

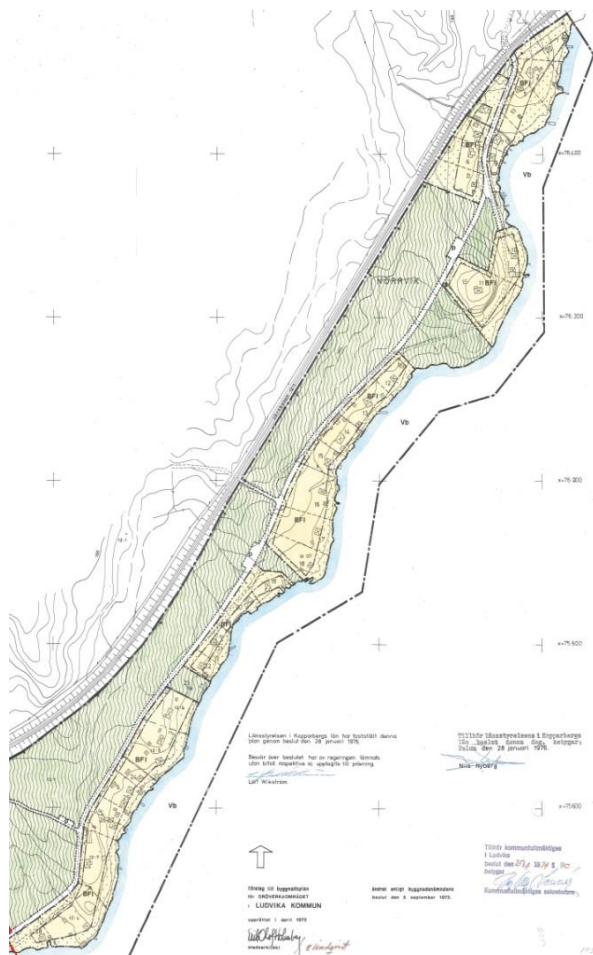
Planbeskrivning för ändring

Ändring av detaljplan 193

Förslag till byggnadsplan för "DRÖVERKAOMRÅDET"

I Ludvika kommun

Ändringen upprättad i december 2020



Gul färg med beteckning B markerar området för den aktuella planändringen för plan 193

Postadress

Besöksadress

Telefon

Telefax

Bankgiro

Postgiro

771 82 LUDVIKA

Carlavägen 24

0240-863 10 exp

0240-810 26

467-5088

12 45 30-7

Innehållsförteckning

1 Handlingar	4
2 Planens syfte och huvuddrag	4
3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken	5
4 Plandata.....	5
4.1 Lägesbestämning	5
4.2 Areal.....	5
4.3 Markägoförhållanden	5
5 Gällande detaljplan som ändras.....	5
6 Tidigare ställningstaganden	6
6.1 Översiktliga planer	6
6.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan	6
6.3 Kommunala beslut i övrigt	6
7 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
7.1 Bebyggelseområden	6
7.1.1 Markens användning.....	6
7.1.2 Bebyggandet omfattning	6
7.1.3 Utformning.....	7
7.1.4 Utförande.....	7
7.2 Friytor.....	7
7.3 Fornlämningar	7
7.4 Störningar.....	8
7.4.1 Översvämningsrisk.....	8
7.4.2 Räddningstjänstens insatstid.....	8
7.5 Barnperspektiv.....	8
7.6 Strandskydd	9
7.7 Konsekvenser av planändringens genomförande	9
7.7.1 Konsekvenser vid ett nollalternativ	9
7.7.2 Konsekvenser vid ett genomförande av planändringen.....	9
8 Fastighetsrättsliga frågor	9
8.1 Ingående fastigheter och markägoförhållande.....	9
8.2 Fastighetsbildning.....	9
8.3 Upphävande av fastighetsplaner	9
9 Genomförandefrågor	9
9.1 Kvartersmark	9

10 Organisatoriska frågor	10
10.1 Planförfarande.....	10
10.2 Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	10
10.3 Genomförandetid	10
11 Ekonomiska frågor	10
12 Tidplan	10
13 Medverkande tjänstemän.....	10

1 Handlingar

Detaljplanen består av:

- Plankarta med ändringsbestämmelser
- Planbeskrivning (för gällande plan) – se även avsnitt ”Gällande detaljplan som ändras” i denna planbeskrivning
- Planbeskrivning för den aktuella planändringen (denna handling)

För planprocessen finns dessutom:

- Samrådsredogörelse (skrivs efter samrådet)
- Granskningsutlåtande (skrivs efter granskningen)
- Fastighetsförteckning

I denna ändring av planbeskrivningen kommer begreppen ”gällande detaljplan” och ”aktuell planändring” att användas. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen. Med aktuell planändring avses den nya detaljplaneändringen som dessa handlingar beskriver.

2 Planens syfte och huvuddrag

Huvudsyftet med aktuell planändring är att öka byggrätten för samtliga fastigheter i Dröverkaområdet. De bestämmelser som inte ändras gäller fortfarande.



Röd genomskinlig färg markerar området för den aktuella planändringen för plan 193

3 Förenlighet med 3, 4 och 5 kap miljöbalken

Kommunens bedömning är att aktuell planändring inte påverkar några hushållningsbestämmelser, miljökvalitetsnormer eller miljökvalitetsförvaltning enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken i någon större omfattning, främst eftersom planändringen endast innebär att byggrätten för befintliga fritidshus ökas och görs mer flexibel inom redan ianspråktaget markområde. Det finns inget riksintresse i Dröverka, varken inom område för gällande plan och område för aktuell planändring. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3, 4 och 5 kap. miljöbalken.

4 Plandata

4.1 Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Ludvika intill sjön Väsman. Planen begränsas av Väsman i söder och i norr av gång- och cykelvägen på den före detta banvallen.

4.2 Areal

Området för aktuell planändring omfattar 6,2 ha. Hela planområdet för gällande plan 193 omfattar 23,8 ha.

4.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna inom området för aktuell planändring ägs idag av privata fastighetsägare alternativt samfällighetsförening. Se även 7.1.1.

5 Gällande detaljplan som ändras

Planändringen berör all kvartersmark med beteckning B. Nedan följer de planbestämmelser som antingen ändras eller utgår. Se plankarta och kapitel 8.1.2, 8.1.3 och 8.1.4 för nya planbestämmelser.

§ 5.

Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats.

mom 2 På tomtplats som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad icke upptaga större areal än 110 kvadratmeter samt uthus eller andra gårdsbyggnader icke större sammanlagd areal än 40 kvadratmeter.

§ 6.

Våningsantal och byggnadshöjd.

mom 2 Uthus må ej uppföras till större höjd än 2,5 meter.

6 Tidigare ställningstaganden

6.1 Översiktliga planer

Översiktsplanen, laga kraft 2013-09-25, anger att området kring Väsman är ett lokalt prioriterat stråk för bebyggelseutveckling.

6.2 Undersökning av betydande miljöpåverkan

Undersökningen togs upp på startmötet¹ den 18 september 2020 för ändringen av detaljplanen. De förändringar som detaljplanen medför bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Någon strategisk miljöbeskrivning (SMB) enligt PBL bedöms inte behövas. Det är betydande miljöpåverkan² som utlöser SMB-kravet.

Följande talar för att ändringen inte medför betydande miljöpåverkan

- Till stor del berörs endast redan bebyggda fastigheter
- Vatten- och avloppsledningar har nyligen byggts ut

Ingenting talar för att den aktuella planändringen medför betydande miljöpåverkan.

6.3 Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade, den 26 september 2018 § 108, att ge planeringsenheten i uppdrag att upprätta en detaljplan för ärendet. I uppdraget ingår att genomföra samråd. Samma beslut innebar positivt planbesked till Dröverka samfällighetsförening.

7 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

7.1 Bebyggelseområden

7.1.1 Markens användning

All kvartersmark inom planändringens planområde utgörs av mark för bostäder. Området utgörs till stor del av fritidshus i ett plan.

7.1.2 Bebyggandet omfattning

Egenskapsbestämmelsen § 5 mom 2 i gällande plan ändras och får följande betydelse i fortsättningen: ”Största byggnadsarea är 10 % av fastighetensarean inom användningsområdet”. Detta betyder att största byggnadsarea inte ska vara större än 180 kvm på stora fastigheter och inte mindre än 110 kvm på små fastigheter

Egenskapsbestämmelsen § 2 tas bort och ersätts av en bestämmelse om att byggnad inte får byggas närmare fastighetsgränsen än 4 meter. Prickmarken som betyder att marken inte får bebyggas anses i många fall ha en onödigt stor

¹ Ett möte som enligt rutin hålls med berörda kommunala förvaltningar

² Betydande miljöpåverkan är 1 stor påverkan på ett mindre område eller 2 storskalig påverkan eller 3 kumulativ påverkan som leder till 1 eller 2

utbredning. För de fall där prickmarken i ursprungliga planen har syftet att hus inte får byggas på mark som riskerar att översvämmas, ersätts prickmarken med planbestämmelse om lägsta höjd för var huvudbyggnader får byggas. Detsamma gäller även för komplementbyggnader, dock med annan lägsta höjd.

7.1.3 Utformning

Högst en våning får byggas med en högsta byggnadshöjd om 3,5 meter. Bestämmelse om takvinkel läggs till på samtliga fastigheter för att säkerställa att nya byggnader byggs med sadeltak för att anpassas till befintliga byggnader. Tomterna närmast vattnet får en lägre tillåten takvinkel (22-27 grader) än bakomliggande fastigheter (27-45 grader) för att säkerställa att byggnaderna inte blir för höga och täcker utsikten för bakomliggande fastigheter. Vind får inredas på samtliga fastigheter.

Bestämmelser gällande uthus/komplementbyggnader och dess storlek (§6 mom 2) utgår men ersätts inte av ny planbestämmelse. Komplementbyggnader får dock per definition inte dominera över huvudbyggnader.

7.1.4 Utförande

Följande egenskapsbestämmelse läggs till för all kvartersmark med beteckning B (Bostäder): ”Huvudbyggnader ska utformas så att de inte tar skada av en översvämning upp till 158,5 m (RH2000)”.

Denna bestämmelse införs för att förhindra skador på huvudbyggnader vid översvämning.

För komplementbyggnader läggs följande planbestämmelse till för all kvartersmark med beteckning B (Bostäder): Komplementbyggnad ska utformas så att de inte tar skada av en översvämning till 157,2 m (RH200).

7.2 Friytor

Dröverka består mestadels av skogsområden men vissa större öppna grönytor förekommer. Med omkringliggande skog finns det bra förutsättning för rekreation.

7.3 Fornlämningar

Inom planområdet för återstående del av plan 193 finns en fornlämning. Denna utgörs av en stensättning, troligtvis en gammal grav från brons- eller järnåldern. Vid en revideringsinventering som gjordes 1992 var ett mindre hus uppfört på platsen. Huset, som stod på plintar täckte större delen av stensättningen och en del av den senare var därför synlig under huset.

Ett gruvområde som benämns som fornlämning finns inom Dröverkaområdet. Gruvområdet ligger dock inom område för plan 214. Se aktuell planändring för plan 214 för mer information om gruvområdet och dess risker.

Länsstyrelsen har sedan tidigare gett ett yttrande kring fornlämningarna³ som finns i Dröverka (se planbeskrivning för aktuell planändring för plan 214 för information om de andra fornlämningarna i Dröverkaområdet). Länsstyrelsens generella bedömning utifrån samtliga fornlämningar i Dröverkaområdet är att det kommer att krävas tillstånd till ingrepp i fornlämning enligt Kulturmiljölagen inför eventuella nybyggnationer, inklusive schaktning för vatten och avlopp. Dock behöver separat bedömning ske från fall till fall.

7.4 Störningar

Det är långt till närmsta större väg eller järnväg. Det är även långt till annan bebyggelse.

7.4.1 Översvämningsrisk

Vissa av fastigheterna riskerar att svämmas över vid stora vattenflöden. Därav läggs planbestämmelse om att huvudbyggnader ska utformas så att de inte tar skada av en översvämning upp till 158,5 m (RH200) enligt kommunens riktlinjer. För komplementbyggnader läggs planbestämmelse till om att de ska utformas så att de inte tar skada av en översvämning till 157,2 m (RH200).

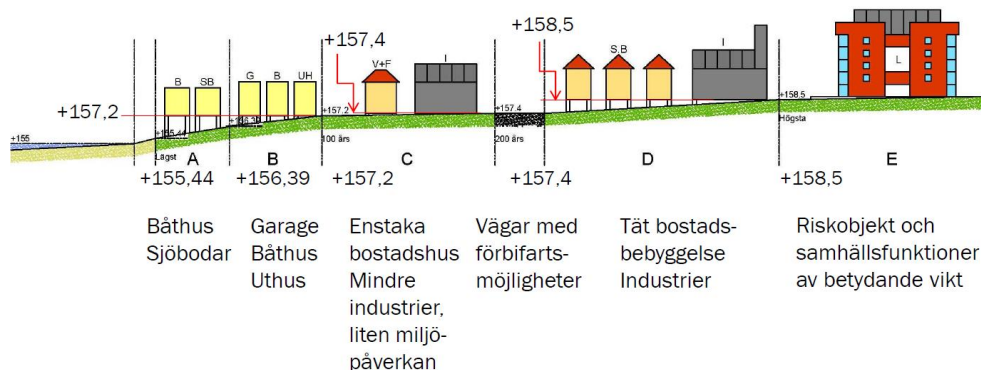


Illustration gällande nivåer för bebyggelse intill Väsman

7.4.2 Räddningstjänstens insatstid

Räddningstjänstens fordon kan vara på plats inom 10-20 minuter.

7.5 Barnperspektiv

Dröverka är ett fritidshusområde som ligger intill sjön Väsman och har ett stort skogsområde i närheten. Området har bra förutsättningar för lek och rekreation, såväl för små som stora.

Inga större vägar finns i närheten och det finns en bra gång- och cykelväg i närområdet som barnen kan använda.

³ Yttrande angående önskan om ändring av detaljplan, Dröverka samfällighet, Ludvika kommun – länsstyrelsens diarienummer 431-8176-2018

7.6 Strandskydd

Strandskyddet är sedan tidigare upphävt i och med gällande plan. Marken är redan ianspråktagen. Inga nya tomter tillkommer.

7.7 Konsekvenser av planändringens genomförande

7.7.1 Konsekvenser vid ett nollalternativ

Den gällande detaljplanen fortsätter att gälla, vilket innebär att:

- Huvudbyggnad inte får vara större än 110 kvadratmeter samt att komplementbyggnader inte får vara större än 40 kvadratmeter. Bygglovsansökningar för större huvudbyggnader och komplementbyggnader kan inte beviljas trots relativt stora tomter och att förutsättningar för ett ökat personantal finns då vatten- och spillvattenledningar nyligen har byggts ut i Dröverka.

7.7.2 Konsekvenser vid ett genomförande av planändringen

Den aktuella planändringen gäller tillsammans med gällande detaljplan, vilket innebär att:

- Bättre förutsättningar ges för att bygga ut befintliga huvudbyggnader.
- Bestämmelse om storlek på huvudbyggnad blir rättvis och bedöms utifrån tomtens storlek.
- Ingen begränsning för största byggnadsarean för komplementbyggnader/uthus finns, men uthus får fortsatt inte dominera över huvudbyggnader gestaltningsmässigt.

8 Fastighetsrättsliga frågor

8.1 Ingående fastigheter och markägoförhållande

Fastigheterna inom området ägs av privata fastighetsägare alternativt Dröverka samfällighetsförening. Ludvika kommun äger ingen mark inom Dröverkaområdet.

8.2 Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet av planen.

8.3 Upphävande av fastighetsplaner

Det finns inga gällande fastighetsplaner inom aktuellt område.

9 Genomförandefrågor

9.1 Kvartersmark

Byggande och iordningställande av anläggningar och/eller hus inom kvartersmark åvilar den enskilde fastighetsägaren.

10 Organisatoriska frågor

10.1 Planförfarande

Planarbetet inleds med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Efter samrådet kan dock förfarandet, om det bedöms behövas, övergå i ett utökat planförfarande

10.2 Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Ingen allmän platsmark ingår i området för aktuell planändring. Huvudmannaskapet för den allmänna platsmarken i den ursprungliga planen är enskilt.

10.3 Genomförandetid

Enligt 5 kap 5§ plan- och bygglagen (PBL) skall anges en genomförandetid inom vilken detaljplanen skall vara genomförd.

För denna plan föreslås en genomförandetid på fem (5) år.

11 Ekonomiska frågor

Planärendet bekostas av beställare (Dröverka samfällighetsförening) av den aktuella planändringen.

12 Tidplan

Samråd	vintern 2020
Granskning	våren 2021
Antagande	våren/sommaren 2021
Laga kraft	våren/sommaren 2021

13 Medverkande tjänstemän

Detaljplanen har upprättats av planeringsenheten. Kontakter har under planarbetets gång tagits med övriga kommunala förvaltningar och enheter.

Johanna Ingre
planeringschef

Joel Lidholm
sambhällsplanerare – handläggare