

Detaljplan för

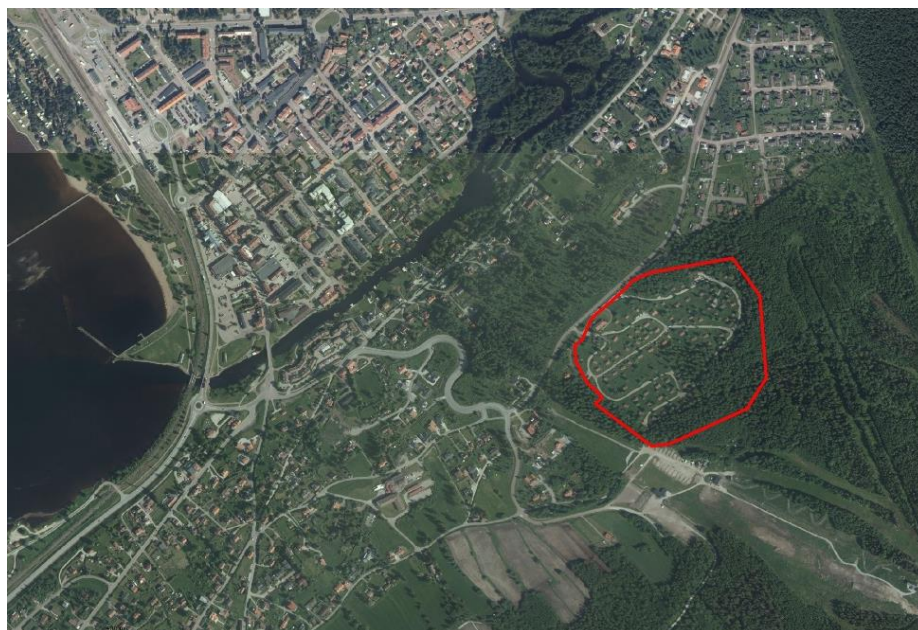
Lerdal 15:32 m.fl. (Fyrklöverns stugby)

Rättviks kommun

Planbeskrivning

Plannummer

B331



**Laga kraft
2019-04-23**

INLEDNING

I detaljplanen ges en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. I samrådsskedet, utformas ett förslag till detaljplan. Här får berörda möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Utifrån inkomna synpunkter sker därefter en bearbetning av planförslaget innan det ställs ut för granskning av allmänheten (granskningsskede). I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunstyrelsen. Efter antagandet har ej tillgodosedda sakägare under tre veckor möjlighet att överklaga detaljplanen innan beslutet vinner laga kraft.

Planprocessen



Figur 1 visar planprocessens alla skeden samt i vilket skede planen är för tillfället.

Lag	Planen upprättas med stöd av plan- och bygglagen 2010:900 (PBL)
Förfarande	Kommunen har valt att upprätta planen i enlighet med plan- och bygglagens standardförfarande.
Handlingar	<ul style="list-style-type: none"> - Planbeskrivning (det här dokumentet) - Karta i skala 1:1000 (A1), 1:2000 (A3) med tillhörande bestämmelser och illustration - Granskningsutlåtande - Geoteknisk undersökning - Dagvattenutredning
Bakgrund	<p>Till miljö- och byggnadsnämnden inkom hösten 2017 en ansökan om bygglov för åtgärd på fastigheten Lerdal 15:32. Åtgärden avsåg en ändrad användning i två etapper med syftet att göra om stugbyn till fristående fastigheter för fritidshus. Fastighetsägaren vill även pröva förutsättningarna av nya tomter för bostäder direkt söder om befintliga stugor.</p> <p>Stugbyn omfattas av en detaljplan med ändamålet stugby vilket strider med önskad användning och föranledde nämndens beslut att avslå ansökan och meddela att en ny detaljplan var nödvändig. Planområdet ligger i direkt anslutning till slalombacken i Rättvik och är högt beläget med utblickar mot Siljan och bebyggelsen längs Rättviken.</p>

Syfte Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att stycka av de befintliga stugorna från stugbyn för att ge möjlighet att sälja dem som fristående fritidshus. Planen ska också tydliggöra inom vilka ramar de nya stugägarna kan utveckla sina fastigheter, utan att störa utsikt eller i övrigt påverka området karaktär.

I planområdets södra del ges möjlighet för uppförande av fristående småhus inom idag oexploaterade delar av fastigheten Lerdal 15:32 och Lerdal 38:21.

Behovsbedömning Enligt miljöbalken ska alla detaljplaner bedömas om det finns behov av en särskild miljökonsekvensbeskrivning. Det innebär att kommunen ska ta ställning till om ett genomförande av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med miljöpåverkan avses bland annat risker för människors hälsa eller för miljön, överskridna miljökvalitetsnormer, påverkan på kulturarvet eller på skyddad natur.

Kommunen gör den sammanvägande bedömningen att den aktuella detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan och således är en miljöbedömning enligt miljöbalken 6 kap 11–18 §§ inte nödvändig. En utredning gällande dagvattenhantering i område har gjorts, liksom en geoteknisk undersökning och är en del av planhandlingarna.

Kommunen har samrått med länsstyrelsen om behovsbedömningen och länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planen ej torde innebära en betydande miljöpåverkan.

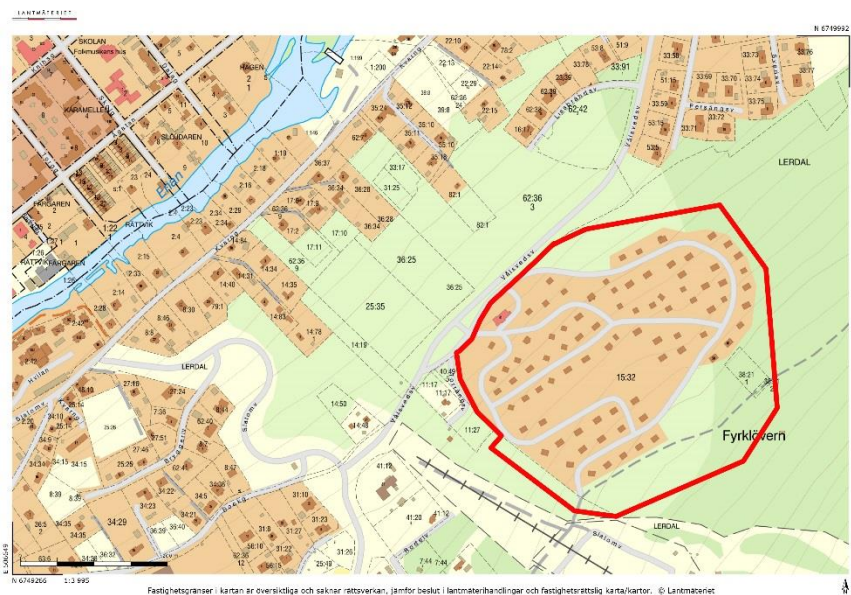
Plandata

Läge, areal och avgränsning

Planområde omfattar fastigheterna Lerdal 15:32, Lerdal 38:21 och del av Lerdal 10:49 och uppgår till en areal om cirka 14 hektar.

Planområdet avgränsas i söder av skidbacken. Planområdet avgränsas

och ansluter i nordväst till Vålsvedsvägen. Närmast nordost och öster om planområdet är marken till stora delar oexploaterat.



Figur 2, Gränsen för planområdet markerat med rött.

Markägande

Fastigheterna Lerdal 15:32 och Lerdal 38:21 i är privat ägo. Lerdal 10:49 ägs av Rättviks kommun.

Tidigare ställningstaganden

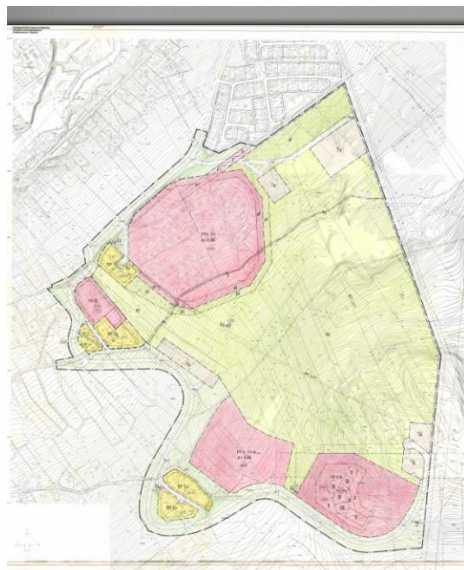
Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 1992 som förklarats vara inaktuell ingår planområdet till viss del i ett framtida utvecklingsområde för tätbebyggelse i anslutning till Rättviks samhälle.

Arbetet pågår med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan. I den ingår planområdet som del i tätortsområde Rättvik.

Detaljplan

I gällande detaljplan från 1985 är området avsatt för stugbyändamål (Hts) med stugor för uthyrning. Planen medger byggnader i en våning med tillåten taklutning mellan 23–27 grader. Vindsinredning är inte tillåten. Inom området för Hts får enstaka byggnader inte uppföras till större storlek än 50 m². Byggnaderna får sammanbyggas två och två om det är förenligt med ett ändamålsenligt byggande av kvarteret.



Figur 3, Förslag till stadsplan för del av Lerdal, slalombacksområdet (inkl. slalombacken)" 1985-08



Figur 4, Utsnitt för den del som nya planen berör i gällande plan som visas i figur 3.

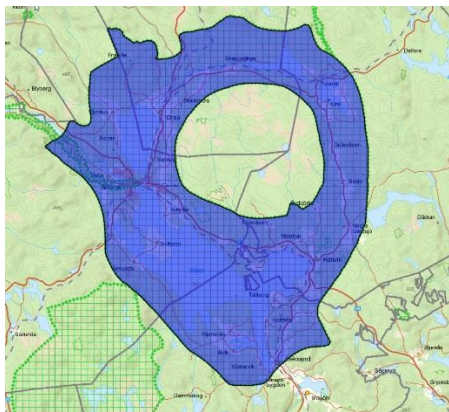
I planområdets sydöstra del finns den enskilt ägda fastigheten Lerdal 38:21 som idag består av obebyggd skogsmark. Enligt den gällande detaljplanen finns möjlighet att nyttja fastigheten för stugbyverksamhet.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsutskottet beslutade 2018-02-14 om planbesked för att pröva en markanvändning för bostäder samt möjligheten att stycka av och försälja tomter för bostäder på fastigheten Lerdal 15:32.

Riksintresse

Begreppet riksintresse används om två olika typer av områden. Större områden som riksdagen beslutat om i 4 kap. miljöbalken och områden som är riksintressen enligt 3 kap. miljöbalken, där den ansvariga nationella myndigheten har ett ansvar för att ange anspråk.



Figur 5, Riksintresse för friluftsliv miljöbalken 3:7.

Planområdet berör riksintresset för friluftsliv (miljöbalken 3:7). Detta är ett område som till huvuddrag utgörs av Siljan-Orsasjöns vattensystem med anslutande terräng, samt området längs den så kallade Siljansringen. Enligt värdebeskrivningen för riksintresset ska ny bebyggelse anpassas till landskapet så att inte värdet för landskapsbilden och friluftslivet skadas.

Planområdet omfattas även av riksintresset för rörligt friluftsliv, miljöbalken 4:2.

Detaljplanens genomförande bedöms inte påverka något av riksintressena negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historik

Stugbyns etablering började under 1963 på gammal åkermark med fåbodar. De första 26 stycken stugorna, stod klara 1964. År 1967 utökades stugbyn med en etapp till om 18 stycken stugor och under 70-talet uppfördes ytterligare 36 stugor i östra delen. Planområdet är idag bebyggt med 80 uthyrningsstugor tillhörande Fyrklöverns Stugby. Stugorna erbjuder boende för besökare till Rättvik och Siljan-bygden.

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation

Planområdet är beläget i bergssluttningen, öster om Slalombacken, med tätortens bebyggelse i norr och stora skogsområden i söder. Läget ger goda möjligheter till utblickar över Siljan och naturen invid planområdet.

Större delen av marken inom planområdet är exploaterad med stugor och öppna gräsytor närmast stugorna. Glest placerade träd finns också inom stugbyns område. I anslutning till ravinen som bryter in i området österifrån finns ett större antal björkar och granar som sparats.

I planområdets södra del, där nyetablering av småhustomter möjliggörs, har omfattande röjningsarbete nyligen genomförts. I skogsområdet söder

om planområdet växer huvudsakligen björk och sälj, men även cirka 65-70 åriga granar.



Figur 6 och 7. Naturområdet söder om Rodelvägens förlängning, med i huvudsak lövträd, idag är större delen av träden avverkade.

Cirka 50 meter sydost om planområdets finns en känd nyckelbiotop - sekundär lövnaturskog. Planområdet berörs inte av nyckelbiotopens avgränsning.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jorddjups- och jordartskarta består området av lermorän eller lerig morän med en jordmäktighet på cirka 20–30 meter till berg. Lermoränen i Sverige återfinns nästan uteslutande i anslutning till områden med berggrund bestående av kalksten och lerskiffer. För lermoränen i området består berggrunden av kalksten.

Generellt sett består jorden av cirka 0,1 meter mulljord som underlagras av morän. Moränen inom undersökningsområdet är lermorän och siltmorän innehållande varierande mängder sand, silt och lera.

Bebyggelse och karaktär

Bebyggelsen som ingår i planområdet, utgörs av mindre stugor som hyrs ut genom Fyrklöverns stugbys verksamhet.

Bebyggelsen är placerad så att alla stugor har siktlinjer och utblickar mot Siljan. Stugorna är alla små träbyggnader i ett plan med en byggnadshöjd om cirka 3 meter. Stugorna är målade i ”faluröd”- eller grå färg. Byggnaderna varierar något i storlek men enligt gällande detaljplan är den största byggnadsarean för en enstaka byggnad 50 m².



Figur 8, Typstuga inom planområdet.



Figur 9, Typstuga inom planområdet.



Figur 10, Typstuga inom planområdet.



Figur 11, Typstuga inom planområdet.



Figur 12, Typstuga inom planområdet.

Verksamheter	Inom planområdet erbjuder Fyrklöverns Stugby AB ungefär 80 uthyrningsstugor och en konferenslokal.
Service	Närmaste kommersiella och offentliga service finns i Rättviks centralort cirka två kilometer nordväst om planområdet.
Kulturmiljö och fornlämningar	Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljö. Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om fornlämningar som inte tidigare har varit kända skulle påträffas, vid grävning eller under annat arbete, ska dessa anmälas till länsstyrelsen.
Rekreation och friluftsliv	Dalen-Hökolsbergets naturreservat ligger cirka en kilometer söder om planområdet. Naturreservatet erbjuder vandringsmöjligheter och hyser höga naturvärden. Planområdets placering i gränsen mellan tätorten och stora skogsområden ger god åtkomst både till den närbelägna skogen och tätortens ordnade utbud av aktiviteter för friluftsliv och rekreation. Närheten till slalombacken är en av områdets stora värden.
Strandskydd	Området omfattas inte av strandskydd.

Miljö och riskfaktorer

Markförorening	Inga kända markföroreningar finns inom planområdet eller i dess direkta närhet.
Radon	Berggrunden i området utgörs av radioaktiva graniter och pegmatiter vilket kan medföra höga halter av radon. Vid byggnation kommer att ställas krav på radonmätning och beroende på utfallet av denna eventuellt radonsäkrad konstruktion.
Buller och vibrationer	Inga större vägar, som orsakar höga nivåer av trafikbuller finns i planområdets närhet. Inga bullermätningar har genomförts i området. Skidanläggningen genererar ljud med viss risk för olägenhet. Ljudet bedöms dock inte medföra påtaglig olägenhet för planområdet. Planen bör dock utformas med hänsyn till anläggningens verksamhet.
Luftkvalitet	Inga kända problem föreligger vad gäller luftkvaliteten i området.
Översvämning	Planområdet ligger högt upp från vattenlinjen och omfattas inte av risk för översvämning.
Skred och ras	WSP Sverige AB har utfört en stabilitetsutredning på fastighet Lerdal 15:32 i Rättvik. Utredningen har använt resultat av en geoteknisk fältundersökning som utfördes i september 2018. Utifrån resultat av fältundersökningen har jordlagerföljd och jordparametrar tagits fram och tolkats på en sektion på fastigheten. Längs

med sektionen har stabiliteten kontrollerats med avseende på rådande förhållanden och framtida planerade byggnationer.

Utifrån utförda stabilitetsberäkningar har området en tillfredställande stabilitet och inga kompletterande geotekniska undersökningar behöver utföras inför fortsatt utredning av detaljplanen.

Farligt gods

Länsstyrelsen Dalarna har tagit fram en vägledning för planläggning och nyetablering intill transportleder för farligt gods. Vägledningen innebär att en riskhanteringsprocess ska genomföras när detaljplaner tas fram inom 150 meter från en farligt gods-led.

Planområdet ligger inte inom detta uppmärksamhetsavstånd.

Räddningstjänst

Rättviks räddningsstation ligger cirka 1,3 kilometer norr om planområdet. Räddningstjänstens beräknade insattid till planområdet är inom 10 minuter.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Planområdet avgränsas och ansluter i nordväst till Vålsvedsvägen. All trafik till och från planområdet sker via infart härifrån.

Inom planområdet finns en slingrande enskild lokalgata som binder samman stugorna i stugbyn.

Rodelvägen i södra delen av planområdet är i dag en enkel skogsväg som leder till en mastanläggning sydost om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Separerad gång- och cykelväg finns längs Slalomvägen och utmed Vålsvedsvägens norra del.

Inga separerade gång- och cykelvägar finns i planområdet. Inom stugbyn sker gång- och cykeltrafik på lokalgatan, tillsammans med biltrafiken.

Kollektivtrafik

Dalatrafikens bussar passerar söder om planområdet, på Vålsvedsvägen, där finns även närmaste busshållplats.



Figur 13, Kollektivtrafiknätet och hållplats, (landsbygd buss 355 RÄTTVIK – SÖDERÅS – RÄTTVIK)

- Järnväg** Järnvägsstationen i Rättvik ligger cirka 1,8 kilometer nordväst om planområdet.
- Parkering och angöring** Angöring till området sker från Vålsvedsvägen. All parkering ska ordnas på den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

- Uppvärmning och el** Dala Energi AB ansvarar för elnätet i kommunen.
- Tele och bredband** Fiberanslutning finns i anslutning till planområdet vid Rodelvägen.
- Avfall** Dala Vatten & Avfall AB tar hand om avfallet i Rättviks kommun. Närmsta återvinningscentral, Drafsån finns öster om Rättviks centralort. Närmaste återvinningsstation för plast-, metal-, glas- och pappersförpackningar samt tidningar finns vid Coop konsum i centrum.
- Vatten och avlopp** Rättvik Vatten och Avfall AB är huvudman för det kommunala Vannätet, som på uppdrag sköts av Dala Vatten och Avfall AB. Västra delen av planområdet ingår i va-verksamhetsområdet.
- Dagvatten** Det finns inga allmänna dagvattenledningar i området. Fastighetsägare måste själv ordna en fungerande dagvattenlösning för sin fastighet. Dag- och dränvatten får ej kopplas till spillvattenledningen.
- Planområdet sluttar vilket gör att regn och smältvatten rinner genom området ner mot Enån och Siljan. För att säkerställa att dagvatten hanteras på ett kontrollerat och riskfritt sätt har en dagvattenutredning tagits fram. Utredningen som ligger till grund för planutformningen biläggs till planhandlingarna.

PLANFÖRSLAG

I det här kapitlet beskrivs de förändringar som planen medför.

- Riksintresse** Planområdet berör riksintresset för friluftsliv. Enligt värdebeskrivningen till riksintresset är en förutsättning för att behålla upplevelsevärdena att ingen storskalig exploatering eller bebyggelse med dålig anpassning till landskapet tillåts.
- Planen bedöms vara förenligt med riksintresset eftersom detta inte kan ses som en storskalig exploatering samt att planen reglerar bebyggelsens utformning och uttryck för att passa området karaktär och skala. Kommunen bedömer att planens genomförande inte innebär någon

skada på något riksintresse och att planen är förenligt med miljöbalkens 4 kap. och det rörliga friluftslivet.

Miljö kvalitetsnorm Detaljplanen bedöms inte medföra att någon miljö kvalitetsnorm enligt miljöbalken 5 kap. överskrids.

Mark och bebyggelse

Mark och vegetation

Marken inom den del av planområdet som idag redan är utbyggt med stugor kommer inte att förändras väsentligt vid genomförande av detaljplanen. Stora delar av den obebyggda marken i området förblir gräsytor samt hårdgjorda ytor för bilar. Nyplanering av buskar och träd kan tillkomma.

Den yta i sydväst som omfattas av användningsbestämmelse R har funktion som yta för omhändertagande av dagvatten och ska därför inte hårdgöras. Inom område R får dike anordnas. Detta regleras med bestämmelse n₁. Denna bestämmelse finns även inom kvartersmarken för bostäder (B) i söder för att minska risken för inträngande vatten på de nya tomterna.

Mellan småhusen i planens södra del och slalombacken läggs en 10 meter bred yta naturmark som gräns mellan de tänkta bostäderna och slalomanläggningens verksamhet. Den cirka 180 m² stora delen av fastighet Lerdal 38:21 (2), söder om Rodelvägen, ges bestämmelse Natur.

Inom den södra delen av planområdet där, det ges möjlighet att skapa nya småhustomter väntas en större förändring av marken. Tomtmark ska iordningställas och nya byggnader och ordnade småhusträdgårdar kommer att ersätta skogsmarken.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till negativ påverkan på den nyckelbiotop som finns söder om planområdet.

Bebyggelse och karaktär

I detaljplanen ges planmässiga förutsättningar till bostäder samt en fortsatt stugbyverksamhet.

Planen reglerar även delar av fastigheten Lerdal 10:49 som i gällande plan har markanvändning som lämpar sig för stugby. Inom ett litet område i planens östra del ändras markanvändningen till natur och inom delen som angränsar mot skidanläggningen i sydväst reglerar planen markanvändning för besöksanläggning (R) som bättre stämmer överens med skidanläggningens verksamhet.

Den befintliga stugbyn ges bestämmelse som möjliggör utbyggnad av befintliga stugor till en maximal byggnadsarea om 80 m². Intentionen är att behålla områdets småskalighet och säkerställa möjlighet till utblick från alla tomter. Stugorna inom befintligt bebyggelseområde får uppföras med högsta nockhöjd 4,5 meter.

Befintlig servicebyggnad ges även den en utökad byggrätt och ett exploateringsstal på 300 m² samt en högsta tillåtna byggnadshöjd på 4,5 meter.

Den idag obebyggda delen av planområdet där det blir möjligt att uppföra småhus ges byggrätt på 200 m² och en högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 m.

På fastighet Lerdal 38:21 ges möjlighet att uppföra byggnad för bostadsändamål med maximal byggnadsarea 100 m² (e4). I fastighetens norra del läggs ett 15 meter brett område prickmark för att säkerställa avstånd mellan stugbyns stugor och ny byggnad på Lerdal 38:21.

Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen med bestämmelser om minsta respektive största fastighetsarea (d₁) och (d₂).

Inom planområdets del med två alternativa användningsbestämmelser (BO₁) regleras huvudbyggnadens placering med prickmark längs vägarna.

Området ligger i en sluttning, vilket gör att det är väl synligt från viktiga utsiktspunkter i tätorten. Byggnader inom planområdet ska därför utformas med hänsyn till områdets karaktär och ”synlighet”. En bestämmelse (f₁) som reglerar fasadfärg och takmaterial införs därför på plankartan: Fasadkulörer i dämpade nyanser av ”faluröd”, brun eller grå ska användas. Taktäckning ska utgöras av takpannor i tegel eller betong i röd, svart eller grå kulör. Takutformningen ska vara sadeltak för att bevara områdets karaktär.





Verksamhet och service

Stugbyn har en servicebyggnad som ombesörjer den service som en fortsatt stugbyverksamhet kräver. Möjlighet ges att bygga ut servicebyggnaden till en yta om max 300 m².

Planen påverkar inte möjligheten till att fortsatt kunna bedriva stugbyverksamhet inom planområdet.

Miljö och riskfaktorer

Markförorening

Det nya området medför ingen risk för markföroreningar.

Radon

Berggrunden i området utgörs av radioaktiva graniter och pegmatiter vilket kan innebära höga halter av radon. Vid byggnation kommer att ställas krav på radonmätning och beroende på utfallet av denna kan särskilda byggnadstekniska åtgärder komma att krävas.

Buller och vibrationer

Närheten till slalombacken och den ljudalstring som liftanläggningar och snökanoner kan orsaka har beaktats. De föreslagna bostäderna ligger som närmast cirka 50 meters avstånd från liftanläggningen och skidbacken.

Luftkvalitet

Genomförandet av planen innebär ingen förändring av luftkvaliteten i området.

Geotekniska förhållanden

Genomförd geoteknisk undersökning med tillhörande stabilitetsberäkningar (WSP 2018-10-10) visar att marken inom aktuellt område uppfyller kraven på tillfredställande stabilitet.

Skred och ras

Planområdet bedöms ha erforderlig säkerhet mot skred och ras.

Räddningstjänst

Planområdet har utformats i dialog med räddningstjänsten och med hänsyn till behovet av framkomlighet för utryckande räddningsfordon.

Gator och trafik

Gatunät och biltrafik

Inom planområdet nyttjas befintlig lokalgata.

Gatuområdet för Rodelvägen breddas för att utgöra en ändamålsenlig lokalgata till småhustomterna. Anslutning till Rodelvägen sker genom stugbyn.

Området allmän plats Gata inom stugbydelen av planområdet breddas till 8 meter för att ge förutsättningar för omhändertagande av dagvatten i diken samt omhändertagande av snö under vintertid. Gatuområdet för Rodelvägen ges en bredd om 12 meter.

Trafiken på Rodelvägen väntas uppgå till cirka 20 bilresor/dygn (baserat på schablonsiffror för den trafikbelastning som väntas från sju ”villabostäder i utkant av huvudtätort”). Trafiken från framtida boende och besökare bedöms därmed inte ge negativa effekter för området och stadsdelen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafik inom planområdet sker på lokalgator i blandad trafikmiljö.

Kollektivtrafik

Ett genomförande av planförslaget ger underlag till kollektivtrafiken på linje 355 som trafikerar området.

Parkering och angöring

Parkeringsplatser för fastigheternas behov ska ordnas inom den egna fastigheten. En prickmarkerad förgårdsmark säkerställer utrymme för parkering närmast lokalgatan. Inom planområdet planläggs ytor, längs med gatan, där besökande kan ställa sina bilar.

Angöring till planområdet sker via infart från Vålsvedsvägen.

Teknisk försörjning

Uppvärmning och el

Uppvärmning sker med enskilda lösningar. Befintlig transformatorstation finns i nära anslutning till planområdet.

Tele och bredband

Fiberanslutning finns i nära anslutning till planområdet.

Avfall

Avfallshantering ska ske enligt kommunens anvisningar. Dala Vatten & Avfall AB tar hand om avfallet i Rättviks kommun.

Vatten och avlopp

Alla stugor inom befintlig stugby är anslutna till Va-nätet. En gemensamhetsanläggning för VA ska bildas där en samfällighetsförening ansvarar för de interna ledningarna.

De nya tomterna längs med Rodelvägen ska anslutas till det allmänna Va-nätet.

Dagvatten

Befintlig dagvattenledning vid Vålsvedsvägen är inte dimensionerat för att omhänderta dagvatten från stugbyn och naturmarken. Dagvatten från

området måste därför fördröjas inom området innan det släpps till befintlig anslutningspunkt.

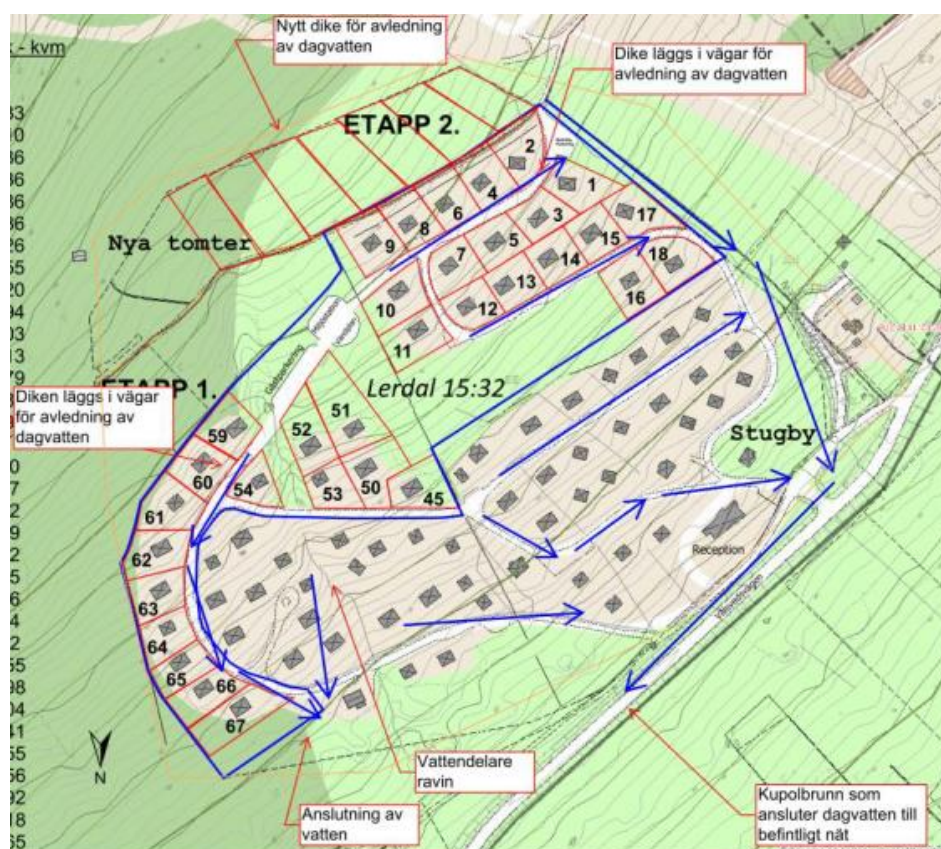
Enligt förslag i genomförd dagvattenutredning ska dagvatten samlas upp och fördröjas i svackdiken innan det avleds ner mot befintlig kupolsil vid Vålsvedsvägen (Figur 14). På plankartan möjliggörs anläggande av diken. I branta partier kan svackdikena behöva sektioneras för att rymma tillräcklig volym.

Svackdikena bedöms ge tillräcklig god rening för dagvattnet.

Dagvatten från tomtmark ska i första hand infiltreras på tomten. Inom tomtmarken kan takavvattningen ske via stuprör försedda med utkastare och rännalar så dagvattnet kan infiltrera på grönytor en bit bort från huskroppen alternativt mot stenkistor under mark. Vatten från husgrundsdränering avleds med tät ledning mot anslutande dike vid gatan som sedan leder vattnet vidare nedströms.

Jordarterna bedöms ha dålig genomsläpplighet. Avledning till svackdikena ska ske längs gatorna eller via angränsande natur eller skogsmark där det är möjligt.

I den södra delen av planområdet ger prickmarken och planbestämmelse (n₁) förutsättning att anlägga ett dike för att minimera riskerna att dagvatten från det sluttande området utanför plangränsen rinner in till tomterna.



Figur 14. Principskiss för föreslagen dagvattenhantering.

KONSEKVENSER AV DETALJPLANEN

Genomförandet av planen innebär ingen negativ påverkan vad gäller riksintressen eller miljökvalitetsnormer. Planen bedöms inte heller orsaka påverkan på miljön eller orsaka risk. Planen ger förutsättningar att stycka av befintliga stugtomter samt bebygga området med friliggande enbostadshus. Förutsättningar för all teknisk infrastruktur finns i dagsläget.

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

Inverkan på miljö, hälsa, ekonomi och sociala aspekter

Nollalternativ

Nollalternativet innebär att stugbyns verksamhet fortsatt bedrivs och utvecklas inom de ramar som ges i gällande detaljplan från 1985. Försäljning av stugorna till enskilda köpare är då inte möjlig.

Nya småhustomter kommer inte att kunna erbjudas i området. Skogsområdena söder om befintlig stugby kvarstår inom gällande detaljplan.

Planalternativ

Planen möjliggör att Fyrklövernens stugby till viss del avvecklas, styckas av och säljs som privata tomter. Detta kan påverka kommunens sammantagna möjlighet att välkomna turister.

Områdets karaktär bevaras genom att vissa krav ställs vad gäller byggnadshöjd, takutformning och färgsättning. Bestämmelserna som reglerar bebyggelsens utformning syftar också till att ta tillvara värdet av utblick över Siljan och Rättviks tätort. Med möjligheten att utöka byggnadernas yta upp till 80 m² inom stugbytomterna kan området få en tätare struktur.

De nya möjligheterna för enskilda ägare att sätta sin prägel på byggnaderna inom stugbyn kommer sannolikt att öka variationen inom området.

Planen möjliggör även tillskapandet av cirka 6 stycken nya småhustomter söder om stugbyn. Detta ger positiva effekter för Rättviks kommuns bostadsmarknad och möjliggör för fler att bosätta sig i Rättvik. Skapandet av byggbara tomter innebär också att skogsmark tas i anspråk med viss påverkan på växt- och djurlivet.

GENOMFÖRANDE

I genomförandebeskrivningen sammanställs hur planen ska genomföras, vem som ska vidta vilka åtgärder och när de ska göras. Den ska redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att detaljplanen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Tidplan	<p>Nedan redovisas en tidplan för planarbetet</p> <p>Plansamråd mars-april 2018</p> <p>Granskning september-oktober 2018</p> <p>Förnyad granskning februari-mars 2019</p> <p>Antagande i kommunstyrelsen 26 mars 2019.</p> <p>Laga kraft 23 april 2019</p>
Genomförandetid	<p>Genomförandetiden är 5 år från det datum då detaljplanen vinner laga kraft. Planen fortsätter att gälla efter genomförandetidens utgång.</p>
Huvudmannaskap	<p>Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats. För de allmänna platser som omfattas av enskilt huvudmannaskap bör det inrättas en gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening bildas.</p> <p>Stor del av den allmänna platsen i Rättviks tätort, och delarna kring planområdet, har sedan länge enskilt huvudmannaskap och sköts om och underhålls av vägsamfällighetsföreningar. Detta gäller även Rodelvägen. Gatorna inom planområdet kommer alltså fogas in i ett befintligt nät av gator med enskilt huvudmannaskap. För bästa praktiska lösning, och av gammal hävd, läggs därför också gatorna i denna plan ut som allmän plats med enskilt huvudmannaskap.</p> <p>Bebyggelsen inom stugbydelen av området kommer främst att fungera som fritidshus, ett boende som används under delar av året, vilket ytterligare gör att de lämpar sig väl för att omfattas av enskilt huvudmannaskap.</p>
Ansvarsfördelning	<p>Samhällsutvecklingsförvaltningen ansvarar för upprättande av detaljplan med tillhörande handlingar samt för myndighetsutövning vid bygglov.</p> <p>Lantmäterimyndigheten ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för planens genomförande på fastighetsägarens initiativ och bekostnad.</p>

Tekniska frågor

Gator

Fastighetsägaren till Lerdal 15:32 ansvarar för iordningställandet av välfungerande lokalgator.

Från vändplatsen, på den nya lokalgatan (i Rodelvägens förlängning) och österut mot fastighet Lerdal 38:21 ansvarar fastighetsägaren för Lerdal 38:21 för iordningställandet av gatan.

Dagvatten

Dagvatten omhändertas och fördröjs lokalt. Fastighetsägaren till Lerdal 15:32 ansvarar för anläggning av svackdiken inom den allmänna platsmarken. Fastighetsägarna ansvarar för bortledning av dagvatten inom tomtmark.

Genomförandet av det dike som planen ger förutsättningar till, i planens södra delar, för att minimera risker för inflöden på tomterna regleras i genomförandevalet.

Vatten- och avlopp

Alla tomter inom befintlig stugby är anslutna till Va-nätet. En gemensamhetsanläggning för VA ska bildas där en samfällighetsförening ansvarar för de interna ledningarna. Skriftligt anslutningsavtal ska upprättas mellan samfällighetsföreningen och VA-huvudmannen.

De nya tomterna längs med Rodelvägen skall anslutas till det allmänna VA-nätet. Dala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad och förbindelsepunkt, fastighetsägarna ansvarar för att anslutningen och att anslutningen till den nya bebyggelsen sker fackmannamässigt.

El och fiberkabel

Dala Energi AB ansvarar för utbyggnaden av elförsörjningen i området inklusive ny transformatorstation.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar fastigheterna Lerdal 15:32 och Lerdal 38:21 som är i privat ägo samt Lerdal 10:49 som ägs av kommunen. När planen vunnit laga kraft ansvarar fastighetsägaren till Lerdal 15:32 för fastighetsbildning.

Inom området finns ett servitut till förmån för Lerdal 10:49 och S:11 som belastar Lerdal 15:32.

Inom befintlig stugby illustreras fastigheternas storlek och läge i enlighet med fastighetsägarens önskemål för den del som i en första etapp ska styckas av och försäljas. Planbestämmelse om en minsta fastighetsstorlek finns även med i detaljplanen inom kvartersmarken längs med Rodelvägen.

För lokalgatan samt naturmarken ansvarar fastighetsägaren till Lerdal 15:32 för bildandet av en samfällighetsförening.

Rättigheter

I planen avsätts markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar (u). Rätten kan säkras genom inrättande av servitut eller ledningsrätt.

Behov av rättigheter eller upphävandet av rättighet prövas i samband med fastighetsbildningen i lantmäteriförrättning. Några rättigheter bedöms inte behöva inrättas för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Exploateringskostnader

Anläggning av ny anslutning till Rodelvägen samt utbyggnad bekostas av fastighetsägaren till Lerdal 15:32. Utbyggnad av VA inom befintligt stugområde ansvarar och bekostar fastighetsägaren till Lerdal 15:32. Rättviks Vatten och Avfall AB bekostar utbyggnaden till förbindelsepunkt i fastighetsgränsen för de nya tomterna söder om Rodelvägen.

Plankostnader

Upprättandet av detaljplanen med tillhörande geoteknisk utredning samt dagvattenutredning bekostas av fastighetsägaren till Lerdal 15:32.

Avtal

Del av fastighet Lerdal 38:21 (2), söder om Rodelvägen bör ingå i den övriga allmänna platsen med enskilt huvudmannaskap inom detaljplanen.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och berörd-/a exploatörer. Exploateringsavtalet ska omfatta ansvarsfördelning och genomförande av dagvattenanläggning, avfallshantering med mera.

Medverkande tjänstemän

Planhandlingarna har upprättat av Joakim Lundbäck, WSP Sverige AB i samråd med samhällsutvecklingsförvaltningen och övriga berörda inom kommunorganisationen i Rättviks kommun. Arbetet har bedrivits i nära samarbete med markägare och ägaren för Fyrklöverns stugby.

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Rättviks kommun

2019-04-23