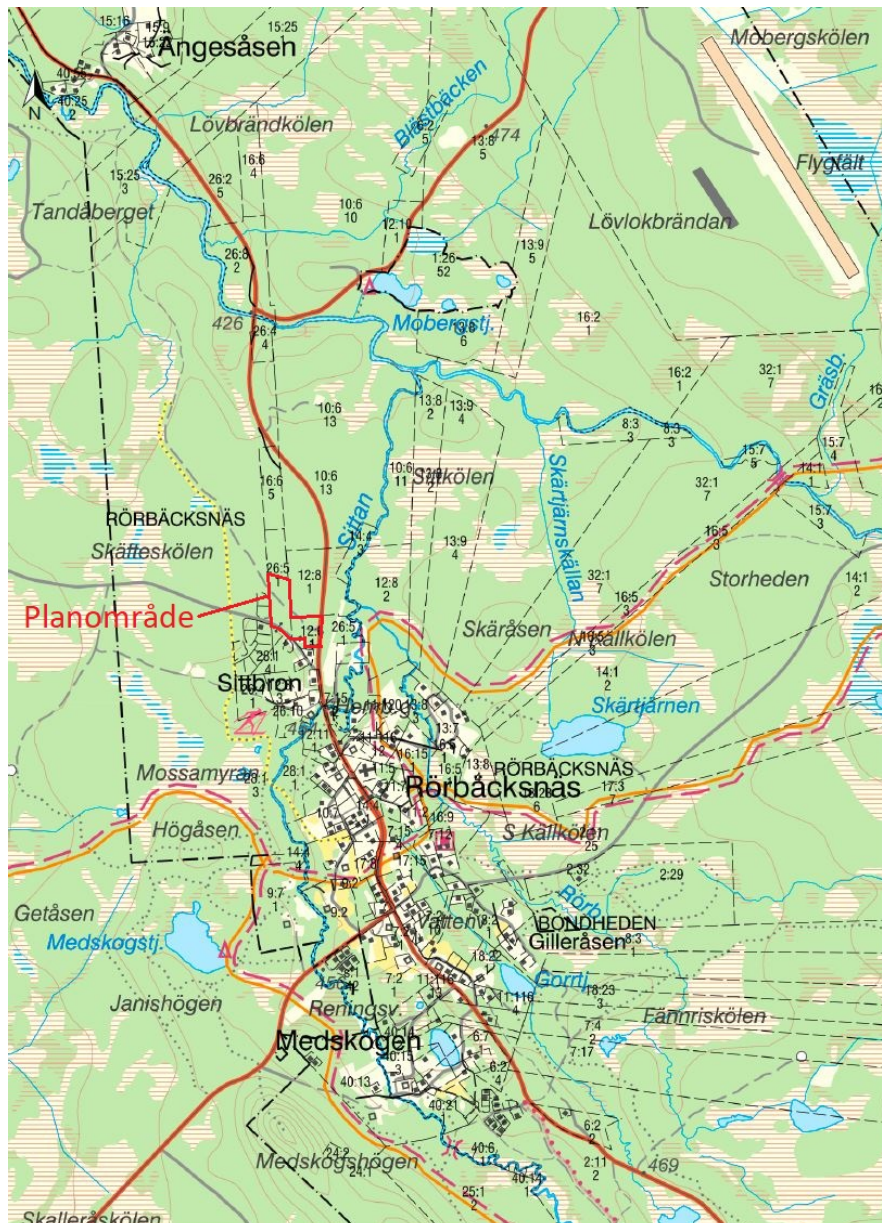


Detaljplan för Rörbäcksnäs 12:6 och 26:5

Malung-Sälens kommun
Dalarnas län

Upprättad i mars 2020 rev. i februari 2021 och april 2021 av
Bygg-Teknik i Malung AB

	<u>Instans</u>	<u>Datum</u>
Beslut om samråd	MSN	2019-12-05
Antagen	MSN	2021-06-24
Vunnit laga kraft		2021-07-23



STANDARDPLANFÖRFARANDE

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna är följande:

- Plankarta i skala 1:2 000 med planbestämmelser
- Illustrationskarta i skala 1:2 000
- Planbeskrivning
- Naturvärdesinventering 2019-11-16. Kompletterad 2020-09-27
- VA-karta i skala 1:2 000
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planförslagets huvudsakliga syfte är att tillskapa 13 nya fastigheter för bostäder i direkt anslutning till en befintlig detaljplan för bostäder.

FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

De åtgärder planen medger bedöms förenliga med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i MB 3, 4 och 5 kap.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget ca 1 km norr om Rörbäcksnäs centrum.
Areal	Planområdet omfattar delar av fastigheterna Rörbäcksnäs 12:6 och 26:5 med en areal på ca 3 ha.
Markägoförhållande	Fastigheten Rörbäcksnäs 12:6 ägs av Torbjörn Steen och 26:5 av Lars Persson.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Rikshintressen	Särskilda hushållningsbestämmelser gäller med hänsyn till natur- och kulturvärden samt turism/rörligt friluftsliv. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB, 4 kap. 1-2 §§.
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan redovisas aktuellt område (B21 Rörbäcksnäs) som ett ca 45 ha stort område utlagt som möjligt område om det i framtiden önskas en större utveckling av permanent- och fritidsbebyggelse. Som riktlinje anges: "Bebyggelse får tillkomma inom området som redovisas på karta. Detaljplanläggning krävs".
Detaljplaner	Området är idag inte detaljplanlagt och ligger direkt öster om detaljplan för Rörbäcksnäs 28:1 m.fl. (L80)
Program	Program bedöms onödigt för detta planarbete.
Miljökonsekvensbeskrivning	Parallellt med upprättandet av samrådsförslag för aktuell detaljplan har en behovsbedömning beträffande betydande miljöpåverkan gjorts. Bedömningen redovisas längre fram i denna planbeskrivning, under rubriken "Behovsbedömning". Denna görs på detta sätt även till föremål för samråd med länsstyrelsen. Behovsbedömningens slutsats är att planen inte kan anses medföra betydande miljöpåverkan och att någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) därmed inte behöver upprättas. Kommunens ställningstagande till behovsbedömningen kommer att göras efter samrådet.

Strandskydd	Inom och i anslutning till planområdet finns inga vattendrag, som omfattas av strandskydd.
Kommunala beslut	Kommunens byggnadsnämnd beslutade 2019-12-05 att detaljplanearbetet får påbörjas, varvid givna anvisningar skall beaktas samt att planförslaget kan bli föremål för samråd när kompletta handlingar föreligger.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur	I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering utförts av HL Taigabas 2019-11-16.. En kompletterande inventering har utförts 2020-09-27 Bägge inventeringarna bifogas planhandlingarna.
<i>Mark och vegetation</i>	Området består av en tallungskog på ca 15 år. Idag står enstaka fröträd kvar som miljöträd. Fältskiktet består av kråkbär/ljungtyp och bottenskiktet av renlavar och friskmarksmossor.
<i>Naturvärden</i>	Fastmarken saknar helt naturvärden enligt naturvärdesinventeringen bland annat på grund av den skogsavverkning som skett inom området. Det finns heller inga uppgifter i myndigheters databaser om några naturvärden. I november 2020 har det gjorts en översiktlig inventering med avseende på marksvampar i och omkring Rörbäcksnäs tätort inom ramen för Malung-Sälens kommuns arbete för en ny översiktsplan. Inventeringen har gjorts av en individ med lång flerårig erfarenhet av marksvampar och marksvampsinventeringar. I inventeringen så framgår det att hela detaljplanen ligger inom ett område som beskrivs som "Kalhyggen och ungskogar uppkomna efter kalhyggen.". Inventeraren har dragit slutsatsen det inte finns förutsättningar att hitta motaggsvamp eller annan marksvamp inom det området vilket gör att noggrannare inventering ej är nödvändig.
<i>Geotekniska förhållanden</i>	Berggrunden är sandsten täckt med ett mäktigt lager av morän. Inom området finns inget berg i dagen. Något behov av särskild geoteknisk utredning i samband med detaljplanläggningen bedöms därmed inte finnas.
<i>Förorenad mark</i>	Inom de föreslagna bebyggelseområdena finns inte kännedom om någon förorenad mark.
<i>Fornlämningar</i>	Några kända fornlämningar finns ej inom planområdet.
Bebyggelseområden <i>Befintlig bebyggelse</i>	Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Söder och väster om planområdet finns flera avstyckade och bebyggda bostadsfastigheter.
Bostäder (B)	Följande planbestämmelser föreslås gälla för B-områdena: Bestämmelserna är anpassade för att tillgodose behov som finns vid permanentbosättning. - Högsta tillåtna byggnadsarea 300 m². - Minsta tomtstorlek regleras genom en planbestämmelse för respektive kvarter i m². - Endast en huvudbyggnad får uppföras per fastighet. - Högst två lägenheter får inredas per fastighet.

- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 5,8 meter. Komplementbyggnader får inte ha högre byggnadshöjd än 3,5 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 35 °.

Elstation (E)

Följande planbestämmelser föreslås gälla för E-området:

- Högsta tillåtna byggnadsarea 30 m².
- Högsta tillåtna byggnadshöjd för huvudbyggnad är 3,5 meter.
- Högsta tillåtna taklutning är 35 °.

Arbetsplatser

Nya arbetstillfällen i Rörbäcksnäs har på senare år tillkommit i anledning av byggnationen av varuhus i Långflon, beläget ca 18 km från Rörbäcksnäs. Rörbäcksnäs är den närmaste orten med bra offentlig och kommersiell service, varför de som anställs vid varuhuset kan komma att vilja bosätta sig i Rörbäcksnäs. Behov av nya bostäder kan även förväntas inom de närmaste åren i anledning av den nya flygplatsen med köpcentrum på Mobergskölen vilken nyligen öppnats. Rörbäcksnäs är även attraktivt för bosättning med hänsyn till närheten till Sälenfjällens skidanläggningar.

Offentlig service

I Rörbäcksnäs finns förskola och skola för årskurs 1-5 med fritidsverksamhet. Till Sälens vårdcentral är avståndet 35 km.

Kommersiell service

I matvarubutiken i Rörbäcksnäs centrum finns postkontor. Dessutom finns i Rörbäcksnäs en kortautomat för bensin samt ett hotell och en restaurang/café med fullständiga rättigheter.

Tillgänglighet

Några problem med att uppfylla dagens tillgänglighetskrav i den yttre miljön finns inte med hänsyn till markens lutningsförhållanden inom planområdet.

Tillgänglighetsfrågor bevakas enligt gällande bygglagstiftning i samband med bygglov och det tekniska samrådet.

Friytor**Natur**

Inom planområdet redovisas ett mindre naturområde för att möjliggöra anläggande av en gångväg mellan den befintliga lokalgatan sydväst om planområdet och lokalgatan inom planområdet. Gångvägen redovisas på illustrationskartan. Naturområdet kommer även att nyttjas för nedläggning av elledningar.

Elljusspår**Leder**

Väster om planområdet finns ett elljusspår som används både sommar- och vintertid för rekreation.

Genom sydvästra kvarteret på fastigheten 26:5 finns en gång- och cykelled. Denna föreslås att tas bort och motionscyklister hänvisas till elljusspåret väster om planområdet för att därmed undvika att motionscyklister använder lokalgatorna då detta kan innebära konflikter med fordonstrafiken efter lokalgatorna. Denna förändring av cykelleden har förankrats hos cykelklubben i Rörbäcksnäs. Elljusspåret läge redovisas på illustrationskartan.

Gator och trafik**Gatunät,**

Nya lokalgator kommer att anläggas enligt plankartan med anslutning mot länsväg 1047 där det idag finns en utfart, som idag används både för cykel- och biltrafik. Omedelbart norr om det föreslagna anslutningsläget mot länsväg 1047 finns en större parkeringsficka. Denna parkering har lämnats utanför planområdet och kan därför vara

	kvar i nuvarande utformning om inte Trafikverket har några synpunkter på detta. Anslutningen mot väg 1047 skall innan exploateringen påbörjas förbättras enligt Trafikverkets önskemål, varför en ansökan om förändring av utfarten måste sökas hos Trafikverket.
Kollektivtrafik	Rörbäcksnäs har idag en fungerande kollektiv busstrafik.
Parkering	Parkering förutsätts lösas inom respektive fastighet.
Störningar	Den på grundkartan redovisade skjutbanan kommer inom den närmaste tiden att rivas på grund av tillkomsten av den nya vägen till Scandinavian Mountains Airport och flyttas ca 6 km väster om Rörbäcksnäs, varför denna inte kommer att påverka den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. C:a 3 km nordost om planområdet finns idag den nybyggda flygplatsen Scandinavian Mountains Airport. Nu aktuellt planområde ligger utanför det område som omfattas av den översiktsplan, som tags fram i samband med planeringeringen av den nya flygplatsen. Den nya flygplatsens påverkan på angränsande bostadsbebyggelse har utretts i samband med Miljöprövningen. Följande text är hämtad ur Miljöprövningsbeslutet: <i>I bostäder belägna i flygplatsens omgivning, vilka i medeltal minst tre gånger per dygn under tiden den 1 december – den 30 april beräknas utsättas för maximalbullernivåer utomhus överstiger 75 dBA(A), ska sökande genomföra bullerbegränsande åtgärder. Målet för åtgärderna ska vara att uppnå en ljudnivå inomhus som inte överstiger 45 dBA(A). Åtgärderna ska endast vidtas på bostadsbyggnader uppförda före år 2013.</i> <i>Regelbunden flygtrafik vid flygplatsen ska huvudsakligen ske under dag och kvällstid kl. 06.00 - 22.00. Endast undantagsfall får starter och landningar ske under nattetid kl 22.00 - 06.00, dock att trafikering med ambulans- och räddningsflyg även får ske nattetid.</i> <i>Högst 11250 flygplansrörelser per år, varav högst 7200 rörelser i linjetrafik eller charter.</i> Enligt den MKB som tagits fram i samband med miljöprövningen av flygplatsen anges att det förligger stor osäkerhet hur stor den framtida verksamheten vid flygplatsen kommer att bli och hur den kommer att fördelas på olika flygplanstyper. I den affärsplan som tagits fram förutses en passagerarmängd på ca 450 000 personer efter 10 års drift. Då har uppskattats en viss mängd allmänflyg och helikopterflyg. Med utgångspunkt från detta har ett troligt maximalt antal flygplansrörelser bedömts till 17400. I MKB:n för flygplatsen har ingen uppskattad mängd flygrörelser för år 2040 tagits fram. Med ledning av ovanstående resonemang i MBK för flygplatsen skulle ett förväntat antal flygplansrörelse år 2040 bli ca 23000. Detta är en positiv beräkning utifrån lönsamheten för flygplatsen. Vad som händer i framtiden är som nämnts i MBK dock mycket osäkert. Oavsett hur många flygplansrörelser det blir i framtiden så kommer dock inte flygtrafiken med hänvisning till nedanstående beskrivning av bullernivåer från flygplatsen att innebära några olägenheter för boende i Rörbäcksnäs.

Av den Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som tagits fram i samband med miljöprövningen framgår att aktuellt planområde ligger utanför det område som bedömts få flygbullernivån 30 dB(A) orsakade av verksamheten på flygfältet. Ingenstans i MKB: en nämns att Rörbäcksnäs skulle påverkas av det buller som starter och landningar kommer att orsaka. Det får därmed anses utrett att buller från flygplatsen inte kommer att påverka boende inom planområdet.

Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216 med ändringar införd tom SFS 2017:359) innehåller riktvärden för bland annat trafikbuller. De riktvärden som gäller för ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnader är 55 dBA vid bostadsfasad, alternativt 50 dBA vid uteplats.

Enligt tabell 2 och diagram 2 i Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings informationsbroschyr kommer den ekvivalenta ljudnivån vid fasad att understiga 55 dBA eftersom skyltad hastighet är 80 km/timmen. Skyltarna för hastighetsbegränsning till 50 km/h är placerad ca 70 meter söder om planområdet varför hastigheten förbi själva planområdet bedöms vara mellan 60-80 km/h. Länsvägen trafikeras i genomsnitt av ca 460 fordon per dygn och närmaste bostadsfasad är belägen 30 meter från allmänna vägen. Vidare kommer uteplatser med största sannolikhet att placeras på andra sidan om bostadshusen från allmänna vägen sett med hänsyn till solinfallet. Därmed bedöms även riktvärdet för uteplatser på 50 dBA att uppfyllas.

Vid bedömning om framtida bullernivåer år 2040 kan man göra en liknande bedömning som enligt ovan gjorts när det gäller buller från flygplatsen. Där har en bedömning gjorts att flygtrafiken skulle öka med ca 30 % även om det är en mycket osäker bedömning. Därvid skulle vägtrafiken förbi fastigheten öka från 460 fordon per dygn till ca 600 fordon per dygn. Enligt tabell 2 och diagram 2 i Boverkets och Sveriges Kommuner och Landstings informationsbroschyr kommer den ekvivalenta ljudnivån vid fasad därvid att bli oförändrad år 2040, nämligen under riktvärdena 55 dBA vid bostadsfasad och 50 dBA vid uteplatser.

I framtiden när detta planområde är utbyggt bör det övervägas om inte sänkningen av hastigheten på väg 1047 från 80 km/h till 50 km/h borde flyttas och placeras norr om avfarten till flygplatsen. Se även redovisning på illustrationskartan.

Kommunen har redan i detta skede gjort en framställan till Länsstyrelsen om flyttning av skyltarna enligt ovan. Länsstyrelsen har i yttrande 2021-02-02 meddelat att de idag inte finner skäl att utreda behovet av att flytta skyltarna. Vid en tidpunkt då detaljplanen är antagen och byggnationen inom området är påbörjad finns dock möjlighet för kommunen att lämna in nytt förslag om sänkt hastighetsbegränsning.

**Riskbedömning
farligt gods**

Länsväg 1047 är utpekad som en transportled för farligt gods. Med anledning därav har följande riskbedömning tagits fram i samband med planarbetet.

Riskidentifiering

Vägen trafikeras i genomsnitt av ca 460 fordon per dygn varav ca 10 % utgörs av lastbilar. Lastbilstrafiken utgörs i huvudsak av varutransporter till försäljningsställen samt virkestransporter. Antalet lastbilar med farligt gods bedöms utgöra en mycket begränsad procentdel av lastbilstrafiken. Trafikflödet på länsvägen är beroende av säsongen med tätare trafik vintertid. Högsta tillåtna hastighet är 80 km/h. Skyltarna för hastighetsbegränsning till 50 km/h är placerad ca 70 meter söder om planområdet varför hastigheten förbi själva planområdet bedöms vara mellan 60-80 km/h. Transporter av flygbränsle till Scandinavian Mountains Airport från Sverige bedöms i första hand att ske över fjället längs riksväg 66. Transporter av flygbränsle till Scandinavian Mountains Airport från Norge kommer att ske längs länsväg 1053 och 1053 och kommer därmed inte att passera planområdet. Transporterna av brandfarlig vätska förbi planområdet bedöms med ovanstående bakgrund som mycket låg.

Antalet övriga transporter av farligt gods förbi planområdet bedöms även som mycket låg eftersom transporter till Rörbäcksnäs centrala delar kommer att ske i huvudsak söderifrån längs väg 1047 och transporter till fjällområdets anläggningar kommer med största sannolikhet att ske söderifrån längs riksväg 66 och kommer därmed inte att passera planområdet.

Sannolikheten att en olycka med farligt gods skall inträffa på länsvägen i direkt anslutning till planområdet är med hänvisning till ovanstående bedömning mycket låg.

Riskvärdering

Även om sannolikheten att en olycka med farligt gods skall inträffa i anslutning till planområdet finns dock den möjligheten.

Om en olycka trots den ringa sannolikheten ändå skulle inträffa finns dock följande förhållanden som gör att en skada på angränsande bebyggelse kommer att förhindras.

All ny bebyggelse är planerad 30 meter från länsvägen, vilket innebär att brännskador från en pöl brand är högst osannolik då detta avstånd vanligtvis anses som godtagbart.

Mellan länsvägen och det sydligaste kvarteret närmast länsvägen finns ett vägdike, en lokalgata med diken samt vegetation som minskar rörelseenergin på avåkande fordon, vilket även förhindrar att utrunnen vätska når tomtplatserna, som är belägna närmast allmänna vägen.

Det norra kvarteret närmast vägen är beläget mellan 2-5 meter högre än länsvägen vilket förhindrar av utrunnen vätska kan nå tomtplatserna.

Avåkande fordon bedöms heller inte kunna nå byggplatserna med hänsyn till de hinder som idag finns mellan länsvägen och byggplatserna.

Planområdet är beläget utanför centrumbebyggelse vilket innebär att det blir ett begränsat antal människor som normalt uppehåller sig i anslutning till länsvägen. Sannolikheten för personskador till följd av en farligt godsolycka är därmed starkt begränsade.

Riskreduktion

För att förhindra att de närmast belägna bostadsbyggnaderna skall bli påverkade av en eventuell olycka på allmänna vägen har i planen införts en bestämmelse att fasad mot allmänna vägen skall ha lägst brandteknisk klass EI 30 samt att entréer skall placeras bort från väg 1047 för de närmast belägna bostadskvarteren.

Inom 30 minuter förväntas eventuell utrymning vara avklarad.

Vidare utgör topografin och växtligheten mellan allmänna vägen och närmast belägna bostadshus tillräckligt skydd mot olyckor förorsakade av farlig godstransporter.

Säkerheten får i övrigt anses reglerad i erforderlig mån genom att ingen bebyggelse är planerad närmare länsvägen än 30 meter.

Med hänvisning till ovanstående bedöms exploateringen enligt planförslaget som möjlig med en acceptabel säkerhetsnivå med hänsyn till de relativt få förekommande transporter av farligt gods utan att några ytterligare riskminskande åtgärder vidtas.

I framtiden när detta planområde är utbyggt bör det övervägas om inte sänkningen av hastigheten på väg 1047 från 80 km/h till 50 km/h borde flyttas och placeras norr om avfarten till flygplatsen.

Kommunen har redan i detta skede gjort en framställan till Länsstyrelsen om flyttning av skyltarna enligt ovan. Länsstyrelsen har i yttrande 2021-02-02 meddelat att de idag inte finner skäl att utreda behovet av att flytta skyltarna. Vid en tidpunkt då detaljplanen är antagen och byggnationen inom området är påbörjad finns dock möjlighet för kommunen att lämna in nytt förslag om sdänt hastighetsbegränsning.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintlig bostadsbebyggelse inom och strax öster om planområdet är ansluten till det kommunala Va-nätet. Den nya bebyggelsen kan anslutas till kommunens avloppsnät med självfall, alternativt kan pumpstation anordnas. Definitiv lösning av anläggandet av avloppsledningar skall utredas i samband med projekteringen av ledningssystemet. Kommunens vattenledningsnät kommer även att försörja det nya planområdet.

I samband med antagandet av planförslaget skall verksamhetsområde för vatten och avlopp bildas. Befintliga VA-ledningar har tillräcklig kapacitet att klara föreslaget bebyggelsetillskott enligt uppgift från det kommunala bolaget Vamas.

Planförslaget innebär att ytterligare max 26 lägenheter kan uppföras. Varje lägenhet bedöms i genomsnitt rymma 4 personer.

Varje tomtplats beräknas bebyggas med i genomsnitt 1,5 lägenhet med i genomsnitt 4 personer, vilket innebär totalt 78 personer.

Rörbäcksnäs reningsverk har kapacitet för att ta emot spillvatten från en utbyggnad av föreslagen detaljplan enligt uppgift från det kommunala bolaget Vamas.

Vattenförbrukningen baseras på att varje person förbrukar i genomsnitt 150 liter per dygn. Den totala ökade vattenförbrukningen vid full utbyggnad blir därmed ca 10,8 m³/dygn. Befintligt vattenverk klarar den ökade belastningen detaljplan enligt uppgift från det kommunala bolaget Vamas.

Till planförslaget finns en VA-karta som redovisar planerad utbyggnad av Va-nätet.

<i>Dagvatten</i>	Några dagvattenledningar kommer inte att byggas ut inom området då förutsättningarna för att ta hand om dagvattnet är mycket goda med hänsyn till lutningsförhållandena och jordarten. Riskerna för erosion och sedimenttransport i samband med exploateringen bedöms som ringa. Dagvattenfrågan skall dock under hela exploateringsfasen beaktas för att förhindra skador i form av översvämningar mm. Vägarna kommer inte att beläggas med asfalt utan med genomsläppligt gruslager. I samband med projekteringen av vägarna skall tillses att erforderliga diken anläggs och att avrinningen från dessa förläggs så att dagvattnet inte rinner ut över tomterna. Dagvattnet inom respektive tomt skall omhändertas inom tomtplatsen.
<i>El/värme</i>	Området ska anslutas till Malungs Elnät. En ny el station kommer att uppföras inom planområdet. Alla som bedriver en verksamhet eller vidtar en åtgärd skall hushålla med energin enligt Miljöbalkens 1 kap 1§ samt 2 kap 5§. I första hand skall förnybara energikällor användas för uppvärmning.
<i>Avfall</i>	Planen ligger inom område med kommunal sophantering. Hämtning av avfall kommer att ske via privata kärl i anslutning till respektive bostadsfastighet.
Brandskydd	Insatstiden för räddningstjänsten är 40 minuter från räddningsstationen i Lindvallen. Brandvattenförsörjningen föreslås lösas på samma sätt som för de befintliga tomterna, nämligen genom att brandvatten hämtas i den närbelägna Sittån, ca 500 meter från planområdet. Detaljerad utformning av byggnaderna med hänsyn till brandskyddskraven får provas i samband med bygglov och tekniskt samråd.
Behovsbedömning	I samband med upprättande av detaljplaneärenden skall en bedömning göras om de åtgärder som planen medger kan orsaka en betydande miljöpåverkan. Om så bedöms vara fallet ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas. Planen kan inte anses innebära någon betydande miljöpåverkan då den tillkommande bebyggelsen utgörs av bostäder och är av begränsad omfattning. Det synes uppenbart att någon betydande miljöpåverkan inte föreligger. Kommunens definitiva ställningstagande till behovsbedömningen görs efter samrådet.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är 15 år från att planen vunnit laga kraft.
Konsekvenser av planens genomförande	Planen innebär att 13 nya tomtplatser för bostadsbebyggelse tillkommer.

PLANGENOMFÖRANDE

Planprocessen	Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 med ändringar t.o.m. SFS 2019:949.
Tidplan	Planarbetet bedrivs med målsättningen att planen kan antas under år 2020.

Ansvarsfördelning	Ansvariga för genomförandet av detaljplanen är ägarna av de i planområdet ingående fastigheterna.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. I Rörbäcksnäs sker exploatering både för permanent och fritidsändamål och därmed förenad verksamhet varför kommunen anser att kommunen inte skall vara huvudman för den allmänna platsmarken i Rörbäcksnäs.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Detaljplanen reglerar fastighetsindelningen genom att en minsta fastighetstorlek angivits för respektive kvarter. Genom dessa bestämmelser kan högst 13 fastigheter bildas inom planområdet.
Ledningsområden	Det finns inget behov av att lägga ut ledningsområden i denna detaljplan.
Gemensamhetsanläggning	En gemensamhetsanläggning för tillfartsvägen till planområdet bör genomföras i samband med att tomterna avstyckas.
Lantmäterikostnader	Lantmäterikostnaderna för avstyckning av fastigheter, skall betalas av fastighetsägaren.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Exploateringskostnaden för genomförandet av planförslaget uppskattas till ca 50 miljoner kronor. För kommunen innebär inte exploateringen några kostnader förutom att Vamas skall ansluta den nya bebyggelsen till kommunens Va-system mot att anslutningsavgift betalas av fastighetsägaren enligt gällande taxa. Kommunens kostnader för planhandläggningen ersätts av exploatören genom att ett avtal upprättas mellan exploatör och kommun.
--------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp	Nya VA-ledningar skall anläggas enligt VA-kartan.
Grundkarta m.m.	Grundkarta har upprättats av Mora Kartproduktion AB i oktober 2019 genom flygning med drönare på ca 100 meters höjd. Fastighetsgränser har signalerats och mätts in för att utgöra underlag för grundkartan. Fastighetsförteckning har upprättats av Metria.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av byggnadsingenjör Karl-Erik Sigfrids på uppdrag av Torbjörn Steen och i samråd med planeringsarkitekt MSA Marcus Thorell och stadsarkitekt Tomas Johnsson.