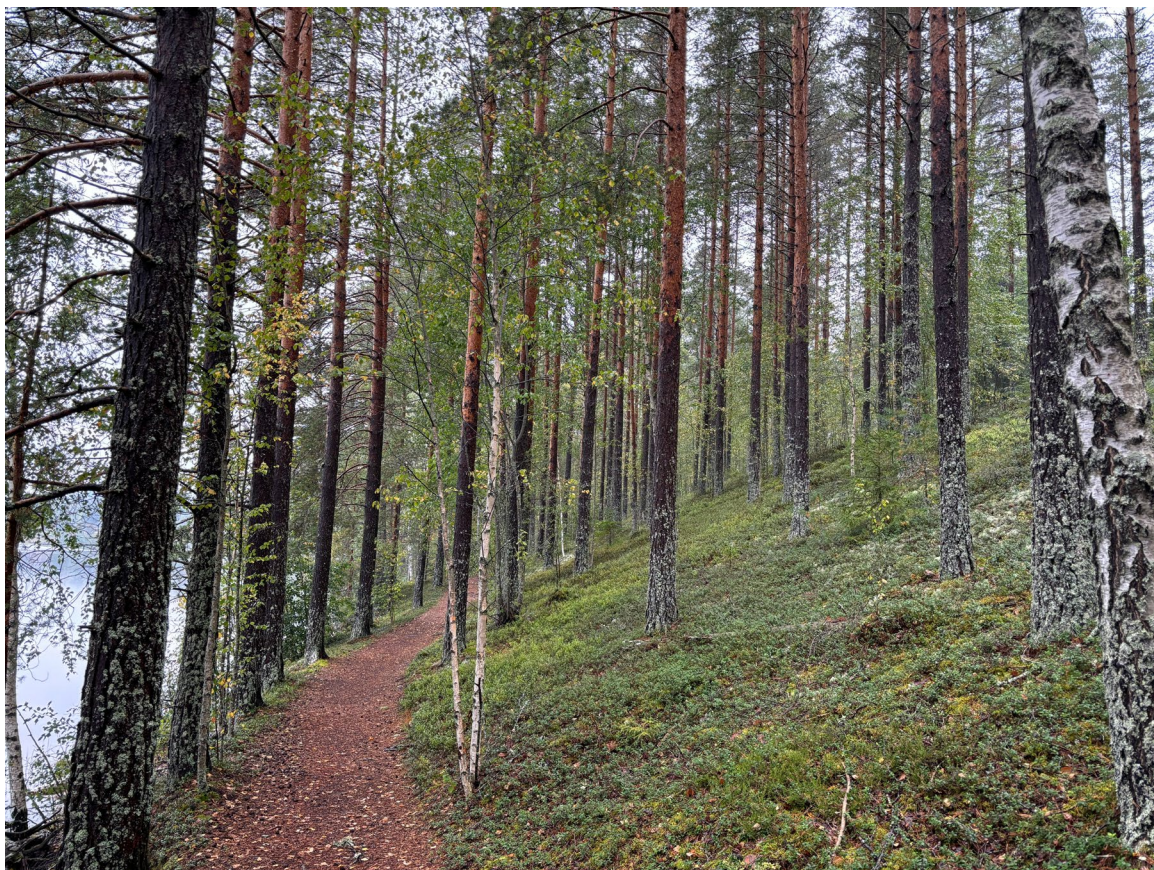


PLANBESKRIVNING



Detaljplan för Hotellåsen – del av Stensgård Utskog 1:48 m.fl.

Torsby kommun

Värmlands län

GRANSKNINGSHANDLING

2026-05-27

Standardförfarande enligt PBL 2010:900, framtagen enligt BFS 2020:5, BFS 2020:6 och BFS 2020:8.

Beställare

Unike Finnskogen AB

Konsult

SBK Värmland AB

Kontakt

Storgatan 26c
671 31 Arvika

Tel: 0707- 83 12 04

SBK 
VÄRMLAND AB

daniel@sbkvarmland.se
www.sbkvarmland.se

Innehåll

Detaljplanens syfte	5
Syfte	5
Beskrivning av detaljplanen.....	5
Hela detaljplanen	5
Befintligt	5
Genomförandetid	7
Ärendeinformation	7
Allmän plats	7
Kvartersmark	8
Vattenområde.....	11
Genomförandefrågor	12
Mark och utrymmesförvärv.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor.....	13
Ekonomiska frågor	14
Organisatoriska frågor	14
Kulturvärden.....	15
Prövning enligt annan lagstiftning	15
Upplysningar.....	16
Planeringsunderlag.....	16
Kommunalt planeringsunderlag.....	16
Utredningar	16
Planeringsförutsättningar	16
Kommunala	16
Riksentressen.....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Miljökvalitetsnormer	17
Mellankommunala intressen	18
Miljö.....	18
Strandskydd	20
Geotekniska förhållanden	20
Hydrologiska förhållanden.....	21
Hälsa och säkerhet	21
Kulturmiljö	24

Landskapsbild	24
Fysisk miljö	25
Sociala.....	25
Teknik.....	25
Service	26
Trafik	26
Konsekvenser.....	27
Fastigheter och rättigheter	27
Natur.....	28
Miljö.....	28
Miljökvalitetsnormer	29
Hälsa och säkerhet	29
Sociala.....	29
Trafik	29
Teknik.....	29
Områdesbestämmelser	29
Kulturmiljö	30
Motiv till detaljplanens regleringar	30

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att allmänhetens tillträde fortsatt ska möjliggöras genom att säkerställa fri passage längs med sjön.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Planområdet ligger i centrala Lekvattnet på en udde mellan kyrkan och Torsby Finnskogscentrum. Området är utpekade LIS-område i kommunens översiktsplan med syfte att möjliggöra för etablering av besöksverksamhet. Inom området avses upp till tio uthyrningsstugor upprättas tillsammans med gemensam servicebyggnad och båtbro. Planområdet omfattar del av privatägda fastigheten Stensgårds Utskog 1:48 och omfattar ca 2,9 hektar mark. Planområdet består av skog, en enkel körväg samt promenadstig längs vattnet.

Initiativtagare till planen är Unike Finnskogen. Marken är privatägd.



Figur 1: Kartan visar planområdets ungefärliga omfattning (rödmarkerat).

Befintligt

Planområdet består av skogsmark, mestadels tall, på kuperad terräng. En mindre väg sträcker sig genom området och längs strandlinjen finns en promenadstig. Centralt i planområdet finns kulturlämningar i form av husgrunder från gamla turisthotellet. Efter andra världskriget revs turisthotellet då militären använt turisthotellet under kriget och huset var i så pass dåligt skick. Det finns även en bunker och fundament i anslutning till sjön.



Figur 2: Bild visar promenadstig i planområdet, vy mot norr.



Figur 3: Bilden visar befintlig, äldre bebyggelse i området.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen vinner laga kraft. Åren bestäms utifrån rimligheten att genomföra planen. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla, men kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning för till exempel förlorad byggrätt.

Ärendeinformation

Kommunens namn: Torsby kommun

Detaljplanens namn: Hotellåsen -del av Stensgårds Utskog 1:48 m.fl.

Kommunens diarienummer för detaljplanen: KST 2024/420

Hänvisning till beslutsprotokollet: Kommunstyrelsens arbetsutskott 2024/420 §115

Vilket datum detaljplanen är påbörjad: 2024-06-11

Vilket datum detaljplanen fick laga kraft:

Allmän plats

Med hänsyn till platsens tradition föreslås för all allmän plats att huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen genom en generell planbestämmelse för all allmän platsmark. Ytterligare skäl som stärker enskilt huvudmannaskap i området är att området i första hand kommer ha karaktären av tillfälligt boende.

Natur

För att säkerställa markens förhållanden med slänter mot väster och öster föreslås naturmark (**NATUR**). Inom denna mark kommer fortsatt stigen "Kärleksstigen" längs sjön finnas. Genom att planlägga naturmark säkerställs att ett område bevaras som grönområde. För marken föreslås att träd med en stamdiameter över 20 cm som mäts 1,5 meter över mark får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk (**trädfällning₁**). Naturmarken ska skötas så att en balans mellan möjliga utblickar från uthyrningsstugor samt en fortsatt upplevd skogsbeklädd höjd kan uppnås. Detta kan göras genom att bibehålla en lämplig nivå av täthet mellan befintliga högstammiga träd (främst tall). På så vis värnas landskapsbilden från sjön, samt de kulturhistoriska värdena omkring kyrkan och kyrkomiljön.

Erosionsskydd

Inom del av marken längs stranden (och i vattenområde, se sådan rubrik nedan) föreslås att det ska vara möjligt att genomföra åtgärder som kan förbättra markförhållandena och minska erosion. Därmed regleras del av marken längs sjön för erosionsskydd (**SKYDD₁**). Erosionsskydd är inte något som krävs som förstärkningsåtgärd för områdets totalstabilitet, utan är till för att minska stranderosion och bevara markens utformning för att värna landskapet.

För att säkerställa möjligheten till genomförande av erosionsskyddande åtgärder på marken föreslås att strandskyddet är upphävt (**a₃**). Upphävande av strandskydd inom detaljplanen föreslås med särskilt skäl att det strandnära läget för byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till

utvecklingen av landsbygden inom utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 g §).

Kvartersmark

För all kvartersmark föreslås att strandskydd är upphävt (**a₁**). Upphävande av strandskydd inom detaljplanen föreslås med särskilt skäl att det strandnära läget för byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden inom utpekat område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 g §).

E₁ - Avloppsreningsverk

Planområdet föreslås förses med ett minireningsverk för att möjliggöra för att spillvatten renas lokalt. Reningsverket placeras i sydöstra delen av området då det skapar självfall till så många stugor som möjligt. Placeringen gör reningsverket tillgängligt för serviceunderhåll från väg. Renat vatten från reningsverket efterpoleras i markbädd enligt rekommendationer från dialog med sakkunnig. Renat vatten släpps sedan ut i Näverbodsjön.

E₂ - Återvinningsstation

Planen reglerar en markyta för återvinning av hushållsavfall m.m. för att hantera den ökade avfallsalstringen som den nya markanvändningen innebär. Återvinningsstationens placering medför att den är tillgänglig för alla besökare samt för hantering vid bortforsling. Byggrätt har anpassats så att begränsning av markens utnyttjande regleras genom att marken får inte förses med byggnadsverk (**ö₁**) inom säkerhetszonen (7 meter) från väg 946.

Planen reglerar att högsta nockhöjd är 4,5m (**h₂**).

E₃ - Nätstation

Ett E-område för nätstation placeras i anslutning till Näverbovägen i nordöstra delen av planområdet för att vara tillgänglig för service från Näverbovägen.

Planen reglerar att högsta nockhöjd är 4,5m (**h₂**).

E₄ - Pumpstation

Planen möjliggör för en pumpstation i nordvästra delen av planområdet. I dagsläget finns inget uttalat behov av tryckstegring för dricksvatten eller pumpstation för spillvatten, utan användningen föreslås för att ha framtida möjlighet för sådan teknisk anläggning utifrån närmare projektering och behovsbild.

Planen reglerar att högsta nockhöjd är 4,5m (**h₂**).

O- Tillfällig vistelse

Den huvudsakliga användningen inom planområdet föreslås utgöra kvartersmark för tillfällig vistelse (**O**) för att möjliggöra etablering av uthyrningsstugor, servicebyggnad och tillhörande komplement.

Här föreslås att största sammanlagda byggnadsarea för uthyrningsstugor är 600 kvadratmeter. Högsta antalet uthyrningsstugor är tio. Största byggnadsarea per uthyrningsstuga är 70 kvadratmeter (**e₁**).

Reglering av byggnadernas storlek per byggnad görs för att det inte ska vara möjligt att nyttja byggrätten till en eller några större byggnader, utan se till att området genomförs enligt avsikt om flera stugor. Detta för att anpassa den gestaltade miljön med hänsyn till landskapsbild och undvika en

tätare bebyggelse än vad som bedöms lämpligt och som kan riskera att ha negativ effekt på upplevelsen eller förståelsen av landskapet.

Vidare föreslås att största byggnadsarea för servicebyggnad är 300 kvadratmeter (**e₂**). Denna bestämmelse regleras med sekundär egenskapsgräns mot bestämmelse för del av marken mot öster som anger att marken får endast försees med uthyrningsstuga eller komplementbyggnad (**ö₂**). Dessa två bestämmelser gäller därmed för olika områden. Övriga bestämmelser som reglerar byggrätt (**a₁**, **b₂**, **e₁**, **f₁**, **f₂**, **f₃** och **h₁**) gäller för båda dessa områden.

Reglering kring utformning och begränsning av höjd görs i syfte att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan. Detta föreslås genom att fasadfärg får ej vara blank och endast utgöras av faluröd, svart eller jordnära kulör. Vindskivor och knutbrädor får ej vara av vit kulör (**f₁**) för att tillkommande bebyggelse ska efterlikna lokalt traditionella byggnadskulörer och passa in i landskapsbilden. Med jordnära kulörer avses en färgpalett hämtad från naturen - skog, sten, sand och lera, dvs naturliga, dova nyanser som smälter in i landskapet och träet får gärna lysa igenom. Vidare regleras att fasadbeklädnad ska vara av trä (**f₂**). Tak ska vara av mattsvart plåt, mattsvarta takpannor eller sedumtak. Huvudsaklig del av takkonstruktionen på respektive huvudbyggnader ska utgöras av sadeltak. Solcellspaneler är tillåtet (**f₃**). Högsta nockhöjd är 8,5 meter (**h₁**).

För att säkerställa att dagvatten inom högplatån ska ges förutsättningar att infiltrera föreslås att mark som inte omfattas av byggnad, altan eller köryta ska vara genomsläpplig (**b₂**).

Avsikten kring tomtmarken är att i stor utsträckning bevara vegetationen då det utgör en kvalitet i området och är en viktig del i landskapsbilden. Den övergripande tanken för områdets grönstruktur inom kvartermarken tillsammans med naturmarken är att med naturliga "släpp" skapa en känsla av att vara omsluten av skogen. Passager mellan stugor ska kunna ske utan att det upplevs besvärande för någon part.

För att säkerställa att byggnaderna placeras med ett visst indrag från vägen i norr föreslås att marken får inte försees med byggnad (::::) inom fem meter från planområdesgränsen. Mot söder föreslås att marken får inte försees med byggnad (::::) för att utifrån de geotekniska förhållandena styra bebyggelsen. Byggrätt har anpassats så att begränsning av markens utnyttjande regleras genom att marken får inte försees med byggnadsverk (**ö₁**) inom säkerhetszonen (7 meter) från väg 946.

Infart planeras från väg 946 i söder med utformning enligt skiss (se rubriken *Trafik*). Parkering för besökare till uthyrningsstugor ska företrädesvis ske vid varje enskild uthyrningsstuga. Möjligheter till samlingsparkering finns också i anslutning till planerad servicebyggnad.

Inom användningsområdet som ligger i anslutning till vattenområdet (**W₁**) begränsas byggrätten till 30 m² (**e₃**) och högsta nockhöjd är 3,0 m (**h₃**). Regleringen syftar till att kunna förse platsen med komplementbyggnad till bad- och bryggområdet till exempel omklädningsrum.



Figur 4: Fasadkulör får endast utgöras av naturliga nyanser av trätoner, brun, grå, svart, grön, eller röd.



Figur 5: Referensbild från Glava glasbruk, Arvika kommun. Bilden illustrerar en för planområdet lämplig vegetationstäthet.

Vattenområde

Vattenområdet som tidigare utgjorde outrett vatten (outr:18) har utretts (Lmt S25767) och vattnet som omfattas av planförslaget tillhör Stensgårds Utskog 1:48.

Åtgärder inom vattenområde bedöms kunna komma att behöva prövas som vattenverksamhet enligt miljöbalkens 11 kap. Bedömningen är att sådan prövning sker genom anmälan.

W₁ - Bryggor

Detaljplan föreslår vattenområde (W₁) med plats för badbrygga med möjlighet för i- och urstigning från kanot eller kajak. Brygga föreslås i läge för befintligt betongfundament efter äldre brygga, och den nya bryggan ska kunna nyttjas av både besökare till uthyrningsverksamheten och allmänhet i enlighet med områdets tradition.

Att fortsatt kunna använda platsen med koppling till vattnet och möjlighet för anlagt bad bedöms viktigt med hänsyn till hur platsen historiskt har använts. Genom att koncentrera användningen till läge där det tidigare funnits brygga och där spår av anläggningen finns kvar medför inte föreslagen användning ingrepp i orörd mark. Naturmark föreslås längs sjön och brygga kan nås via "Kärleksstigen" och från naturmarken som ansluter till väg 946, varpå allmänhetens tillgänglighet till området fortsatt kommer kunna ske. I anslutning till bryggan föreslås kvartersmark (tillfällig vistelse) med möjlighet att bygga kompletterande funktioner till uthyrningsboendena, brygga och bad såsom omklädningsrum eller liknande som ytterligare förhöjer platsens värde. Sammantaget värnas ett allmänintresse och ger möjlighet att utvecklas för både besökare och allmänhet.

W₂- Erosionsskydd

För vattenområde i norra delen av planområdet föreslås erosionsskydd (**W₂**) kunna anordnas. Erosionsskydd är inte något som krävs som förstärkningsåtgärd för områdets totalstabilitet, utan är till för att minska stranderosion och bevara markens utformning för att värna landskapet.

Upphävande av strandskydd inom detaljplanen föreslås med särskilt skäl att det strandnära läget för byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden inom utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 g §).

För vattenområdena beaktas även det särskilda skäl (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 e § 3) att område som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Mark och utrymmesförvärv

Inlösen

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande (s.k. "allmän kvartersmark") om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL utan stöd av överenskommelse.

Det finns inga exakta regler som avgör huruvida ett visst område ska betraktas som allmän kvartersmark, och därmed falla under ovan nämnda lagrum. Huruvida ett visst område i detaljplan ska betraktas som allmän kvartersmark eller ej blir alltså en bedömning i det enskilda fallet.

I aktuellt planförslag bedöms användningen nätstation (**E₃**) användas för annat än enskilt byggande och bedöms vara allmän kvartersmark. Ellevio kommer vara huvudman för nätstation därmed är sådan användning att betrakta som allmännyttig användning vilket innebär att det bedöms vara allmän kvartersmark.

Det är i nuläget inte klargjort om markanvändningen pumpstation (**E₄**) kommer omfatta enskilt byggande eller om det kan uppstå ett ev. framtida behov av marken för användning av allmän karaktär. Därmed bedöms användningen inte utgöra allmän kvartersmark. Torsby kommun avser därmed inte i ett senare skede använda sig av rätten enligt 6 kap. 13 § att lösa in allmän kvartersmark utan avser lösa ev. framtida markåtkomst genom frivillig överenskommelse med exploatören. Exploatören har heller inte någon avsikt att kräva att kommunen löser in allmän kvartersmark enligt 14 kap. 14 § PBL.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär att fastighetsreglering av del av s:7 (väg belägen inom planområdets kvartersmark för Tillfällig vistelse) regleras till Stensgårds Utskog 1:48. Detta då s:7 inom planområdet inte längre fyller sitt syfte att säkra väg genom området, denna funktion har sedan lång tid tillbaka tillgodosetts utanför planområdet. Exploatör ansvarar för att initiera och bekosta en sådan fastighetsreglering, där ersättning också ska utgå till de övriga ingående fastighetsägarna av s:7.

Enligt lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) framgår bland annat att fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas med hänsyn till

belägenhet, omfång och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det är Torsby kommuns bedömning att den föreslagna fastighetsregleringen av s:7 som möjliggörs av planförslaget innebär en sådan lämplig indelning både för s:7 och 1:48. Detta då s:7 inom närområdet erbjuder tillfart via Näverbovägen.

Enligt båtnavsvillkoret i 5 kap. 4 § (FBL) ska fördelarna med de fastighetsregleringar som krävs för att genomföra detaljplanen överväga kostnaderna och olägenheterna med dem. I föreliggande fall bedöms inga olägenheter uppstå till följd av möjliggjord fastighetsreglering av del av s:7 till 1:48, då s:7:s funktion säkerställs genom Näverbovägen. Kostnaderna för regleringen uppbärs av exploatör.

Bedömningen ovan styrks i dialog med lantmäterikompetens på Svefa, vars bedömning är att reglering av marken från S:7 är möjligt även utan fastighetsindelningsbestämmelser (FIB) eftersom fastigheten (1:48) förbättras och det är ett steg i planens genomförande samtidigt som skadan för delägarna i S:7 är begränsad förutsatt att de inte har någon större nytta av den befintliga vägen. Bedömningen är att vägen inte används för gemensamt bruk och att det inte finns en ordnad förvaltning. Det finns inget generellt villkor i fastighetsbildningslagen (FBL) som hänvisar till den allmänna opinionen bland delägarna (likt Anläggningslagen) som ett villkor för att genomföra en reglering. Däremot kan parter genom överenskommelser undanta vissa krav från prövningen i en förrättning. Sammantaget väntas därför en fastighetsreglering med tvång gå att genomföra och uppfylla kraven i FBL (bl.a. 3 kap. 1§ och 2§ samt 5 kap. 4§, 5§ och 8§) även utan FIB.

Rättigheter

Då det föreslås bygg rätt inom en stor del av kvartersmarken för tillfällig vistelse och det är oklart var bebyggelse exakt kommer att placeras har inget markreservat lagts ut för allmännyttiga ledningar. Om ledningsägare vill säkerställa rättighet för befintliga och kommande ledningar i området kan det krävas att det görs genom servitut/avtal.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El och fiber

Ett E-område för nätstation (**E₃**) har placerats i anslutning till allmän väg i norra delen av planområdet.

El- och fiberutbyggnad krävs vilket initieras av exploatören.

Ett genomförande av planen kan även innebära undanflyttningsåtgärder för Skanovas ledningar i området. Sådana åtgärder initieras och bekostas av exploatören.

In- och utfart

Anläggningen av in- och utfarten kommer att påverka de kommunala elledningarna längs väg 946 då vilplanet kommer hårdgöras. Anläggningen av in- och utfarten kan eventuellt innebära att kommunens belysningsstolpar behöver flyttas. Åtgärder till följd av in- och utfartens anläggning bekostas av exploatören.

För att flytta en anslutningsväg mot statlig väg krävs tillstånd från Trafikverket. Exploatör ansvarar för att initiera och bekosta erforderligt tillstånd samt byggnation av anpassad tillfartsväg.

Återvinningsstation

Detaljplanen möjliggör för en ny kommunal återvinningsstation. Syftet med återvinningsstationen är att kunna hantera den ökade alstringen av avfall som ett genomförande av planen innebär. Exploatören ansvarar för att anlägga en återvinningsstation för planområdets behov.

Utbyggnad av vatten och avlopp

Planområdet ansluts till det kommunala vattenledningsnätet och anslutningspunkt till planområdet sker i anslutning till Näverbovägen norr om området. Ett internt VA-nät anläggs inom planområdet av exploatör.

Kommunen arbetar med framtagandet av vattentjänstplan men i dagsläget ligger området inte inom verksamhetsområde för spillvatten och bedöms inte heller införlivas i det i närtid, därav föreslås ett minireningsverk (E₁) för omhändertagande av spillvatten. Exploatören ansvarar för att upprätta ett lokalt minireningsverk med ledningsnät. Spillvatten från planområdet renas och föreslås avledas till Näverbodsjön vid södra delen av planområdet. Efter spillvattnet renats i minireningsverket inom E₁-området avleds det till en enkel markbädd för efterpolering innan slutlig avledning till recipienten. Medelvattenflödet för Näverbodsjön i höjd med planområdet är beräknat till ca 5 m³/s, den höga vattenomsättningen ökar utspädningseffekten.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Avsikten är att exploatören ska genomföra planen och ansvara för de ekonomiska åtgärder som krävs såsom markarbeten och erosionsskydd, infrastruktur (väg och ledningsnät), byggnadsverk och andra anläggningar (såsom återvinningsstation).

Kommunen ansvarar för att dricksvattenförsörja exploateringsområdet genom att dra fram kommunalt dricksvatten och upprätta en anslutningspunkt i fastighetsgräns. Exploatören betalar en anslutningsavgift till kommunen för åtgärden. Exploatören ansvarar för och bekostar ledningsnät för dricksvatten inom exploateringsområdet, fram till anslutningspunkt.

Exploatören ansvarar för att initiera och bekosta utbyggnad av övrig ledningsinfrastruktur i området (el och fiber), samt vid behov initiera och bekosta undanflyttningsåtgärder för befintliga ledningar. Respektive ledningsägare ansvarar dock för utförandet.

Planavgift

Exploatör bekostar framtagande av denna detaljplan. Planavgift i samband med bygglov tas inte ut.

Gatukostnader

Exploatör finansierar och ansvarar för utbyggnad av all väginfrastruktur inom planområdet inklusive anläggande av in- och utfart mot väg 946.

Drift vatten och avlopp

Planområdet föreslås ansluta till kommunalt verksamhetsområde för dricksvatten. Från anslutningspunkt ansvarar exploatören för kostnader att anlägga samt sköta drift och underhåll av ledningar inom planområdet.

Exploatören ansvarar för kostnader att anlägga samt sköta drift och underhåll av minireningsverk och spillvattenledningar inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Avsikten är att genomförande av planen ska starta när planen fått laga kraft.

Exploatören ansvarar för utbyggnad av planområdet, undantaget genomförande av nätstation med ledningar där ansvarar huvudman.

Tidplan

Planen kommer att handläggas med ett standardförfarande med granskning enligt PBL 2010:900, kapitel 5.

Samråd: Myndigheter, sakägare och andra berörda ges möjlighet att lämna synpunkter.

Granskning: Planförslaget finns tillgängligt för granskning och en sista möjlighet att lämna synpunkter ges.

Antagande: Planen antas i miljö, bygg- och räddningsnämnden.

Överklagande: Sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda har möjlighet att överklaga inom tre veckor från beslutet anslagits.

Laga kraft: Om ingen överklagar planen vinner den laga kraft tre veckor efter beslutet anslags.

Preliminär tidplan

Uppdrag om planläggning	juni 2024
Beslut om samråd	juni 2025
Samråd	sommaren 2025
Granskning	sommaren 2026
Antagande KSAU	sommaren 2026
Laga kraft	hösten 2026

Kulturvärden

Centralt i planområdet finns kulturhistoriska lämningar i form av lämningar från äldre jordkällare och husgrunder från det gamla turisthotellet. Lämningarna har antikvariskt värde men är inte formellt skyddade enligt kulturmiljölagen. Det finns tankar om att lämningarna ska kunna utvecklas som komplement till uthyrningsstugorna och därmed kunna komma att tas i bruk, exempel på det är att omvandla jordkällare till bastu.

Då områdets geotekniska förhållanden begränsar möjligheten att bygga kommer inte någon reglering av byggande styras undan husgrunderna då detta ytterligare skulle medföra en stor begränsning i planen. Anpassningar till husgrunder kan fortsatt ske i kommande projektering men grundernas bevarande säkerställs inte i planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

- Åtgärder som påverkar vattenområde såsom föreslagen brygga och erosionsskydd prövas som vattenverksamhet enligt miljöbalken 11 kap.
- Anläggandet av diken, trummor med mera omfattas av anmälningsplikt enligt 11 kap. 9a § MB
- Tillstånd för ny eller ändrad utfart till allmän väg enligt 39 § väglagen (1971:948)
- Området omfattas av vattenskyddsområde Lekvattnet 17 FS 1991:29 och åtgärder kan omfattas av dispens, anmälan eller tillståndsplikt.

Upplysningar

Vattenområdet som tidigare utgjorde outrett vatten (outr:18) har utretts (Lmt S25767) och vattnet som omfattas av planförslaget tillhör Stensgårds Utskog 1:48.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunalt planeringsunderlag

- Torsby kommuns översiktsplan 2010
- Tillägg till översiktsplanen områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS-områden).
- Grundkarta upprättad av Torsby kommun 2024-11-28

Utredningar

- Dagvattenutredning "Lekvattnet, Torsby kommun, Värmlands län, Stensgårds Utskog 1:48 m.fl.", upprättad av Dämningsverket AB 2025-04-08
- PM Geoteknik "Torsby kommun, Lekvattnet Stensgårds Utskog 1:48, Ny detaljplan", upprättad av Sweco 2024-07-03.
- PM Geoteknik "Detaljplan för Hotellåsen, Del av Stensgårds Utskog 1:48 m.fl", upprättad av Loxia group 2025-12-17 rev. 2026-02-25
- Markteknisk undersökningsrapport geoteknik "Detaljplan för Hotellåsen, Del av Stensgårds Utskog 1:48 m.fl, Torsby kommun, upprättad av Loxia group 2025-12-12
- Naturvärdesinventering "Naturvärdesinventering, Torsby Stensgårds Utskog 1:48, Torsby kommun" upprättad av Henric Ernstson konsult 2024-06-18

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Översiktsplan

Torsby kommuns översiktsplan antogs 2011. I översiktsplanens markanvändningskarta pekas planområdet ut som "annan bebyggelse". Detaljplanen går i linje med översiktsplanen.

Tematiskt tillägg -LIS

Planområdet omfattas av ett av kommunens utpekade LIS-områden, Rottnan Lillhem i Lekvattnet. Området pekas ut i Torsby kommuns tematiska tillägg för landsbygdsutveckling i strandnära läge (LIS) som vann laga kraft 2020. LIS-områdets syfte är att möjliggöra för etablering av besöksverksamhet och övernattningsmöjligheter i området. Detaljplanen är förenlig med LIS-planens syfte.

Områdesbestämmelser

Delar av området omfattas idag av områdesbestämmelser för kyrkan. Vid antagande av den nya detaljplanen så ersätts områdesbestämmelsen med bestämmelserna i detaljplanen.

Riksintressen

Detaljplanen omfattar inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planförslaget omfattar inget område som omfattas av miljöbalkens hushållningsbestämmelser enligt 3 kap.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är ett juridiskt bindande styrmedel som infördes med miljöbalken 1999 för att komma till rätta med miljöpåverkan från diffusa utsläppskällor från till exempel trafik och jordbruk. En MKN kan anges som en halt eller ett värde (högsta tillåtna halt av ett ämne i luft, mark, eller vatten) men kan även beskrivas i ord. MKN kan ses som styrmedel för att på sikt nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormerna syftar till att skydda människors miljö och hälsa. Idag finns det särskilda normer för:

- olika föroreningar i utomhusluften (SFS 2010:477)
- olika parametrar i vattenförekomster (SFS 2004:660)
- olika kemiska föreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)
- omgivningsbuller (SFS 2004:675)

Luft

Det finns svenska MKN för den högsta tillåtna halten i utomhusluft av kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, kolmonoxid, ozon, bensen, fina partiklar (PM10 och PM2,5), bens(a)pyren, arsenik, kadmium, nickel och bly i utomhusluft.

Planområdet är inte närbeläget någon högt trafikerad väg eller verksamhet med utsläpp som bedöms kunna påverka luftkvaliteten. Ytterligare påverkan genom ökat luftutsläpp från trafik i området kommer ske men bedöms som ringa. Planförslaget bedöms inte medföra att MKN för utomhusluft överskrids i området.

Buller

MKN för omgivningsbuller, såsom de i dag är formulerade, gäller egentligen bara skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram för kommuner med fler än 100 000 invånare.

Planområdet bedöms inte vara utsatt för eller ge upphov till bullerstörning som påverkar MKN för omgivningsbuller.

Vattenkvalitet

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet en så kallad vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Vattenförekomsten får inte påverkas av en verksamhet på så sätt att kvaliteten blir sämre än den status som anges i normen. Det är vattendlegationen vid Vattenmyndigheten i respektive distrikt som beslutar om miljökvalitetsnormerna för en vattenförekomst.

Vattendlegationernas beslut om miljökvalitetsnormer bygger på de statusklassningar som gjorts för varje vattenförekomst. Vattenmyndigheten i Västerhavets vattendistrikt har antagit föreskrifter om kvalitetskrav för vattenförekomster i Västerhavets vattendistrikt (14FS 2021:43).

Enligt miljöbalken (5 kap.) får en myndighet eller en kommun inte tillåta att en verksamhet eller en åtgärd påbörjas eller ändras om detta, trots åtgärder för att minska föroreningar eller störningar från andra verksamheter, ger upphov till en sådan ökad förorening eller störning som innebär att vattenmiljön försämrats på ett otillåtet sätt eller som har sådan betydelse att det äventyrar möjligheten att uppnå den status eller potential som vattnet ska ha enligt en miljökvalitetsnorm.

Mellankommunala intressen

Planområdet bedöms inte påverka mellankommunala intressen.

Miljö

Natur

En naturvärdesinventering har genomförts (enligt svensk standard- SS 199000:2023) inom planområdet (Henric Ernstson konsult (2024)).

Området utgörs av en sandig åsrygg där tall dominerar till stora delar. I nordöst gränsar området till en äldre instängd korvsjö som nästan helt har vuxit igen och nu mer är en våtmark med öppna vattenspeglar.

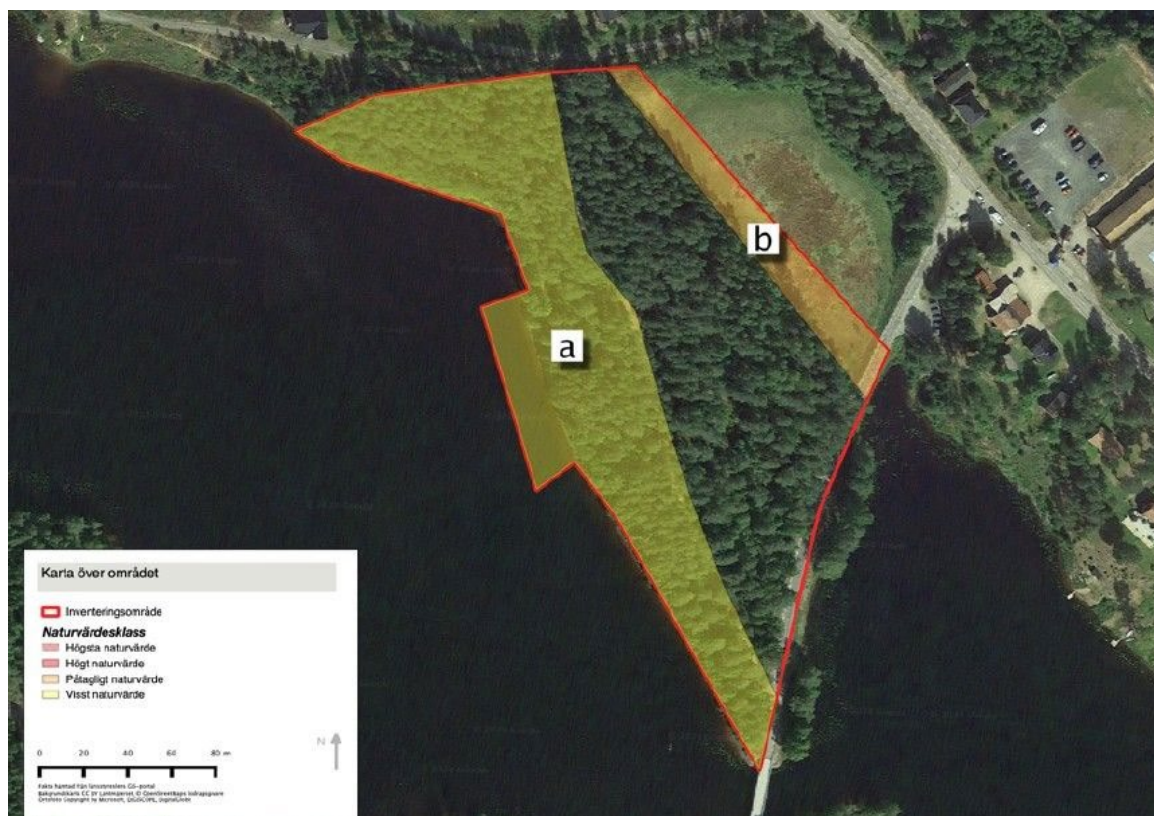
I området finns rester av tidigare bebyggelse, och på åskrönet finns en större plan yta. Vägar korsar området, och utmed stranden finns en väl upptrampad stig. Vattnet som avgränsar området är humöst, och botten består av sten och grus i olika fraktioner. I området är det strömmande vatten, och någon vegetation på botten noterades inte. Två delområden bedöms uppnå naturvärdesklass, trots att inte några indikatorarter noterades vid inventeringen.

Delar av området har bedömts vara av naturvärdesklass (se karta).

Naturvädesbiotop a- gles tallmark på sandmark och strandbrink, visst naturvärde (klass 4)

Naturvärdesbiotop b- våtmark, påtagligt naturvärde (klass 3)

Bedömningen är att det inventerade området som helhet bör betraktas som gammal tomtmark där det efter rivning vuxit upp skog på en ändmoränliknande formation. Naturvärdena bedöms inte vara särskilt höga utifrån de arter och naturvärdesobjekt som hittats i området. De naturvärdesobjekt som hittats är främst av värde för den lokala biologiska mångfalden.



Figur 6: Karta över delområdena som har bedömts ha de biotoper och artvärden som krävs för att uppfylla kriterierna för en naturvärdesbiotop och klassas till naturvärdesklass.

Dagvatten

Planområdet ligger utanför kommunens verksamhetsområde för dagvatten.

En dagvattenutredning har gjorts av Dämningsverket AB 2025-02-18 som visar att området är lämpligt att bebygga ur ett dagvatten-, skyfalls, och översvämningssperspektiv.

Sammanfattningsvis anger utredningen att på grund av den nya detaljplanens ökade andel hårdgjorda ytor ökar det totala dagvattenflödet från 112 l/s (exkl. klimatfaktor) till 196 l/s vid ett 10-årsregn inkl. klimatfaktor 1.25.

Markens genomsläpplighet bedöms vara hög och för att uppnå tillräckligt snabb perkolation av dagvatten från tak bedöms det räcka med fördröjningsvolym för ett 5-årsregn. Rekommenderad total fördröjningsvolym inom detaljplanen är ca 32 m³. Förslag på dagvattenhantering i stenkistor har beräknats. Eftersom detaljplaneområdet inte kommer att införlivas inom det kommunala verksamhetsområdet tillfaller ansvaret för dagvattenhanteringen till fastighetsägarna. Fördröjningsvolymen är direkt proportionerlig till hur många kvadratmeter hårdgjord yta som tillskapas. Fördröjningen för området kan även uppskattas som 21.5 millimeter hålrumsvolym per kvadratmeter hårdgjord yta.

Förslaget säkerställer att området rimligen inte riskerar att påverka MKN eller påverkar möjligheten att uppnå en bättre status MKN i framtiden. Sammantaget är de beräknade halterna efter rening för dagvattenhanteringsförslaget låga sett till de olika regionala gränsvärdena, samt gränsvärdena för god status i recipienten.

Dagvattnet bedöms i realiteten till största majoritet kunna infiltrera lokalt på respektive tomt, vilket innebär att recipientpåverkan i form av föroreningsmängder blir ytterligare kraftigt reducerat för de

ytor som fördröjs och renas i de föreslagna lösningarna. Detta gör att det finns god marginal inom detaljplanen att hantera dagvattnet utifrån rådande regleringar.

Strandskydd

Planområdet omfattas delvis av generellt strandskydd på 100 meter. Strandskyddet är ett generellt skydd som gäller i hela landet och vid alla kuster, sjöar och vattendrag med vissa undantag och regleras under strandskyddsområde i miljöbalkens sjunde kapitel. Strandskyddet har två syften: att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Inom strandskyddsområdet får till exempel inte nya byggnader uppföras, byggnader ändras till annat ändamål, grävnings- och andra förberedelsearbeten för bebyggelse utföras eller andra anläggningar eller anordningar utföras som hindrar allmänhetens tillträde eller försämrar livsvillkoren för djur eller växter.

Om särskilda skäl föreligger kan kommunen ge dispens från strandskyddsbestämmelserna. Kommunen kan även upphäva strandskyddet för ett område i samband med att en ny detaljplan antas, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften.

För att trygga allmänhetens tillgång till fria stränder och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten ska det alltid finnas ett område som behövs för att säkerställa fri passage mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna. Detta gäller dock inte om en sådan användning av området närmast strandlinjen är omöjlig med hänsyn till de planerade byggnadernas eller anläggningarnas funktion.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta domineras området av issälvs sediment. Inom våtmarken öster om området förekommer torv. Djup till berg inom större delen av området bedöms vara 10-20 meter. Enligt SGUs kartering av förutsättningar för skred i finkornig jordart gäller aktsamhetsområde i strandnära område mot Näverbodsjön och Kyrksjön.

En geotekniskt PM har tagits fram av Sweco (2024-07-03) där en okulär besiktning samt en kartering av jordförhållande genomförts.

Området består av gles tallskog på kuperat mark som sluttar ner mot Näverbodsjön i väst och en öppen mosse i nordöst. Platsbesök och okulär besiktning genomfördes av Sweco i maj 2024. Hela det aktuella området har besiktats okulärt och utvalda punkter har dokumenterats med fotografier och anteckningar.

Områdets översta lager är ett vegetationsskikt på 0,1-0,2m. Under vegetationsskiktet utgörs jorden av isälvsavlagringar som sand och grus. Området utgörs av friktionsjord som ej är sättningskänslig.

Inför planens granskning genomfördes en geoteknisk undersökning av Loxia med platsbesök i november 2025. (Resultatet av undersökningen har sammanställts i en PM rev.2026 och MUR 2025.) Området beskrivs vara mycket kuperat där skogsbilvägen följer områdets höjdrygg. Marknivån stiger från anslutning till väg 946 i söder från ca +198 till nivåer kring +207 inom detaljplanområdets centrala delar till nivåer kring +200 vid anslutningen till Näverbodsjön. En smalare höjdplatå, ofta inte bre-dare än ca 25 m finns öster om skogsbilvägen. Övrigt sluttar markytan kraftigt mot både Näverbodsjön i väster och våtmarken i öster. Marknivån vid stränderna av dessa ligger på ca +195. Den genomsnittliga marklutningen i dessa områden är ca 20°, vilket motsvarar ca 1:2,5.

De geotekniska undersökningarna bekräftar SGUs karterade jordartsförhållanden. Den dominerande jordarten inom området är grusig sand. Lokalt kan även sanden vara siltig. Hållfastheten hos jorden varierar något. Undersökning har utförts med olika sonderingsmetoder.

Grundläggning av byggnader föreslås ske med plattor på den förekommande jorden efter utskiftning av ytlig organisk jord och vegetation. Grundkonstruktionen kan hänföras till Geoteknisk kategori 1 (GK1). Dimensionering av grundkonstruktionen utförs enligt Boverkets BFS 2011:10 med ändringar till och med BFS 2022:4 (EKS 12) kap. 7.1 §20 med $f_d = 100$ kPa.

Högre värden för grundtryck kan sannolikt erhållas vid dimensionering i Geoteknisk kategori 2 (GK2), men detta behöver kontrolleras i varje enskilt fall och med hänsyn till förekommande slänters stabilitet.

Jorden skall förutsättas tillhöra tjälfarlighetsklass 2.

Hydrologiska förhållanden

Enligt dagvattenutredningen bedöms grundvattennivån i området korrespondera med samtidig vattennivå i Näverbodsjön. Grundvattennivån i området förväntas variera med årstid och nederbördsförhållanden. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära påverkan på grundvattnet.

Planområdet ingår i ett skyddat område för dricksvattenförekomster i grundvattnet. Det finns särskilda bestämmelser för vattenskyddsområden, t.ex. ska särskilda åtgärder vidtas vid förvaring eller hantering av ämnen som kan vara förorenande för grundvattnet.

I samband med geoteknisk undersökning har ett grundvattenrör installerats inom områdets centrala delar vid högplatån. Under november 2025 har i detta grundvattenrör vid 2 mätillfällen uppmätts vattennivåer på +196,3 och +196,1, vilket är ca 10 m under markytan. Vid motsvarande tillfällen har vattennivån i Näverbodsjön, Kyrksjön och vid våtmarken uppmätts till +196,0 - +196,3, dvs. i linje med den grundvattennivå som har uppmätts i röret.

Under mätillfällen var grundvattennivån enligt SGU inledningsvis över de normala för området vid årstiden, för att vid det senare mätillfället vara normala.

Grundvattennivån inom området förutsätts ligga i nivå med omkringliggande vattendrag, vilket innebär att djupet till grundvattennivån från markytan inom högplatån är ca 10 m.

Dräneringsförhållandena inom området bedöms med tanke på den förekommande jorden som goda.

Hälsa och säkerhet

Risk för översvämning

Naturvärdesinventeringen visar att det inte är stående vatten under längre perioder vid stigen längs Näverbodsjön. Marknivån vid strandlinjen är belägen på ca +196 m (RH2000) och tillkommande bebyggelse kopplad till tillfällig vistelses boendefunktioner kommer som lägst placeras + 203m (RH 2000). Mot bakgrund av detta samt kända variationer av vattenståndet bedöms ingen risk för översvämning föreligga.

Radon

Byggnader inom planområdet ska, om höga radonhalter i markluft påvisas, uppföras radonskyddat genom ett radonsäkert utförande, detta regleras i bygglovsskedet.

Risk för ras, skred och erosion

I samband med geoteknisk undersökning (Loxia rev. 2026) har stabilitetsberäkning utförts inom sex sektioner inom området. Dessa sektioner har betecknats A – F.

Läget för beräkningssektionerna har valts för att vara representativa för området och ändå visa de områden som är sämre för sin art, främst då i fråga om släntlutningar. I sektion D har även en beräkning gjorts avseende den lokala stabiliteten kring väg 946.

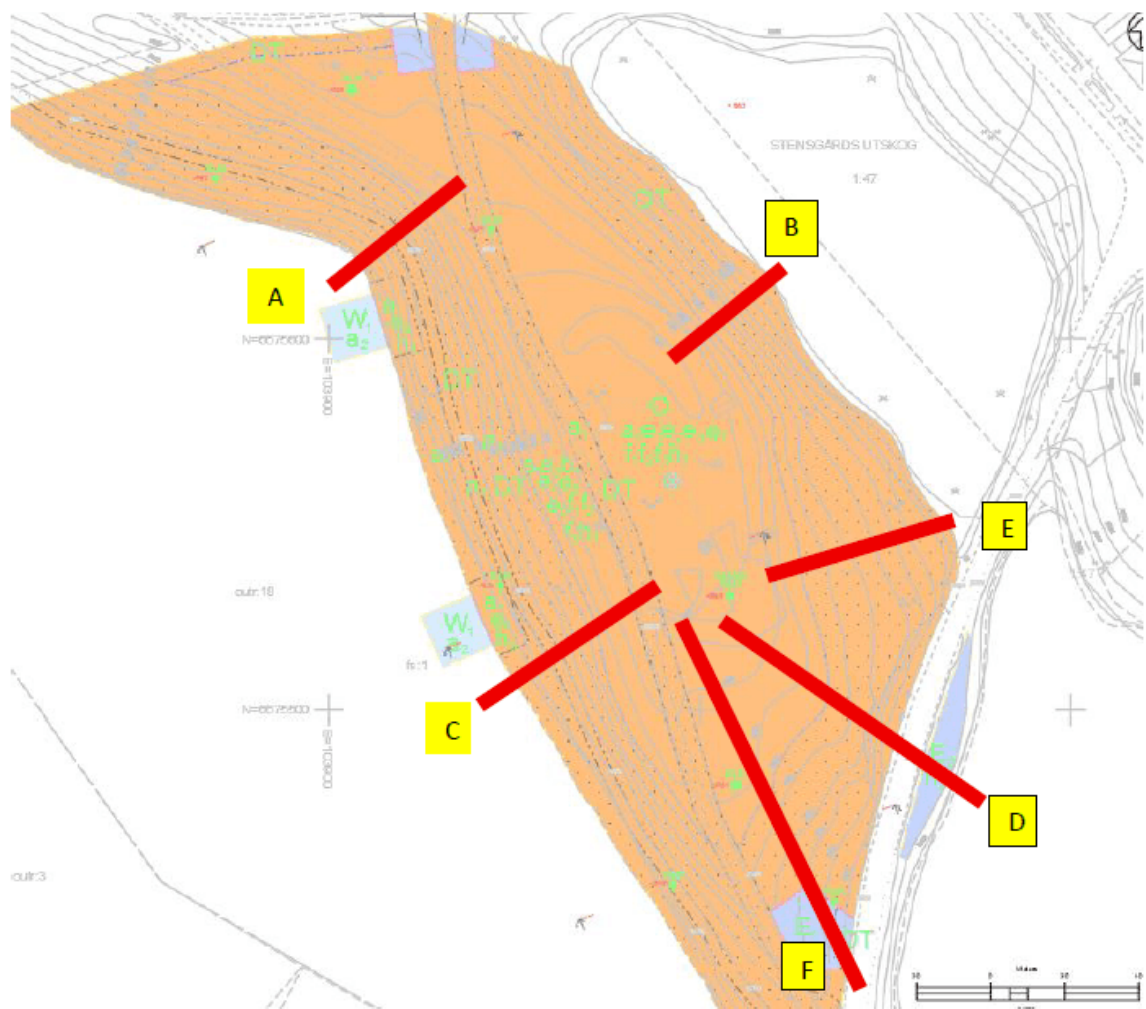
Vid beräkningarna har en markbelastning på 100 kPa lagts på den del av området som skall bebyggas, vilket motsvarar områden där markytan ligger som lägst på nivån +203,2. Detta motsvarar då lasten från såväl byggnad som eventuell markuppfyllnad. Utanför detta område skall markbelastning ej påföras slänt. I de beräkningssektioner där markbelastning 100 kPa över nivån +203,2 ej ger tillräcklig säkerhet har kontroll skett av ned till vilken markytenivå denna belastning kan tillåtas. Vidare har kontroll skett av vilken markbelastning som maximalt kan tillåtas fram till marknivån +203,2.

För vägtrafik i sektion D har en trafiklast på 20 kPa tillämpats utifrån Trafikverkets regelverk.

Sammanfattningsvis gäller för byggnader att dessa av stabilitetsskäl ej skall placeras inom områden där markytan ligger i brantare lutning än 1:4 och ej heller inom 1,5 m från krön av slänter i lutning 1:2 eller brantare.

Stranden vid Näverbodsjön och Kyrksjön kan anses som erosionskänslig med tanke på att den domineras av sand. Särskilt känsligt kan partiet i anslutning till sektion A anses vara med tanke på strandgeometrin. Inom denna del rekommenderas att erosionsskydd av grövre jord läggs längs en 40 meter lång sträcka av stranden. Längs övriga delar av stranden vid Näverbodsjön skall denna hållas under observation för att notera att erosion ej pågår. Att utföra erosionsskydd här skulle dock kunna påverka områdets karaktär av strandskog negativt.

Vatten inom högplatån skall ges förutsättningar att infiltrera i jorden och får ej ledas bort så att det rinner längs slänterna, vilket skulle kunna ge upphov till lokal erosion och öka risken för mindre ras i slänterna.



Figur 7: Bilden visar beräkningssektioner, ur GeoPm (Loxia rev.2026).

Kulturmiljö

Alla fornlämningar, såväl kända som okända, är skyddade enligt Kulturmiljölag (1988:950). Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

I Planområdet finns en övrig kulturhistorisk lämning i form av en husgrund, även området kring husgrunden är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning. Lämningen är från turisthotellet som revs efter 2:a världskriget som en följd av att militären använde byggnaden under kriget.

Delar av området omfattas av områdesbestämmelser för Lekvattnets kyrka. Områdesbestämmelserna upprättades 1990 för att skydda kulturvärdena, det ska särskilt värnas om den samlade landskapsbilden. Det är därför av vikt att bevara vegetation längs strandlinjen för att bevara landskapsbilden sett från kyrkan och vattnet.



Figur 8: Kartan visar kända lämningar inom planområdet.

Landskapsbild

Planområdet utgörs i huvudsak av en skogsbeklädd ås. Från andra sidan sjön uppfattas området som en del av naturlandskapet.



Figur 9: Vy mot planområdet, sett från söder mot norr.

Fysisk miljö

Planområdet är beläget på udden Lillhem i Lekvattnet och består till största del av tallskog. Området saknar i dagsläget bebyggelse. En skogsväg sträcker sig genom planområdet och längs strandlinjen finns en bredare promenadstig. Vattenområdet intill planområdet är en obebyggd strandlinje.

Sociala

I området finns goda förutsättningar för rekreation och friluftsliv genom rörelse längs den enskilda vägen eller längs "Kärleksstigen".

Teknik

Vatten och avlopp

Det kommunala verksamhetsområdet för dricksvatten omfattar del av fastigheten Stensgårds Utskog 1:48. Planområdet föreslås därmed anslutas till det kommunala dricksvattnenätet.

Det kommunala avloppssystemet bedöms inte ha kapacitet att hantera gråvatten från planområdet varför en enskild lösning för avlopp krävs.

Elnät

Ellevio AB äger elnätet i området och Telia Company AB är nätägare för fiber. För att förse planområdet med el krävs att en nätstation anläggs. Nätstationen placeras i norra delen av området i anslutning till tillfartsväg och E16.

Ellevio har inga ledningar inom området i dagsläget.

Tele/fiber

Skanova har kanalisering som passerar genom planområdet samt ledningar parallellt med väg i söder.

Service

I närheten av planområdet finns viss service hos butiken Finnskogens Ostaffär. Förskola och skola finns i Östmark ca 12 km från planområdet och vård finns i Torsby tätort ca två mil från planområdet.

Trafik

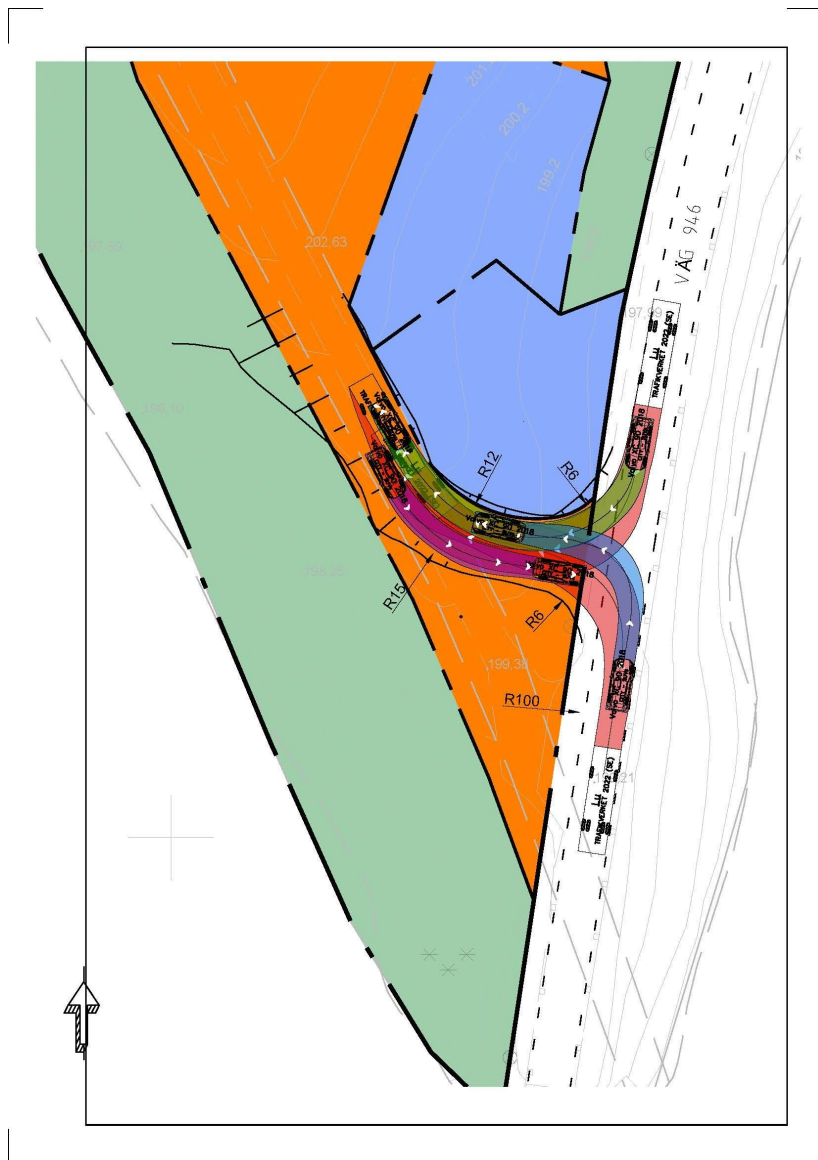
Trafiken till planområdet sker via väg 946 som ansluter till E16. Väg 946 har enligt Nationella vägdatabasen en ÅDT för samtliga fordon per körbana som uppgår till 250.

I samband med planarbetet har förprojektering med förslag till vägutformning med körspårsanalys tagits fram för områdets anslutning till väg 946. En ny in- och utfart kommer att anläggas i befintligt läge och ska anläggas med ett asfalterat vilplan. Vilplanet ska vara på minst 5m från väg 946 och ha en höjdskillnad på mindre än 20 cm. Tillfartsvägen kommer att förskjutas något norrut mot väg 946 så att en vinkelrät anslutning kan tillskapas och ansluta längre norrut mot befintlig väg genom området. Utformningen ger god framkomlighet för stora personbilar samt att byggfordon och räddningstjänsten kan ta sig fram denna vägen med acceptabel framkomlighet. Sikten uppfyller kraven för 70 km/h.

Parkering inom området sker i anslutning till varje enskild uthyrningsstuga.

Kollektivtrafik

Kollektivtrafik finns i närheten av planområdet med tre turer per dag till Torsby tätort.



Figur 10: Bilden visar förprojektering av ny in- och utfart till planområdet.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Planens genomförande innebär att fastighetsreglering av del av s:7 (väg belägen inom planområdets kvartersmark för Tillfällig vistelse) kan regleras till Stensgårds Utskog 1:48. Detta då s:7 inom planområdet inte längre fyller sitt syfte att säkra väg genom området, denna funktion har sedan lång tid tillbaka tillgodosetts utanför planområdet. Exploatör ansvarar för att initiera och bekosta en sådan fastighetsreglering, där ersättning också ska utgå till de övriga ingående fastighetsägarna av s:7.

Inlösen

Enligt 6 kap. 13 § PBL har kommunen rätt att lösa mark som ska användas för annat än enskilt bebyggande (s.k. "allmän kvartersmark") om användningen för det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställd ändå. Markägaren kan även begära att kommunen löser in sådan mark enligt 14 kap. 14 § PBL utan stöd av överenskommelse. I aktuellt planförslag bedöms användningen nätstation (E₃) användas för annat än enskilt byggande och bedöms vara allmän kvartersmark.

Natur

Planförslaget innebär att del av naturvärdesbiotop a- gles tallmark på sandmark och strandbrink (med visst naturvärde) i mindre del kommer att ianspråktagas för tillfällig vistelse men större delen av naturvärdesbiotopen kommer säkerställas genom markanvändning natur.

Strandmiljöns naturliga vegetation kommer inte att utglesas i betydande omfattning och bedöms därmed inte komma att väsentligt ändra naturmiljön.

Naturvärdesbiotop b- våtmark är belägen utanför planområdet i öster och bedöms inte komma att påverkas av planförslaget. Det är en gammal inskräpt del av älven som ligger där och blivit instängd. Den kommer inte att påverkas av byggnationen eller ianspråktagandet av området väster om den då infiltrationen är god i området. Tillflöde till områdets våtmark bedöms inte påverkas då markvatten inte bedöms komma från kullen till någon större andel. Funktionen i området bedöms fortsatt opåverkad efter ett plangenomförande.

Landskapsbild

Ett genomförande av planen kommer innebära smärre förändringar i landskapsbilden sett från sydvästra sidan av Näverbodsjön. Planförslaget har utformats på ett sätt som påverkar landskapsbilden så lite som möjligt genom reglering av byggrätt framför allt utformningsbestämmelser, samt allmän plats. Tillkommande bebyggelse kommer att ha viss påverkan på landskapsbilden men inte på ett betydande sätt, och heller inte påtagligt sett från kyrkomiljön.

Miljö

Dagvatten

Inom detaljplanen föreslås ca 32 m³ planeras in antingen som stenkistor, krossdiken, eller en kombination av de båda för att fånga upp och infiltrera takdagvatten. Exakt storlek och utformning på dagvattenhanteringen bör detaljeras i senare projekteringsskede när det finns större kunskap om markegenskaper och geoteknik i området.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd inom detaljplanen föreslås med särskilt skäl att det strandnära läget för byggnad, verksamhet, anläggning eller åtgärd bidrar till utvecklingen av landsbygden inom utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära läge (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 g §).

För vattenområdena beaktas även det särskilda skäl (enligt miljöbalkens 7 kap. 18 e § 3) att område som upphävandet avser behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området.

I planen föreslås att strandskyddet är upphävt genom bestämmelsen **a₁** (som avser kvartersmark), **a₂** (som avser vattenområde) och **a₃** (som avser allmän plats).

Upphävandet av strandskyddet bedöms inte medföra att strandskyddets syfte avseende friluftsliv och djur- och naturliv motverkas. Det finns inga höga naturvärden inom planområdets kvartersmark och genom att planlägga naturmark säkerställs allmänhetens tillgänglighet till området samt kommer fortsatt nyttjande av "Kärleksstigen" vara möjligt. Detta sammantaget innebär att ett upphävande inte bedöms påverka strandskyddets syften, dvs. att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområdena och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Planförslaget grundas på en sammanvägning av olika intressen med utgångspunkt i de grundläggande hushållningsbestämmelserna i miljöbalken och plan - och bygglagen dvs att mark - och vattenområden ska användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Den sammanvägda bedömningen är att intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset vid detta aktuella område.

Milljökvalitetsnormer

Vatten

Resultatet av dagvattenutredningen visar på små ökningsar av näringsämnena fosfor och kväve, den lilla ökningen bedöms inte öka risken för att recipientens ekologiska status försämrats. Resultatet av dagvattenutredningen visar att ett genomförande av planen inte bedöms påverka befintlig kemisk status (MKN) eller en bättre status MKN i framtiden.

Dagvattenutredningen visar även att grundvattnet inte bedöms bli påverkat av detaljplanens genomförande.

Hälsa och säkerhet

Planförslaget har anpassats till resultatet av stabilitetsberäkningarna i den geotekniska undersökningen. Detta genom att bygggränt har avgränsats ytterligare samt att naturmark har tillförts planförslaget vid slänterna. Utöver det regleras även erosionsskydd samt markens genomsläpplighet.

Sociala

Planen innebär utveckling av stugbyverksamhet vilket kan innebära fler arbetstillfällen och en ökad turism (främst under sommarhalvåret). Ett genomförande av planen skulle kunna bidra till friluftslivet i området då planen medför möjlighet för tillfällig vistelse. Planförslaget ger även fortsatt möjlighet att nyttja området för rekreation genom att planlägga naturmark som bland annat innefattar område för "Kärleksstigen". Genom anläggande av badbrygga kan områdets användning för vattennära rekreation utvecklas för både gäster inom planområdet samt för allmänheten i Lekvattnet.

Trafik

Planförslaget innebär att genomfartstrafik på väg genom området inte längre säkerställs. In- och utfart till planområdet kommer ske från väg 946 i söder i enlighet med den förprojekterade vägutformningen för att uppnå säker korsning mot väg 946.

Teknik

Ett genomförande av detaljplanen skulle innebära att ett avloppsreningsverk, en återvinningsstation, en nätstation samt en ev. framtida pumpstation anläggs i området.

Ett genomförande av planen kan även innebära undanflyttningsåtgärder för Skanovas ledningar i området. Sådana åtgärder initieras och bekostas av exploatören.

Områdesbestämmelser

Om detaljplanen vinner laga kraft ersätter den områdesbestämmelserna som påverkar planområdet. Detaljplanen är utformad för att ta hänsyn till kyrkomiljön och bedöms därför inte strida emot kyrkans områdesbestämmelser eller påverka kyrkomiljön negativt.

Kulturmiljö

Planförslaget har anpassats genom byggrätt och övriga bestämmelser så att påverkan på kyrkomiljön bedöms bli ringa.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Allmän plats

Natur- Natur

Markanvändningen regleras för att säkerställa markens förhållanden med slänter mot väster och öster föreslås naturmark. Detta motiveras av planens syfte att säkerställa fri passage längs med sjön, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en från social synpunkt god livsmiljö som är tillgänglig och användbar för alla samhällsgrupper (PBL 2 kap.3§).

Skydd₁- Erosionsskydd

Markanvändningen regleras för att det ska vara möjligt att genomföra åtgärder som kan förbättra markförhållandena och minska erosion. Detta motiveras av planens syfte att säkerställa fri passage längs med sjön, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Kvartersmark

E₁ - Avloppsreningsverk

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för reningsverk i området. Detta bidrar till att uppnå planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avlopp (PBL 2 kap. 5§).

E₂ - Återvinningsstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för återvinningsstation i området. Detta bidrar till att uppnå planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avfallshantering (PBL 2 kap. 5§).

E₃ - Nätstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för nätstation i området. Detta bidrar till att uppnå planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avfallshantering (PBL 2 kap. 5§).

E₄ - Pumpstation

Markanvändningen regleras för att säkerställa plats för pumpstation i området. Detta bidrar till att uppnå planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt motiveras av att ny bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till möjligheterna att ordna avfallshantering (PBL 2 kap. 5§).

O - Tillfällig vistelse

Markanvändningen syftar till att möjliggöra för etablering av besöksverksamhet i form av uthyrningsstugor och servicebyggnad. Bestämmelsen motiveras av planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att etablering av besöksverksamhet skulle bidra till en god ekonomisk tillväxt och en effektiv konkurrens i området (PBL 2 kap. 3§4).

Vattenområde

W₁ - Bryggor

Markanvändningen syftar till att möjliggöra för byggnation av bryggor i planområdet. Detta bidrar till att uppnå planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse samt att allmänhetens tillträde fortsatt ska möjliggöras, samt motiveras av detaljplanens syfte samt att mark används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov (PBL 2 kap. 2§).

W₂- Erosionsskydd

Markanvändningen regleras för att det ska vara möjligt att genomföra åtgärder som kan förbättra markförhållandena och minska erosion. Detta motiveras av planens syfte att säkerställa fri passage längs med sjön, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

a₃- Strandskyddet är upphävt

Regleringen görs för att skapa förutsättningar för att använda marken för erosionsskydd. Detta motiveras av planens syfte att säkerställa fri passage längs med sjön, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Utformning av allmän plats

trädfällning₁- Träd med stamdiameter över 20 cm som mäts 1,5 meter över marken får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

Regleringen görs för att naturmarkens vegetation ska säkerställas utan en skötselplan. Detta bidrar till planens syfte att säkerställa fri passage längs med sjön och däri bevara områdets karaktär, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

:::::- Marken får inte förses med byggnad (i norra delen av Tillfällig vistelse)

Regleringen görs för att säkerställa att byggnaderna placeras med ett visst indrag från vägen. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att bebyggelse och byggnadsverk placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

::::- Marken får inte förses med byggnad (i södra delen av Tillfällig vistelse)

Regleringen görs för att utifrån de geotekniska förhållandena styra bebyggelsen. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena (PBL 2 kap. 5§).

ö₁- Marken får inte förses med byggnadsverk

Regleringen görs för att placering av byggnadsverk inte ska vara möjligt inom säkerhetszonen för väg 946. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet (PBL 2 kap. 5§).

Höjd på byggnadsverk

h₁- Högsta nockhöjd är 8.5 meter

h₂- Högsta nockhöjd är 4.5 meter

h₃- Högsta nockhöjd är 3.0 meter

Reglering av höjd på byggnadsverk görs för att möjliggöra avsedd bebyggelse. Detta bidrar till planens syfte genom att möjliggöra för ändamålsenlig utformning av byggnadsverk och motiveras av att byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan samt behovet av framtida förändringar och kompletteringar (PBL 2 kap.6§).

Upphävande av strandskydd

a₁ - Strandskyddet är upphävt

Regleringen görs för att möjliggöra placering av byggnader och andra anläggningar. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Utformning

f₁ - Fasadfärg får ej vara blank och endast utgöras av faluröd, svart eller jordnära kulör. Vindskivor och knutbrädor får ej vara av vit kulör.

f₂ - Fasadbeklädnad ska vara av trä eller träliknande material

f₃ - Tak ska vara av mattsvart plåt, mattsvarta takpannor eller sedumtak. Huvudsaklig del av takkonstruktionen på respektive huvudbyggnader ska utgöras av sadeltak. Solcellspaneler är tillåtet

Regleringen av utformning görs för att säkerställa en till landskapet och platsen anpassad gestaltning av ny bebyggelse. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att uppnå en god anpassning och hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (PBL 2 kap. 6§).

Utförande

b₂- Mark som inte omfattas av byggnad, altan eller köryta ska vara genomsläpplig

Regleringen görs för att säkerställa att dagvatten inom högplatån ska ges förutsättningar att infiltrera. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena (PBL 2 kap. 5§).

Utnyttjandegrad

e₁- Största sammanlagda byggnadsarea för uthyrningsstugor är 600 kvadratmeter. Högsta antalet uthyrningsstugor är tio. Största byggnadsarea per uthyrningsstuga är 70 kvadratmeter.

Regleringen görs för att säkerställa erforderliga byggnadsarea samtidigt som det inte ska vara möjligt att nyttja byggrätten till en eller några större byggnader, utan se till att området genomförs enligt avsikt om flera stugor. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

e₃- Största byggnadsarea är 30 m².

Regleringen görs för att det ska vara möjligt att uppföra komplementbyggnad till bad och bryggområdet till exempel omklädningsrum. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Egenskapsbestämmelser för vattenområde

a₂ - Strandskyddet är upphävt (norra vattenområdet)

Regleringen görs för att det ska vara möjligt att anlägga erosionsskydd. Detta bidrar till att planens syfte uppnås genom att säkerställa möjlighet att förbättra markförhållandena och därmed säkerställa möjligheten till fri passage längs med sjön, vilket motiveras av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

a₂ - Strandskyddet är upphävt (södra vattenområdet)

Regleringen görs för att det ska vara möjligt att uppföra brygganläggning. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt att allmänhetens tillträde fortsatt ska möjliggöras genom att säkerställa fri passage längs med sjön, samt att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

(Avgränsas via sekundär egenskapsgräns)

Begränsning av markens utnyttjande

ö₂- Marken får endast försees med uthyrningsstuga eller komplementbyggnad

Regleringen görs med hänsyn till de geotekniska förhållandena. Detta motiveras av planens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till jord-, berg- och vattenförhållandena (PBL 2 kap. 5§).

Utnyttjandegrad

e₂- Största byggnadsarea för servicebyggnad är 300 kvadratmeter

Regleringen görs för att säkerställa erforderliga byggnadsarea samtidigt som det inte ska vara möjligt att nyttja byggrätten till en eller några större byggnader, utan se till att området genomförs enligt avsikt om flera stugor. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet är enskilt för den allmänna platsen.

Regleringen görs med hänsyn till platsens tradition samt att området i första hand kommer ha karaktären av tillfälligt boende. Detta motiveras av detaljplanens syfte att möjliggöra för tillfällig vistelse, samt av att främja en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av grönområden och en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt (PBL 2 kap.3§).