

Detaljplan för del av Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1

Nåjstjärn

Norr om Våmhus, Mora kommun, Dalarnas län

PLANBESKRIVNING

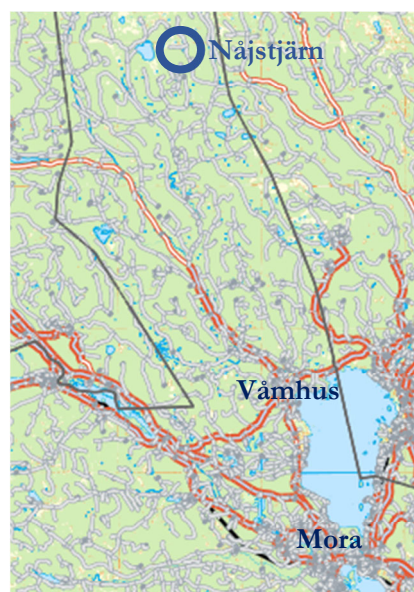
April 2020

Handlingar

- Planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Granskningsredogörelse

Övriga handlingar

- Fastighetsförteckning med registerkarta
- Behovsbedömning
- Utredning VA



Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra för ca 21 fastigheter för bostadsändamål. Dessa kommer att vara av enklare fritidsbebyggelsekaraktär utan el- och VA-installation. Bostäder som medges är mindre, friliggande småhus i ett plan samt komplementbyggnader. Det är viktigt att vildmarkskaraktären i området bibehålls och att bebyggelsen anpassas efter de markförhållanden som råder på platsen, men även att den nya bebyggelsen samspelar med de redan bebyggda fastigheterna gällande utformning, storlek och placering av byggnaderna på tomten.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900).

Plandata

Planområdet är lokaliserat cirka fyra mil norr om Mora kyrka, öster om Bösjön. Planområdet omfattar cirka 11 hektar och berör delar av fastigheterna Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1 som är privatägda.

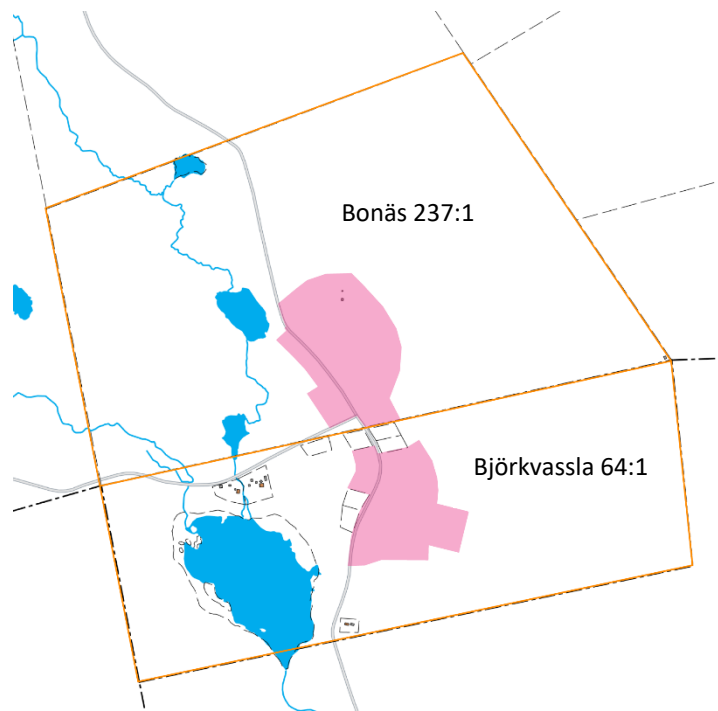


Bild 1: Översiktsskiss över planområdet (rosa markering) och fastigheterna Björkvassla 64:1 och Bonäs 237:1 (orange linje).

Förenligt med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Kommunen har upprättat en behovsbedömning. Behovsbedömningen syftar till att avgöra om en miljöbedömning behöver genomföras. Samråd om behovsbedömningen genomförs i plansamrådet. Planen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlet i Miljöbalken.

Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i bilaga 4 till förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 2005:356). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken behöver därför inte upprättas.

Tidigare ställningstagande

Riksintresse

Planområdet omfattas inte av något riksintresse. Däremot finns ett riksintresse för vindbruk drygt 700 meter norr om planområdet. Drygt 3 kilometer norrut finns också naturreservatet Näcksjövarlden som även är av riksintresse för naturvården och Natura 2000-område.

Översiktsplan

Området är beläget inom ”Snf 4 Näcksjövarlden – Näcksjön – Bösjövarlden” i översiktsplanen från 2006. Snf står för skogsmark med höga natur- och friluftsvärden, vilket omfattar skogsområden som utpekats som områden med värdefull natur samt med höga värden för

friluftslivet. För utpekade Sn- och Snf-områden ska samråd ske med kommunen vid skogsätgärder.

Tidigare beslut i byggnadsnämnden

Under 2018 inkom till Byggnadsnämnden två ansökningar om planbesked för fritidsbebyggelse i närheten av tjärnen Nájstjärn. Den 27 augusti 2018 § 155 beslöt Byggnadsnämnden att lämna positivt planbesked för de båda ansökningarna och gav Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en gemensam detaljplan för det aktuella området.

Förutsättningar och förändringar

Nájstjärn är beläget cirka fyra mil norr om Mora och har historiskt sett varit en plats för vildmarksliv, jakt och fiske. Planområdet utgörs idag av ett kuperat skogsområde där en del nyligen avverkats. Nájstjärn är, i sin helhet, i stort sett oexploaterat och bebyggelsen som finns på platsen är mindre fritidshus av enklare karaktär, d.v.s. byggnader utan vare sig el, vatten eller avlopp. Sommartid går det att ta sig med bil till planområdet, vintertid krävs bitvis skoter (eller annat snöfordon) för att kunna ta sig fram. Planen möjliggör för upp till 21 fastigheter med friliggande småhus med fritidsbebyggelsekaraktär.

Natur

Mark, markbeskaffenhet och vegetation

Planområdet utgörs av skogsmark. På den norra delen av planområdet, fastigheten Bonäs 237:1, bedrivs ett aktivt skogsbruk och fastigheten har nyligen avverkats (hösten 2018). Ett visst bestånd av frötallar finns sparade. Den södra delen av planområdet, fastigheten Björkvassla 64:1, har inte avverkats de senaste åren och här finns ung tallskog med litet lövinslag. Ingen av fastigheterna bedöms inrymma hög biologisk mångfald.

Marken i planområdet är kuperad och det finns åsar och naturliga skålformationer i landskapet. Dessa högre och lägre partier i landskapet utgör en kvalitet som använts som utgångspunkt i utformningen av planen, bland annat för att ge den tillkommande bebyggelsen naturskön utsikt. På den norra delen av planområdet är även viss mark sank, vilket har tagits i beaktande under planarbetet och därmed påverkat var mark för bostadsbebyggelse lokaliserats.

Det är viktigt att området även fortsättningsvis behåller sin naturskogsnära karaktär. För att detta ska vara möjligt placeras fastigheterna enskilt eller i grupper om två, tre eller fyra och mellan de olika grupperingarna ska naturmark finnas, vilket fungerar som gröna kilar. De gröna kilarna låter naturen komma nära bebyggelsen samtidigt som de bidrar till att bibehålla den naturskogsnära karaktären och gör att bebyggelsestrukturen känns luftig. Skogsmarken ges därför användningsbestämmelsen **NATUR₁**. Inom naturmark med användningsbestämmelsen **NATUR₂** och **NATUR₃** är det tillåtet att anordna en spillvattenanläggning respektive dricksvattentäkt, mer om detta under rubriken *Vatten, avlopp och dagvatten*.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk utredning har utförts för området. Jordartskartan från SGU visar att marken inom det aktuella planområdet till största delen utgörs av morän.



Bild 2: Foto på naturen och utsikten inom den södra delen av planområdet.

Radon

Markradonet är inte mätt. Innan startbesked för bostäder ges bör en radonmätning ha utförts för att utreda hur grundläggning ska ske, t.ex. radonsäker eller radonskyddad.

Risk för skred/högvattenstånd

Inom området finns ingen erosionsbenägen jordart och ingen känd risk för ras eller skred enligt länsstyrelsens GIS-tjänst *Planeringsunderlag*.

Fornlämningar

Väster om planområdet, i den södra delen av Nåjstjärnen, finns ett historiskt spår i form av en dammvall. Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt kulturmiljölagens bestämmelser. Skulle det i samband med exploatering eller andra arbeten påträffas fornlämningar eller misstänkta fornlämningar ska kontakt tas med tillsynsmyndigheten, det vill säga länsstyrelsen.

Strandskydd

I närheten av planområdet finns tjärnen Nåjstjärnen som omfattas av strandskydd. Mindre vattendrag som kommer norrifrån har sitt utlopp i Nåjstjärnen och även dessa omfattas av strandskyddet. Planområdet angränsar till strandskyddet och delar av planområdet är belägna inom strandskyddat område. Den mark som är avsedd för bebyggelse ligger dock utanför strandskyddet och strandskyddet upphävs inte i detaljplanen.

Delar av Nåjstjärnsvägen inom planområdet omfattas av strandskydd. Anläggningen är dock redan utförd och någon anläggningsåtgärd inom strandskyddet är inte aktuell med anledning av denna detaljplan.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Nåjstjärn har historiskt sett varit en plats för vildmarksliv, jakt och fiske. Bebyggelsen på platsen består därför främst av mindre jaktstugor, utan vare sig el eller vatten. Vissa fastighetsägare har dock installerat mindre solpaneler. Fram tills nyligen har det endast funnits tre bebyggda fastigheter i Nåjstjärn. De senaste åren har ytterligare sex fastigheter för bostadsbebyggelse tillkommit, varav två hittills har bebyggts med fritidshus.

Den befintliga fritidsbebyggelsen i Nåjstjärn är småskalig och består av mindre, fristående byggnader. Fastigheternas bebyggelse utgörs av en huvudbyggnad med flera mindre, kringliggande komplementbyggnader, såsom gästhus, uthus, bastu, slobod, garage och utedass. Byggnaderna är huvudsakligen timrade eller uppförda med träfasad, de flesta är omålade medan ett fåtal är målade i naturnära/dova färger.



Foto 1: Exempel på befintlig bebyggelse

Tillkommande bebyggelse

Planen medger att området bebyggs med fristående småhus i ett plan. Största sammanlagda exploatering är 100 kvadratmeter, varav huvudbyggnad får utgöra maximalt 50 kvadratmeter och komplementbyggnad får sammanlagt utgöra maximalt 50 kvadratmeter. Byggnadsarean för en enskild komplementbyggnad får vara maximalt 25 kvadratmeter. Byggnadernas nockhöjd får inte överstiga 6 meter. Takvinkeln ska vara minst 25 grader.

Byggnadernas material och färgsättning ska anknyta till och harmoniera med omgivande bebyggelse, som har vildmarkskaraktär (läs mer under rubriken *befintlig bebyggelse*), samt den omkringliggande naturen; trä som byggnadsmaterial och matta slamfärger eller omålade träfasader förespråkas. Den tillkommande bebyggelsen ska också vara anpassad till de markförhållanden (t.ex. terrängens lutning/topografi) som råder på platsen, så att inte omfattande schaktning eller uppfyllnad behöver ske vid grundläggning. Fönsterpartier ska vara proportionerliga med husets karaktär.

Friytor

Lek och rekreation

Inom, eller i närheten av, planområdet finns ingen mark som är reserverad specifikt för lek. Däremot finns det naturmark inom planområdet som kan användas för lek- och rekreatiönsändamål, detta gäller även den omgivande/omkringliggande skogsmarken.

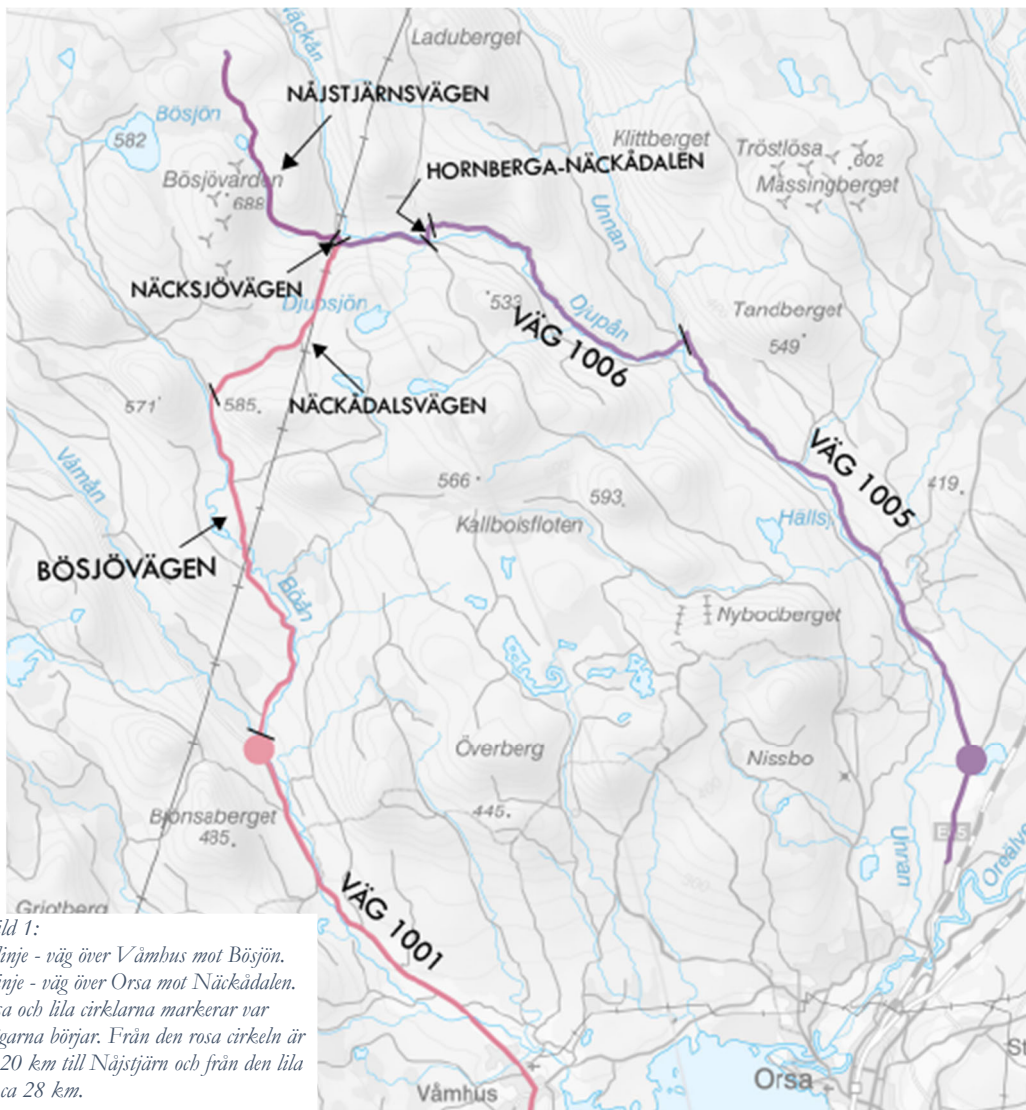
Gator och trafik

Befintliga vägar

Planområdet ligger fågelvägen ungefär 37 kilometer norr om Mora. Området går att nå från flera håll, men det är främst två färdvägar som används för att angöra platsen: över Våmhus mot Bösjön och över Orsa mot Näckådalen (se kartbild 1).

Väg 1001, 1005 och 1006 har statligt huvudmannaskap. Den förstnämnda är asfalterad och de andra två är grusbelagda. Resterande vägar som leder till Näjstjärn är enskilda, grusbelagda skogsvägar. Vägar med statligt huvudmannaskap är farbara vintertid då de snöröjs, framkomligheten på de enskilda vägarna kan däremot vintertid variera då vissa snöröjs och andra inte, t.ex. så snöröjs Bösjövägen bitvis.

Det befintliga vägnätet i själva Näjstjärn utgörs av mindre grusvägar, med en bredd på omkring fyra meter. Då Näjstjärnsvägens bredd gör det svårt för två bilfordon att mötas finns mötesplatser förlagda längs med vägen. Sommartid använder sig även östra Bösjöns stugägare av Näjstjärnsvägen. Vintertid sker för närvarande inget underhåll av Näjstjärnsvägen vilket bidrar till begränsad framkomlighet efter det att snön har lagt sig, och



Kartbild 1:

Rosa linje - väg över Våmhus mot Bösjön.
Lila linje - väg över Orsa mot Näckådalen.
De rosa och lila cirkelarna markerar var
grusvägarna börjar. Från den rosa cirkeln är
det ca 20 km till Näjstjärn och från den lila
är det ca 28 km.

skoter eller annat snöfordon krävs. Vintertid parkerar de som ska till Nájstjärn på lämpliga/tillgängliga platser längs med Bösjövägen eller Näckådalsvägen (den sistnämnda vid de tillfällen som den snöröjs).

I och med planläggningen av området kan det i framtiden bli aktuellt att söka driftbidrag från Trafikverket för barmarksunderhåll och vinterväghållning. Ansvaret för att ansöka om driftbidrag åligger Bonäs Vårhus Vägförening.

Tillkommande vägar

De tillkommande vägområdena (**GATA₁** och **GATA₂**) inom planområdet har givits en bredd på åtta meter, detta för att medge körbana, vägkanter och diken inom vägområdet. Själva körbanan föreslås vara fyra meter bred.

Parkering

Inom planområdet finns två områden avsedda för parkering (**P-PLATS**). Dessa är tänkta att brukas för vinterparkering om det någon gång blir aktuellt med vinterväghållning till Nájstjärn.

Störningar

Det finns vindkraftverk i närheten av planområdet (Bösjövarden) som ger upphov till ett svagt bakgrundsljud, men detta bedöms inte ha någon negativ påverkan på hälsan för personer som vistas på platsen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Planområdet omfattas inte av Mora kommuns verksamhetsområde för vatten och spillvatten eller av verksamhetsområde för dagvatten. Området finns heller inte med i kommunens VA-plan för eventuell utbyggnad i framtiden. I dagsläget saknar området fastigheter som har behov av och/eller krav på slamtömning av avlopp, och kommunens intention är att det ska förbli så.

Det finns flera källor runt omkring planområdet i vilka de nuvarande fastighetsägarna på platsen hämtar vatten när de uppehåller sig i sina fritidshus. Även vintertid, när källorna är frusna, får besökande tillgodose sitt eget behov och ta med sig eget dricksvatten till platsen.

För att ha beredskap inför ett eventuellt uppkommande behov av vatten och avlopp har Stadsbyggnadsförvaltningen tillsammans med Nodava och Miljökontoret studerat lämpliga VA-lösningar för Nájstjärn. Den samlade bedömningen är att en enskild gemensam lösning för norra respektive södra området, för vatten och avlopp, är mest lämpad. Detta är möjligt att anordna inom både de södra och norra delarna av planområdet. Vid planområdets hög- och lågpunkter lämpar det sig att lokalisera enskild gemensam dricksvattentäkt inom naturmark med beteckningen **NATUR₃** respektive enskild gemensam avloppslösning inom naturmark med beteckningen **NATUR₂** (se bilaga VA-utredning). I den norra delen av planområdet omfattas **NATUR₂** delvis av strandskydd vilket innebär att det krävs strandskyddsdispens för exempelvis byggnationer och anläggningar inom de delar som berörs av strandskyddet. Ytan inom **NATUR₂** som inte berörs av strandskydd bedöms vara av tillräcklig storlek för att inrymma de tekniska anläggningar som krävs för en gemensam avloppslösning.

Dagvattenhanteringen i Nájstjärn sker genom naturlig avrinning. Dagvattenhanteringen kommer även fortsättningsvis att ske genom naturlig avrinning och markinfiltration. Dagvatten från tomtområden ska i första hand hanteras enligt LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. Dagvatten från vägyta avleds i vägdikey innan avledning till naturmark. Inom planområdet så kommer vägområden och parkeringsytor att hårdgöras (packat grus), vilket innebär att det även fortsättningsvis kommer att finnas mycket naturmark som kan användas för naturlig infiltration.

Värme

Enskilda uppvärmningslösningar krävs inom planområdet.

EI

I dagsläget finns ingen el utdragen till Nájstjärn. Närmaste ledning och distributör, Ellevio AB, återfinns knappt 3 kilometer öster om planområdet där en 130 kV luftledning går genom skogen.

Avfall

Området servas idag med avfallshämtning via central uppsamlingsplats (CUS Bjönsaberg), belägen i norra delen av byn Heden i Våmhus cirka 25 kilometer från planområdet, och kommer även fortsättningsvis att göra så.

Stadsnät

Planområdet ligger utanför det kommunala stadsnätet och ingen utbyggnad till Nájstjärn kommer att ske.

Räddningstjänst

Enligt Länsstyrelsens sammanställda planerings- och kunskapsunderlag för regionalt underlagsmaterial är räddningstjänstens insattid över 30 minuter. Om vägen inte underhålls, framförallt vintertid, kommer brandkåren inte att kunna göra en släckinsats eller utföra en livräddning i händelse av brand.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen beräknas sändas ut för samråd hösten 2019, granskning vintern 2019–20 och antas av kommunstyrelsen i början av 2021.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

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

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för genomförandet av detaljplanen och för den allmänna platsmarken är enskilt. Det enskilda huvudmannaskapet innebär att fastighetsägarna är ansvariga för utbyggnad, skötsel och drift av den allmänna platsmarken.

Skäl för enskilt huvudmannaskap

Kommunen beslutar om enskilt huvudmannaskap för planområdet och den allmänna platsmarken på grund av att Näjstjärn med omnejd sedan tidigare inte omfattas av någon detaljplan med kommunalt huvudmannaskap. Syftet med planen är heller inte att platsen ska utvecklas för permanentbostadsbebyggelse, utan i första hand bostäder med fritidsbebyggelsekaraktär. Inom kommunen är det även tradition att detaljplaner som upprättas i periferin, långt ifrån kommunens markinnehav, ges enskilt huvudmannaskap.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ett planavtal upprättades den 14 januari 2019 mellan Mora kommun och fastighetsägarna, tillika sökanden, i vilket plankostnaderna regleras. Planläggningen bekostas av sökanden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen medger att upp till 21 fastigheter kan bildas. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Lantmäteriet ansvarar för de fastighetsbildningsåtgärder som erfordras på fastighetsägarens initiativ och bekostad.

Bonäs 237:1

Fastigheten kan styckas av till 11 bostadsfastigheter. Övriga delar av fastigheten inom planområdet avses att upplåtas för olika gemensamma ändamål som gemensamhetsanläggningar, se beskrivning nedan.

Björkvassla 64:1

Fastigheten kan styckas i 10 bostadsfastigheter. Övriga delar av fastigheten inom planområdet avses att upplåtas för olika gemensamma ändamål som gemensamhetsanläggningar, se beskrivning nedan.

Gemensamhetsanläggningar

Sammanfattning

Inom planområdet kommer det skapas tillfartsvägar till de nya fastigheterna och yta för vinterparkering. Det finns även möjlighet att skapa en gemensam anläggning med brunn för dricksvatten och en gemensam anläggning för hantering av spillvatten om behov skulle uppstå. Dessutom kommer naturmarken i området att upptas i en gemensamhetsanläggning.

För att bilda gemensamhetsanläggningar för gata, parkering, naturområde, dricksvattenanläggningar och spillvattenanläggningar måste fastighetsägarna ansöka om detta hos Lantmäteriet. Dessa gemensamhetsanläggningar ska sedan förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar beroende på när de bildas och för vilket ändamål.

Gemensamhetsanläggning Våmhus ga:5, GATA₁

Vägen förvaltas av Bonäs-Våmhus vägsamfällighetsförening och samtliga fastigheter som bildas inom planområdet ska i samma lantmäteriförrättning anslutas till den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg Våmhus ga:5. När en fastighet ansluts till befintliga

gemensamhetsanläggningar kan det bli aktuellt för fastigheten att betala en ersättning till föreningen.

Gemensambetsanläggning lokalgata, GATA₂

Inom planområdet kommer tillfartsvägar att bildas, vilka kommer att nyttjas av flera fastigheter. Gemensamhetsanläggningar som innefattar berörda fastigheter ska bildas för respektive tillfartsväg.

Gemensambetsanläggning parkering, P-PLATS

Fastighetsägarna i respektive område bildar gemensamhetsanläggningar för de två parkeringsområdena. Redan befintliga fastigheter utanför planområdet bör få möjlighet att ansluta till gemensamhetsanläggningarna för parkering. Samfällighetsföreningen ansvarar för iordningställandet samt driften av anläggningen.

Gemensambetsanläggning natur, NATUR₁

En gemensamhetsanläggning ska bildas för naturmarken. Skötselansvaret av naturmarken ingår i gemensamhetsanläggningen.

Gemensambetsanläggning spillvatten, NATUR₂

Inom respektive del av planområdet (norra och södra delen) finns utrymme reserverat för en gemensam spillvattenanläggning. Om detta blir aktuellt att genomföra ska en gemensamhetsanläggning för spillvattenanläggningen bildas för att underlätta skötsel och drift av anläggningen. Redan befintliga fastigheter utanför planområdet bör få möjlighet att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Gemensambetsanläggning dricksvatten, NATUR₃

Inom respektive del av planområdet (norra och södra delen) finns utrymme reserverat för en gemensam dricksvattenanläggning. Om detta blir aktuellt att genomföra ska det bildas en gemensamhetsanläggning för dricksvattnet för att underlätta förvaltningen av anläggningen. Redan befintliga fastigheter utanför planområdet bör få möjlighet att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har tagits fram av planarkitekt Sandra Håmås i samarbete med planchef Daniel Falk och tjänstemän från andra förvaltningar.

Stadsbyggnadsförvaltningen Mora Orsa, november 2020

Sandra Håmås
Planarkitekt

Daniel Falk
Planchef