



Samhällsbyggnad, Plan- och fastighetssektionen
Elin Fredriksson, 0571-281 90
elin.fredriksson@eda.se



Plan PM

Detaljplan för del av fritidshusområde vid Flan, Håvilsrud



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

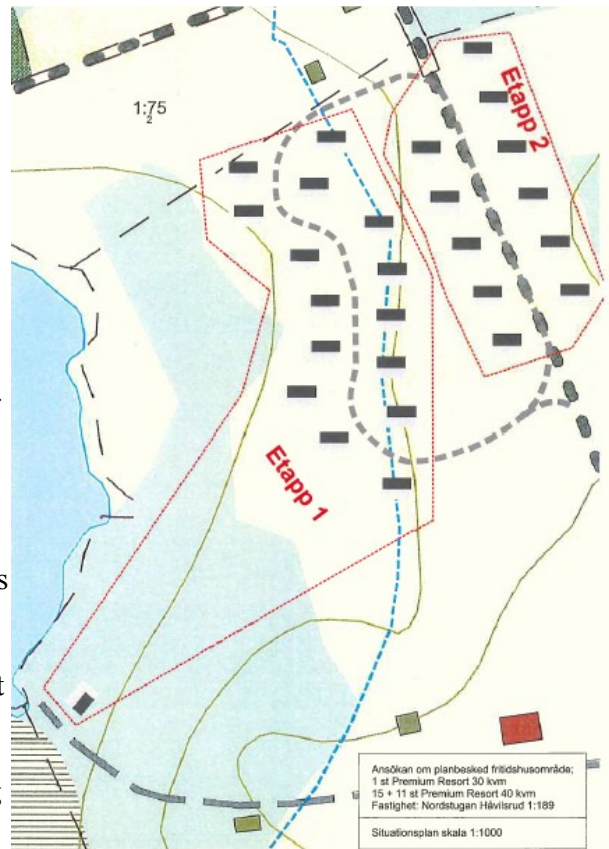
1 BAKGRUND OCH SYFTE.....	3
2 PLANOMRÅDE.....	3
3 GÄLLANDE PLANER.....	4
4 VIKTIGA BEHANDLINGSFRÅGOR.....	5
5 PLANFÖRFARANDE.....	6
6 FÖRSLAG TILL BESLUT.....	6
7 PLANFÖRFATTARE.....	6

1 BAKGRUND OCH SYFTE

En anhållan om planbesked inkom till kommunen 2018-10-15. Exploatören har för avsikt att etablera ett fritidshusområde vid Vällen, Håvilsrud. Det finns idag en stor efterfrågan på lättskötta fritidshus generellt i landen och synnerligt i aktuellt område. Konceptet är att leverantören av fritidshusen, Morgan Nyman AB, marknadsför och levererar fritidshusen som kan köpas av kunderna. Dessa betalar sedan en årsavgift till fastighetsägaren.

Planförslaget är indelat i två etapper. I den första etappen planeras ca 15 fritidshus på 40 m² och ett på 30m². Till varje hus byggs ett öppet altandäck i vinkel på ca 50 m². Fritidshusen ansluts till den avloppsanläggning, vattenförsörjning samt elanslutning som ingår i etableringen.

I andra etappen planeras det för etablering av ytterligare 11 st fritidshus.



Syftet med detta plan-PM är att utreda möjligheterna till en ny detaljplan för området och belysa vad som under planprocessens gång behöver utredas vidare. Det är också menat till att begrunda beslutet att inleda ett planarbete.

2 PLANOMRÅDE

Planområdet ligger i Håvilsrud, ca 1 km sydväst om norska gränsen intill sjön Flan.

Området är idag åkermark med inslag av mindre skogsområden. Området är till störst i privat ägo, men det finns också en fastighet som ägs av kommunen, Håvilsrud 1:175.

Det finns bebyggelse inom området i form av bostadshus med komplementbyggnader.

Ca 245 m väster väster om området ligger länsväg 863. Senaste trafikmätningen skedde 2007 av Trafikverket och visade en årsmedeldygnstrafik på 190 fordon och 10 lastbilar.

Enligt SGI:s karttjänst består en stor del av området av fastmark, men strandlinjen har potentiellt hög eroderbarhet.

Området omfattas av normal skyddsnivå när det kommer till reningskrav.

3 GÄLLANDE PLANER

Det finns inga gällande detaljplaner i området.

Enligt de strategiska frågorna i kommunens översiktsplan (2014) ska kommunen verka för landsbygdsutveckling. Etablering av nya verksamheter för turism och fritid, t.ex i LIS-områden, kan öka kommunens attraktivitet och ge fler människor möjligheten att ta del av kommunens goda tillgång till natur- och rekreativsvärden.

Området finns utpekade i kommunens LIS-plan (2014) för bostäder eller fritidshus. Slutsats för området är att det bedöms utökas med bebyggelse i form av enstaka hus eller en samlad grupp som ansluter till befintligt bebyggelsemönster och kan skapa förutsättningar för etablering av lokal service. Detaljplan krävs vid mer än 5-6 tomter, i annat fall kan lovprövning ske med stöd av plan- och VA-utredning.

Kompletterande bebyggelse bör placeras så att möjligheterna att fortsatt bruka de öppna markerna inte försvåras.

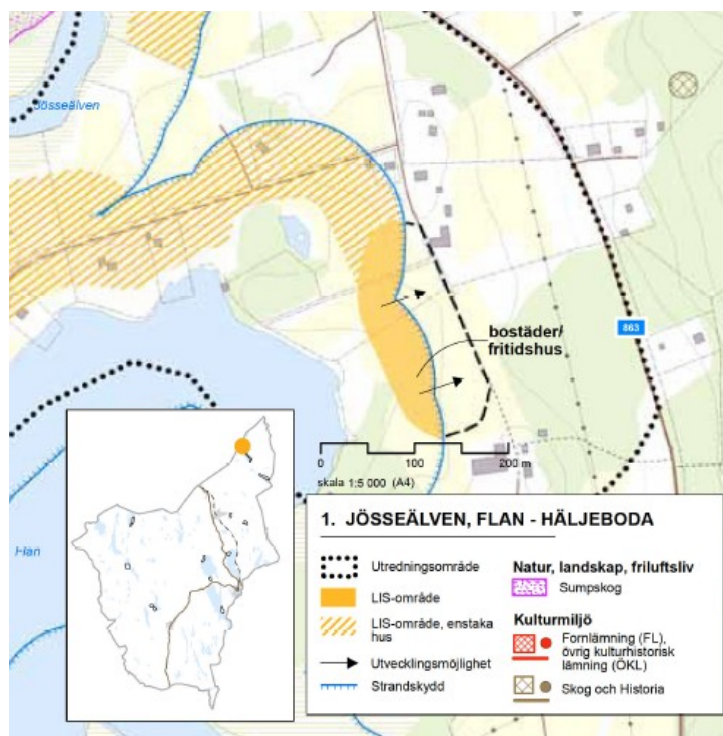
I samband med detaljplaneläggning bör en naturvärdesbedömning av det blivande planområdet göras.

Rekommendationer - Turism och friluftsliv

- Nybyggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen och omgivande bebyggelse.
- Trafikangöring ska utformas så att trafiksäkerheten inte försämras. För ny anslutning till allmän väg krävs Trafikverkets tillstånd.
- Enklare nyetableringar kan ske med planutredning och va-utredning som underlag för beslut. I känsliga lägen (miljö, trafik etc) kan detaljplan krävas. Likaså krävs detaljplan i områden av riksintresse eller regionalt intresse för kulturminnesvård eller naturvård. Planen ska belysa hur etablering kan genomföras utan att motstående intressen påverkas negativt.
- För Valfjället gäller att VA-hantering måste förbättras vid en utbyggnad.

Rekommendationer - Näringsliv och service

- Vid nyetablering eller utbyggnad av verksamheter ska riktlinjerna i "Bättre plats för arbete" utgöra vägledning.
- Nybyggnader ska placeras och utformas med stor hänsyn till landskapet, terrängen, omgivande bebyggelse och kulturhistoriska värden..
- Trafikangöring ska utformas så att trafiksäkerheten inte försämras. För ny anslutning till allmän väg krävs Trafikverkets tillstånd.
- Enklare nyetableringar kan prövas med planutredning och va-utredning som underlag. I känsliga lägen (miljö, trafik etc) kan detaljplan krävas.



4 VIKTIGA BEHANDLINGSFRÅGOR

- Delar av den tänkta åtgärden är inom strandskyddet vilket innebär att detta måste upphävas genom detaljplan genom ett särskilt skäl. Intresset för åtgärden måste även väga tyngre än strandskyddets intressen.

I detta fall är området utpekade som LIS-område, vilket är det sjunde skälet till att upphäva strandskyddet. Området är i LIS-planen utpekade för utveckling av bostäder/fritidshus. Vidare behöver det utredas hur djur- och växtliv påverkas av etableringen inom strandskyddet. Trots upphävandet av strandskyddet ska det finnas tillgång till fri passage längst strandlinjen.

- Enligt LIS-planen ska vatten och avlopp minst uppfylla kraven på normal skyddsnivå ur miljösynpunkt och gemensamma lösningar ska uppmärksammas. En VA-utredning ska genomföras under planarbetet i enlighet med Havs- och vattenmyndighetens allmänna råd (HVMFS 2017:17) om små avloppsanläggningar för hushållsspillvatten. Utredningen bör visa olika reningsalternativ och förslag på placering.
- Kommunen genomförde en kulturmiljöinventering 1974-1975 där gamla skolan och Sörtomten är inventerade medan ett större område kring Norstugan är utpekade som särskilt beaktansvärd. Vidare i planarbetet behöver konsekvenser för kulturvärdena beskrivas. Därför ska en antikvarisk förundersökning genomföras.
- Vidare i planarbetet bör anslutningen till väg 863 utredas där Trafikverket får vara delaktiga. Senaste mätningen som Trafikverket gjort skedde under 2007.
- Enligt LIS-planen ska en bedömning av naturvärden genomföras vid detaljplanering. Naturmiljön är ett varierat landskap med dominans av åkermark.

Enligt Artportalen har det påträffats Utter i Jösseälven, norr om planområdet. Det har också under 2012 observerats smålom, gröngöling, kungsfågel och sävsparv. De två förstämde är nära hotade och de sistnämnda två är klassade som sårbar.

Även gräddsporing finns nämnd i LIS-planen och ska därför ingå i utredning om bevarandestatus påverkas.

- De geotekniska förutsättningarna i området ska utredas.
- Detaljplaner ska alltid utredas om de har betydande miljöpåverkan där kommunen ska ta ställning till om planens genomförande antas medföra en betydande miljöpåverkan. Om så är fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram.

5 PLANFÖRFARANDE

Planarbetet föreslås genomföras med standardförfarande då den inte strider mot kommunens översiktsplan.

6 FÖRSLAG TILL BESLUT

Plan- och fastighetssektionen föreslår Samhällsbyggnadsutskottet att ge positivt planbesked och uppdra Plan- och fastighetssektionen att starta ett planarbete med standardförfarande.

7 PLANFÖRFATTARE

Detta plan-PM har sammanställts av Elin Fredriksson, Samhällsplanerare.
