

2026-10-21

Planbeskrivning

DP Kolhusåkern

SÄTERS KOMMUN

SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

SÄTERS KOMMUN

Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Planbeskrivning	Samrådshandling	DP Kolhusåkern
Dokumentägare	**Dokumentansvarig**	**Publicering**
Samhällsbyggnadssektor	Andreas Mossberg	diariet
Beslutsinstans	**Beslutad**	**Diarienummer**
Samhällsbyggnadsnämnd Delegationsbeslut sektorchef	2026-10-23	SBN2025/544

Författningsstöd
Plan- och bygglagen (2010:900) Plan- och byggförordningen (2011:338) BFS 2020:5 om detaljplan BFS 2020:8 om planbeskrivning
Revidering
Bör revideras senast

SÄTERS KOMMUN

Innehåll

1 Handlingar 7
1.1 Samrådshandlingar 7
1.2 Övriga handlingar 7
1.3 Utredningar och bilagor 7

2 Planprocessen 7
2.1 Vad är en detaljplan? 7
2.2 Hur går processen till? 7

3 Planförfarande 8
3.1 Denna detaljplans förfarande 8
3.2 Var är vi i processen? 8
3.3 Begrepp och termer 8

4 Syfte och huvuddrag 9
4.1 Syfte 9
4.2 Huvuddrag 9
4.2.1 Planområdet 9
4.2.2 Lägesbenämning 10
4.2.3 Areal 10
4.3 Markägoförhållande 10
4.4 Bebyggelse 11

5 Tidigare ställningstaganden 12
5.1 Översiktsplan och kommunala styrdokument 12
5.2 Detaljplaner 12
5.3 Kommunala styrdokument 13
5.3.1 Planförslagets förhållande till kommunala mål 13
5.4 Kulturmiljöstrategi 13
5.5 Regionala beslut 14
5.5.1 Dalastrategin 2030 14

6 Miljöbalken 14
6.1 Förenligt med 3 kapitlet i miljöbalken 14
6.2 Förenlig med 4 kap. miljöbalken 15
6.2.1 Riksintressen 15
6.3 Förenlig med miljöbalken 5 kap 15

7 Sammanfattning och slutsats av undersökning 15
7.1 Sammanfattning 15
7.2 Slutsats 15

SÄTERS KOMMUN

8 Befintliga förhållanden 16
8.1 Mark och vegetation 16
8.2 Geotekniska förhållanden 17
8.3 Hydrologi och dagvatten 17
8.4 Naturmiljö 18
8.5 Kulturmiljö 18
8.6 Bebyggelse 18
8.7 Friytor 20
8.8 Trafik 20
8.8.1 Biltrafik 20
8.8.2 Gång- och cykeltrafik 20
8.8.3 Kollektivtrafik 20
8.8.4 Parkering 21
8.9 Teknisk försörjning 21
8.9.1 Vatten (dricksvatten) 21
Området finns inom kommunens verksamhetsområde för vatten. 21
8.9.2 Spillvatten (avlopp) 21
8.9.3 Dagvatten 21
8.9.4 El 21
8.9.5 fiber 22
8.9.6 Fjärrvärme 22
8.9.7 Avfallshantering/ återvinning 22
8.10 Hälsa säkerhet och risker 22
8.10.1 Räddningstjänsten 22
8.10.2 Buller 22
8.10.3 Förorenad mark 22
8.10.4 Transporter farligt gods 23
8.10.5 Översvämningsrisk 23
8.10.6 Ras och skred 23

9 Planförslag 23
9.1 Övergripande struktur 23
9.2 Markanvändning 23
9.3 Bebyggelse 24
9.3.1 Byggnader 24
9.3.2 Vägar och parkeringar 24
9.3.3 Tillgänglighet 24
9.4 Verksamheter 24
9.4.1 Tillfällig vistelse 24
9.5 Natur och friytor 24

9.6 Trafiklösningar 25
9.7 Dagvattenhantering 25
9.8 Klimatanpassning 25
9.9 Teknisk försörjning 25
9.9.1 Vatten och avlopp 25
9.9.2 El och fiber 26
9.10 Gestaltning 26

10 Konsekvenser 26
10.1 Mark och vegetation 26
10.2 Geoteknik 26
10.3 Bebyggelse 27
10.4 Naturmiljö 27
10.5 Kulturmiljö 27
10.6 Friytor 27
10.7 Trafik 28
10.8 Buller 28
10.9 Dagvatten 28
10.10 Klimatanpassning 28
10.11 Hälsa och säkerhet 28
10.12 Vatten och avlopp 29
10.13 Kommunal ekonomi 29
10.14 Social hållbarhet 29
10.14.1 Barnperspektiv 29
10.15 Kommunalekonomiska perspektiv 30
10.16 Övriga konsekvenser av planen 30
10.17 Användningsbestämmelser 30
10.17.1 Allmän platsmark 30
10.17.2 Kvartersmark 31
10.18 Egenskapsbestämmelser 32
10.18.1 Kvartersmark 32
10.18.2 Egenskapsbestämmelser gällande all kvartersmark 35

11 Genomförande 36
11.1 Tidsplan 36
11.2 Genomförandetid 36
11.3 Huvudmannaskap 36
11.4 Fastighetsrättsliga frågor 36
11.5 Fastighetsbildning 36
11.6 Servitut 37

11.7 Gemensamhetsanläggningar 37
11.8 Ledningsrätter 37

12 Teknisk utbyggnad 37
12.1 Gator 37
12.2 Parkering 37
12.3 Vatten, spillvatten och dagvatten 37
12.4 El 38
12.5 Fiber 38
12.6 Avfallshantering 38

13 Ekonomiska konsekvenser 38
13.1 Kommunen 38
13.1.1 Kommunens investerings ekonomi 38
13.2 Fastighetsägare 38
13.2.1 Fastighetsrättsliga åtgärder 39
13.2.2 Konsekvenser för verksamheten 39

14 Avtal 39
14.1 Plankostnadsavtal 39
14.2 Exploateringsavtal 39

1 Handlingar

1.1 Samrådshandlingar

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning*

Handlingar markerade med * finns inte på webbplatsen på grund av dataskyddsförordningen (GDPR).

1.2 Övriga handlingar

- Gällande detaljplan
- Illustration planförslag

1.3 Utredningar och bilagor

- Kulturmiljö konsekvensanalys

2 Planprocessen

2.1 Vad är en detaljplan?

En detaljplan är juridiskt bindande och regleras i Plan- och bygglagen, PBL kap 4. Detaljplanen reglerar markanvändningen för ett avgränsat område och kan omfatta ett större kvarter, några eller enstaka fastigheter. Detaljplanen reglerar markens användning exempelvis bostäder eller industri. Den kan också reglera gators utformning, fastigheters byggbara yta och höjd på byggnader. När kommunen tar fram en detaljplan görs det enligt en fastslagen process som säkerställer att berörda får insyn och ett bra beslutsunderlag ska förankra detaljplaneförslaget.

2.2 Hur går processen till?

Processen med att ta fram en detaljplan inleds oftast med att en markägare eller exploatör lämnar in ansökan om planbesked hos kommunen, även kommunen kan skicka in en planbeskedsansökan. Om kommunen beslutar om ett positivt planbesked inleds därefter ett planarbete. En planprocess kan bedrivas på ett antal olika sätt som i

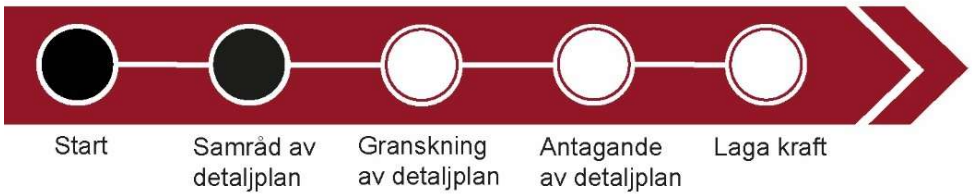
plan- och bygglagen kallas för förfaranden som reglerar vilka steg som ska ingå i detaljplaneprocessen.

3 Planförfarande

3.1 Denna detaljplans förfarande

Planen handläggs med **standardförfarande** enligt Plan- och bygglag (2020:900)5 kap. 7§. Planförslaget antas av Samhällsbyggnadsnämnden.

3.2 Var är vi i processen?



Planskeden i planprocessen

BESLUT	INSTANS	DATUM
Planuppdrag givet	Samhällsbyggnadsnämnden	2025-10-09
Detaljplan godkänd för samråd	Delegationsbeslut sektorchef	2026-10-22
Detaljplan godkänd för granskning		
Detaljplan antagen		
Vunnit laga kraft		

3.3 Begrepp och termer

I planbeskrivningen används begreppen ”gällande detaljplan” och ”aktuell detaljplan”. Med gällande plan avses den nu juridiskt bindande detaljplanen och med aktuell plan avses den nya detaljplanen som dessa handlingar beskriver. I planbeskrivningen används bland annat följande tekniska begrepp och termer.

4 Syfte och huvuddrag

4.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra tillfällig vistelse, camping och bostäder samt kompletterande funktioner som ingår i dessa användningar för att skapa ett flexibelt och attraktivt bebyggelseområde. Planen ska bidra till kommunens utveckling genom att erbjuda boendeformer som kan stödja arbetskraftsförsörjning, besöksnäring och tillfälliga boendebehov samt rekreation.

Sökande önskar möjliggöra en vidareutveckling av anläggningen med fler campingstugor, ställplatser för husvagnar/husbilar. Utöver detta önskar sökande bygga om en av byggnaderna till servicebyggnad och att i framtiden ha möjlighet att erbjuda närbutik och restaurang.

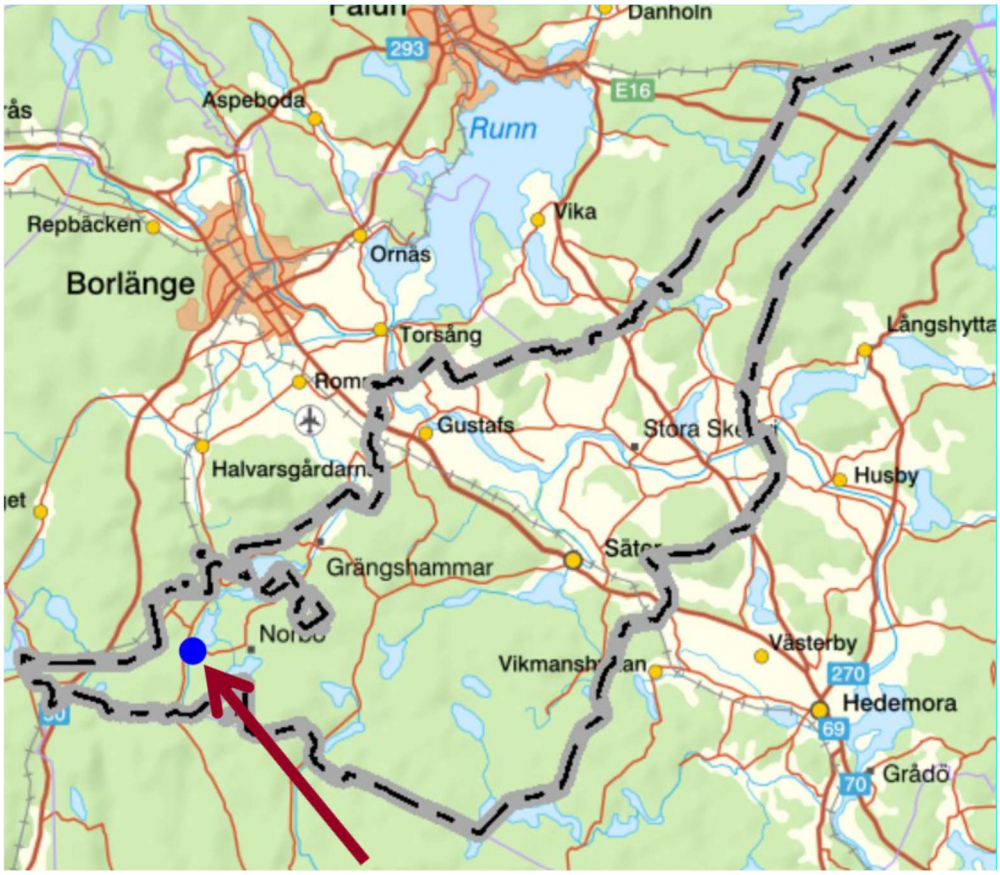
4.2 Huvuddrag

4.2.1 Planområdet



4.2.2 Lägesbenämning

Planområdet ligger i Ulvshyttan utmed länsväg 654 (Norbovägen), ca 27 km bilväg från Säter, 25 km från Borlänge samt inom tio minuter Romme *Alpin* med bil. Norr om planområdet återfinns naturområdet Lunkhällen, väster om området Ulvshyttebruk/ hyttområde med kulturmiljövärde, och i öster en fotbollsplan. På ungefär 130 m fågelvägsavstånd finns det en badplats vid Lilla Ulvsjön.



4.2.3 Areal

Planområdet omfattar ca 2 hektar.

4.3 Markägoförhållande

Planbeskedsområdet, det vill säga fastighet Ulvshyttan 7:4, ägs av Living Resorts AB. Intilliggande fastighet i öster, Ulvshyttan 7:15, samt en smal remsa i söder ägs av Säters kommun. Ulvshyttan 7:17 norr och väster om planbeskedsområdet ägs av Linum Skog AB.



4.4 Bebyggelse

Ulvshyttan framhävs som ett särskilt värdefullt område i kommunens kulturmiljöprogram. Här återfinns en bruksmiljö som framför allt speglar järnhanteringen under 1800- och 1900-talet. Kringliggande området ingår i kulturslingan Silverringen, som skildrar Dalarnas bergslagshistoria.

I nordvästra delen av planbeskedsområdet, återfinns bebyggelse i form av stugor placerade så att de bildar en liten gård på kullens krön. Samtliga byggda i ett plan, förutom en av byggnaderna som har två våningar. Dessa stugor består delvis av kedjehus byggda på 1960-talet. I den södra delen av området finns tre byggnader, varav två har två våningar. I mitten av fastigheten finns fyra enklare campingstugor med enbart el indragen. Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för åtta stugor av denna typ, men bygglovet har inte beviljats. Samtliga byggnader inom området har rödmålad träfasad. Nu gällande detaljplan anger bestämmelser om sadeltak med lutning inom viss intervall, samt takpannor i röd kulör och fasader i trä. På fastigheten

driver sökande en verksamhet med stuguthyrning året om, samt uthyrning av kanoter, bastuflotte, relaxavdelning mm.

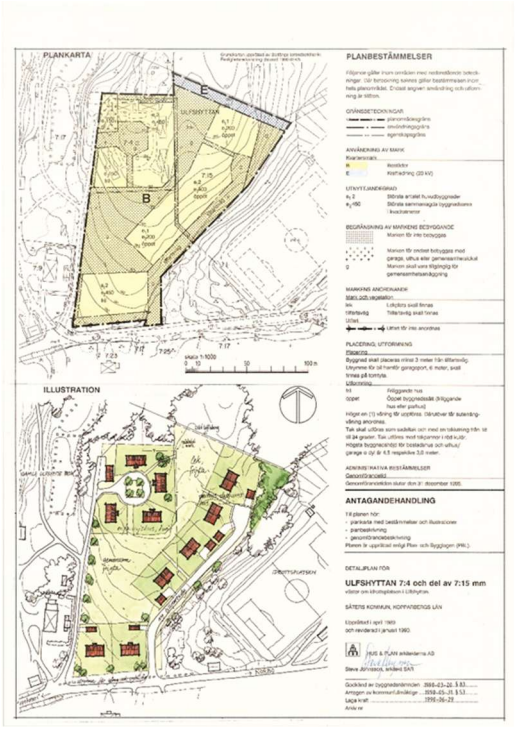
5 Tidigare ställningstaganden

5.1 Översiktsplan och kommunala styrdokument

Planförslaget bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan, planeringsstrategi och övriga kommunala styrdokument. Planen bidrar till utvecklingen av besöksnäringen samt skapar förutsättningar för boende och verksamheter i anslutning till befintlig anläggning

5.2 Detaljplaner

Planområdet omfattas av nu gällande *Detaljplan för Ulfshyttan 7:4 och del av 7:15 mm*. Detaljplanen fick laga kraft 1990-06-29 och anger att platsen huvudsakliga användning är "B - Bostäder". Syftet med detaljplanen var att området skulle byggas ut med nya bostadshus samt tillfartsväg, en utveckling som inte har realiserats.



Urklipp ur gällande detaljplanen, 1990.

5.3 Kommunala styrdokument

5.3.1 Planförslagets förhållande till kommunala mål

5.4 Kulturmiljöstrategi



Säters kommun antog år 2024 ett kulturmiljöprogram som ska fungera som ett strategiskt underlag för kommunens översiktsplanering, detaljplanering och bygglovshantering. Programmet syftar till att bevara, använda och utveckla kommunens kulturmiljöer samt säkerställa att samhällsutvecklingen sker i samklang med kulturhistoriska värden.

Detaljplanen för Kolhusåkern bedöms vara förenlig med kulturmiljöprogrammets intentioner genom att ny bebyggelse lokaliseras i anslutning till befintlig tätortsstruktur och därmed bidrar till en sammanhållen utveckling av orten. Planen möjliggör utveckling samtidigt som hänsyn tas till områdets landskapsbild, kulturhistoriska sammanhang och viktiga siktlinjer. Eventuella kulturhistoriska värden inom eller i anslutning till planområdet ska beaktas vid utformning av bebyggelse, gaturum och grönstruktur.

Planförslaget stödjer därmed kulturmiljöprogrammets mål om att kulturmiljön ska vara en resurs i samhällsutvecklingen och att förändringar ska genomföras med respekt för platsens karaktär och identitet.

5.5 Regionala beslut

5.5.1 Dalastrategin 2030

Strategin betonar social inkludering och sammanhållning, vilket innebär att detaljplaneringen ska säkerställa tillgång till bostäder, offentlig service och kulturella aktiviteter för alla invånare. ”Dalarna har också en stark och växande besöksnäring och är idag den största besöksdestinationen i landet utanför de tre storstadsregionerna. Besöksnäringen har särskild betydelse då den påverkar många olika delar av samhället. Exempelvis gör den att människor upptäcker länet och den kan möjliggöra service på platser med lågt befolkningsunderlag. Kulturella och kreativa näringar är ett betydande område i skärningspunkten mellan kultur och näringsliv.” (Dalastrategin 2030 – Tillsammans för ett hållbart Dalarna Ett konkurrenskraftigt Dalarna s.9)

6 Miljöbalken

För varje detaljplan är det nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, det vill säga om planen kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken. Miljöbedömningar av planer och program kallas i miljöbalken för strategisk miljöbedömning och miljöbedömningar av verksamheter och åtgärder kallas i lagstiftningen för specifik miljöbedömning. I samma paragraf ställs krav på att undersökningssamrådet ska integreras i samrådsprocessen för den aktuella planen. Motsvarande gäller avgränsningssamrådet.

Om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan så ska kommunen enligt plan- och bygglagen (2010:900) 4 kap 34 § samt miljöbalken 6 kap 11§ göra en miljöbedömning i form av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Boverket (2023). *Miljöbedömningar.* https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/miljobedomningar/ Hämtad 2026-10-23.

6.1 Förenligt med 3 kapitlet i miljöbalken

Riksintresse för totalförsvaret. miljöbalken 3 kap 10 §. Försvarsmakten miljöbalken 3 kapitlet 9 § andra stycket) samt områden av betydelse (miljöbalken 3 kapitlet 9§ första stycket) för totalförsvarets militära del.

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av **mark- och vattenresurserna** enligt bestämmelserna i 3 kap 1 § miljöbalken.

6.2 Förenlig med 4 kap. miljöbalken

6.2.1 Riksintressen

De åtgärder som detaljplanen medger bedöms vara förenliga med en ur allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurserna enligt bestämmelserna i 4 kap i miljöbalken då planen ej berör några utpekade riksintressen.

6.3 Förenlig med miljöbalken 5 kap

Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Planen bedöms inte påverka några miljökvalitetsnormer och bedöms därför vara förenlig med 5 kap miljöbalken.

7 Sammanfattning och slutsats av undersökning

7.1 Sammanfattning

Genomförda undersökningar visar att området är lämpligt för den planerade utvecklingen. Eventuella risker och påverkan bedöms kunna hanteras genom planering, utformning och erforderliga skyddsåtgärder. Planen bedöms inte medföra betydande negativa konsekvenser för miljö, hälsa eller säkerhet.

7.2 Slutsats

Genomförandet av den aktuella detaljplanen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Därför föreligger inget behov av miljöbedömning enligt miljöbalken. Denna bedömning baseras på avvägningarna i bilaga ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”.

8 Befintliga förhållanden

8.1 Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en kombination av öppna gräsytor, bebyggda delar och mindre områden med naturmark. Den östra delen av området präglas av lövträd och ansluter till naturområdet Lunkhällen. Markytan är relativt öppen i anslutning till befintlig verksamhet medan vegetationen är tätare i områdets ytterkanter. Terrängen är kuperad med höjdskillnader som påverkar områdets landskapsbild och möjligheterna till exploatering.

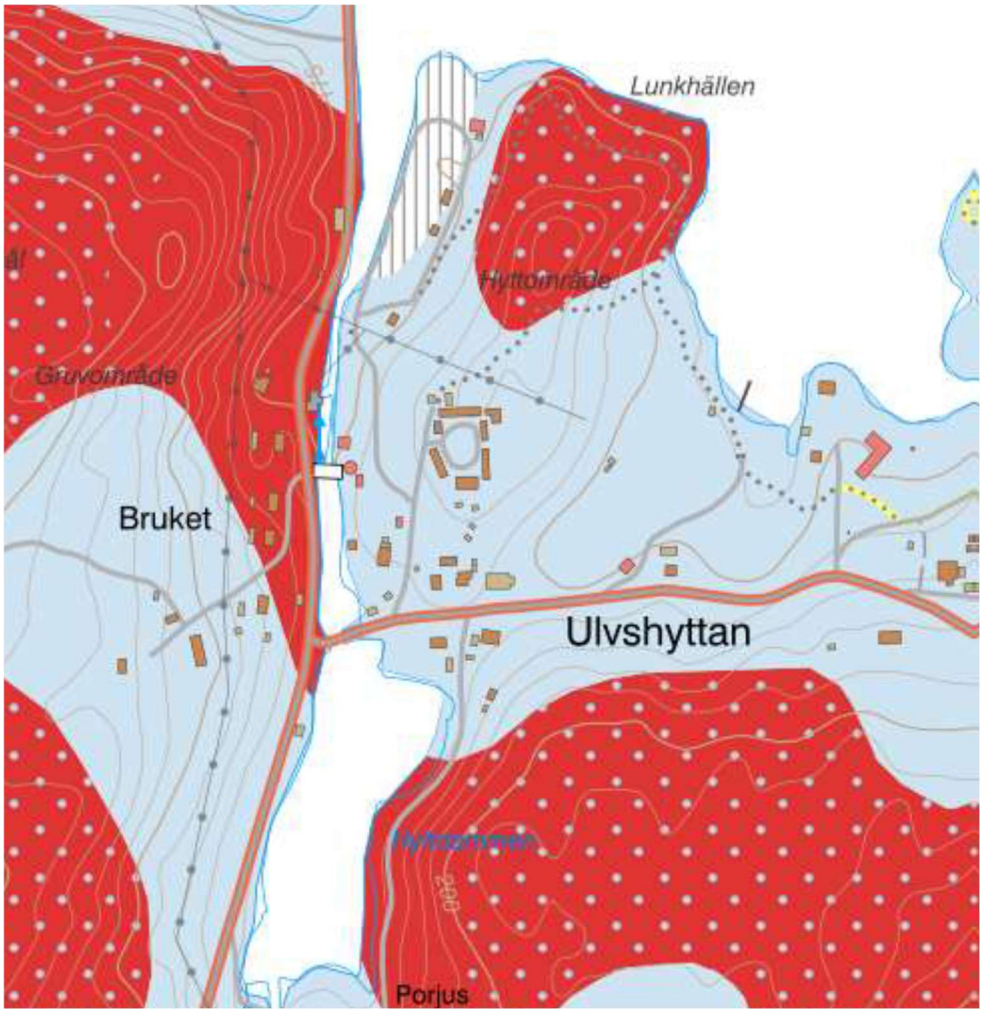






8.2 Geotekniska förhållanden

Någon geoteknisk undersökning har inte genomförts inom ramen för detaljplanearbetet. Området har dock varit bebyggt under lång tid och marken används idag för stugverksamhet utan kända stabilitetsproblem. Med hänsyn till områdets topografi bör geotekniska förutsättningar beaktas vid projektering av ny bebyggelse. Eventuellt behov av kompletterande geotekniska undersökningar hanteras i samband med bygglov och teknisk projektering.



8.3 Hydrologi och dagvatten

Området ingår ej i verksamhetsområde för dagvatten.

8.4 Naturmiljö

Längs vägen utgörs planbeskedsområdet till stor del av en öppen gräsyta. I nordväst och söder finns bebyggelse och i den östra delen finns naturmark med uppvuxna lövträd som ansluter till det intilliggande naturområdet Lunkhällen. Utöver det finns enstaka lövträd spridda över hela området. Eftersom Lunkhällen har naturvärden kan det behöva undersökas om liknande värden finns inom planområdet.

8.5 Kulturmiljö

Planområdet ligger i anslutning till den kulturhistoriskt värdefulla bruksmiljön i Ulvshyttan. Området omfattas av kommunens kulturmiljöprogram och ingår i kulturslingan Silverringen. Den historiska kopplingen till järnhanteringen utgör ett viktigt kulturmiljövärde. Ny bebyggelse bör utformas med hänsyn till platsens karaktär, skala, material och landskapsbild för att säkerställa att kulturmiljöns värden kan bevaras och fortsatt avläsas.



8.6 Bebyggelse

Ulvshyttan framhävs som ett särskilt värdefullt område i kommunens kulturmiljöprogram. Här återfinns en bruksmiljö som framför allt speglar järnhanteringen under 1800- och 1900-talet. Området ingår i kulturslingan Silverringen, som skildrar Dalarnas bergslagshistoria. Kulturmiljöprogrammet ger råd och riktlinjer för ny bebyggelse inom området, vilka bör beaktas i en fortsatt detaljplaneprocess. Det är av stor vikt att ny bebyggelse på platsen inte ger negativ påverkan på områdets historiska läsbarhet.



Bild vy sedd från gårdsplanen mot ruinen



Bild: Byggnaderna i söder



Bild: kedjehusen



Bild: campingstugor

I nordvästra delen av planbeskedsområdet, återfinns bebyggelse placerade så att de bildar en liten gård på kullens krön. Byggnaderna består delvis av kedjehus byggda på 196o-talet. Samtliga byggda i ett plan, förutom en sammanbyggd byggnaderna som har två våningar med en högre del i mitten. I den södra delen av området finns tre byggnader, varav två har två våningar. I mitten av fastigheten finns fyra enklare campingstugor med enbart el indragen. Fastighetsägaren har tidigare sökt bygglov för åtta stugor av denna typ, men bygglovet har inte beviljats. Samtliga byggnader inom området har rödmålad träfasad.

Nu gällande detaljplan anger bestämmelser om sadeltak med lutning inom viss intervall, samt takpannor i röd kulör och fasader i trä. På fastigheten driver sökande en verksamhet med stuguthyrning året om, samt uthyrning av kanoter, bastuflotte, relaxavdelning mm.

8.7 Friytor

Idag finns ingen yta dedikerad för barnens lek. Gräsytor kan användas lek och aktiviteter. I detaljplanen finns yta för lek utpekad i norra delen av området. Verksamheten erbjuder flera utomhus-aktiviteter och närhet till friluftsliv.

8.8 Trafik

8.8.1 Biltrafik

Planområdet ligger norr om länsvägen 654 som Trafikverket är väghållare för. En befintlig tillfartsväg med en enskild väghållning finns som är säkerställd genom fastighetsservitut/markservitut. Parkering sker inom planområdet i anslutning till stugorna. För att ta sig från/ till planområdet används en väg som finns på fastigheten Ulvshyttan 7:9 (servitut) vilken leder till utfarten som befinner sig vid områdets nordöstra delen och ansluts till väg 654.

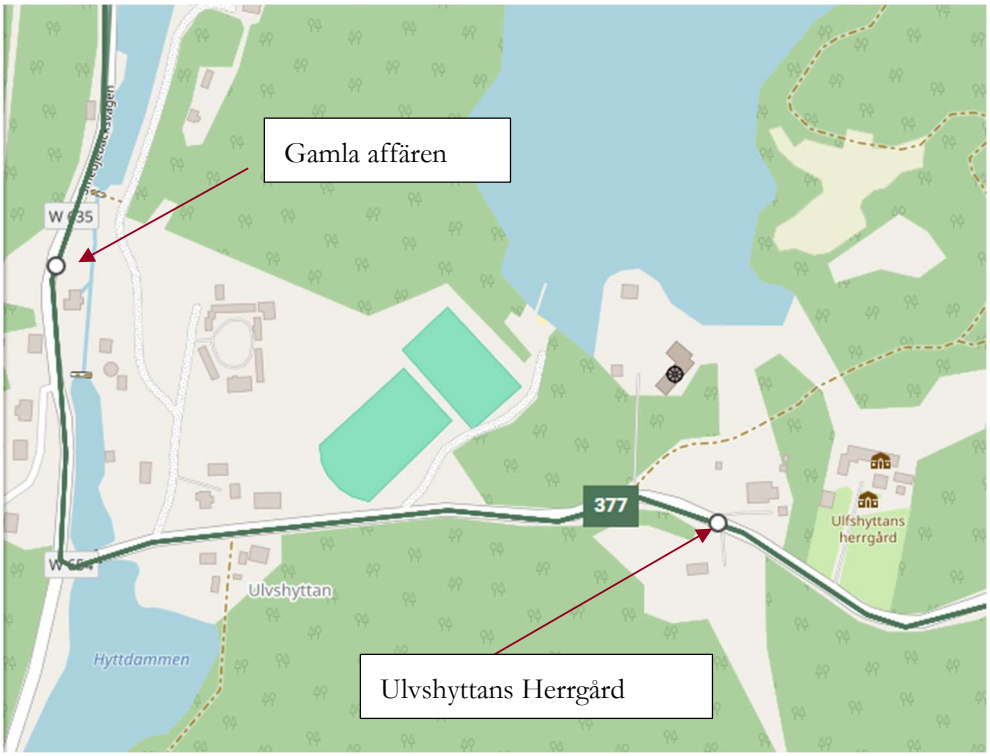
8.8.2 Gång- och cykeltrafik

En fastighet (ägd av Säters Kommun) sydväst om området är reserverad för en gång- och cykelväg som ej har verkställts. Planområdet omfattas av i huvudsak kvartersmark idag.

8.8.3 Kollektivtrafik

Linje 377 går mellan Säter (Lagmannen) och Romme Alpin morgon och eftermiddag. Vissa turer kräver förbeställning. Busshållplats finns vid Ulvshyttans herrgård samt Gamla affären.





8.8.4 Parkering

Parkering för anläggningens besökare sker idag inom området på markparkeringar i direkt anslutning till verksamheterna.

8.9 Teknisk försörjning

8.9.1 Vatten (dricksvatten)

Området finns inom kommunens verksamhetsområde för vatten.

8.9.2 Spillvatten (avlopp)

Området finns inom kommunens verksamhetsområde för avlopp. Kapaciteten är god.

8.9.3 Dagvatten

Området finns ej inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

8.9.4 El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Kapaciteten bedöms vara tillräcklig för dagens verksamhet. Eventuella förstärkningar eller utbyggnader av elnätet som kan

krävas till följd av planens genomförande ska hanteras i samband med projektering och genomförande i dialog med berörd nätägare.

8.9.5 fiber

Fiberanslutning finns i närområdet. Möjlighet till anslutning för framtida bebyggelse bedöms vara god. Eventuell utbyggnad av bredbandsinfrastruktur sker i samband med exploatering och i samråd med berörda ledningsägare.

8.9.6 Fjärrvärme

Finns ej.

8.9.7 Avfallshantering/ återvinning

Gemensam uppsamling av sorterat hushållsavfall finns på fastigheten. Borlänge energi ansvarar för hämtning.

8.10 Hälsa säkerhet och risker

8.10.1 Räddningstjänsten

Området nås via befintlig tillfartsväg från länsväg 654. Räddningsfordon bedöms kunna nå området via det befintliga vägnätet. Tillgänglighet för räddningstjänst samt behov av brandvattenförsörjning ska säkerställas vid den fortsatta projekteringen och i samband med bygglovsprövning.

8.10.2 Buller

Planområdet är beläget i anslutning till länsväg 654. Trafikmängderna är begränsade och området används sedan lång tid för bostads- och besöksverksamhet. Några särskilda bullerstörningar är inte kända. Planens genomförande bedöms inte ge upphov till bullernivåer som medför betydande olägenheter för människors hälsa.

8.10.3 Förorenad mark

Det finns inga kända uppgifter om markföroreningar inom planområdet. Om förorenad mark påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten underrättas i enlighet med miljöbalkens bestämmelser.

8.10.4 Transporter farligt gods

Länsväg 654 utgör inte något utpekat transportstråk för farligt gods. Planområdet ligger inte i anslutning till verksamheter som innebär betydande risker kopplade till hantering av farligt gods. Några särskilda skyddsåtgärder bedöms därför inte vara nödvändiga.

8.10.5 Översvämningsrisk

Planområdet ligger inte i direkt anslutning till större vattendrag med kända översvämningsproblem. Områdets topografi och höjdförhållanden innebär att risken för översvämning bedöms vara begränsad. Dagvatten ska hanteras lokalt inom området så långt som möjligt.

8.10.6 Ras och skred

Det finns inga kända uppgifter om ras- eller skredrisker inom området. Markens lutning och topografi ska dock beaktas vid placering och utformning av ny bebyggelse. Eventuella stabilitetsfrågor hanteras vid projektering och bygglovsprövning.

9 Planförslag

Planförslaget syftar till att skapa förutsättningar för en fortsatt utveckling av området Kolhusåkern inom fastigheten Ulvshyttan 7:4. Detaljplanen möjliggör bostäder, fritidsboende, tillfällig vistelse samt verksamheter kopplade till besöksnäring. Planen medger även kompletterande servicefunktioner och den tekniska infrastruktur som krävs för områdets långsiktiga utveckling.

9.1 Övergripande struktur

Bebyggelsen anpassas till områdets kuperade terräng och befintliga landskapsförutsättningar. Genom planens utformning skapas möjlighet att utveckla området etappvis samtidigt som hänsyn tas till naturvärden, kulturvärden, dagvattenhantering, landskapsbild och omkringliggande markanvändning.

9.2 Markanvändning

Planområdet ansluter till befintlig bebyggelse inom Ulvshyttan och nyttjar i huvudsak befintlig infrastruktur för trafik och teknisk försörjning. Nya vägar, ledningar, dagvattenanläggningar och övriga gemensamma anläggningar kan anordnas inom området i takt med att exploateringen genomförs.

9.3 Bebyggelse

9.3.1 Byggnader

Planen medger en variation av byggnadstyper och användningar, vilket skapar förutsättningar för ett levande område med både boende, tillfällig vistelse och verksamheter. Områdets utveckling kan ske etappvis i takt med efterfrågan och utbyggnad av teknisk infrastruktur.

9.3.2 Vägar och parkeringar

Vägar, parkeringar, tekniska anläggningar och vistelseytor ska utformas så att de samspelar med bebyggelsen och landskapet. Gestaltningen ska bidra till att området upplevs som en naturlig del av den omgivande bebyggelse- och naturmiljön.

9.3.3 Tillgänglighet

Området ska utformas så att god tillgänglighet uppnås för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Hänsyn behöver tas till områdets kuperade terräng vid projektering av vägar, gångstråk, entréer och vistelseytor. Tillgängligheten ska beaktas i den fortsatta projekteringen och vid bygglovsprövning

9.4 Verksamheter

9.4.1 Tillfällig vistelse

Utbyggnaden förväntas stärka områdets attraktivitet för boende, besökare och verksamheter samt bidra till den fortsatta utvecklingen av besöksnäringen i Ulvshyttan. Samtidigt säkerställs förutsättningar för rekreation, friluftsliv och vistelse i anslutning till de kultur-, natur- och friluftsvärden som präglar området.

9.5 Natur och friytor

Planområdet består huvudsakligen av öppna gräsytor och begränsad skogsmark i anslutning till befintlig bebyggelse inom Ulvshyttan. Området har delvis påverkats av tidigare markanvändning och utveckling för besöksnäring. Ny bebyggelse kommer att innebära att viss vegetation tas bort, men stora delar av den omgivande naturmarken kan bevaras. Områdets närhet till skogsmark, motionsspår, vandringsleder och rekreationsområden medför god tillgång till friytor för vistelse och friluftsliv. Planförslaget bedöms inte försämra tillgängligheten till omkringliggande rekreationsområden. Inom området kan ytor för lek, vistelse och gemensamma aktiviteter anordnas.

9.6 Trafiklösningar

Planförslaget medför en ökning av trafik till och från området jämfört med dagens situation. Trafikökningen bedöms dock kunna hanteras inom befintligt vägnät. Hänsyn ska tas till trafiksäkerhet genom tydliga trafiklösningar, god sikt och anpassade hastigheter. Framkomligheten för räddningstjänst, servicefordon och oskyddade trafikanter ska säkerställas.

9.7 Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning och infiltration där markförhållandena medger detta. Exploateringen ska utformas så att avrinningen inte ökar väsentligt jämfört med dagens situation. Dagvattenanläggningar ska dimensioneras för att minska risken för översvämning och begränsa påverkan på närliggande vattenmiljöer. I plankartan pekas ytor ut som kan vara lämpliga fördröjningsytor. Dagvattenutredning kommer att genomföras före granskning.

9.8 Klimatanpassning

Planområdet ska utformas med hänsyn till framtida klimatförändringar. Dagvattenhanteringen ska kunna hantera ökade nederbördsmängder och bebyggelsen ska anpassas till områdets topografi och lokala förutsättningar. Gröna ytor och naturmark bidrar till att minska risken för ytavrinning och lokala värmeeffekter

9.9 Teknisk försörjning

Planområdet ska anslutas till befintliga eller utbyggda system för vatten, spillvatten, dagvatten, el och elektronisk kommunikation. Utbyggnaden av teknisk infrastruktur sker i takt med exploateringen och dimensioneras utifrån områdets framtida behov. Detaljplanen möjliggör utrymme för ledningar, tekniska anläggningar och övriga funktioner som krävs för områdets försörjning.

9.9.1 Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenförsörjningen ska lösas genom anslutning till gemensamma system eller andra godtagbara lösningar enligt gällande krav. Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt genom fördröjning, infiltration och avledning i öppna eller slutna system. Dagvattenhanteringen ska utformas så att risken för översvämning och negativ påverkan på omgivande mark och vatten minimeras. Området omfattas av kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ska anslutas till det allmänna VA-nätet.

9.9.2 El och fiber

Elförsörjning och elektroniska kommunikationer bedöms kunna byggas ut i anslutning till befintliga nät. Anläggningar för avfallshantering ska placeras så att de är lättillgängliga för boende, besökare och hämtningsfordon samtidigt som påverkan på omgivningen begränsas.

9.10 Gestaltning

Bebyggelsen utformas med hänsyn till områdets topografi, vegetation och landskapsbild. Ny bebyggelse anpassas till terrängens naturliga förutsättningar så att behovet av omfattande schaktning, fyllning och sprängning begränsas. Husens placering, höjdsättning och utformning ska bidra till en god helhetsverkan och en varsam anpassning till omgivningen. Särskild hänsyn ska tas till områdets öppna landskapsrum och de utblickar som finns mot omgivande natur. Bebyggelsen bör grupperas i mindre enheter för att minska påverkan på landskapsbilden och bevara områdets karaktär. Byggnader bör grupperas på ett sätt som skapar en sammanhållen bebyggelsemiljö samtidigt som hänsyn tas till naturmark, utblickar och befintliga landskapsvärden. Byggnader ska huvudsakligen uppföras i trä eller andra material med naturanpassad karaktär. Färgsättning och materialval bör harmoniera med omgivande skogs- och landskapsmiljö. Starkt avvikande färger och reflekterande material ska undvikas.

Träd och vegetation kan användas för att minska den visuella påverkan, skapa rumslighet och stärka områdets identitet.

10 Konsekvenser

10.1 Mark och vegetation

Planområdet består huvudsakligen av öppna gräsytor och i viss mån skogsmark i anslutning till befintlig bebyggelse inom Romme stugby. Området har delvis påverkats av tidigare markanvändning och utveckling för besöksnäring. Ny bebyggelse kommer att innebära att viss vegetation tas bort, men stora delar av den omgivande naturmarken kan bevaras.

10.2 Geoteknik

Området består huvudsakligen av morän med inslag av berg i dagen. Nivåskillnaderna inom området innebär att grundläggning och markanpassning behöver utföras med hänsyn till terrängens förutsättningar. Där geotekniska rekommendationer följs

bedöms marken vara lämplig för planerad bebyggelse. Planområdet är kuperat och markförhållandena varierar inom området. Vid projektering och byggnation ska hänsyn tas till områdets geotekniska förutsättningar för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse, vägar och övriga anläggningar. Grundläggning, schaktning och eventuella stödkonstruktioner ska utformas utifrån resultaten i geotekniska undersökningar. Markarbeten ska utföras så att risken för sättningar, erosion och instabilitet begränsas. Om bergschakt eller större terränganpassningar krävs ska dessa utformas med hänsyn till både tekniska och landskapsmässiga förutsättningar.

10.3 Bebyggelse

Planen möjliggör uppförande av bostäder, fritidshus, stugor för tillfällig vistelse samt kompletterande service- och verksamhetsfunktioner. Möjligheten till tillfällig vistelse bedöms komplettera det ordinarie bostadsutbudet genom att tillgodose behov av korttidsboende för exempelvis besökare, entreprenörer, personer i etableringsskeden eller andra grupper som efterfrågar ett tidsbegränsat boende. Användningen bidrar därmed till ett mer flexibelt boendeutbud och kan stärka kommunens attraktivitet för såväl invånare som verksamheter.

10.4 Naturmiljö

Planområdet består huvudsakligen av skogsmark och öppna gräsytor i anslutning till befintlig bebyggelse inom Romme stugby. Området har delvis påverkats av tidigare markanvändning och utveckling för besöksnäring. Ny bebyggelse kommer att innebära att viss vegetation tas bort, men stora delar av den omgivande naturmarken kan bevaras. Identifierade naturvärden kan i huvudsak bevaras genom planens utformning och hänsyn vid projektering. Spridningssamband för växter och djur bedöms påverkas i begränsad omfattning. Någon betydande negativ påverkan på biologisk mångfald bedöms inte uppstå.

10.5 Kulturmiljö

Planförslaget bedöms inte medföra påtaglig skada på utpekade kulturmiljövärden. Om tidigare okända fornlämningar påträffas i samband med markarbeten ska arbetet avbrytas och anmälan göras enligt kulturmiljölagens bestämmelser.

10.6 Friytor

Planområdet ligger i ett område som redan nyttjas för besöksnäring och rekreation. Detaljplanen bedöms stärka områdets funktion för friluftsliv och besöksnäring genom att skapa förutsättningar för fler övernattningsmöjligheter, servicefunktioner och

aktiviteter. Tillgängligheten till omkringliggande natur- och rekreationsområden bedöms kunna bibehållas.

10.7 Trafik

Planförslaget medför en ökning av trafikmängden jämfört med dagens situation. Trafikökningen bedöms dock kunna hanteras inom befintligt vägnät. Konsekvenserna för trafiksäkerhet, buller och luftkvalitet bedöms vara begränsade.

10.8 Buller

Trafikökningen till följd av planens genomförande medför en viss ökning av bullernivåerna. Påverkan bedöms vara begränsad och riktvärden för trafikbuller bedöms kunna uppfyllas. Tillfälliga bullerstörningar kan förekomma under byggskedet.

10.9 Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom området så långt som möjligt. Genom lokala dagvattenlösningar och anpassad markhantering bedöms påverkan på recipienter och vattenmiljöer kunna begränsas. Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för vatten överskrids.

10.10 Klimatanpassning

Planförslaget innebär att ny mark tas i anspråk, vilket medför ett visst resursutnyttjande. Samtidigt sker utbyggnaden i anslutning till befintlig infrastruktur och verksamhet, vilket bidrar till ett effektivt markutnyttjande. Planen möjliggör energieffektiva byggnader och hindrar inte användning av förnybara energikällor

10.11 Hälsa och säkerhet

Planförslaget bedöms inte medföra några betydande risker för människors hälsa eller säkerhet. Trafikökningen bedöms vara begränsad och geotekniska risker kan hanteras genom att rekommendationer från genomförda utredningar följs. Tillfälliga störningar under byggtiden bedöms vara begränsade. Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för räddningstjänstens möjligheter att genomföra insatser. Förutsättningarna för framkomlighet, brandvattenförsörjning och utrymning ska beaktas i den fortsatta projekteringen och vid bygglovsprövning.

10.12 Vatten och avlopp

Planområdet ska försörjas med vatten och avlopp genom gemensamma anläggningar som dimensioneras för den planerade bebyggelsen och verksamheterna. Utbyggnad av vatten- och avloppssystem ska ske i takt med exploateringen och utformas så att en långsiktigt hållbar VA-försörjning säkerställs. Anläggningarna ska uppfylla gällande krav avseende hälsa, miljö och driftsäkerhet. Spillvatten ska omhändertas på ett sådant sätt att risk för påverkan på omgivande mark- och vattenmiljöer undviks. Kapacitet och tekniska lösningar för vatten- och avloppsförsörjningen ska säkerställas i samband med projektering och genomförande av planen. Brandvattenförsörjning ska också beaktas i den fortsatta planeringen.

Dagvatten ska hanteras separat och i första hand fördröjas inom området innan avledning sker till recipient eller gemensamt system.

10.13 Kommunal ekonomi

Planförslaget bedöms medföra begränsade kostnader för kommunen då utbyggnaden i huvudsak finansieras av exploatören. Samtidigt kan planen bidra till ökad besöksnäring, stärkt lokalt näringsliv och ökade skatteintäkter på sikt. Utbyggnad av vägar, VA-anläggningar, dagvattenhantering och övrig teknisk infrastruktur inom planområdet avses i huvudsak finansieras av exploatören. Kommunens kostnader bedöms därför främst vara kopplade till planläggning, myndighetsutövning och framtida drift av eventuella allmänna anläggningar.

10.14 Social hållbarhet

Planförslaget bidrar till utvecklingen av Rommeområdet som besöksmål och vistelsemiljö. Genom att möjliggöra ytterligare boendeformer, tillfällig vistelse och servicefunktioner stärks områdets attraktionskraft och sociala värden. Närheten till natur- och rekreationsområden skapar goda förutsättningar för hälsa, friluftsliv och social samvaro. Planförslaget stärker möjligheterna till besöksnäring och friluftsliv i Ulvshyttan genom att skapa förutsättningar för fler övernattningsplatser och kompletterande service. Detta kan bidra till ökad aktivitet i området under större delar av året och stärka underlaget för lokala verksamheter.

10.14.1 Barnperspektiv

Planförslaget bedöms stärka barns möjligheter till lek, rekreation och naturupplevelser genom närheten till skogs- och friluftsområden. Utbyggnaden medför viss trafikökning, vilket ställer krav på en trafiksäker utformning med god sikt, låga

hastigheter, tydliga gångstråk och god belysning. Sammanfattningsvis bedöms planen ge positiva konsekvenser för barn och unga.

10.15 Kommunalekonomiska perspektiv

Några betydande kommunalekonomiska konsekvenser, utöver ordinarie kostnader för planläggning och myndighetsutövning, har inte identifierats. Kommunens framtida driftkostnader bedöms endast påverkas i begränsad omfattning av planens genomförande.

10.16 Övriga konsekvenser av planen

Inga övriga betydande konsekvenser har identifierats till följd av planförslagets genomförande. Planen bedöms huvudsakligen innebära att befintliga förhållanden regleras och att förutsättningar skapas för en successiv utveckling inom ramen för områdets befintliga användning och karaktär.

Motiv till detaljplanens regleringar

10.17 Användningsbestämmelser

10.17.1 Allmän platsmark

Symbol	Bestämmelse	Motiv/ reglering
PARK	Park	Området avsätts som park för att bevara den befintliga gräsytan och säkerställa att marken även fortsättningsvis hålls öppen och vegetationsklädd. Den tidigare planerade gång- och cykelvägen bedöms inte längre vara aktuell och den markreservationen utgår därför ur planen. Användningen PARK säkerställer att ytan långsiktigt förblir obebyggd och bidrar till områdets gröna karaktär.
E	Teknisk anläggning	Marken reserveras för tekniska anläggningar som behövs för områdets försörjning och funktion.

10.17.2 Kvartersmark

Symbol	Bestämmelse	Motiv/ reglering
B	Bostäder	Bostadsändamålet införs huvudsakligen för att säkerställa planstöd för befintliga bostäder inom området. Användningen är underordnad områdets huvudsakliga funktion för camping, stugby och tillfällig vistelse och innebär ingen målsättning om en omfattande utbyggnad av permanentbostäder.
GATA$_1$	Lokalgata	Området avsätts för lokalgata för att säkerställa en ändamålsenlig angöring till camping, stugby och eventuell bostadsbebyggelse. Lokalgatan ska tillgodose behovet av framkomlighet för boende, besökare, servicefordon och räddningstjänst samt möjliggöra utbyggnad och underhåll av den tekniska infrastrukturen inom området.
N$_1$	Camping	Bestämmelsen säkerställer att området även fortsättningsvis kan användas för camping- och stugbyverksamhet. Användningen bedöms vara väl anpassad till platsens förutsättningar och bidrar till utvecklingen av turist- och friluftslivet.
O	Tillfällig vistelse	Bestämmelsen möjliggör utveckling av verksamheter för tillfälligt boende och stärker områdets funktion som besöksmål. Användningen skapar förutsättningar för ökad besöksnäring och ett mer varierat utbud av övernattningsmöjligheter.
O$_1$	Stugby	Stugby är planens huvudsakliga användning eftersom syftet är att möjliggöra turist- och fritidsboende. Bostäder tillåts som en kompletterande och underordnad användning för att skapa flexibilitet över tid utan att planens huvudsakliga inriktning mot besöksnäring förändras.

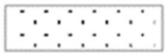
10.18 Egenskapsbestämmelser

10.18.1 Kvartersmark

Symbol	Bestämmelse	Motiv/ reglering
a_1	Strandskyddet är upphävt	Strandskyddet upphävs eftersom marken redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften eller eftersom annat särskilt skäl enligt miljöbalken föreligger. De skäl som redovisas i planbeskrivningen utgör grunden för upphävandet.
a_2	Servitut avseende rätt till väg till förmån för Ulvshyttan 7:4 som belastar Ulvshyttan 7:1.	Bestämmelsen upplyser om befintlig rättighet som behöver beaktas vid planens genomförande för att säkerställa fortsatt tillgänglighet till berörd fastighet.
e_1	Största byggnadsarea är 200 m².	Byggnadsarean begränsas för att säkerställa en balanserad exploateringsgrad och tillräckliga ytor för dagvattenhantering, angöring, parkering och vistelseytor.
e_3	Största byggnadsarea är 15 % av fastighetsarean inom egenskapsområdet.	Bestämmelsen säkerställer att campingstugorna underordnas huvudbebyggelsen och får en skala som är lämplig för campingändamål.
f_1	campingstugor	Bestämmelsen införs för att säkerställa att området i första hand används för campingverksamhet och tillfälligt boende i stugor. Användningen bedöms vara förenlig med platsens förutsättningar och kommunens intention att utveckla området för

		besöksnäring och rekreation. Bostäder medges som sekundär användning för att ge viss flexibilitet över tid.
h_1	Högsta nockhöjd för campingstugor är 4 meter	Byggnadshöjden regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och till befintlig bebyggelses skala. Bestämmelsen bidrar även till att begränsa visuell påverkan från omkringliggande områden.
h_2	Högsta nockhöjd är 6 meter	Byggnadshöjden regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och till befintlig bebyggelses skala. Bestämmelsen bidrar även till att begränsa visuell påverkan från omkringliggande områden.
h_3	Högsta nockhöjd är 4 meter.	Byggnadshöjden regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och till befintlig bebyggelses skala. Bestämmelsen bidrar även till att begränsa visuell påverkan från omkringliggande områden
h_4	Högsta nockhöjd är 8 meter.	Byggnadshöjden regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och till befintlig bebyggelses skala. Bestämmelsen bidrar även till att begränsa visuell påverkan från omkringliggande områden
h_5	Högsta nockhöjd är 11 meter.	Byggnadshöjden regleras för att ny bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden och till befintlig bebyggelses skala. Bestämmelsen bidrar även till att begränsa visuell påverkan från omkringliggande områden.
k_1	Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning	Bestämmelsen syftar till att bevara byggnadernas arkitektoniska karaktär och de kulturhistoriska värden som är kopplade till

		omkringliggande bebyggelsen.
n_1	Parkering grus	Kravet på genomsläppligt material för parkeringar syftar till att minska andelen hårdgjorda ytor och förbättra dagvattenhanteringen. Bestämmelsen möjliggör infiltration av nederbörd nära källan och minskar risken för ökade dagvattenflöden vid kraftiga regn.
n_2	Marken får inte användas för parkering.	Bestämmelsen syftar till att säkerställa att marken även fortsättningsvis utgör en öppen gräsyta och inte tas i anspråk för parkering eller andra hårdgjorda ytor. Regleringen bidrar till att bevara områdets gröna karaktär, minska andelen hårdgjord mark och skapa en visuellt tilltalande miljö inom planområdet.
p_1	Byggnadsverk ska placeras parallellt med befintliga byggnaderna åt väster	Bestämmelsen syftar till att skapa en sammanhållen bebyggelsestruktur och anpassa ny bebyggelse till befintlig miljö.
q_1	byggnaders placering får ej ändras inom användningsområdet	Regleringen bidrar till att bevara områdets struktur, landskapsbild och funktion samtidigt som påverkan på omgivningen begränsas.
s_1	servicebyggnad	Bestämmelsen införs för att säkerställa fortsatt användning av befintlig servisbyggnad som stöd för camping- och stugverksamheten inom området.
u_1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.	Reservatet säkerställer utrymme för befintliga eller framtida ledningar samt möjliggör drift, underhåll och förnyelse av den tekniska infrastrukturen.

	Marken får inte förses med byggnad	Marken ska vara fri från byggnader för att säkerställa sikt, teknisk infrastruktur, naturvärden, dagvattenhantering eller erforderliga skyddsavstånd.
	Marken får endast förses med komplementbyggnad	Bestämmelsen möjliggör mindre byggnader samtidigt som viktiga friytor och områdets öppna karaktär bevaras

10.18.2 Egenskapsbestämmelser gällande all kvartersmark

Symbol	Bestämmelse	Motiv/ reglering
	Bygglov krävs även för Fasadändringar.	Utökad lovplikt införs för att säkerställa att områdets kulturhistoriska och arkitektoniska värden inte påverkas negativt genom successiva förändringar.
	Fasader ska vara av trä	Bestämmelserna syftar till att säkerställa att ny bebyggelse och ändringar utförs med material och uttryck som ansluter till områdets befintliga bebyggelsemiljö och kulturhistoriska värden.
	Taktäckning ska vara av pannor el plåt i röd kulör	Bestämmelsen bidrar till att bevara områdets karaktär och säkerställa en sammanhållen utformning av bebyggelsen.
	Parkering med genomsläpplig yta	
	Minsta takvinkel är 18 grader.	Taklutningen regleras för att främja en sammanhållen gestaltning och en bebyggelseutformning som är anpassad till lokala byggnadstraditioner och klimatförhållanden.
	Största takvinkel är 34 grader.	Taklutningen regleras för att främja en

		sammanhållen gestaltning och en bebyggelseutformning som är anpassad till lokala byggnadstraditioner och klimatförhållanden.

11 Genomförande

11.1 Tidsplan

Detaljplanen är utformad för att möjliggöra en flexibel utveckling över tid. Genomförandet kan ske i en eller flera etapper, men någon etappindelning har inte fastställts. Tidpunkten för genomförandet avgörs av fastighetsägarnas behov och möjligheter att genomföra investeringar inom området.

11.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs.

11.3 Huvudmannaskap

Planområdet omfattar i huvudsak kvartersmark. Någon allmän plats med kommunalt huvudmannaskap föreslås inte inom planområdet. Drift, skötsel och underhåll av kvartersmark ankommer på respektive fastighetsägare.

11.4 Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen medför inget omedelbart behov av fastighetsbildning. Fastighetsreglering, avstyckning eller sammanläggning kan vid behov genomföras på initiativ av berörda fastighetsägare för att anpassa fastighetsindelningen till planens syften.

11.5 Fastighetsbildning

Detaljplanens genomförande kan medföra behov av fastighetsreglering och andra lantmäteriförrättningar. Eventuella fastighetsbildningsåtgärder prövas av lantmäterimyndigheten efter ansökan från berörd fastighetsägare.

11.6 Servitut

Ett befintligt servitut för väg till förmån för Ulvshyttan 7:4 belastar Ulvshyttan 7:1. Servitutet innebär att den härskande fastigheten har en varaktig rätt att använda vägen för tillfart. Vid planens genomförande ska hänsyn tas till servitutet så att tillgängligheten till den härskande fastigheten inte försämras. Om framtida förändringar inom planområdet medför behov av att flytta eller ompröva vägrätten krävs fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning.

11.7 Gemensamhetsanläggningar

Om behov uppstår av gemensamma anläggningar för väg, parkering eller teknisk försörjning kan gemensamhetsanläggning bildas enligt anläggnings lagen. Frågan prövas av lantmäterimyndigheten.

11.8 Ledningsrätter

Befintliga och framtida ledningar kan säkerställas genom ledningsrätt eller servitut. Eventuella ledningsrättsförrättningar hanteras av lantmäterimyndigheten.

12 Teknisk utbyggnad

12.1 Gator

Planområdet nås via befintligt vägnät. Någon särskild utbyggnad av allmän väg bedöms inte krävas för planens genomförande.

12.2 Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Genomsläppliga material eftersträvas för att gynna dagvattenhanteringen.

12.3 Vatten, spillvatten och dagvatten

Befintligt vatten- och avloppsnät bedöms kunna utgöra grund för planens genomförande. Behov av förstärkningar eller anpassningar prövas i samband med framtida bygglov och utbyggnadsåtgärder. Lokalt omhändertagande och fördröjning av dagvatten ska eftersträvas i enlighet med planens bestämmelser om genomsläppliga ytor.

12.4 El

Planområdet är anslutet till befintligt elnät. Utbyggnad eller förstärkning av elförsörjningen kan vid behov ske i takt med att området utvecklas. Utrymme för tekniska anläggningar har säkerställts genom planens bestämmelser.

12.5 Fiber

Området har möjlighet till anslutning till elektroniska kommunikationsnät. Eventuell utbyggnad av bredband och annan digital infrastruktur sker i samråd med berörda nätägare.

12.6 Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens gällande avfallsföreskrifter. Lösningar för insamling och hämtning ska utformas så att god tillgänglighet för både verksamhetsutövare och renhållningsfordon säkerställs.

13 Ekonomiska konsekvenser

13.1 Kommunen

13.1.1 Kommunens investerings ekonomi

Detaljplanen bedöms inte medföra några större investeringskostnader för kommunen. Området är redan ianspråktaget och någon omfattande utbyggnad av kommunal infrastruktur förutsätts inte. Kommunens kostnader begränsas huvudsakligen till planläggning, myndighetsutövning och eventuella lantmäteriförrättningar.

Genomförandet sker i huvudsak på initiativ av och bekostas av berörda fastighetsägare och verksamhetsutövare. Eventuella kostnader för byggnation, teknisk försörjning och fastighetsrättsliga åtgärder bärs av den part som initierar åtgärden.

13.2 Fastighetsägare

Fastighetsägare och verksamhetsutövare svarar för kostnader som uppkommer till följd av utveckling inom kvartersmark. Detta kan omfatta byggnation, markarbeten, anslutningsavgifter samt teknisk försörjning.

13.2.1 Fastighetsrättsliga åtgärder

13.3 Konsekvenser för verksamheten

Planen skapar förutsättningar för investeringar och vidareutveckling av camping-, stugby- och besöksverksamheten. Detta kan på sikt bidra till ökad attraktivitet, fler besökare och stärkt underlag för lokal besöksnäring.

14 Avtal

14.1 Plankostnadsavtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och berörd fastighetsägare/exploatör. Avtalet reglerar ersättning för kommunens kostnader i samband med framtagandet av detaljplanen. Kommunens kostnader för planläggningen ska därmed finansieras av exploatören.

14.2 Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal har inte tecknats. Detaljplanens genomförande bedöms inte föranleda behov av exploateringsavtal då planen inte omfattar någon utbyggnad av kommunal infrastruktur eller allmän plats.