



HEDEMORA  
KOMMUN

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen

DNr: 2016.443.214

ArkivNr: G 60

Laga kraft: 2017-09-22

## PLANBESKRIVNING

### DETALJPLAN FÖR DEL AV RENSBO 1:30

Hedemora kommun, Dalarnas län



#### PLANPROCESS

Standard	Samråd	Granskning	Antagande
Plankarta med bestämmelser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Planbeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Genomförandebeskrivning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bedömning av miljöeffekt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Miljökonsekvensbeskrivning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Grundkarta	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Fastighetsförteckning	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Samrådsredogörelse	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Utlåtande efter granskning	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

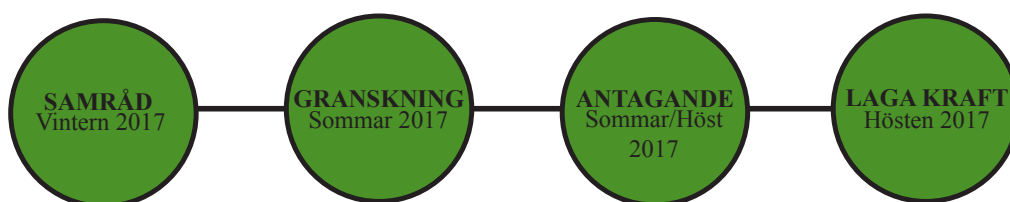
## **Innehåll**

SAMMANFATTNING.....	4
PLANPROCESS.....	4
MEDVERKANDE.....	4
PLANBESKRIVNING.....	5
BAKGRUND OCH SYFTE.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
PLANENS UTFORMNING.....	16
ORGANISATORISKA FRÅGOR.....	22
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR.....	22
TEKNISKA FRÅGOR.....	23
EKONOMISKA FRÅGOR.....	23
KONSEKVENSN OCH MILJÖBEDÖMNING.....	23
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	23
BEHOVSBEDÖMNING: BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?.....	23

## SAMMANFATTNING

Detaljplanen berör del av Rensbo 1:30. Den nya planen framhäver en historiskt värdefull miljö. Det aktuella planområdet ligger inom riksintresseområde för kulturmiljövård, det är därför av yttersta vikt att gestaltning, flöden, funktion och sammanhang överensstämmer med områdets historiska värden. Området ligger på norrsidan av Rensboberget och sträcker sig ner till Rensboviken och möter strandkanten med en kil. Fastigheten är långsmal med tät skog på sidorna. Området är i stort avverkad från vegetation. Området är ej tidigare detaljplanlagt. Syftet med att ta fram en detaljplan är att möjliggöra för ny fritidsbebyggelse.

## PLANPROCESS



## MEDVERKANDE

Planförslag och tillhörande handlingar är upprättade vid Hedemora kommuns Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning.

Carina Jacob  
Planarkitekt

Kenneth Berggren  
Miljö- och samhällsbyggnadschef

## PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen har ingen självständig rättsverkan, men klargör planens syfte och innehåll.

Med hänvisning till Plan- och bygglagens fjärde kapitel bedömer kommunen att ett detaljplan ska upprättas.

### **Plan- och bygglag (2010:900)– kap 4 § 2.**

Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:

1. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.

## BAKGRUND OCH SYFTE

Den sökande planerar att uppföra ett fritidshus på Rensboberget. I samband med detta vill han ha möjlighet att tillskapa ytterligare cirka fem nya fastigheter/tomter för bostadsändamål. Kommunens bedömning är att om alla tomterna införlivas rör det sig om ny sammanhållen bebyggelse och ska därför enligt PBL kap 4 § 2 föregås med detaljplaneläggning. Den sökande uppmanades att ansöka om planbesked. Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden ställde sig positiv till exploateringen och beslutade att inleda planarbetet 22 juni 2016.

Syftet med planen är att:

- Möjliggöra fastigheter/tomter för ny fritidshusbebyggelse.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### **Historia**

Historiskt har Rensbo från början varit ett naturområde som genom koloniseringens vuxit fram då människor tog sig fram med båt och upptäckte området. På Rensboberget har fynd gjorts av bl a gruvområden med malmupplag och f.d. kalkbrott. Genom dessa verksamheter växte samhället troligen fram eftersom människor kunde försörja sig som gruvarbetare, vilket även lett till att gårdarna växte fram med djurhållning och mark för odling.



*Hedemora från Rensboberget.*

## Planområdet

Planområdet om 3,5 hektar ligger på Rensboberget och sluttar åt norr ner mot Hovran. Det rör sig om en del av skogsfastighet där avverkning påbörjats. Marken är kuperad och på sidorna av fastigheten finns blandad skog. En kil av fastigheten möter strandkanten vid Rensboviken. Hedemora kommun har i sin nyligen antagna översiktsplan pekat ut området längs med Hovran som LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära läge), vid stranden finns idag ett antal befintliga bostadshus.

Vid högsta punkterna inom planområdet är det en slående utsikt över Hovranområdet. I den södra delen av planområdet finns en platå med relativt platt mark. Norr om platån kommer en brant höjdskillnad med berg i dagen. Den norra delen av planområdet består av är svagt sluttande mark.

## Närområdet

Rensbo utgörs i huvudsak av blandskog, men även några mindre partier av åker och betesmark. Det aktuella planområdet ligger i anslutning till bebyggelse vid Rensboviken. Där finns ett 20-tal små fastigheter längs Hovrans östra strand, bebyggda med såväl fritidshus som permanentbostäder. En mindre väg leder genom området. Söder om planområdet finns byn Rensbo. Några befintliga tomter ligger intill strandlinjen och begränsar allmänhetens tillgång. Vid viken i nordöst är stranden långgrund och känslig för översvämning. Här finns betesmark med intressant flora. Enstaka fornlämningar finns i och i anslutning till LIS-området i form av gravhögar och blästbrukslämning.



*Planområdets avgränsning.*

## **Översiktsplan**

Planförslaget är i linje med kommunens översiktsplan samt fördjupad översiktsplan för Hedemora stad och omland som antogs 2009.

## **Detaljplaner**

Planområdet är ej tidigare detaljplanelagt och gränsar inte till någon detaljplan.

## **Kommunala mål och beslut**

Enligt kommunens **Barnplan**, antagen av kommunfullmäktige 2002, ska hänsyn tas till barn och ungdomars behov i alla kommunala beslut. **Ekokommunstrategin**, antagen av fullmäktige 2002, gör gällande att kommunen ska satsa på gång- och cykelvägar. **Trafikplan**, antagen av kommunfullmäktige 2014, kommunen ska satsa på effektivt och attraktiva trafiksystem. **Bostadspolitiska riktlinjer** för Hedemora kommun 2016-2019, antagen av kommunfullmäktige 2016, är ett strategiskt bostadsprogram för att möjliggöra fler bostäder i Hedemora.

## Utpekade intressen

Området berörs av riksintressen. Kulturmiljövård, natur och ramsar.

Området ingår i riksintresse för kulturmiljövården, Grådö-Hamre-Husby (w 34). *Uttryck och motive-ring för riksintresset, förhistorisk och medeltida intressekoncentration vid betydelsefull älvövergång som belyser den tidiga kolonisationen av landskapet och den senare organisationen av bergshante-ningen. Den nya bebyggelse ska ges en traditionell utformning avseende materialval, takutformning och färgsättning vilket regleras genom planbestämmelser i plankartan.*

Planområdet ingår i riksintresset för naturvård, Hovran-Flinesjön (nr. 105). *Området omfattar en drygt tre mil lång sträcka av Dalälven som sträcker sig från Amungen i norr ned till Hedemoras kommungräns mot Avesta. Längs hela älvsträckan utbreder sig uppodlade sedimentslätter närmast älven, utanför flodplanet vidtar vågig bergkullterräng. Vid Hedemora vidgas älven och bildar sjön Hovran. I flodplanet förekommer även en rad sjöar som står i samband med älven och dess tidigare lopp. Inom område som avsatts som naturmark i detaljplan ska träd tillåtas fri utveckling. Det är vär-defullt att spara död ved, främst grova lågor av tall och lövved. Att lämna död ved och grova lågor kan inte ses som ett sätt att ersätta förlusten av avverkad levande skog, men kan bidra till en högre biologisk mångfald än alternativet att forsla bort all ved. Att spara högstubbar och grova lågor av till exempel tall kan vara gynnsamt ur biologiskt mångfald perspektiv. Högstubbar är gynnsamt för bland annat hackspett. I skötseln av avsatt naturmark ska hänsyn tas till kvarlämnande av död ved, lågor och högstubbar.*

Planområdet innehåller inga kända fornlämningar. I närheten cirka 100-200 meter från planområdet finns en blästbrukslämning och gruvområde. I byn Rensbo finns gamla bytomter men välbevarat äldre vägnät.

Hovran klassas som nationellt särskilt värdefullt vatten.



Utdrag från fornsök.

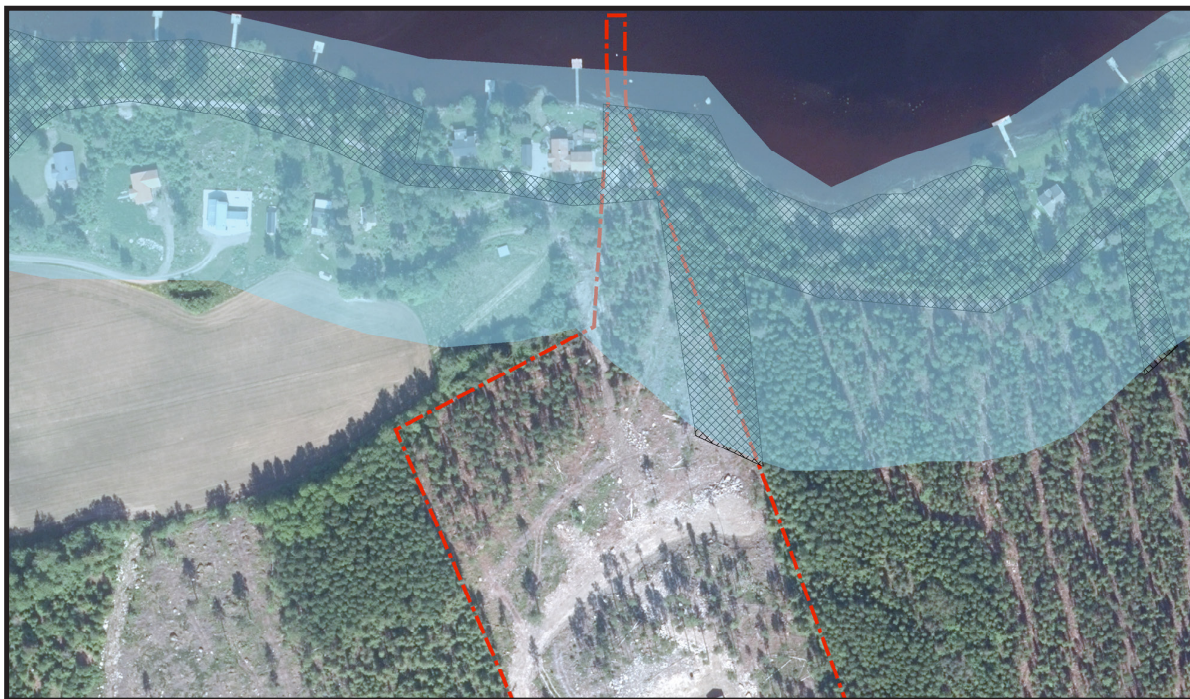
## Strandskydd

Längs med vägen som löper i linje med strandkanten finns ett 20-tal mindre fastigheter, bebyggda med såväl fritidshus som permanentbostäder. Det i kartan nedan blåmarkerade området är utpekade för bostadsbebyggelse och de svartskrafferade ytorna innebär områden som ska vara tillgängliga för allmänheten. Den del av planområdet som omfattas av LIS ska vara tillgänglig för allmänheten.

I kommunens utpekande av LIS-området Rensboviken ger kommunen rekommendationer för vidare exploatering av området. Här anges att: *"Möjlighet att uppföra byggnader för fritidshus- och permanentboende. Bebyggelsen bör i första hand placeras på ovansidan av vägen genom området"*. LIS-planens rekommendationer har beaktats i planen genom att ange GÅNG så att allmänheten har säkerställd tillgång till bryggan.

Det aktuella planområdet ligger i anslutning till Rensboviken och angöring sker från söder. Naturvärdesinventering har genomförts och den sammanfattande bedömningen är att området inte bedöms ha högre naturvärden, naturvärdesklass 1-3. Området bedöms inte beröras av de i riksintresset utpekade kärnvärdena. Inga rödlistade eller skyddade arter påträffades vid fältinventering. Vid utsökning av tidigare fynd fanns uppgifter om Gröngöling, som är rödlistad (NT) i rapportområdet, men inga andra skyddade eller rödlistade arter återfanns. Inventeringsområdet bedöms inte vara attraktivt för Gröngöling. Området förmodas inte vara lämpligt för vattensalamander eller andra groddjur.

Strandskyddet avses upphävas inom mindre del av bostadsmark B, småbåtshamn V, vattenområde W1 samt del av allmän plats för GATA och GÅNG inom 100 meter från Hovrans strandlinje. Det finns ett allmänt intresse för att bosätta sig i området. Närheten och möjligheten att nyttja sjön för bad och båtliv gör att behov av förvaring av fritidsutrustning uppstår. Detta avses lösas med en för de nya fastigheterna gemensam sjöbod. Att placera denna byggnad i anslutning till befintlig väg och relativt nära vattnet anses som den bästa lösningen. Föreslagna placering anses inte störa de boende intill planområdet och minskar behovet av biltransporter till och från bryggan.



Utdrag från tematiska tillägget till översiktsplanen. Planområdet inringat i röd markör.



Mellan den norra tomtgränsen och strandlinjen är det cirka 70 meter. För att säkerställs den allmänna tillgängligheten till stranden och vattnet planläggs detta område som NATUR. Genom att planlägga en gångväg GÅNG ner till vattnet förstärks den allmänna tillgängligheten.

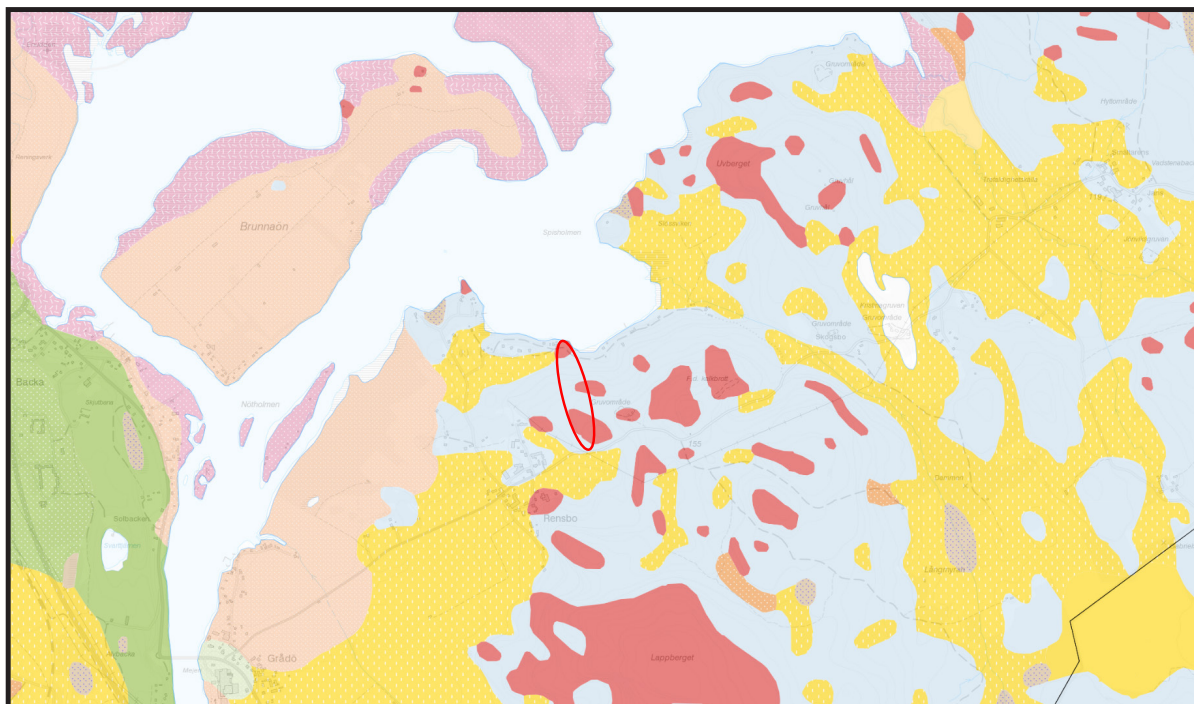
Det särskilda skäl som åberopas för ett upphävande av strandskyddet enligt 7 kap 18d § i miljöbalken är att området är utpekat som LIS-område (landsbygdsutveckling i strandnära läge) i Hedemora kommuns översiktsplan.

*Miljöbalken 18 d §*

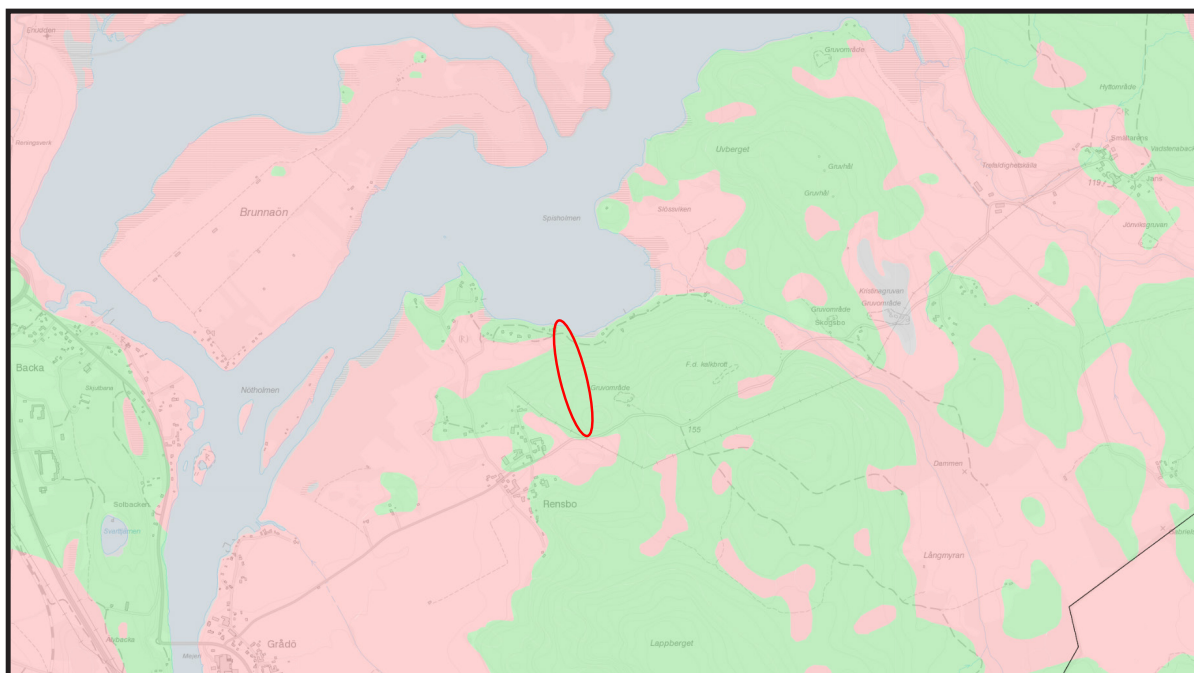
*Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet inom ett område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen får man också beakta om ett strandnära läge för en byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden. Om prövningen gäller en dispens för att uppföra enstaka en- eller tvåbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och andra åtgärder får man i stället beakta om huset eller husen avses att uppföras i anslutning till ett befintligt bostadshus. Lag (2009:532).*

## Mark och Natur

Planområdet sluttar ner mot Rensboviken med en höjdskillnad på 39 meter mellan högsta och lägsta punkten. Enligt SGI/SGU karta över jordarter är marken till största delen morän med inslag av berg och glacial silt.



Kartor från SIG/SGU visar på jordarter.



Karta från SIG/SGU visar på fastmark.



*Mark och Natur. Utsikten mot vattnet.*

### **Befintlig bebyggelse**

Vid planens upprättande är området i stort obebyggt. På en av de tänkta tomterna har byggnationen av fritidshus med tillhörande komplementbyggnader påbörjats.

### **Rekreation och friytor**

Planområdet angränsar till stora oexploaterade områden med skog. Gott om strövområden och naturmark.

## Service

Service i form av skolor, handel och vårdcentral finns inne i centrala Hedemora drygt 8 kilometer bort. I Rensbo, cirka 500 meter från planområdet, finns busshållplats för busslinjen Hedemora – Avesta. Linjen trafikeras dagligen och med hög turtäthet under vardagar.

## Gator och trafik

En enklare bilväg försörjer planområdet söderifrån, vägen fortsätter genom området och ansluter till de planerade tomterna/fastigheterna. Norrifrån möter en gångväg som binder ihop tomterna med strandområdet och bebyggelsen vid vattnet. För de befintliga fritidshusen utanför planområdet finns det en gata som försörjer dem som går mellan småbåtshamnen.



*Gator och trafik. Gatornas riktning och placering.*

## **Teknisk försörjning**

### El

Hedemora Energi har en transformatorstation vid bebyggelsen norr om planområdet. Ledningar är dragna genom området och två elskåp finns utplacerade.

### Uppvärmning

Enskild uppvärmning, ingen fjärrvärme.

### Dagvatten

Avrinning sker mot Hovran. Här gäller lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och avser fastighetsägarens egna hantering av dagvatten på tomten.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger utanför Hedemora kommuns verksamhetsområde för vatten och avlopp. Hela Rensbo kan komma att bli aktuellt som kommunalt verksamhetsområde.

### Avfall

Hedemora Energi ansvarar för hämtning av hushållsavfall på uppdrag av Hedemora kommun.

## **Risk och Hälsa**

Området har idag en höjdskillnad på ca 40 m och är i längsled ca 300 m långt. Detta medför en generell lutning av området på ca 1:7. Lokalt förekommer dock brantare slänter (ca 1:2), dessa slänter är planlagda som naturområde och kommer därför ej att bebyggas. Utöver slänterna finns större plåtåer i området där majoriteten av byggnationerna kommer att ske.

Inga kända markföroreningar återfinns inom eller i närheten av området. Öster om området ligger två mindre järngruvor vilka båda är igenfyllda. Det man kan se idag är en varphög. Ingen påverkan från dessa på det aktuella planområdet föreligger. För södra sidan av vägen närmast strandlinjen finns det risk för översvämning vid höga flöden men en del av småbåtshamnen har försetts med prickmark och saknar byggrätt.

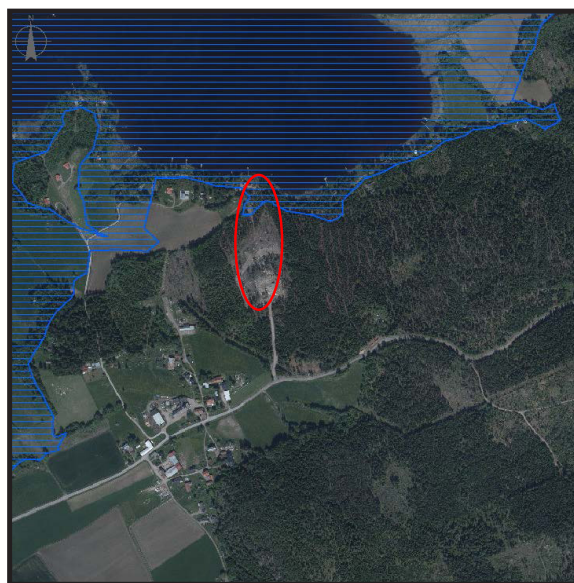
Bedömning av skredrisken har gjorts på platsen och bedöms att ej föreligga i området. Inga större verksamheter eller trafikleder finns i närområdet, så bullernivåerna är låga. Ingen betydande ökning av buller förväntas i och med genomförandet av planen. Således motiveras inga vidare bullerutredningar.

Det södra området med kvartersmark bostäder B, korsas av en befintlig elledning vilken i planförslaget säkras med ett u-område, marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar. Denna ledning får vi behov flyttas vilket ska stämmas av med ledningsägaren och bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

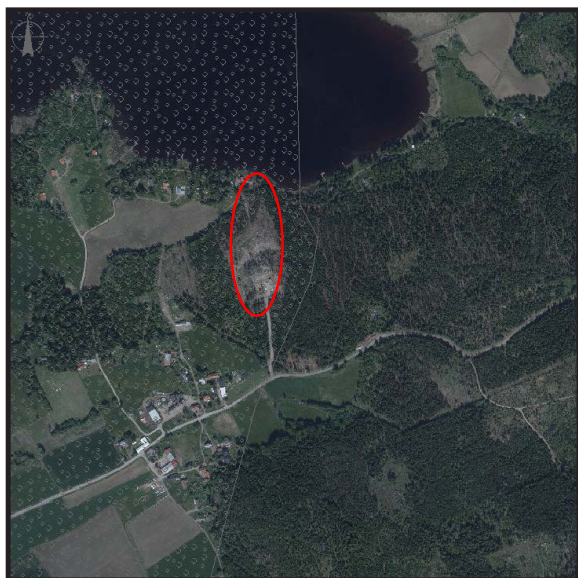
Räddningstjänsten beräknar körtiden till 20 minuter.



*100-årsflöde.*



*Högsta flöde.*



*Erosionsbenägen jordart.*



*Risk för skred.*

## **Tillgänglighet**

Tillgänglighet prövas vid bygglov. Handikappnormer ska följas vid ny-, om-, och tillbyggnad.

## **PLANENS UTFORMNING**

Syftet med planen är att möjliggöra för tillskapande av nya tomter för fritidsbebyggelse i strandnära läge. Antalet tomter samt att deras storlek möjliggör för stor exploatering med bostadsbyggnader och komplementhus. I och med det bedöms området som en ny sammanhållen bebyggelse och ska således enligt Plan- och bygglagen föregås med detaljplaneläggning.

Med hänvisning till Plan- och bygglagens fjärde kapitel bedömer kommunen att ett detaljplan ska upprättas.

### **Plan- och bygglag (2010:900)– kap 4 § 2.**

*Kommunen ska med en detaljplan pröva ett mark- eller vattenområdes lämplighet för bebyggelse och byggnadsverk samt reglera bebyggelsemiljöns utformning för:*

*2. en ny sammanhållen bebyggelse, om det behövs med hänsyn till omfattningen av bygglovspliktiga byggnadsverk i bebyggelsen.*

### **Användning av marken**

Inom planområdet planeras ett antal nya fastigheter för fritidshus bildas. För en av tomterna behöver strandskyddet upphävas för att kunna bygga. Mellan bostadsfastigheterna samt söder och norr om planeras naturområden. Den kil som möter strandkanten vid Rensboviken planläggs också som Natur med möjligheten att anlägga en gemensam brygga. Strandskydd råder 100 meter från strandlinjen. Kommunen har i sin översiktsplan (antagen 2016) pekat ut Rensboviken som ett LIS-område (Landsbygdsutveckling i strandnära lägen), det ger ett ytterligare skäl till att upphäva strandskyddet. Strandskyddet upphävs genom Miljöbalken 18 d § med hänvisning till att det är ett LIS-område. Området ska vara tillgängligt för allmänheten och får inte anläggas så det upplevs som privatiserat på sådant sätt att allmänheten avhålls från området.

Den sökande vill kunna uppföra en sjöbod i anslutning till Hovran, där de boende kan förvara till exempel flytvästar och annan utrustning.

Området norr och söder om vägen planläggs som småbåtshamn. Placeringen av sjöboden tillåts söder om vägen med en gång ner mot bryggan, detta gjordes för att säkerställa fri passage och inte motverka strandskyddets syfte. Ett område undantas för att möjliggöra anläggandet av en gemensam brygga. Anläggningen är av sådan karaktär att den inte inskränker allmänhetens möjligheter att nyttja stranden och konsekvenserna för växt- och djurlivet. Bryggan hindrar inte fri passage för allmänheten närmast stranden. Strandskyddet upphävs med stöd till Miljöbalken kap 7 § 18 c punkt 3, då bryggan utgör en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet.

Från strandlinjen till vägen är det ca 30 meter. Området får inte privatiseras. Söder om vägen avsätts mark för att uppföra en sjöbod (förrådsbyggnad) för gemensam användning. Strandskyddet upphävs med hänvisning till Miljöbalken kap 7 § 18 d. Inga privatisering får ske runt byggnaden. Byggnaden uppförs som ett komplement till bostadsbebyggelsen och ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Platsen är avskild från stranden i och med vägen.

### **Kvartersmark**

Bostadsmark kommer anläggas inom planområdet. Där det finns möjlighet till att dela in de i ett antal nya fastigheter/tomter. Inom småbåtshamnen får en sjöbod uppföras till en byggnadsarea på högst om 30 kvadratmeter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter. Marken får inte inhägnas och ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Det förstärks med x bestämmelse för att säkerhetsställa

allmänhetens rätt att passera över småbåtshamnen. Byggnaden får ej inredas som bostad.

På andra sidan infartsvägen till de södra tomterna planeras ett gemensamt utrymme för parkering eller för uppställning av båtrailers.

#### Vattenområde

Öppet vattenområde där en brygga får uppföras. Inom WB-området föreslås att strandskyddet upphävs, i syfte att anlägga en gemensam brygga. Bryggan får vara max 2,5 meter bred och uppföras vinkelrätt mot stranden. Bryggan får avslutas med ett bryggplan om max 30 m<sup>2</sup>. Räck i trä får uppföras på bryggan. Bryggan får inte stängslas in, allmänheten ska ha möjlighet att gå ut på bryggan.

#### **Allmän platsmark**

Övrig mark förutom de planerade tomterna för bostadsbebyggelse planläggs som allmän platsmark, NATUR. För den allmänna platsmarken NATUR bildas en gemensamhetsanläggning vilkens syfte är att ansvara för skötseln av marken. Den kuperade terrängen ska bevaras. Användningen av NATUR förses med planbestämmelsen, a<sub>4</sub>, marklov krävs även för fällande av träd med stamomkrets över 50 cm, mätt 1,5 meter ovan marknivå.

För att möjliggöra skötsel av naturområdet norr om kvartersmarken planläggs två släpp med natur tillskapas på var sida om det norra bostadsområdet. Detta för att möjliggöra för framkomlighet för de fordon som erfordras för skötsel av naturmarken.

#### **Byggrätt**

e<sub>2</sub>

Exploateringsgraden för det nya bostadsområdet regleras till 15% av fastighetsarean.

#### **Byggnadshöjd**

För bostadsområde gäller en byggnadshöjd på 5,5 eller 7,5 meter. Byggnadshöjderna medger att bostäder kan uppföras i en våning med inredd vind, och i vissa fall suterräng. På nästa sida illustreras suterräng hus med inredd vind.

#### **Placering**

Ny byggnation placeras 4,5 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad ska placeras minst 4 meter från tomträns och 2 meter för komplementbyggnad. Vid strandområdet får byggnader ej uppföras.



## Utformning av allmän plats och kvartersmark

Bergsmineralerna berättar om en långvarig process genom rinnande vatten som omvandlas till bergarter och utgör en del av Rensbobergets själ. Dalälven utgör med sina omgivande sedimentområden ett centralt riksintresse för kulturmiljövård. Det här ligger till grund för de gestaltningskrav som planen ställer. Naturnära material som trä och dämpade jordnära toner i symbios med berget och omkringliggande natur och växtlighet är av yttersta vikt för helheten och den konceptuella tanke som möjliggör bebyggelse.

## Byggnaders placering, utformning och gestaltning

För nya byggnader kan inspiration hämtas i den omgivande miljön. Träfasader är att rekommendera. Fasad får vara i trä eller puts och ha faluröd eller/och jordnära varma toner. Tak ska vara av oglaserat tegel eller papp i jordnära toner eller sedumtak.

Sjöboden får uppföras med en byggnadsarea på högst om 30 kvadratmeter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter. Byggnaden får ej inredas som bostad. Marken får inte inhägnas.

Utöver de krav som föreskås bör sjöboden utformning ges ett naturligt intryck i samspel med växtlighet, berg och vatten. Intill husgrunden föreslås en kant av stenkross av de grundläggande mineraler och bergarter som utgör en del av Rensboberget. Stenkrossen blir ett naturligt och medvetet inslag mellan sjöbod, natur och strandkant. Längs med sjöbodens kortsida föreslås en långsmal bänk som möjliggör en stunds vila med utsikt över det vidsträckta landskapsrummet.



*Illustrations exempel över huvudbyggnaders möjliga utformning och gestaltning.*

### Hänsyn vid nybyggnation

I enlighet med Plan- och bygglagen ska ny bebyggelse harmoniseras med det omgivande landskapet.

Området är i stort avverkat förutom en trädrida intill intilliggande bebyggelse. Även fortsättningsvis bör träd sparas för att skapa en mer harmonierad omgivning.

### Parkering

Parkering sker på den egna kvartersmarken.

### Teknisk försörjning

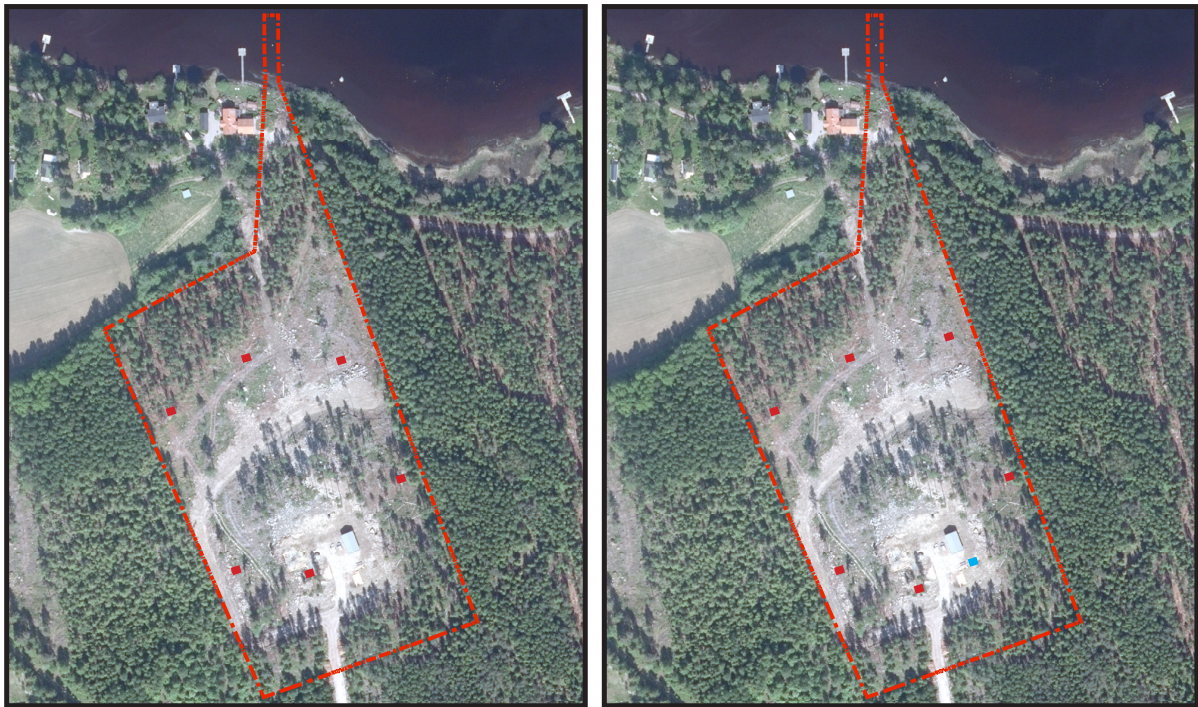
#### Vatten och avlopp

Avlopp löses enskilt. Den tomt som redan har börjat bebyggas planerar att lösa avlopp med trekammarbrunn och infiltration, bädden ska ligga tvärs över berget lutning en meter ner. Rostjorden binder bland annat fosfor. Avloppsanläggningen ska placeras på ett så lämplig ställe som möjligt med hänsyn till vattendrag, grundvatten närliggande dricksvattenbrunnar, andra enskilda avlopp samt andra känsliga miljöer och olika geologiska förutsättningar. Avloppen placeras norr om dricksvattenbrunnarna, enligt kartan på sidan 20. Gemensamhetsanläggning bildas för dricksvattenbrunn som kommer försörja samtliga fastigheter.

Samtliga fastigheter förses med enskilt avlopp för BDT-vatten och WC. Anläggningarna ska bestå av slamavskiljare med efterföljande infiltration. Infiltrationerna utförs med moduler och dimensioneras efter den sämsta siktanalysen. Det bör innebära en infiltrationsyta på ca 50 m<sup>2</sup>. Det motsvarar ett LTAR värde på 10. Det innebär en ökad säkerhet för de nedströms liggande brunnarna att det renade



*Dricksvattenbrunnar.*



Karta över ungefärlig punkter där jordproven är tagna, med tänkt placering i rött. Dricksvattenbrunnen är utmarkerad i blått.

spillvattnet passerar genom täta jordlager. Mellan planområdet och bebyggelsen är det ett utströmningsområde och en höjdsträckning.

Nedanströms planområdet finns 5 bergborrade brunnar. Avstånd mellan tänkt avloppsanläggning och brunnarna är mer än 100 meter. Enligt Naturvårdsverkets AR 87:6 ska skyddsavståndet mellan avloppsanläggningen och bergborrade brunn inte understiga 50 meter om brunnen är otätad mellan berg och jord. Det gäller vid > 5% lutning av GVY och siltig morän, eller mer finkornigt.

Hedemora Energi ansvarar för tömning av tankarna mot hämtningsavgift från fastighetsägaren. Fastighetsägarna räknas som verksamhetsutövare och ansvarar för att söka tillstånd alternativt anmäla till Hedemora kommuns miljökontor. Avloppsvatten räknas som miljöfarlig verksamhet och ska tas om hand eller renas på ett sådant sätt att det inte skapar olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det är fastighetsägarens skyldighet att kontrollera att avloppsanläggningen fungerar och uppfyller kraven enligt tillståndet.

### Dagvatten

Dagvattnet i området bör ej släppas ut i slänterna utan ska ledas i diken utmed de nya vägarna. Detta för att undvika att finmaterial spolats bort ur slänterna som i sin tur kan medföra lokala ras. Rekommendation är att bevara så mycket natur det går eftersom träden och växtligheten utgör en naturlig hantering av dagvatten.

Eftersom planområdet är relativt litet föreslås en lösning med lokalt omhändertagande samt fördröjning nära källan. Detta kan ske genom ett antal olika metoder.

Lokalt omhändertagande (privat mark):

- Infiltration på naturmark

Fördröjning nära källan (allmän platsmark):

- Raingarden
- Tillfällig uppdämning av dagvatten på speciellt anlagda översvämningssytor

Eftersom planområdets övre del sluttar västerut/norrut och nedre del mer österut/norrut förslås att dagvattenlösningen anpassas till dessa naturliga höjdförutsättningar. Naturområdet som sluttar västerut lämnas orört så att det regn som faller på ytan fortsätter att transporteras bort.

Dagvattnet från väg och parkeringsytor leds till en raingarden/biofilter där vattnet renas innan det leds vidare.

Från den östra sidan av den nedre tomten görs möjlighet till fördröjning av dagvatten vid intensiv nederbörd. Fördröjningsytan utformas lämpligtvis som en nedsänkt gräsklädd yta som kan ha annat användningsområde då den inte behövs för att fördröja dagvatten. Det är enbart vid intensiv eller långvarig nederbörd som större ytor behövs till dagvattenfördröjning.

Det finns möjlighet att ha gröna tak och sedumtak som är en naturlig dagvattenhanterings system. Sedumtak kan ta upp ca 50% av årsnederborden och fördröjer även avrinningen. Sedumtak består av en sedummatta, vattenhållande lager, dränerande lager och längst ner av en dränerande/vattenhållande lager.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och samordnat genomförande av planen. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Planprocess

Denna plan upprättas enligt plan- och bygglagens (SFS 2010:900) regler om standardplanförfarande (PBL kap. 5), med samråd och allmän granskningstid.

Plansamråd	Vinter 2017
Granskning	Sommar 2017
Antagande av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden	Sommar/Höst 2017
Laga kraft	Hösten 2017

### Ansvar, huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark. Det är på privat initiativ utanför tätbebyggt område och som utgör en liten etablering. Allmän platsmark inom planområdet förvaltas av de boende genom en gemensamhetsanläggning. Fastighetsägarna ansvarar för att vatten- och avloppshantering tas om hand på ett godkänt vis. I samband med avstyckning ska gemensamhetsanläggningar bildas. Se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är fem (5) år från det att planen vinner laga kraft. Före genomförandetidens utgång får planen inte ändras eller upphävas mot berörda fastighetsägares bestridande annat än om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Detaljplanen fortsätter dock att gälla efter genomförandetidens slut tills den ändras eller upphävs.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer avstyckning från stamfastigheten (Rensbo 1:30) att ske och då kommer marken övergå i planbeställarens ägo. Gemensamhetsanläggning ska bildas och bekostas av fastighetsägare/exploatören. I gemensamhetsanläggningen ska ingå att ta hand om NATUR, mindre småbåtshamnen, vattenområdet, gångväg och gata.

Gemensamhetsanläggningarna delas in enligt följande,

- Vatten och brygga (Vattenområde)
- Småbåtshamn, p-plats och dricksvattenförsörjningen (kvartersmark)
- Natur för skötsel (Allmänna platser)

För GATA i norra delen av planområdet finns det en samfällighet för den vägen där fastigheten Rensbo 1:30 ingår. Vattenområdet Rensbo: OUTR:1 är outrett.

Allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan och för de områden V (småbåtshamn) där x har angetts är det samma markägare som för allmän platsmark. Syftet med x är att

säkerställa att allmänheten ska ha rätt att passera över småbåtshamnen så som man gör idag. Någon anläggning av gång- och cykelväg kommer inte att ske på V utan där gång angetts i planen. Den norra delen av småbåtshamnen har försetts med prickmark och saknar helt bygg rätt. För den södra delen finns bestämmelse i planen som inskränker bygg rätten till endast en sjöbod på 30 kvm där taknocken inte är överstiga 4,5 meter. Något behov av att bilda servitut föreligger ej.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

Fastighetsägarna sörjer själva för avloppshantering. samtliga tomter får enskilt lösning med infiltration av avlopp, men för dricksvatten skapas en gemensamhetsanläggning för samtliga genom gemensam dricksvattenbrun.

Samtliga fastigheter förses med enskilt avlopp för BDT-vatten och WC. Anläggningarna ska bestå av slamavskiljare med efterföljande infiltration. Infiltrationerna utförs med moduler och dimensioneras efter den sämsta siktanalysen. Det bör innebära en infiltrationsyta på ca 50 m<sup>2</sup>. Det motsvarar ett LTAR värde på 10. Det innebär en ökad säkerhet för de nedströms liggande brunnarna att det renade spillvattnet passerar genom täta jordlager. Mellan planområdet och bebyggelsen är det ett utströmningsområde och en höjdstreckning.

Nedanströms planområdet finns 5 bergborrade brunnar. Avstånd mellan tänkt avloppsanläggning och brunnarna är mer än 100 meter. Enligt Naturvårdsverkets AR 87:6 ska skyddsavståndet mellan avloppsanläggningen och bergbördad brunn inte understiga 50 meter om brunnen är otätad mellan berg och jord. Det gäller vid > 5% lutning av GVIY och siltig morän, eller mer finkornigt.

För att anlägga egna avloppsanläggningar skall tillstånd sökas hos miljö- och samhällsbyggnadskontoret i Hedemora kommun. De befintliga fastigheterna som är längst med strandlinjen har tank (Rensbo Håvran 335, 339 och 347).

Den geotekniska utredningen visar på att ingen stabilitetsrisk bedöms förekomma i området under förutsättning att de naturliga slänterna i området ej ställs brantare än befintlig lutning. Inte heller någon direkt rasrisk bedöms föreligga. Blockrensning bör dock ske vid släntröns längs de brantare slänterna samt att inga upplag av fyllnadsmassor ska ske i direkt anslutning till slänterna.

Grundläggning av fritidshus kan ske med plattor på packad fyllning av krossmaterial ovan naturligt lagrad morän. Dimensionering kan ske i Geoteknisk Kategori 1 (GK1) där dimensionerande grundtrycksvärde för morän väljs till 200kPa under. Detta under förutsättning att kraven i TD Plattgrundläggning (IEG Rapport 7:2008) kap 4.3.2 är uppfyllda.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Framtagandet av detaljplanen bekostas av den sökande. Fastighetsreglering, avstyckning och markåtgärder gällande anläggande av vägar, p-plats och gång bekostas av fastighetsägare.

## **KONSEKVENSER OCH MILJÖBEDÖMNING**

### **KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE**

Konsekvenser av planens genomförande innebära att ett oexploaterat område bebyggs vilket bidrar till en landsbygdsutveckling. Även om det inledande syftet är att bebygga området med fritidshusbebyggelse finns möjligheten att bebyggelsen i framtiden blir permanent boende.

### **BEHOVSBEDÖMNING: BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN?**

Om en detaljplans genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan (BMP) ska en miljöbedömning enligt Miljöbalkens 6 kap. 11 § genomföras (PBL kap. 4 § 34). Vid sådan bedömning upprättas en separat miljökonsekvensbeskrivning (MKB) där den betydande miljöpåverkan identifieras, beskrivs och bedöms. Bedömningen görs parallellt med planen och MKB:n utgör en av planhandlingarna som finns med som underlag vid beslut.

Motiverat ställningstagande:

*Ett genomförande av en detaljplan för området medför ingen påverkan på miljön eller människors hälsa. Detaljplanens genomförande medför heller ingen påverkan på miljön, som innebär att stora ytor och många intressen kan komma att beröras, och inte heller att många människor inom en eller flera kommuner kommer att beröras. Antas inte någon miljöpåverkan föreligga, behöver ingen separat miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11§ MB upprättas.*