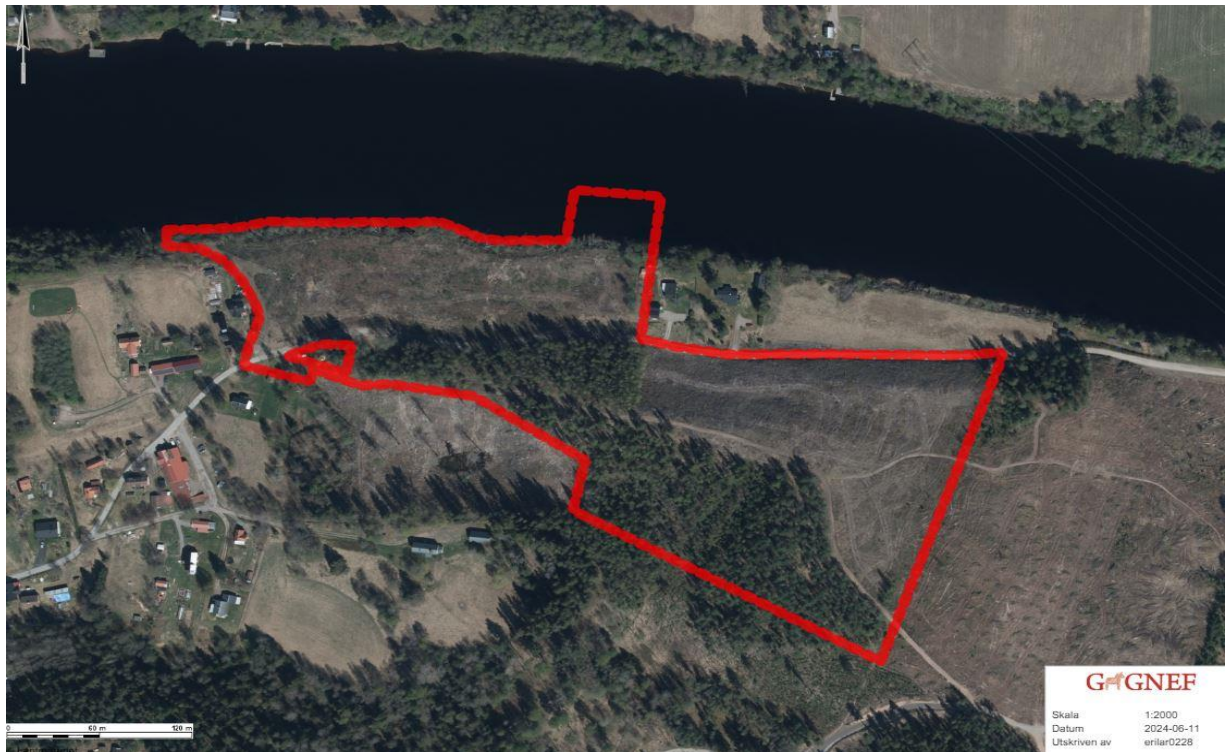
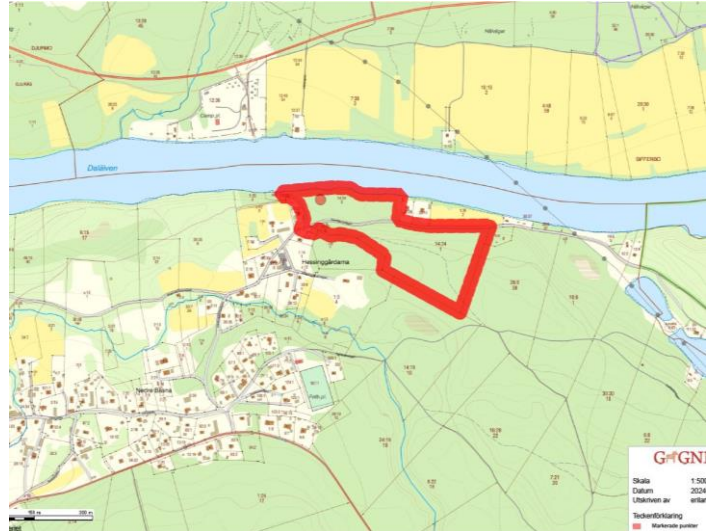




Kommunstyrelsen

Detaljplan för
Älvbyn, Bäsna 14:24

Bäsna
Gagnefs kommun



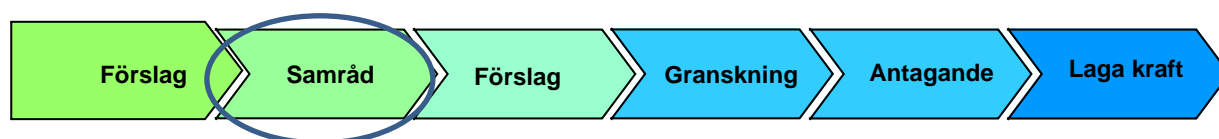
Samrådshandling

**PLAN- OCH
GENOMFÖRANDEBESKRIVNING** Plannr
KS/2023:302

INLEDNING

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

Planprocessen – standardförfarande



Planeringsunderlag	<ul style="list-style-type: none"> - Plankarta med tillhörande bestämmelser - Planbeskrivning (det här dokumentet) - Undersökning av betydande miljöpåverkan (Behovsbedömning) - Fastighetsförteckning - Illustration - LIS-plan - Geoteknisk utredning - PM Dagvatten och hydrogeologi
Förfarande	Planen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Vid tolkning av detaljplanen ska Boverkets allmänna råd (BFS 2022-11-01) om planbestämmelser användas.
Bakgrund och planuppdrag	Kommunen har för närvarande inga lediga tomter i Bäsna samtidigt som det finns stor efterfrågan på byggbar mark i Bäsna och kommunens östra delar. Planområdet är i kommunens LIS-plan utpekad som ett framtida bebyggelseområde. Kommunstyrelsen beslutade 2023-06-27 (§102) att lämna positivt planbesked för detaljplan för ny bostadsbebyggelse i Bäsna inom utpekad LIS-område utmed Dalälven intill Hemtjärn.
Syfte	Syftet med detaljplanen är att tillskapa tomter för nya bostäder i Bäsna. Planläggningen syftar till att möjliggöra ca 30 bostads- eller fritidsfastigheter men även småskaliga flerbostäder i ett eller två plan. Tillgängliggöra åtkomst till älven för allmänheten genom åtkomst med allmänningar till fri passage utmed älven.
3, 4, 5 kap. Miljöbalken	Planen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms överskridas i och med planens genomförande. Planförslagets inverkan på vattentäkt beskrivs under en egen rubrik.

Behovsbedömning För att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning görs en behovsbedömning i ett tidigt skede av planarbetet. Planförslaget bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan och en konsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i den östra delen av tätorten, angränsade till Hässingårdarna och Nedre-Bäsna. Planområdet utgörs av fastigheten Bäsna 14:24 och utmed Dalälven och intill Hemtjärn. Planområdet avgränsas av Dalälven i norr, Hässingårdarna i väst, fritidsbebyggelse österut efter hemtjärnsvägen. Och i sydöst på åsen återfinns större skogsområden.



Vy över västra delen av planområdet uppe från åsen med Dalälven i center och Djurmo klack i bakgrunden

Areal och markägande

Planområdet omfattar totalt drygt 7 ha skogsmark. Planområdet utgörs av Fastigheten Bäsna 14:24, som ägs av en markägare och exploitör. Fastigheten består huvudsakligen av avverkad skogsmark som genomskärs av Hemtjärnsvägen.

Vattentäkt

Planområdet är beläget inom primärzon för Lennhedens vattenskyddsområde. Inom zonen finns föreskrifter. Föreskrifterna innebär inte ett byggnadsförbud utan ställer villkor på både befintlig bebyggelse och ny. Nedan följer utdrag från föreskrifterna med paragrafer som kan beröras av planförslaget.

7§ Avloppsanläggningar

Primär skyddszon samt Sekundär skyddszon A: Nyanläggning av enskild avloppsanläggning för spillvatten är förbjuden.

För ändring av befintlig enskild anläggning för spillvatten krävs tillstånd från kommunen.

Latrinkompostering är förbjudet.

9 § Materialtäkter och markarbeten

Primär och sekundär skyddszon: För husbehovstäkt krävs tillstånd från Länsstyrelsen. Övrig materialtäktsverksamhet är förbjuden. För schaktningsarbeten, sprängning, pålning, spontning, borrarbete och andra underjordsarbeten krävs tillstånd från kommunen. Undantag från kravet på tillstånd gäller för mindre schaktningsarbeten till ett djup av maximalt en meter samt för nödvändiga underhållsarbeten av vatten-, avlopps-, färrvärme-, el och teleledningar etc. Undantag gäller också för schaktning vid akuta åtgärder för att förhindra att skadliga ämnen når underliggande markskikt.

11 § Anläggningar för uttag av vatten

Primär skyddszon: Ny anläggning för uttag av vatten från berg eller jord är förbjuden. Undantag från förbudet gäller för ny anläggning som tillhör Lennheden vattentäkt.

12 § Anläggningar för utvinning av energi

Primär skyddszon: Ny anläggning för lagring och utvinning av energi och kyla ur jord, berg, yt- eller grundvatten är förbjuden. För ändring av befintlig anläggning krävs tillstånd från kommunen.

Strandskydd

Enligt Miljöbalkens 7 kap råder strandskydd till 100 meter från strandlinjen, både på land och i vatten, längs alla sjöar och vattendrag.

Platsen ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område. Inom LIS-området kan kommunen genom detaljplan upphäva strandskyddet om:

- bidrar till utvecklingen av landsbygden,
- att bygga ett enstaka en- eller tvåbostadshus i anslutning till befintliga bostadshus.



Utdrag från Gagnefs kommuns LIS-plan, där strandskyddet hävs inom området 1 och 3 vilka ingår i planförslaget.

Tidigare ställningstaganden

LIS-plan

LIS-plan tätorter ger förutsättningar för vidare planläggning genom att rekommendera en viss markanvändning. Gagnefs kommuns vision är att skapa en växande kommun genom att bygga fler bostäder och erbjuda tomter för olika verksamheter. Det är av stor vikt att ha en långsiktig planering och beredskap för att skapa ett hållbart Gagnef.

Ny bebyggelse ska tillkomma inom tätortsgränsen. Kommunen anser att det är ett angeläget och väsentligt allmänt intresse att skapa möjlighet till ett stort antal bostäder.

Gagnef kommuns LIS-plan avser planläggning för bostäder för delområde 1–3 i Bäsna. Då annan verksamhet bedöms kunna påverka MKN negativt. Se LIS-Plan

Detaljplaner

Omgivande bebyggelse är inte detaljplanerad.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Mark

Mark och vegetation

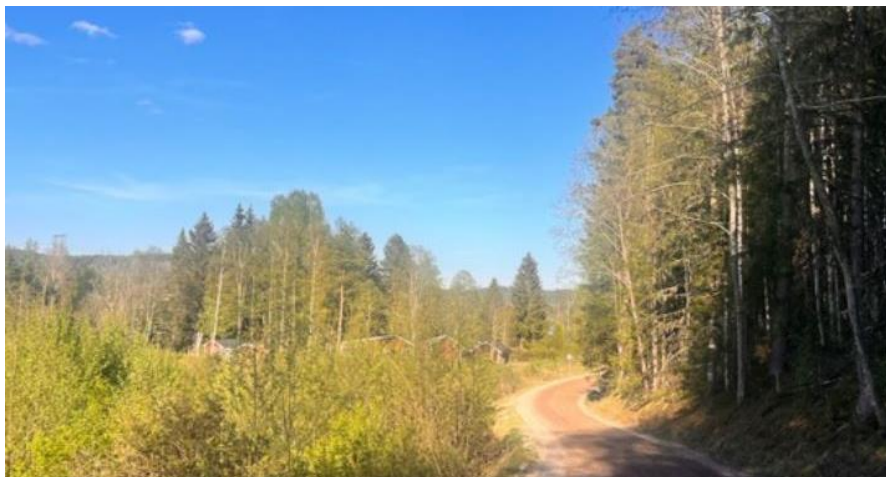


Foto av del av planområdet från hemtjärnsvägen från väst till öst

Området är vackert beläget med närhet till Dalälven och med utsikt till Djurmo klack i norr. Med närhet till den populära badplatsen Hemtjärn i öst.

Den norra delen av planförslaget är relativt plan och avskiljs från älvtomterna med en rejäl höjdskillnad upp till åsen dikt an Hemtjärnsvägens sträckning.

Området på åsen sluttar ned mot Hemtjärnsvägen som passerar i västöstlig riktning genom hela planområdet. Höjdskillnaden mellan den södra och norra delen av planförslaget uppgår till mellan 10–20 meter. Åsen utgörs i huvudsak av avverkad skogsmark (lika så älvtomterna) och blir allt planare desto längre avståndet blir från Hemtjärnsvägen. I ytterområdena finns bevarad vegetation, även utmed älven. Utanför men angränsande till föreslaget planområde i sydväst finns en rejäl sänka vilket bildar en åsrygg upp till den södra högre belagda delen på åsen.

Kulturmiljövärden

Angränsade bebyggelse saknar värden av betydelse. Goda gestaltungs exempel på bibehållen sammanhängande bykaraktär med många gamla gårdar med välbevarat månghussystem finns i andra delar av Bäsna tätort.

Fornlämningar

Utdrag ur Fornsök (RAA:s kartportal)

Intill naturområde i syd utom planförslaget finns en övrig lämning, lämning från en gammal färdväg.

Rekreation och rörligt friluftsliv

Det finns goda möjligheter att ströva i närområdet. Flertalet stigar finns i bebyggelseområdets södra del. Vid Hemtjärnsvägen strax öster om Hemtjärn finns ett naturreservat att tillgå. 500 meter söder om området, i Nedre Bäsna finns även en fotbollsplan.

Geotekniska förhållanden

Generellt anses området ha god byggbarhet för så väl hus som väg. Detta gäller i synnerhet för området söder om vägen som domineras av isälvsmaterial men även norr om vägen där isälvsediment förekommer är den sannolikt god även om förhållandena här kan vara mer komplexa och närheten till älven ställer krav på stabilitet, erosionsrisk och eventuella övriga risker så som risk för översvämning.

Även om slänterna söder om vägen bedöms som stabila kan de planerade tomterna inom vissa partier vara för branta att bygga i. Det kan därför bli aktuellt att ändra höjdsättningen inom området. Den befintliga vägen kan komma att höjas alternativt att höjderna planas ut och materialet användas som fyllning. Isälvsmaterial har naturligt bra egenskaper som fyllning. Det kan också vara lämpligt att utforma bebyggelsen så att den följer variationerna i höjd inom området, t ex suterränghus där de förekommer sluttningar. Se geoteknisk utredning

Markradon

Planområdet är belaget inom lågriskområde för markradon. De västra delarna angränsar till högriskområde och bör eventuellt undersökas närmare i byggskedet. Se geoteknik undersökning.

Bebyggelse

Bebyggelsen i omgivningarna

Direkt angränsade till planområdet återfinns huvudsakligen 3 fritidshus. Bebyggelsen i planområdets närhet utgörs av bostadshus av varierad ålder.

Service

I Bäsna finns en förskola och skola för barn upp till årskurs 3 inklusive fritidsverksamhet. Det finns även en restaurang med tillhörande butik.

I Djurås finns service som post, bank, bibliotek, apotek, vårdcentral, resecentrum mm ca 10 km från planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planområdet trafikeras huvudsakligen till och från Bäsnavägen via Hellsingårdsvägen som när vid övergång till grusbeläggning bildar genomfartsvägen Hemtjärnsvägen. Den sistnämnda vägen är som de flesta vägarna i en dalaby av smalare slingrande karaktär med direktutfarer osv som via Långgattu slingrar sig väster igenom byn (Norr om den större Bäsnavägen, den centrala vägen genom Bäsna) mot de mer centrala delarna av Bäsna tätort.

Kollektivtrafik

Efter Bäsnavägen i centrala Bäsna finns busshållplats där bussar som trafikerar sträckan Borlänge – Djurås- Mockfjärd stannar på flertalet. Närmaste belägen busshålls plats är Mörtbacken. Se bild nedan



FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRING

Mark och bebyggelse



Mark och vegetation

Det nya bostadsområdet utformas som en förlängning av Bäsna österut längs Dalälven. Den övergripande principen är att skapa en bykaraktär där utblickar mot Dalälven och naturen skapar stora upplevelse- och boendekvaliteter. Gatu- och tomstrukturen följer områdets topografi i så stor utsträckning som möjligt för anpassning till åsryggen som betydelsefullt landskapselement.



Bebyggelse

De nya husen utformas så att de i material, takvinkel och färgsättning förhåller sig till den lokala byggnadstraditionen.

Byggnaderna byggs företrädevis i trä, omålat eller i dova matta slamfärgskulörer.

Där marken lutar är det mest lämpligt med hus som har ett begränsat fotavtryck och bebyggs företräddelsevis med tvåplanshus eller suterränghus.

De flesta husen kan byggas traditionellt med platta på mark eller motsvarande och i några lägen kan det bli aktuellt med souterränghus eller liknande. Längs med Dalälven möjliggörs 7-8 tomter som är lämpliga för en- tvåplanshus med tillhörande komplementbyggnader som tex uthus, garage mm.

Tomterna angörs från den befintliga Hemtjärnsvägen.

På åskanten med utblick över Dalälven och det omgivande landskapet tillskapas 8 tomter för en- tvåplanshus som nås via förstärkt befintlig och en ny väg uppe på åsryggen.

Tomterna har en varierande lutning och ungefär hälften kommer att medge platta på mark och några kommer att förutsätta souterränghus eller stolphus. På tomterna finns utrymme för garage eller carport.

Uppå på åsen skapas 14 tomter som samlas längs vägarna och bildar en bystruktur. Byggnaderna placeras mot den relativt smala vägen och det finns möjlighet till garage eller carport. Tomterna sluttar i varierande grad och i några lägen kan det krävas sluttningshus eller stolphus.

PARK, W

Gemensamma ytor skapas för allmänheten där en parkyta med lekplast samt brygga vid Dalälven som kommer utgöra en mötesplats för nya området och Bäsnaborna.

Natur

Det kommer vara möjligt att ta sig till fots igenom hela planområdet via en stig förlagd på naturområdet mellan älvtomterna och bostäderna på åsen till den närbelägna lek- och parkytan med tillhörande vattenområde för brygga. Det kuperade naturområdet i nordost används som pulkabacke, vintertid och denna möjlighet ska finnas kvar.

Gator och trafik

Vägnät

De tillkommande gatorna i området blir 5-6m breda och dimensioneras för sopbil och lätt lastbil. Passagen in till området från väster har en avsmalning till 4 meter vid en punkt mellan fastigheterna BÄSNA 30:32 och BÄSNA 1:26. En mötesplats direkt öster om passagen kommer att anordnas för att dimensionera för sopbilen.

Hemtjärnsvägen kommer att delvis förstärkas på den norra delen där den gränsar mot de tillkommande älvtomterna.

Parkering

Parkering ska ske på egen tomt. Utrymme ska finnas på tomtmark för såväl boende- som besöksparkering.

För besökaren till älvområdet ska en besöksparkering iordningställas på eller efter kovägen nedemot färjeläget. De som vill ströva i omgivningarna eller bada i ska kunna parkera här.

Gatan upp på åsen är smal och brant varför det ska finnas utrymme för bilar att stanna till nedanför backen och ovanför

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nyttillkomna hus ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp. Detta innebär att nuvarande va-verksamhetsområde måste utökas. E-område för avloppspumpstation på 10 x 10 meter upprättas i det nordvästra hörnet av området, intill befintlig väg ner till gamla färjeläget.

Alternativen är lättryckssystem (LTA) eller självfallssystem med en pumpstation i områdets lågpunkt varifrån spillvattnet pumpas till närmaste anslutningsledning alternativt en kombination av dessa. Används ett LTA-system installeras en pumpstation på respektive fastighet. Ledningarna i båda systemen är normalt täta men som skyddsåtgärd kan skarvar på eventuella självfallsledningar utföras med en extra tätning alternativt utföras som svetsat system såsom LTA-systemet.

Beaktande utbredningsområdets förutsättningar bedöms i dagsläget LTA-system vara det mest lämpliga. En fördel med ett LTA-system jämfört en gemensam pumpstation i en självfallslösning är att eventuell bräddning från enskilda LTA-pumpar blir betydligt mindre än från en gemensam pumpstation. Se PM Dagvatten och hydrogeologi.

Värme, el, tele, och bredband

Då fjärrvärmenät saknas i Bäsna kan det vara lämpligt att bygga nya hus som värms med solenergi. Jord- och bergvärme är förbjudet i enlighet med skyddsföreskrifterna.

El- och teleledningar ska placeras på gatumark eller naturmark. Planområdet ska i samband med utbyggnaden också förses med fibernät. Befintlig starkströmsledning är belägen strax söder om områdets västra del. E-område på strax under 10x10 meter för transformator upprättas där intill inom naturmarken.

Avfall

De nyttillkomna älvtomterna ska ha egna abonnemang för avfallshantering. Plats för uppställning av sopkärl i samband med tömning kommer att finnas utmed Hemtjärnsvägen. För resterande bostäder anordnas ett ”torg” söder om Älvbyn utmed gatan med gemensam avfallshantering.

Dagvatten

Dagvatten från tomtmark föreslås hanteras lokalt via infiltration. Takytor kan antingen avvattnas via stuprör med utkastare till omgivande genomsläppliga ytor eller via ledning i mark till stenkista/makadammagasin för vidare perkolation till mark. Hårdgjorda ytor avvattnas mot närmsta grönyta. Dagvatten från kvartersgatan föreslås avledas via dagvattenbrunnar och täta ledningar alternativt täta diken med självfall mot reningsanläggning i anslutning till utlopp mot Dalälven. Se PM Dagvatten och hydrogeologi.

Buller och luftkvalitet Planområdet är beläget i ett skogsområde på behörigt avstånd från större vägar eller störade verksamheter.

Markföreningar Inga kända markföreningar finns i området.

Motiv till planens reglering

I detta kapitel presenteras bakgrunden och motiven för de regleringar som införts i planen. Syftet är att ge en tydlig bild av varför vissa regler och riktlinjer har fastställts

Säkerställande av vattenskyddsområde

För att minimera riskerna i samband med ändrad markanvändning från skogsmark till mark för bostäder ska man säkerställa att bestämmelserna i skyddsföreskrifterna beaktas vid exploatering. Därav upprättas planbestämmelser på plankartan, utifrån de specifika föreskriftsformuleringar inom aktuell zon som berörs av planförslaget. Se föreskrifter för Lennheden vattentäkt. §7 och § 11 klaras genom kravet på anslutning till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp.

12 § blir förbud genom planbestämmelse på plankarta.

Lydelse bestämmelseformulering:

Ny anläggning för lagring och utvinning av energi och kyla ur jord, berg, yt-eller grundvatten är förbjuden.

Med villkor för startbesked säkerställs §9. Då åtgärderna inom planlagd mark blir lovpliktiga och säkerställs vid tekniskt samråd där miljökontoret kan ge tillstånd eller avslå åtgärden i lovprocessen. Se planbeskrivning hänvisning härleder till understående kapitel, **Rekommendationer för teknisktutförande** med bilaga PM Dagvatten och hydrogeologi

Lydelse bestämmelseformulering:

Innan startbesked kan ges i lov (Bygg, Mark, Rivning) måste Gagnefs kommuns miljökontor medgiva sitt tillstånd. Se planbeskrivning.

Allmänplats

Gator förbättrar trafiksäkerheten genom tydlig trafikledning. Gator utformas för att vara tillgängliga för alla, inklusive personer med funktionsnedsättningar. Gatorna bidrar till en tilltalande tillgänglig by- och boendemiljö. Bevarande av naturliga områden främjar biologisk mångfald och ekosystemtjänster, erbjuder invånare platser för avkoppling och fysisk aktivitet. Naturmark och parkmark bildar grönstråk som bidrar till Älvsbyns

skönhet och attraktionskraft. Lekplatsen och vattenområdet kommer fungera som mötesplats för familjer. Tillgängliga lekplatser säkerställer att alla barn, oavsett funktionsförmåga, kan delta i lek.

Parkeringsyta för allmänheten är avgörande för att underlätta för besökare som ska nyttja de nya park och vattenområdet. parkeringen minskar risken parkering ut med Hemtjärnsvägen och därmed säkerhetshöjande samt förebygger störningar.

Samtliga regleringar av den allmänplatsen hjälper till att skapa en välfungerande, säker och trivsamt bymiljö.

Kvartersmark

Begränsning av markensutnyttjande

En zon av 6 meter med prickmark har lagts utmed kvartersmark med direktutfart, för att säkerställa god sikt samt att parkering kan ske på egen uppfart.

Höjd på byggnadsverk

Högsta totalhöjd på är 8,5 meter över angivet nollplan. Högre totalhöjd kan inte medges då högre byggnader kommer att dominera landskapsbilden.

Utfartförbud

För att färdas säkert och minimera belastning på/av Hemtjärnsvägen förbjuds utfarter från det södra kvarteret mot genomfartsvägen

Utformning

f1 Endast friliggande i ett eller två plan medges

f2 Byggnader ska ges enkla rektangulära former och väl avvägda proportioner. Krav på traditionellt utförda fasader i trä, omålat eller i dova matta kulörer

Bestämmelserna motiveras genom att säkerställa landskapsbild och byggnadstradition för ett område i blandad upplåtelseform i enlighet med Gagnef kommuns översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram

Rekommendationer för teknisktutförande

Säkerställande av vattenskyddsområde

Detaljplaneläggningen innebär att kommunens verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten kommer att utökas, och både nya och befintliga byggnader i planområdet ansluts därmed till allmänt VA.

Några enskilda spillvattenanläggningar eller andra åtgärder i strid mot vattenskyddsområdes föreskrifter 20 FS 2018:19 kommer inte medges.

Dagvattnet hanteras i slutna ledningar och infiltreras in i Dala-älven för att säkerställa att vattentäkten inte påverkas av planförslaget.

Rekommendationer

Mot bakgrund av de platsspecifika förhållanden som råder inom utredningsområdet med genomsläppliga jordarter och läget inom primär skyddszon för Lennhedens vattentäkt, rekommenderas följande åtgärder för en erforderlig riskreducering:

Utforma byggnationen med beaktande av vattenskyddsområdenas skyddsföreskrifter.

Anpassa val av byggnadsmaterial som alstrar minsta möjliga mängd farliga ämnen vid händelse av brand.

Hårdgör inte mer ytor än nödvändigt för att i möjligaste mån bibehålla nuvarande förutsättningar för grundvattenbildning.

Minimera behovet av schaktning i syfte att bibehålla jordlagrens nuvarande förutsättningar för grundvattenbildning.

Minimera mängden införda jordmassor och säkerställ att införda massor är rena. Massor med märkning MRR bör ej tillåtas.

Uppmuntra till en trädgårdsgestaltning som utgår från de naturgivna förutsättningarna med växtlighet som trivs på sand rika jordar och undvik införsel av humusrika jordmassor.

Verka för säkra trafiklösningar som minimerar risk för olyckor.

Förbjud biltvätt inom området även utan rengöringsmedel. I gällande skyddsföreskrifter rådet förbud mot biltvätt med undantag för biltvätt utan rengöringsmedel.

Bygg spillvattensystem med tät svetsade skarvar och förstärkt skydd mot bräddning. Se PM Dagvatten och hydrogeologi.

Givet att dessa rekommendationer tas i beaktande, bedöms föreslagen bostadsexploatering sammantaget var lämplig.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

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

Nollalternativet

Om detaljplanen inte tas i anspråk för ny bebyggelse kommer befintlig skogsmark återplanteras för skogsbruk. Samtidigt är det just skogsmark som förordas i översiktsplanen som förstahandsalternativ för nyetableringar, fastställt i de politiska strategiska vägvalen. I vägvalen fastställs också att varje tätort ska växa. Alternativet innebär att Bäsna inte kommer växa och det innebär stor negativ påverkan på allmännyttan. Allmänheten ges ej tillgång till Natur, Park- och Lek samt vattenområde där möjlighet för bad och fiske finns.

Planalternativ

Älvbyn vitaliseras, bostäder med krav att harmoniera med landskapet i traditionell gårdsutformning bildar en ny dalaby för framtida generationer. Befintliga invånare i Bäsna som söker en mindre bostad kan bo kvar och nya invånare kan flytta in. Allmänheten får tillgång till en tillgänglig anordnad Natur, Park, Lek och vattenområde som kan nyttjas av såväl funktionsvarierade, barn och gamla som annars skulle ha svårigheter att röra sig säkert utmed älvmrådet.

Samtidigt tas skogsmark ur produktion.

Administrativa bestämmelser

Strandskydd

Vid framtagandet av LIS-planen, inventerades växt- och djurlivet inom föreslaget område av natursakkunnig, vid inventering påträffades ingen värdefull flora eller fauna.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: Ett det ska finnas minst ett **särskilt skäl**. Två förslaget är av ett sådant väsentligt samhällsintresse som **väger tyngre än strandskyddets syfte**.

Inom aktuellt LIS-området yrkar kommunen på att genom detaljplan upphäva strandskyddet med särskilt skäl:

Planförslaget **bidrar till utvecklingen av landsbygden då** nya bostäder kommer attrahera fler människor att bosätta sig i Bäsna, vilket bidrar till befolkningstillväxt. En ökande befolkning kommer leda till en mer levande och dynamisk bygd med större social samverkan och trygghet. Vilket på handen ger ett rikare kultur- och fritidsliv samt ökad social sammanhållning. Ett direkt resultat av en ökad befolkning kommer motivera och möjliggöra för förbättringar av Bäsnas infrastruktur, såsom vägar, kollektivtrafik och

kommunal service. Ett större underlag av invånare kommer också leda till ett utökat serviceutbud, såsom butiker, restauranger och fritidsanläggningar.

Alltså en positiv ekonomisk utveckling för hela Bäsna, då nybyggnation av bostäder kommer stimulera den lokala ekonomin. Byggprojekt genererar arbetstillfällen inom bygg- och hantverkssektorn samt kommer leda till att fler företag etablerar sig i området för att tillhandahålla varor och tjänster till de nya invånarna.

Byggandet av nya bostäder i direkt anslutning till bygden innebär bättre ekonomiska förutsättningar för befintliga bostäder. På så sett bidra planförslaget till att även befintliga byggnader rustas eller anpassas nybyggnationer efter byggnadstradition och landskapsbild. En planerad och kontrollerad bostadsutveckling möjliggör för hållbara byggmetoder och nya miljövänliga teknologier. Flertalet landsbygdsorter står inför utmaningar med avbefolkning och åldrande invånare. Genom att skapa nya bostäder kan man locka yngre familjer och yrkesverksamma att flytta till området, vilket kommer göra Bäsna mer hållbart på lång sikt.

Utöver ovanstående effekterna av nya bostäder vilket utgör ett väsentligt samhällsintresse som **väger tyngre än strandskyddets syfte**, kommer en lokal gata med parkering för besökande till området att angöras intill naturmarken i nordvästlig del av planområdet. Förslaget tillgängliggör en idag svåråtkomlig Älv. Då planförslaget innefattar fri passage om 30 meter som ska hållas öppen för allmänheten att ströva fritt, genom NATUR-området till PARK, LEK, W- område för brygga. Förslaget innebär att det bildas flertalet nya grönytor vilket också bidrar till biologisk mångfald. Därmed kommer förslaget även på sikt gynna både människor och miljön. Strandskyddet ska därför upphävas för hela området.

Huvudmannaskap Huvudmannaskapet för allmänplats är enskilt inom planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor Detaljplanen avses antas av kommunstyrelsen.

Tekniska frågor Utbyggnad av det kommunala va-nätet sker genom DVAAB:s försorg på uppdrag av Gagnef Teknik AB. Detta kan ske först efter det att kommunfullmäktige fattat beslut om en utökning av va-verksamhetsområdet.

DVAAB har ansvaret för utbyggnaden av dagvattennät

Dala Energi AB ansvarar för utbyggnaden av elförsörjningen inklusive fiberkabel. Elbolaget har räknat på nätet och redogör för en kapacitet på 10 kV i nätet fram till området. Dala-Energi uppger även att det inte ska vara några problem att ansluta området då befintligt nätet finns i områdets direkta närhet, det kan dock behövas förstärkas med nya transformatorer och lågspänningsnät.

Fastighetsbildning	För planens genomförande krävs fastighetsbildning. Lantmäteriet ansvarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder på exploatörens initiativ och be- kostnad. Med fastighetsbildning avses avstyckning av bostadsfastigheter, nybildning och ombildning av gemensamhetsanläggningar samt ombildning av servitut.
Avstyckning	Bostadstomter styckas från Bäsna 14:24. Minsta tomtstorlek är 800 m ² .
Gemensamhets- anläggning	<p>Gemensamhetsanläggning ska bildas för allmän plats, vägmark, naturmark, parkmark och bryggor.</p> <p>I gemensamhetsanläggningen för GATA söder om hemtjärnsvägen ska nybildade bostadsfastigheter söder om Hemtjärnsvägen ingå samt fastigheterna Bäsna 9:39 samt Bäsna 1:26 och Bäsna 26:8.</p> <p>I gemensamhetsanläggningen för GATA och P-PLATS ned mot älven norr om Hemtjärnsvägen i planområdets västra del ska samtliga nybildade bostadsfastigheter ingå.</p> <p>I gemensamhetsanläggningen för NATUR, PARK och W ska samtliga nybildade bostadsfastigheter ingå.</p> <p>Gemensamhetsanläggningarna ska förvaltas av en samfällighetsförening som kan vara gemensam för alla gemensamhetsanläggningar.</p> <p>Exploatören ska utan ersättning upplåta allmän platsmark till den förvaltande föreningen.</p> <p>Alla nybildade bostadsfastigheter inom planområdet ska även inträda i den befintliga gemensamhetsanläggningen för Hemtjärnsvägen Bäsna Ga:2. Gemensamhetsanläggningen kan komma att omprövas.</p> <p>För att säkerställa vägåtkomsten söderifrån behöver vägsträcka från Holtäppsvägen till planområdet förrättas i gemensamhetsanläggning eller säkras genom servitut. Detta regleras i kommande exploateringsavtal</p>
Servitut	Fritidshusfastigheten Bäsna 9:39 samt skogsfastigheterna Bäsna 26:8 och Bäsna 1:26 har servitut att använda befintlig väg för utfart respektive skogskörslor över Bäsna 14:24. Servitutet upphävs och Bäsna 9:39 och Bäsna 26:8 ges andel i gemensamhetsanläggningen för vägar inom planområdet.
Ekonomiska frågor	I samband med försäljning av tomter ska köpare förbinda sig att betala anslutningsavgifter för va- och dagvatten till DVAAB. Anslutningsavgift till Dala Energi, skriva el- och bredbandsavtal med leverantör.

Medverkande tjänstepersoner

Detaljplanen har tagits fram av undertecknad Samhällsplanerare Eric Larsson i samarbete med kommunens markingenjör David Östh. Kart- och Mätningenjör Linnea Olhans har ansvarat för framtagande av grundkarta och markägarförteckning. Miljö- och hälsoskyddsinspektör Tomas Skymning och Planingenjör Emma Sundin har också deltagit i planarbetet

Gagnef 2024-07-02

Gagnefs kommun

SAMHÄLLSBYGGNADSAVDELNINGEN

Eric Larsson

Samhällsplanerare

Beslut	Instans	Datum
Godkänd för samråd	Kommunstyrelsen	2024-06-25
Godkänd för granskning	Kommunstyrelsen	
Antagen	Kommunstyrelsen	
Vunnit Laga kraft	Kommunstyrelsen	