



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSBETECKNINGAR

- Gräns för planområdet
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

- L-GATA Lokal trafik
- NATUR Naturområde
- B1 Bostäder, inklusive mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen
- B2 Bostäder
- B2C Bostäder, samlingslokal
- B2S Bostäder, förskola
- E Teknisk anläggning

Vattenområden

- W1 Bad och bryggor

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- e2 Högst en huvudbyggnad per fastighet
- e3 Högst två lägenheter per huvudbyggnad

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik

MARKENS ANORDNANDE

- Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING UTFÖRANDE

- p1 Huvudbyggnad får inte placeras närmare gräns mot granntomt än 4,0 m. Komplementbyggnad får inte placeras närmare gräns mot granntomt än 1,5 m.
- p2 Garageport, som vetter mot gata, får inte placeras närmare gatan än 6,0 m.
- 0,0 Högsta byggnadshöjd i meter
- II Två våningar, högsta byggnadshöjd 7 m
Högsta byggnadshöjd för uthus, garage och dylikt är 3,5 m
Minsta taklutning är 15 grader
- v1 Vind får inte inredas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara 10 år från den dag planen vunnit laga kraft

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

UPPLYSNINGAR

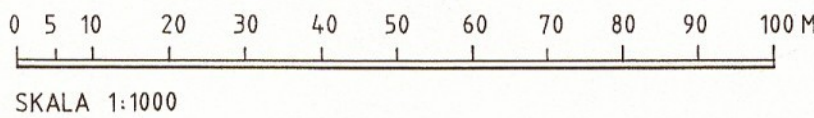
Planens fullständiga handlingar består av

- plankarta med bestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- illustrationskarta
- grundkarta
- samrådsredogörelse
- utlåtande

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen

Godkänd för samråd	2002-10-23
Godkänd för utställning	2003-01-29
Antagen	2003-06-05
Vunnit laga kraft	2003-07-04
Tillhör kommunfullmäktiges beslut	2003-06-05 § 66

Caisa Hjorth

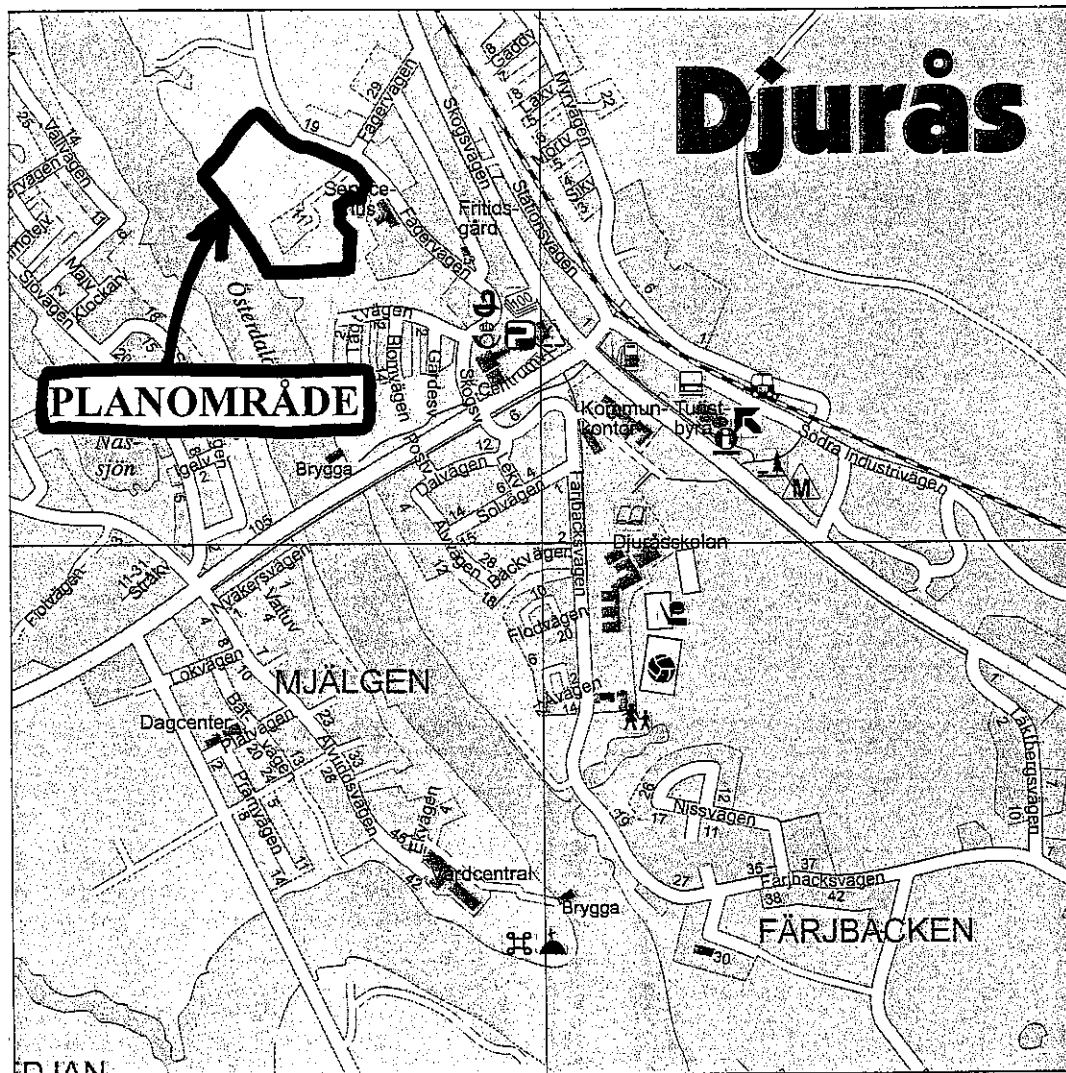


ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN
FAGERVÄGSOMRÅDET, DJURÅS
i Gagnefs kommun, Dalarnas län

Upprättad i oktober 2002

Hans Ekborg
Arkitekt SAR/MSA



DETALJPLAN

FAGERVÄGSOMRÅDET, DJURÅS

i Gagnefs kommun, Dalarna

Upprättad i oktober 2002

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

FAGERVÄGSOMRÅDET, DJURÅS

i Gagnefs kommun, Dalarnas län

Upprättad i oktober 2002

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplanen hör under samrådsskedet följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- illustrationskarta
- samrådsredogörelse
- grundkarta
- fastighetsförteckning

Detaljplanen hanteras enligt normalt planförfarande, vilket innebär att planen, efter det att samråd har genomförts och inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse, ställs ut offentligt för granskning innan antagande kan ske. När utställning har skett sammanställs inkomna yttranden i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att anpassa gällande detaljplan till de ändrade förutsättningar som den exploatering som planeras inom planområdet innebär.

En förlängd lokalgata, med justerad lokalisering på grund av läget på nyligen utlagda VA-ledningar, säkerställer tillfart till de flerbostadshus som planeras i planområdets södra del.

I planområdets norra del har exploateringen av ett gruppboende i kombination med ett utvecklingscenter för yngre personer med Aspergers syndrom påbörjats, vilket tillsammans med den tidigare nämnda lokalgatan påverkar storleken på det område i detaljplanen som föreslås inrymma sju villatomter.

Mindre verksamheter, som inte är störande för omgivningen, medges inom vissa delar av detaljplanens bebyggelseområden.

Bestämmelsen om öppet vattenområde i gällande detaljplan har preciserats så att det vid behov är tillåtet att anlägga mindre båt- och badbryggor.

Vid den öppna dammen, en så kallad loka, öster om planområdet skall strandskyddet upphävas.

PLANDATA

Planområdet, som omfattar ca 6,0 ha, är beläget nordväst om Djurås centrum, norr om Tägtvägen mellan Fagervägen och Österdalälven.

Gagnefs kommun äger Skogen 3:18. Skogen 3:72 ägs av Lotsen i Gagnef AB, Skogen 5:20 och 5:28 av privata fastighetsägare. Skogen s:4 utgör samfälld mark för Skogens Byskifteslag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

För planområdet gäller en detaljplan från 1993-12-17.

Miljö- och byggnadsnämnden har 2002-09-11 beslutat att en ny detaljplan enligt stadsarkitekt Göran Borgstrands skiss och redovisning skall tas fram.

Konsekvenserna av planens genomförande innebär inte en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning (enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, PBL) behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet utgörs av tämligen flack mark som begränsas av branta raviner norr och söder om planområdet samt Österdalälvens strandbrink i planområdets västra del. Öster om planområdet finns en öppen damm, en så kallad loka.

Inom området finns ett par bebyggda fastigheter. Annars består marken i huvudsak av åker- och ängsmark med busk- och skogsbevuxna slänter mot älven och i ravinerna.

Österdalälvens strandbrink redovisas i detaljplanen som naturområde.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse inom planområdet utgörs av två fastigheter bebyggda med enbostadshus med tillhörande gårdsbyggnader. För tillkommande bebyggelse medges, liksom i gällande detaljplan, ett varierande utbud av bostäder:

I planområdets södra del planeras ett område med flerbostadshus innehållande 18 lägenheter fördelat på tre loftgångshus i två våningar, med tillhörande bostadskomplement.

Centralt inom planområdet finns möjlighet att tillskapa ett småhusområde innehållande sju villatomter.

I den norra delen av planområdet pågår exploateringen av ett gruppboende i kombination med ett utvecklingscenter, kallat Lotsen, för yngre personer med Aspbergers syndrom, en lindrigare form av autism.

För att, om behov uppstår, medge en ytterligare etapp med flerbostadshus medges bostäder i två våningar inom ytterligare två bebyggelseområden. Här medges som alternativ även andra användningssätt. Med samlingslokaler i det ena fallet avses en bystuga om behov av en sådan skulle föreligga. I det andra fallet kan bebyggelseområdet alternativt utnyttjas för förskoleverksamhet.

Inom detaljplanens B₁-områden medges bostäder inklusive mindre verksamheter, som inte är störande för omgivningen. Avsikten är att

verksamheter som t ex. hårateljé, fotvård mm ska kunna startas och bedrivas i mindre omfattning i anslutning till den egna bostaden. Om en verksamhet därefter växer får en utökning ske i lokaler på annat håll.

I likhet med gällande detaljplan har tillåten byggnadshöjd för planens B₁-områden satts till fem meter. På så sätt medges envåningsbyggnader med förhöjt väggliv, en byggnadstyp som bättre passar in i en traditionell bymiljö än den typ av envåningshus med inredd vind som varit vanlig på senare år.

Tillgänglighet

Kvartersmarkens tämligen flacka mark medför god tillgänglighet utomhus för rullstolsburna och andra personer med nedsatt rörelseförmåga. Vid påtagliga förändringar av befintliga byggnader samt vid nybyggnad bör Handikappinstitutets rekommendationer i "Bygg ikapp handikapp" tillämpas.

Vattenområden

Bestämmelsen om öppet vattenområde i gällande detaljplan har preciserats så att det vid behov är tillåtet att anlägga mindre båt- och badbryggor.

Strandskydd

Strandskyddet skall upphävas vid lokan öster om planområdet. Upphävande av strandskyddet kommer att prövas av länsstyrelsen i särskild ordning. Som särskilt skäl kan anges att strandskyddsområdet redan har gällande detaljplaner från 1981, 1991, 1993 och 1997 samt till stora delar utgörs av redan exploaterad mark.

Gator och trafik

En ny lokalgata kommer att säkerställa tillfart till bebyggelseområdena i planområdets södra del. Lokalgatans lokalisering har justerats något jämfört med gällande detaljplan för att hamna parallellt med de VA-ledningar som nyligen blivit utlagda.

Gång- och cykelförbindelse till centrala Djurås kan erhållas genom att lokalgatan står i förbindelse med de gång- och cykelstråk genom angränsande naturpark som redovisas i gällande detaljplan

Störningar, risker

Enligt Ras- och Skredutredningen, Område 8 Djurås vänster sida, utförd av VBB VIAK 1994-04-22, är säkerheten mot ras och skred tillfredsställande för befintlig bebyggelse lokaliserad 10-15 meter bakom strandbrinkens släntröner. Avståndet motsvaras av den gräns mot strandbrinken inom kvartersmark för mark som inte får bebyggas.

Med tanke på att nya röner kan ha framkommit under senare år, skall ändå samråd ske med geoteknisk expertis vid nybyggnad och väsentlig tillbyggnad. Schaktningsarbeten inom 10-15 meter från släntröner mot älven är generellt olämpliga, även här krävs samråd med geoteknisk expertis. Vegetationsbehandling inom naturområdet skall föregås av samråd med geoteknisk expertis.

Enligt kommunens radonkartering från 1990 ligger planområdet inom lågriskområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunens VA-nät.

Markanvändningen teknisk anläggning i anslutning till lokalgatan avser Gagnefs Elverks befintliga transformatorstation.

Uppvärmning av såväl villabebyggelse som flerbostadshus avses ske genom enskilda värmeanläggningar. För flerbostadshusen i planområdets södra del kan en biobränsleeldad värmeanläggning komma att bli aktuell. För närvarande utreds en placering av en mobil pelletseldad värmecentral öster om planområdet, på andra sidan Fagervägen. En sådan värmecentral kommer troligen att vara dimensionerad så att även enskilda småhusfastigheter inom planområdet kan erbjudas anslutning.

Administrativa frågor

Detaljplanens genomförandetid ska vara tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är upprättad i samarbete med karttekniker
Caisa Hjorth, Gagnefs kommun.

Magasinet arkitektkontor



Hans Ekborg
Arkitekt SAR/MSA

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

FAGERVÄGSOMRÅDET, DJURÅS

i Gagnefs kommun, Dalarnas län

Upprättad i oktober 2002

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande, vilket bör medföra ett antagande i början av 2003.
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är normal, dvs. tio år. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.
Ansvarsfördelning Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmänna platser. Lokalgatan och naturmarken sköts av Djurås vägförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning mm	Avstyckning till nya fastigheter kommer att ske successivt i takt med bebyggelseområdenas exploatering. Ledningsrätt bör bildas för att säkerställa u-området för kommunens VA-ledningar. Servitut bör bildas som säkerställer allmänhetens tillträde till x-området.
-----------------------	---

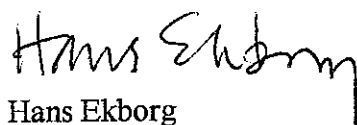
EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen bekostar detaljplanen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Genomförandebeskrivningen är upprättad i samråd med kommunens markingenjör.

Magasinet arkitektkontor



Hans Ekborg
Arkitekt SAR/MSA