsrum avses i förordningen rum för daglig samvaro, utom kök, och rum för sömn.

vägtrafik

Planområdet ligger i anslutning till Blecket-Ljugarvägen där viss trafik förekommer. Någon siffra vad gäller årsdygnstrafik finns inte. Med tanke på avståndet till närmaste kvartersmark från vägen är ca 50 meter och omgivningens låga boendeantal i övrigt bedöms inga risker förknippade med buller från vägtrafik förekomma.



Blecket-Ljugarvägen

Avloppsreningsverk, vattenreningsverk och elverk

Tekniska anläggningar som vattenreningsverk, avloppsreningsverk och elverk innehåller komponenter (pumpar, kompressorer m.m.) som kan avge störande ljud beroende på hur anläggningarna är utformade. I Boverkets rapport 2015:21, *Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning*, har riktlinjer för sådant buller formulerats. Här anges att högsta ljudnivå från verksamhet vid en bostadsfasad inte får överskrida:

- 50 dBA ekvivalent ljudnivå vardagar dagtid kl. 06.00-18.00,
- 45 dBA ekvivalent ljudnivå övriga tider, och
- 55 dBA maximal ljudnivå nattetid kl. 22.00-06.00.

Bestämmelse om att dessa bullernivåer inte får överskridas införs i plankartan. Vid val av utrustning för vattenreningsverk respektive avloppsreningsverk ska dessa ljudnivåer beaktas.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt för ett gemensamt minireningsverk inom planområdet finns en yta för detta avsatt i norra delen av planområdet. Vissa typer av avloppsreningsverk kan ge upphov till luktstörningar om de placeras för nära bostäder. Ett fungerande avloppsreningsverk ska dock inte avge lukt vid normal drift.

Teknisk försörjning

spill- och avloppsvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA. Parallellt med planarbetet har Structor tagit fram en hydrogeologisk utredning, *Hydrogeologisk undersökning och utlåtande avseende VA för planerad detaljplan, del av fastighet Nedre Gårdsjö 8:8*, som utreder huruvida VA går att anordna.

Utredningen föreslår att individuella lösningar för avlopp kan uppföras på respektive fastighet. På avloppsanläggningar ställs olika krav på skyddsnivåer, normal respektive hög skyddsnivå. De avloppsanläggningar som enligt utredningen kan komma i fråga inom detaljplanen måste uppfylla kraven för hög skyddsnivå. Bakgrund till detta är planområdets nära an-

slutning till Ljugaren. För att säkerställa att avloppsanläggningar med högskyddsnivå införs har en bestämmelse (b₁) införts i planen att om inte en gemensam avloppsanläggning anordnas inom något av områdena för tekniska anläggningar ska varje enskild fastighet med bostadsändamål anordna sin egen avloppsanläggning med hög skyddsnivå inom respektive fastighet.

Ett exempel på en avloppsanläggning med hög skyddsnivå som nämns i utredningen är FANN Biobädd 5, slamavskiljare SA 4000ce, WC + BDT. Avloppsanläggningen föreslås placeras på en lämplig och lättillgänglig plats inom fastigheten för att underlätta för slamtömning så att denna kan ske från vägen. Avloppsanläggningens bäddar ska placeras på ytor som inte kommer belastas med fordon eller andra tunga föremål som kan förstöra anläggningen. I planområdets norra del har ett större markområde reserverats för vändplats vilket möjliggör för slamtömningsbilar att vända.

Spillvatten i form av bad-, disk-, och tvättvatten (BDT-vatten) och vatten från vattenklosett (KI-vatten) leds till förordad avloppsanläggning. Utgående avloppsvatten bör ledas till infiltrationsanläggning för vidare infiltration/rening. Utifrån Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd om små avloppsanordningar för hushållspillvatten bör ytterkanten på en avloppsanordning inte läggas närmare än tio meter och helst mer än 30 meter från ytvatten.

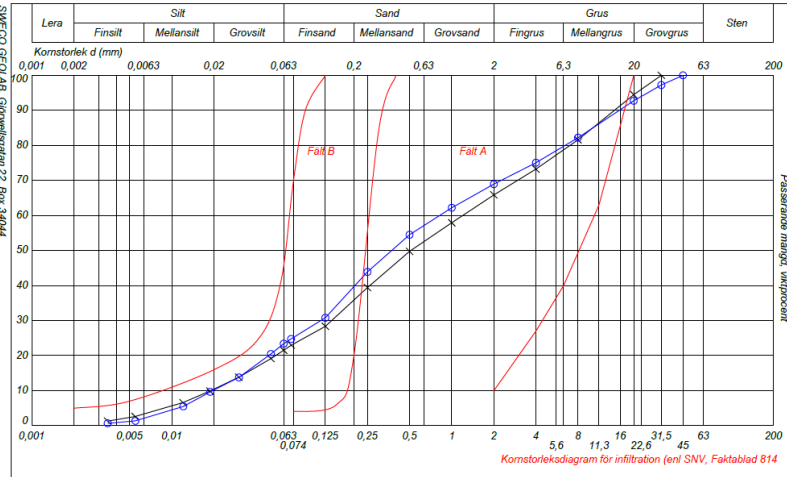
För att den mikrobiella avdödningen skall bli tillfredsställande bör det vertikala avståndet mellan infiltrationsytan och högsta grundvattenyta enligt utredningen inte understiga en meter. Tillförsel av spillvatten kan orsaka en viss höjning av grundvattennivån. Höjningen ökar med ökad finkornighet och ökad tillförsel av spillvatten.

För att undersöka grundvattennivån och kornstorleken för infiltration har två provgropar grävts, varav en i norr och en i söder inom planområdet. SWECO har därefter tagit fram en siktanalys som fungerat som underlag till den hydrogeologiska utredningen.



En av provgroparna

Projekt: Infiltration	Uppdragsnr: Per Lohmann	Provtagningsdatum: 2020-09-08	Datum: 2020-09-08
Uppdragsledare: Privatperson,			Löpnr: 35345
			Gransk/sign: <i>[Signature]</i>



*=AMA Anläggning 17

Sektion	Provbe- teckning	Diap (m)	Gäller mellan (m)	Benämning	Siktat Prov (g)	Glödn- förlust %	Mit % > mm	Tjäl- färlighet	d10	d60	d90
1				Grusig sandig siltig MORÄN	4061			3B/2"	0,019	1,199	14,537
2				Grusig sandig siltig MORÄN	3071			3B/2"	0,020	0,820	15,755



SWECOs siktanalys

Då infiltrationsmaterialet är av moränkaraktär, innehåller jorden flera kornfraktioner och resultaten för kornfördelningen faller både inom fält A eller grövre samt inom fält B enligt siktanalysen. Då inget grundvatten påträffats vid provgroppsgrävningen bedöms grundvattnet ligga djupt, >2,5 meter, vilket innebär en god marginal för att den mikrobiella avdöningen skall bli tillfredsställande. Grundvattenytans förhöjning rakt under infiltrationsanläggningen bedöms därmed som försumbar eller ha en maximal nivåhöjning om 0,5–1 meter.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt för ett gemensamt minireningsverk inom planområdet finns en yta för avloppsreningsverk avsatt intill vändplanen i norra delen av planområdet.

dricksvatten

Planområdet ligger utanför kommunalt verksamhetsområde för VA.

Närmast Ljugarvägen planeras en djupborrad dricksvattenanläggning samt ett pumphus, vilken ska förvaltas av samfällighetsföreningen. Pumpen ska drivas av el från solceller och/eller elverk. För att säkerställa att ingen kontaminering via dieselläckage sker från elverket föreslås detta enligt utredningen placeras på en tät bottenplatta med uppsamlingsbrunn.

Teknisk utrustning för el bör separeras från hydrofor-/pumputrymme, an- tingen med hjälp av permanent heltäckande innervägg innebärande två ytterdörrar alternativt placering i fristående teknisk byggnad. I planen möj- liggörs detta genom att ett väl tilltaget område i sydväst närmast Lju- garvägen reserverats för tekniska anläggningar.

Huvudkravet för horisontellt skyddsavstånd till skyddsobjekt är att detta skall motsvara grundvattnets transportsträcka under 2–3 månader efter att det vertikala skyddsavståndet är uppfyllt. Utredningen säger att ett rikt- värde för minsta skyddsavstånd mellan dricksvattenbrunn och avloppsan- läggning är 50 meter, förutsatt att avloppet ligger lägre än vattentäkten

Enligt utredningen bedöms inte vattentäkten påverkas av det utgående renade vattnet. Vattentäkten är tänkt att placeras 95 meter uppströms närmaste avloppsanläggning vilket nästan är det dubbla riktvärdet för minsta skyddsavstånd på 50 meter. Avloppsanläggningen kommer place-

ras nedströms vattentäkten där strömningsriktningen ej är mot denna.

dagvatten

Större delen av dagvattnet kommer att tas om hand lokalt genom infiltration.

Utredningen föreslår att dagvatten som ej kan tas omhand lokalt bör avledas till öppna diken. Diken ges väl tilltagna dimensioner för att kunna fungera som snöupplag vintertid, avleda nederbörd och snösmältning samt fungera som utjämningsvolym vid stor avrinning. Diken direkt utformade för rening av vägdagvatten är gräsklädda och har flackare lutning än vanliga diken. I dessa filtreras partikulärt bundna föroreningar i dagvattnet bort och vattnet renas genom sedimentation, adsorption, biofiltration och infiltration.

I planen har vägområdet fått en bredd på sex meter vilket möjliggör anordnande av diken utmed vägen.

Dagvatten från den enskilda fastigheten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt inom fastigheten och avleds separat till exempelvis en stenkista/dike. Eventuella husdräneringar leds i utlopp till omgivande naturmark.

Andelen hårdgjorda ytor har stor betydelse inte bara för mängden dagvatten som avrinner utan även för flödesförloppet. Vid exploatering i området bör täta beläggningar som asfalt undvikas. För att undvika för stora hårdgjorda ytor har en bestämmelse införts i planen som reglerar den totala andelen hårdgjord yta. I planen tillåts en yta på maximalt 10 procent av fastighetsarean vara hårdgjord (byggnadsarean inräknad).

värme

Uppvärmning kommer att ske med individuella lösningar.

el

Det finns inga ledningar inom eller i närheten av planområdet. För enskilda fastigheters elbehov som exempelvis kyl, spis, värme, ljus och avloppsrening avses el förses genom individuella lösningar så som solceller och/eller elverk.

Om det i framtiden skulle bli aktuellt att dra el till området har mark i planen reserverats för en eventuell nätstation antingen i norr där el dras över Ljugaren eller i söder närmast Blecket-Ljugarvägen.

tele, data

Inget fibernät finns tillgängligt i anslutning till planområdet.

markreservat för underjordiska ledningar

Idag finns inga ledningar inom planområdet.

Då eventuella tillkommande ledningar som bedömts vara allmännyttiga genomgående ledningar förläggs inom allmän platsmark fordras inga u-områden.

avfall

Kommunens återvinningscentral finns i Rättvik.

Avfallshantering sker enligt kommunens renhållningsordning och avfallsplan. Avfallskärl föreslås placeras i anslutning till Blecket-Ljugarvägen i södra delen av planområdet.

Konsekvenser av planens genomförande

Planläggningen innebär att ett avverkat skogsområde kommer att tas i anspråk för fem tomter för fritidshus.

Strandskyddet upphävs för kvartermarken inom området. En ca 30 meter bred fri passage för allmänheten säkras genom att marken närmast strandlinjen planläggs som naturmark.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande	Detaljplanen upprättas med standardplanförfarande	
Tidsplan		
planprocessen	Beslut om samråd	SBU maj -21
	Samråd med berörda samt remiss till myndigheter och kommunala nämnder	juni -21
	Beslut om granskning	SBU sep -21
	Granskning	okt -21
	Antagande	KF feb -22
	Laga kraft	jun -22
infrastruktur	Utbyggnad av infrastruktur kommer att ske när erforderliga planbeslut är fattade, och byggherren finner det lämpligt.	
bebyggelse	Bebyggelse kommer att uppföras när erforderliga planbeslut är fattade, bygglov erhållits och när byggherren finner det lämpligt.	
fastighetsbildning	Fastighetsbildning kan ske när erforderliga planbeslut är fattade.	
Genomförandetid	Genomförandetiden är satt till tio (10) år från den dag planen vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap för allmän plats	<p>Inom planområdet är huvudmannaskapet för allmän plats enskilt. Det organiseras genom en eller flera gemensamhetsanläggningar där berörda fastigheter ingår.</p> <p>Exploatören ansvarar för utbyggnad av de allmänna platserna såsom gator och naturmark. Huvudmannen ansvarar för framtida drift och underhåll av dessa.</p> <p>Motivet till enskilt huvudmannaskap är att planområdet ligger klart utanför kommunens tätorter samt att trafiken på infartsvägen i allt väsentligt kommer att alstras av de boende.</p>	
Ansvarsfördelning	<p>Kommunen ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:</p> <ul style="list-style-type: none">- undersökning om betydande miljöpåverkan,- planarbete,- planprövning, <p>planintressenten/byggherren ansvarar för följande delar i genomförandeprocessen:</p> <ul style="list-style-type: none">- förvärv av erforderlig mark,- bygglovsansökan och byggnmälan samt kontakter med myndigheter och andra,	

- nybyggnadskarta,
- utsättning, och
- uppförande av bebyggelsen och iordningsställande av tomtmark.
- fastighetsbildning

Avtal

Planavtal har tecknats mellan planintressenten och kommunen.

Avtal som reglerar frågor om utförande och byggande av den nya förbindelsen till Blecket-Ljugarvägen ska tecknas med väghållaren för berörd väg.

Tillstånd och dispenser

Anläggande av brygga samt iläggningsplats för båtar kan kräva anmälan av eller tillstånd för vattenverksamhet vilket ges av länsstyrelsen.

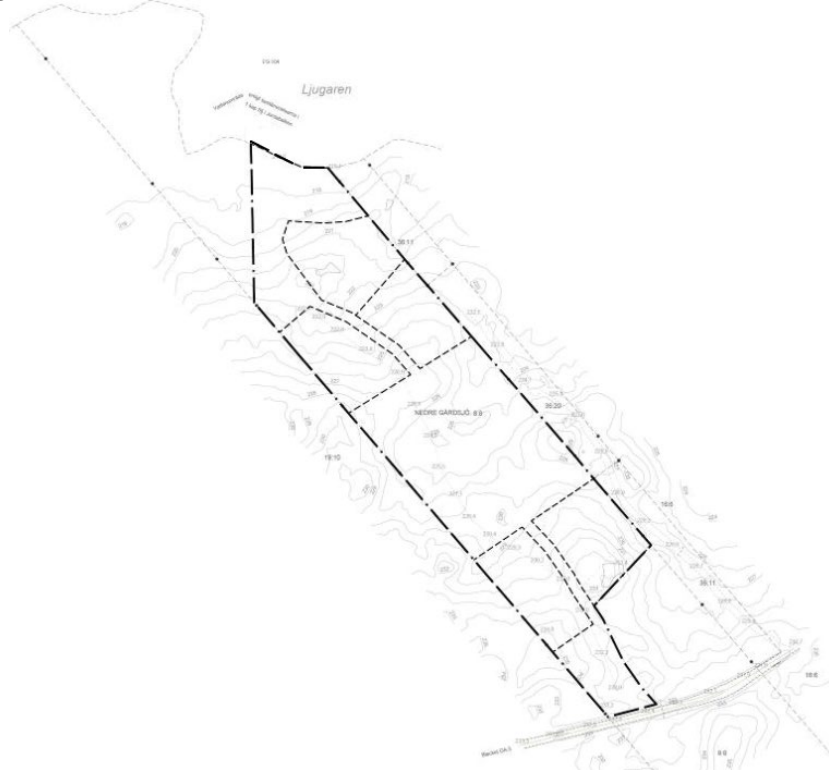
Utförande på VA-anläggningar ska godkännas av bygg- och miljönämnden.

Placering och utformning av ny förbindelse till Blecket-Ljugarvägen ska godkännas av väghållaren för Blecket-Ljugarvägen. Se avsnittet *Avtal* ovan.

FASTIGHETSÄRTSLIGA FRÅGOR

Allmänt

Ett plangenomförande förutsätter att ett antal fastighetsbildningsåtgärder kan genomföras.



Karta: föreslagen fastighetsindelning

Fastighetsbildning kan ske med stöd av planen. Exploatören initierar och bekostar fastighetsbildningen.

En gemensamhetsanläggning för vatten, avlopp, avfall och vägar på allmän platsmark behöver bildas.

Kostnader och administration kring bildande av ny gemensamhetsanläggning och anslutning till den befintliga gemensamhetsanläggningen Blecket GA:3 hanteras av exploatören.

gemensamhets-
anläggning

En ny gemensamhetsanläggning för planområdets allmänna platser bör inrättas där alla fastigheter inom planområdet deltar. Anläggningen ska innefatta all allmän platsmark (NATUR och GATA). I gemensamhetsanläggningen ingår också kvarteretsmarken med tekniska anläggningar (E).

Naturmarken, gatumarken och de tekniska anläggningarna är gemensamma anläggningar som kommer att tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse och vara av väsentlig betydelse för alla fastigheter som kommer att finnas inom planområdet.

Anläggningarna ska trygga fastigheternas möjlighet att nyttja gatan samt naturmarken inom planområdet.

Fastigheterna ska också anslutas till gemensamhetsanläggningen Blecket GA:3 för Blecket-Ljugarvägen genom en överenskommelse om andelstal enligt 43 § anläggningslagen.

Inrättande av gemensamhetsanläggningarna har stöd i planen.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ett planavtal har upprättats mellan planintressenten och kommunen.

Kommunen kommer inte att ha några direkta kostnader för planens genomförande, utan planens kostnader kommer hanteras av fastighetsägaren för Nedre Gärdsjö 8:8 tillika planintressenten.

Kommunens intäkter blir i form av bygglovsavgifter. Planavgift kommer inte att tas ut.

TEKNISKA FRÅGOR

Utbyggnaden av området kan komma att ske i etapper.

Kompletterande geoteknisk undersökning kommer att krävas i samband med bygglovsprövningar såvida det inte bedöms onödigt med hänsyn till projektets ringa omfattning eller andra omständigheter.

Nybyggnadskarta och utsättning kommer att krävas i samband med bygglovsprövning. Detta kan beställas hos kommunen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Vid upprättandet av planbeskrivningen har kommunarkitekt Michelle Ekinci på Rättviks kommun medverkat.

ÖVRIGA MEDVERKANDE

Från KLARA arkitekter har även planeringsarkitekt Johan Stenson medverkat.

2021-09-06

Axel Lönnqvist

planeringsarkitekt FPR/MSA