

SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för
Prästboberget, Bälinge 28:1
Avesta kommun, Dalarnas län

Upprättad av Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning 2025-06-18

Cornelia Spång Gustafsson
Planarkitekt

PLANBESKRIVNING



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLANENS SYFTE _____	4
Syfte _____	4
BESKRIVNING AV DETALJPLANEN _____	4
Hela detaljplanen _____	4
Genomförandetid _____	4
Allmän plats _____	4
Kvartersmark _____	5
Vattenområde _____	5
Befintligt _____	5
Ärendeinformation _____	6
MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR _____	6
Motiv till reglering _____	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR _____	10
Organisatoriska frågor _____	10
Fastighetsrättsliga frågor _____	10
Tekniska frågor _____	11
Ekonomiska frågor _____	12
Kulturvärden _____	13
Prövning enligt annan lagstiftning _____	14
Annat _____	14
PLANERINGSUNDERLAG _____	15
Kommunala _____	15
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR _____	16
Kommunala _____	16
Riksintressen _____	16
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken _____	16
Miljö kvalitetsnormer _____	17
Miljö _____	17
Hälsa och säkerhet _____	18
Geotekniska förhållanden _____	20
Hydrologiska förhållanden _____	21
Kulturmiljö _____	22
Fysisk miljö _____	22
Social aspekt _____	23
Teknik _____	23

Service _____	23
Trafik _____	24
KONSEKVENSER _____	24
Fastigheter och rättigheter _____	24
Fastigheter _____	24
Natur _____	24
Strandskydd _____	25
Miljö _____	25
Miljö kvalitetsnormer _____	26
Hälsa och säkerhet _____	26
Riksintresse _____	26
Trafik _____	27

DETALJPLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att iordningställa tomter för bostäder. En begränsad del av området föreslås tillåta användningen detaljhandel med handel utom skrymmande varor samt kontor och samlingslokal. Detaljplanen syftar även till att skapa förutsättningar för friluftslivet så som bryggor.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Hela detaljplanen

Bakgrund

De privata fastighetsägarna vill utveckla ett bostadsområde för permanentboende i ett strandnära läge med omkring 20 tomter för i huvudsak enbostadshus och ev. flerbostadshus så som parhus, i 1–2 våningar. För att göra området mer attraktivt och för att främja friluftslivet finns även tankar på att anlägga bryggor samt möjliggöra för kommersiell verksamhet som ingår i användningen Detaljhandel samt annan turistnäring. Tankar finns också på att möjliggöra för kontor och en samlingslokal för exempelvis sammanträden.

Huvuddrag

Fastigheten ligger i nordöstra delen av Bäsinge. Området ligger utanför detaljplanlagt område i direkt anslutning till sjön Bäsingen vid Djupviken och består av skogsmark på ca 9 ha. Inom området finns i dagsläget ingen bebyggelse. Avstånd till livsmedelsbutik är ca 9 km, skola f-6 ca 7 km och det är ca 1,2 mil till centrala Avesta. Området saknar väganslutning, men ligger nära väg 701.

Markägande

Planområdet ligger inom en del av fastigheten Bäsinge 28:1, vilken ägs av privatpersoner.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bl.a. är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

Allmän plats

Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats inom detaljplanen, vilket utgörs av naturmark och gatemark.

Kvartersmark

Planen medger bostäder i form av en- och flerbostadshus med en nockhöjd på 9 meter. Dessa får ha en total byggnadsarea som högst motsvarar 25% av fastighetens area inom användningsområdet. Den totala tillåtna bruttoarean är 300 m² inom fastighetsarean inom användningsområdet. Komplementbyggnader får ha en nockhöjd på 4,5 meter och som störst vara 70 m².

Inom ett begränsat område anges förutom användningen bostäder även kontor som kommer att inrymma ett antal arbetsplatser. Utöver det föreslås på samma yta tillåta detaljhandel utom handel med skrymmande varor samt samlingslokal.

För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Kommersiell service

I en del av området närmast stranden föreslås en yta med möjlighet för detaljhandel utom handel med skrymmande varor. Användningen handel avser handel av varor och tjänster där restaurangverksamhet inkluderas.

Vattenområde

Inom planområdet finns ett vattenområde med möjlighet till bryggor förutsatt att strandskyddsdispens ges.

Befintligt

Området utgörs av en barrskogsklädd bergknalle på södra sidan av Bäsingen. Den västra delen, mot vattnet, domineras av tall. Östra delen, som gränsar till jordbruksmark, domineras av gran. Längs med strandkanten återfinns även en del lövträd. Precis söder om planområdet ligger en tidigare badplats, som numera inte underhålls. Utanför områdets sydöstra ytterkant finns ett gruvhål som har en storlek på 2,5 x 2,5 meter. Delar av områdets södra delar utgörs av våtmark. Norr, öster och söder om planområdet ligger bebyggelse för bostäder och viss verksamhet. I söder finns ett slakteri och verksamhet för såg och hyvleri. I samma område finns även sevärheten Ollasgården som är en välbevarad historisk gård med anor från 1600-talet. Även Humlebackens kulturhus och Bäsinge koppargruva är sevärda besöksmål i området.

Natur

Naturen i området ingår i en s.k. värdeetrakt vilket inte innebär något skydd eller förbud mot åtgärder, utan baserar sig på att det inom dessa landskapsavsnitt finns en tillräckligt stor areal potentiellt lämpliga livsmiljöer för att vissa skyddsvärda arter ska kunna ha en chans att överleva på sikt. Inom naturvårdsarbetet försöker man därför fokusera på skydds- och skötselåtgärder till dessa områden.

Ärendeinformation

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

Motiv till reglering

Nedan följer motiv till de regleringar som föreslås i detaljplanen.

Markanvändning

Allmän plats – Gata

Användningen *Gata* tillämpas för områden avsedda främst för trafik inom en ort eller för trafik som har sitt mål vid gatan. I användningen ingår även komplement som behövs för gatans funktion. Syftet med gatan är att säkerställa en ändamålsenlig trafikanslutning till bostadstomterna på området.

Allmän plats – Natur

Användningen *Natur* tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt eventuell skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ingår komplement till användningen, till exempel anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Ett stråk på ca 30 meter från vattnet har sparats för att ge plats åt allmänheten och gynna det rörliga friluftslivet samt för att bibehålla en spridningskorridor för djur och växter för att främja biologisk mångfald och rekreation. Naturstråket närmast åkern i öster bibehålls för att skapa en naturlig avskiljare mellan det nya bostadsområdet och vägen. På så sätt påverkas inte landskapsbilden från vägen sett då området inte kommer synas därifrån. Mellan ytorna för bostadstomterna är vegetationssläpp sparade dels för att skapa avstånd och luftighet mellan tomterna med hänsyn till det utpekade LIS-området, dels för lokalt omhändertagande och avrinning av dagvatten.

Allmän plats – (Natur₁) Våtmark

Användningen (Natur₁) Våtmark tillämpas för områden för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt eventuell skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. Den redan befintliga våtmarkens syfte på ca 9000 m² är att

fungera som en öppen dagvattenlösning för ett naturligt tillvaratagande och infiltration av dagvatten inom området.

Kvartersmark - Bostäder

Användningen Bostäder (B) tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Markanvändningens syfte är att tillgodogöra det huvudsakliga syftet med detaljplanen, att tillskapa nya bostäder.

Kvartersmark – (E_x) Tekniska anläggningar

Användningen *Tekniska anläggningar* tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Syftet med (E₁) Avfallsanläggning är att tillgodose bostadsområdet med en miljöstation för fastighetsnära insamling för miljöåtervinning. Avloppsreningsverk (E₂) tillämpas för områdets enskilda gemensamma VA-lösning. Området är avsatt för att möjliggöra för transformatorstation (E₃) för anläggning av stationer i det lokala eldistributionsnätet. Pumpstation (E₄) behövs för områdets dricksvattenförsörjning, här är det lämpligt att placera anläggningen för detta.

Kvartersmark – (H₁) Detaljhandel utom handel med skrymmande varor

Användningen Detaljhandel tillämpas för områden för handel med varor och tjänster. Även komplement till verksamheten detaljhandel ingår i användningen. Här kan småskalig handelsverksamhet tillåtas, som exempelvis enklare servering eller gårdsbutik bland annat.

Kvartersmark – (K) Kontor

Användningen Kontor tillämpas för områden för kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering. Även komplement till verksamheten kontor ingår i användningen. Användningen är tillämpad i detaljplanen för att kunna användas som kontorslokal.

Kvartersmark - (Y₁) Samlingslokal

Användningen annan kvartersmark ska tillämpas i de fall någon av användningarna i 2–21 §§ inte är tillämpliga. Användningen ska alltid preciseras. Även komplement till verksamheten annan kvartersmark ingår i användningen. I detta fall preciseras området som samlingslokal för att de boende ska kunna samlas vid exempelvis sammanträden.

Vattenområde – (W) Vattenområde

Vattenområde tillämpas endast för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas.

Vattenområde – (W₁) Bryggor

Vattenområde ska endast tillämpas för öppet vatten och vatten med mindre anläggningar där karaktären av öppet vatten avses bibehållas. Bryggor tillämpas för att möjliggöra för bryggor där småbåtar kan lägga till och för möjlighet till bad.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Markreservat för gemensamhetsanläggningar (g_1)

Ett område med markreservat för gemensamhetsanläggningar har avgränsats för att möjliggöra för en väg om det skulle komma att behövas för att på ett lättare sätt ta sig till bostadstomterna.

Utfartsförbud

Utfartsförbud har tillämpats längs länsväg 701 eftersom det inte bedöms vara lämpligt att anordna en in- och utfart på annan plats än angiven på grund av dålig sikt.

Uppsamling av dagvatten – (Dagvatten₁)

Tillämpas för att avsätta yta för dagvattenhanteringen. Tanken är att dagvatten ska ledas genom diket längs gatan ner till våtmarksområdet, vilket är en lågpunkt dit mycket av ytvattnet rinner idag. Där kan vattnet omhändertas och fördröjas innan det infiltreras eller slutligen förs vidare till recipienten Bäsingen.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Fastighetsstorlek (d_2)

Bestämmelser om fastighetsstorlek tillämpas på kvartersmark för att reglera största eller minsta fastighetsstorlek. Fastighetsstorleken är reglerad till en minsta storlek om 1200 m² inom användningsområdet. Storleken är bestämd utifrån en rimlig storlek på en tomt i ett bostadsområde för permanentboende.

Höjd på byggnadsverk (h_x)

Bestämmelser om höjd på byggnadsverk tillämpas på kvartersmark för att reglera höjd på byggnadsverk. Nockhöjden för huvudbyggnad (h_1) är satt till 9 meter för att kunna inrymma 2 våningar. Nockhöjden för komplementbyggnader (h_2) är satt till 4,5 meter för att begränsa våningstalet och inte kunna göras större än huvudbyggnaden.

Utförande - (b_1) Grundläggning ska utföras med plintgrund

Bestämmelser om utförande tillämpas på kvartersmark för att reglera byggnadsteknik och markens genomsläpplighet. Bestämmelsen reglerar att grundläggning av byggnadsgrund endast får utföras med plintgrund. Detta bedöms lämpligt dels på grund av att området är kuperat och oregelbundet i terrängen och

för att inte göra stora ingrepp på marken genom sprängning och schaktning är detta en alternativ byggnadsteknik. Dessutom sjunker risken att byggnaderna påverkas negativt av dagvatten i området vid exempelvis händelse av skyfall.

Utnyttjandegrad - (e₁), (e₂), (e₃), (e₄), (e₅) och (e₆)

Bestämmelser om utnyttjandegrad tillämpas på kvartersmark för att reglera bebyggandets största eller minsta omfattning. Största bruttoarea för Detaljhandel är 150 kvm (e₁). Detta för att storleken på handelsverksamheten inte ska generera för mycket trafik i området och för att anpassa det till bostadsområdets karaktär. Största byggnadsarea är 25% av fastighetsarean inom användningsområdet (e₂). Bestämmelsen tillämpas för att begränsa yta av marken som får byggas. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 300 kvm (e₃) tillämpas för att begränsa storleken på huvudbyggnad till lämplig storlek. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 70 kvm (e₄) tillämpas för att anpassa komplementbyggnader så som garage till att inte bli allt för överdimensionerade. Största bruttoarea för bostäder är 300 kvm (e₅) anges inom fleranvändningsområdet för att anpassas till de övriga ytorna för bostäder. Största tillåtna bruttoarea för huvudbyggnad är 500 kvm (e₆). Bestämmelsen anges för att möjliggöra att inrymma flera olika användningar inom användningsområdet. Här kan både handelsverksamhet, kontor, samlingslokal och ev. bostad få plats.

Egenskapsbestämmelser för all allmän plats

Huvudmannaskap

Bestämmelser om huvudmannaskap tillämpas på allmän plats för att reglera då den allmänna platsen ska ha enskilt huvudmannaskap. Fastigheten är i privat ägo och kommer så förbli, därför gäller enskilt huvudmannaskap för den allmänna platsen.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd

Bestämmelser om upphävande av strandskydd tillämpas på allmän plats, kvartersmark och vattenområde för att reglera var strandskyddet upphävs genom detaljplanen. I detta fall upphävs strandskyddet inom kvartersmarken samt inom vattenområde för bryggor (W₁).

Genomförandetid

Genomförandetid

Genomförandetiden på detaljplanen är 15 år fr.o.m. att detaljplanen vunnit laga kraft.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor*Tidplan*

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2024:943) och handläggs med utökat förfarande enligt den preliminära tidplanen nedan. Planens handlingar följer också Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).



- 2025-06-17 Beslut om samråd (delegationsbeslut)
- 2025-09-03 Kommunstyrelsens samhällsplaneringsutskott godkänner planförslaget för granskning
- 2025-11-17 Kommunstyrelsen antar planförslaget
- 2025-12-08 Detaljplanen vinner laga kraft
- 2026–2041 *Byggnation enligt detaljplanen*

Fastighetsrättsliga frågor*Förändrad fastighetsindelning*

Fastigheter för villabebyggelse inom kvartersmark kommer att avstyckas vart efter köpare finns. Ansökan om avstyckning till lantmäteriet görs av markägaren.

I planförslaget anges enskilt huvudmannaskap för allmän plats (naturmark och gata). En eller flera gemensamhetsanläggningar bör bildas för de allmänna platserna och gemensamma anläggningarna. Förslagsvis kan en marksamfällighet bildas för naturmarken och gemensamhetsanläggningar för väg, bryggor och Va-anläggningar. I gemensamhetsanläggningarna kommer bland annat fastigheters kostnader för framtida underhåll för vägar att regleras. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningens läge, deltagare, andelstal med mera fastställs i ett anläggningsbeslut.

Deltagare i en gemensamhetsanläggning ska vara de fastigheter som har ett varaktigt behov av den gemensamma anläggningen. Deltagarna ansvarar för förvaltning av anläggningarna i enlighet med vid förrättningen åsatta andelstal. Nybildade fastigheter inom planområdet bör bli deltagare i gemensamhetsanläggningen då de har ett varaktigt behov av väganläggningen och bör ta skälig del av underhållskostnaderna.

En samfällighetsförening bör bildas för förvaltning och drift av allmänna platser och gemensamhetsanläggningar.

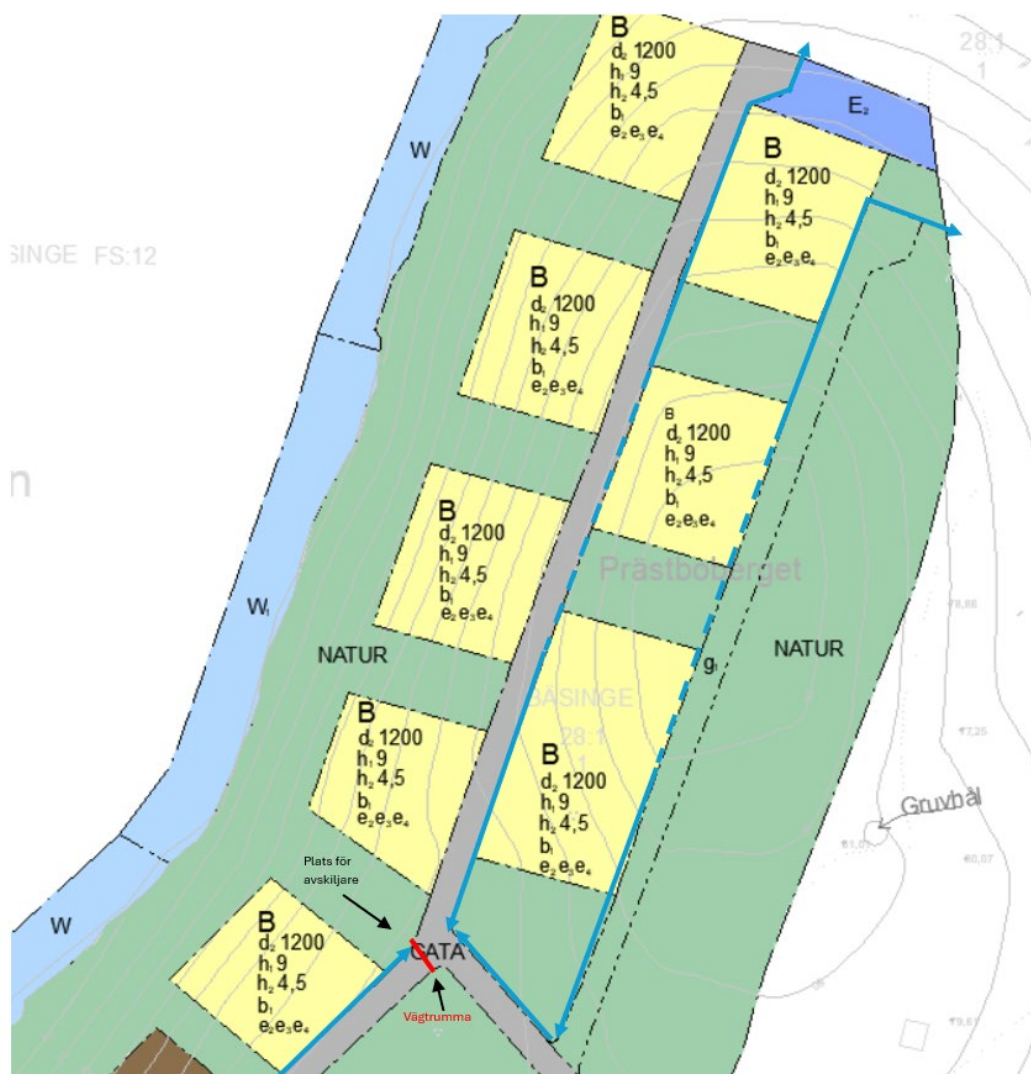
Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Vid nybyggande inom planområdet skall såväl mark som byggnader utformas så att de är tillgängliga och användbara för alla samhällsgrupper, t.ex. personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga, i enlighet med 2 kap 3§ punkt 2 PBL.

Dagvatten

Vatten från vägar och byggnader på planområdets östra sida leds via diket längs vägen till våtmarken på ca 9000 m² i södra delen av området för fördröjning, infiltration samt naturlig rening. Dagvattnet från parkeringsytor bör ledas till område för rening och avskiljning från olja innan det släpps vidare till recipienten Bäsingen. En vägtrumma bör anläggas under vägen för att dagvatten ska kunna ledas mot sjön vid eventuell översvämning av våtmarken.



Figur 1. Illustration över uppskattning av dagvattnets flödesväg genom vägdiken. Lokalisering av vägtrummor markerat i rött. Lokalisering av avskiljare (exempelvis oljeavskiljare) vid pil i väst.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp hanteras via enskild gemensam lösning med separata anläggningar för dricksvatten och för avlopp. Dricksvattenförsörjning löses genom en eller flera borrade brunnar ned till vattenmagasin.

Kommunens miljöenhet rekommenderar gemensam enskild lösning för avlopp i området, vilket innebär att flera fastigheter delar på en avloppsanläggning. Ledningarna läggs i gatan och leds till en för området gemensam avloppsanläggning vilken fastighetsägarna som bor i området delar på ansvaret och kostnaderna för samt står för drift och underhåll av. Tillstånd och anmälan för detta kan komma att krävas av kommunen.

Enligt 6 § i lagen om allmänna vattentjänster (LAV) har kommunen ett ansvar att ordna med vattentjänster (vatten och avlopp) i ett större sammanhang, det vill säga samlad bebyggelse av 20 till 30 fastigheter, om det behövs för att skydda människors hälsa eller miljön. Detta innebär att om det finns ett behov av att ansluta flera fastigheter till ett gemensamt avloppssystem, kan kommunen vara skyldig att ordna detta, även om det redan finns enskilda avlopp på fastigheterna.

I detta fall är det inte ekonomiskt försvarbart eller tekniskt genomförbart att koppla området till det kommunala Va-systemet och därför är det av stor vikt att de enskilda gemensamma lösningar godkänns av kommunen och fungerar som de ska utan att riskera negativa effekter på hälsa och miljö.

Trafik

Tillstånd från Trafikverket krävs för ny anslutning till länsväg 701.

Ekonomiska frågor

De privata ägarna av fastighet Bäsinge 28:1 bekostar planarbetet och erhåller eventuellt ökat fastighetsvärde.

För den som avser bygga inom planområdet tillkommer sedvanliga avgifter kopplade till byggnation, t.ex. avgifter för bygglov och bygganmälan.

Kommunen erhåller ersättning för planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal.

Planen föranleder inga kommunala investeringar.

Planavgift

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Avesta kommun och de privata fastighetsägarna vilket gör att planavgift inte kommer tas ut i samband med framtida bygglov.

Gemensamhetsanläggningar

Fastighetsägarna av fastighet Bäsinge 28:1 ansöker och bekostar bildandet av de nya gemensamhetsanläggningarna i enlighet med detaljplaneförslaget. I gemensamhetsanläggningarna kommer bland annat fastigheters kostnader för framtida underhåll för väg- och bryggor att regleras. Gemensamhetsanläggningarnas läge, deltagare, andelstal med mera fastställs i ett anläggningsbeslut. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas och driftas av en samfällighetsförening bestående av fastighetsägarna i området.

Drift allmän plats

Anläggning av gata bekostas av fastighetsägarna av fastighet Bäsinge 28:1. Drift och underhåll av allmän plats – gata och bryggor sker via samfällighetsföreningen.

Drift och underhåll av allmän plats - natur ansvarar fastighetsägarna av Bäsinge 28:1 för.

Dagvatten

Dagvattenhanteringen inklusive eventuell avskiljare ansvarar områdets samfällighetsförening för då denna blir en gemensamhetsanläggning.

Drift vatten och avlopp

Kostnader för drift av vatten och avlopp bekostas av fastighetsägarna och/eller framtida fastighetsägarna genom en gemensamhetsanläggning beroende på vilken lösning som väljs.

Gatukostnader

Exploatören tillika markägaren bör bekosta anläggande av gator för att kunna sälja föreslagna tomter men gatorna kommer sedan att ingå i en gemensamhetsanläggning där drift och underhåll är tänkt att övertas av områdets samfällighetsförening.

Kulturvärden

Anpassning till kulturmiljö

Det föreslagna planområdet ingår i ett område som Riksantikvarieämbetet beskriver som: *”Bergsmansbyar med tät och välbevarad bebyggelse. Välbevarat vägnät med rötter i medeltiden. Gruvor, av vilka de äldsta började brytas redan under medeltiden. Spridda slaggförekomster minner om 1700-talets verksamhet i Bergshyttan med hytta och hammare.”*

Planområdet består endast av skogsmark och är obebyggt. I kringliggande omgivning finns varken bevarad bebyggelse eller vägnät med rötter från dessa bergsmansbyar. Den välbevarade gamla gården Ollasgården ligger ca 680 meter från planområdets sydligaste gräns och är tydligt avgränsad från planområdet

genom terrängen och växtlighet. Närmsta bebyggelse finns på andra sidan vägen det tänkta planområdet och består av fritidshus från sent 1960-tal. Därför gör kommunen bedömningen att ingen specifik anpassning behöver göras till kulturmiljövärden i området.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsreglering

För planen nödvändig fastighetsreglering prövas enligt fastighetsbildningslagen genom lantmäteriförrättning.

Strandskyddsdispens

Genomförande av åtgärder eller byggnationer inom områden där strandskyddet inte är upphävt kräver strandskyddsdispens vilket prövas enligt miljöbalken. Strandskyddet upphävs i detaljplanen genom bestämmelsen (X) för området. För att få dispens ska det finnas särskilda skäl. De särskilda skälen står i sin helhet i 7 kap. 18 c–d § miljöbalken, och innebär att du kan få dispens om området:

- är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
- är väl avskilt från stranden av till exempel en större väg eller järnväg,
- behövs för en anläggning som måste ligga vid vatten och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
- behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
- behöver användas för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet,
- behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Det aktuella planområdet ligger inom ett utpekade område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen, ett så kallat LIS-område, och dispens kan även ges om det du vill göra:

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

Även vid beslut om dispens, gäller strandskyddet för platsen fortfarande. Dispensen betyder enbart att tillstånd getts för att genomföra just det bygget eller den åtgärden.

Annat

Vid uppförande av huvudbyggnader i området ska nybyggnadskarta användas.

PLANERINGSUNDERLAG

Kommunala*Detaljplan*

Området ligger utanför detaljplanelagt område.

Grundkarta

Detaljplanens grundkarta är upprättad i 7 juni 2025 av Kart- och mätenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom delområde Jk22 Bäsinge – Bergshyttan i översiktsplanen antagen 2007-02-12. Översiktsplanen har dock förklarats inaktuell och är i behov av revidering genom beslut i kommunfullmäktige 2017-05-22. Arbetet med ny översiktsplan pågår och förväntas antas under 2026.

Undersökning enligt 6 kap 6 § miljöbalken (1998:808)

Kommunen har genomfört en undersökning av frågan om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Baserat på resultatet av undersökningen är kommunens samlade bedömning att de konsekvenser som detaljplanen bedöms medföra inte är av så betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen av mark, vatten eller andra resurser att en MKB enligt 5 kap 18§ PBL erfordras.

Hållbarhetsbedömning

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan bland annat gälla beslut rörande större förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 är något som direkt motverkar ett mål. I detta fall bedöms denna detaljplan i förhållande till dagens plansituation d v s icke planlagt område. De ändringar för området som den nya detaljplanen förväntas medföra bedöms inte ha betydande konsekvenser avseende hållbar utveckling för Avesta kommun. En av punkterna i hållbarhetsbedömningen är:

- Avestas ekologiska fotavtryck ska minska, de negativa konsekvenserna av vår förbrukning av varor, material och energi ska minska.

Möjliggörandet av bostäder som detaljplanen föreslår kan eventuellt bidra till viss negativ påverkan i det avseendet. Resten av punkterna har resultat som är neutrala vilket resulterar i att kommunen bedömer att detaljplanen i sin helhet inte bedöms ha betydande konsekvenser avseende hållbar utveckling för Avesta kommun.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kommunala

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare.

Planbesked

Positivt planbesked gavs av V-Dalarnas plan- och byggenhet och beslutades sedan av kommunfullmäktige 2024-04-29.

Översiktsplan

Planområdet ligger inom delområde Jk22 Bäsinge – Bergshyttan i översiktsplanen antagen 2007-02-12. Översiktsplanen har dock förklarats inaktuell och är i behov av revidering genom beslut i kommunfullmäktige 2017-05-22. Arbetet med ny översiktsplan pågår.

Riksintressen

Detaljplanen berör områden av riksintresse för kulturmiljövård och nedre Dalälvsområdet - Primära rekreationsområden / Rörligt friluftsliv.

Kulturmiljövård

Området ingår i det geografiskt avgränsade riksintresseområdet för kulturmiljövård Bäsinge-Bergshyttan: ”Bergslagsbygd med två tätt bebyggda och väl bevarade byar”.

Nedre Dalälvsområdet - Primära rekreationsområden / Rörligt friluftsliv

Planområdet ligger inom ”Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär” som enligt 4 kap 2§ miljöbalken är av riksintresse för sina natur- och kulturvärden, och här ska då särskilt turismens och friluftslivets, främst det rörliga friluftslivets, intressen beaktas. Kommunen bedömer att varken områdets natur- och kulturvärden, eller turismens och friluftslivets intressen i området, påverkas på sådant sätt att planen är olämplig att genomföra. Ett stråk närmast vattnet kommer till stor del vara orörd och kunna fungera som spridningskorridor för djur och arter samt som ett stråk som bejakar det rörliga friluftslivets intresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3 kap. miljöbalken.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormerna (MKN) för utomhusluft gäller i hela landet. Med utomhusluft avses enligt förordningen utomhusluften med undantag för arbetsplatser samt vägtunnlar och tunnlar för spårbunden trafik. Det finns MKN för kvävedioxid/kväveoxider, partiklar (PM10/PM2,5), marknära ozon, bensen, kolmonoxid, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren. För de flesta av MKN ansvarar kommunen för att kontrollera luftkvaliteten. De flesta normerna är så kallade gränsvärdesnormer som ska följas, medan några är så kallade målsättningsnormer som ska eftersträvas.

Genomförandet av detaljplanen anses inte förändra miljökvalitetsnormerna för utomhusluft.

Vatten

En miljökvalitetsnorm för vatten beskriver den kvalitet som en vattenförekomst ska ha nått vid en viss tidpunkt. Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas god status. En vattenförekomst får inte påverkas av en verksamhet på sådant sätt att kvalitén blir sämre än den status som anges i normen. Genom normen ställs krav på ekologisk och kemisk kvalitet i ytvatten.

Recipient i området är Bäringen. Enligt Vatteninformationssystem Sverige (VISS) är den ekologiska statusen ”god” och den kemiska statusen är ”uppnår ej god”. Bedömningen för den kemiska statusen baseras på att gränsvärdena för kvicksilver och polybromerade difenyletrar överskrids i alla Sveriges ytvattenförekomster på grund av atmosfärisk deposition.

De små mängder dagvatten som kommer från hustak och de icke hårdgjorda vägarna inom området med liten andel trafik kommer kunna renas i vägdiken, anläggning för rening genom avskiljare samt passering av våtmark. Detta kommer ske på sådant sätt att det inte kommer påverka Miljökvalitetsnormer i Bäringen som recipient.

Miljö

Strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområde och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Inom planområdet gäller strandskyddet för sjön Bäringen 100 meter från strandkanten. Med en detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl och om intresset av att detaljplanera området väger tyngre än strandskyddets syften. De särskilda skälen till att upphäva strandskyddet framgår i 7 kap. 18 c-d § miljöbalken.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet där nya bostadstomter föreslås samt för den delen av vattenområdet där bryggor föreslås. En stor del av

området är ett i översiktsplanen utpekade område för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) vilket är ett av de särskilda skälen till att upphäva strandskyddet enligt miljöbalken (7 kap. 18d §).

Dagvatten

Planområdet ligger inte inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och det bedöms inte finnas behov av allmänt omhändertagande av dagvatten inom planområdet. Förutsättningar finns för enskilt eller enskilt gemensamma dagvattenanläggningar för omhändertagande av dagvatten. Recipient i området är Bäringen. Den glesa byggnationen i förslaget som omgärdas av grönytor med plats för avrinning ger goda förutsättningar för att kunna omhänderta dagvatten. Den förhållandevis lilla mängd dagvatten som kommer från bland annat hustak i östra delen och vägarna leds via diket längs vägarna till våtmarken i södra delen av området för fördröjning och naturlig rening innan det släpps vidare. Vatten som kommer från parkeringsytor ska renas och separeras från olja innan det når recipient.

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

Insatstiden för räddningstjänsten att nå planområdet är i normalfallet mindre än 20 minuter.

Gruvhål

Öster om planområdet finns ett gammalt gruvhål på 2,5 x 2,5 meter (figur 2). Detta gruvhål bedöms inte utgöra någon risk för människor då det är ifyllt av biologiskt material.



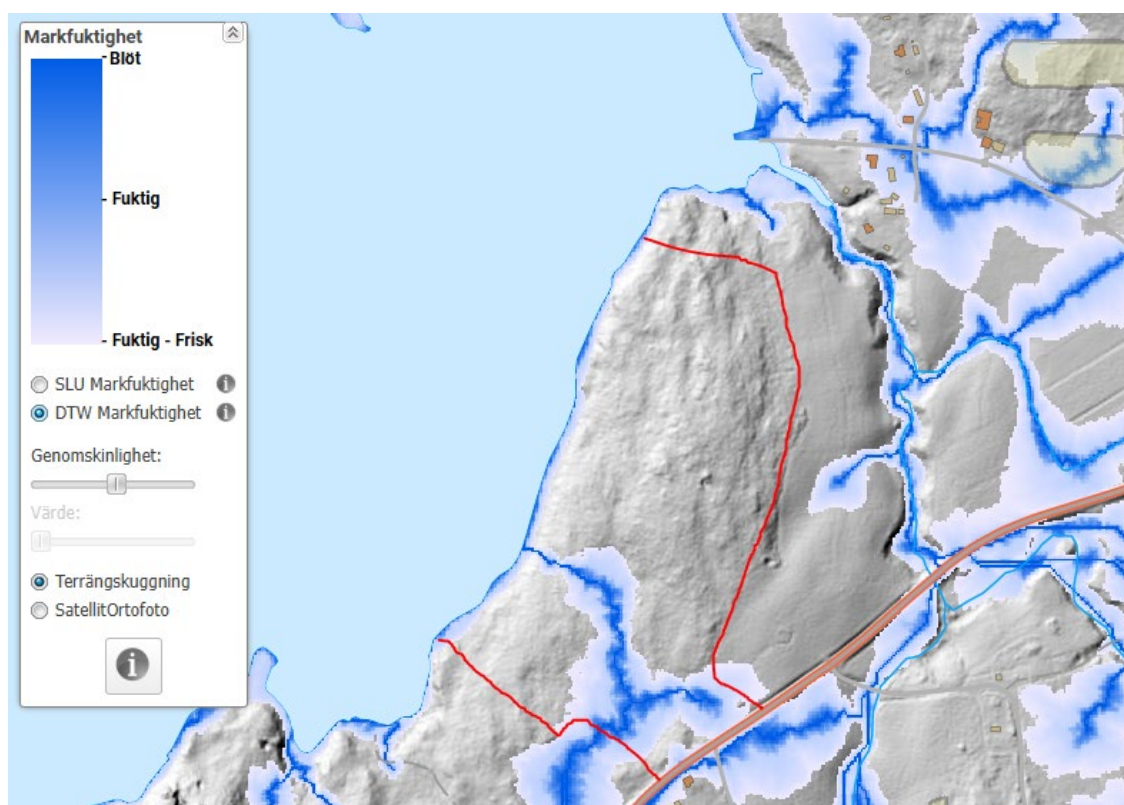
Figur 2. Det igenfyllda gruvhålet. Bild tagen i februari 2025.

Risk för översvämning

Vid normalt vattenstånd finns ingen risk för översvämning. Det beräknade högsta flödet både enligt Länsstyrelsen och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap är vid högsta punkt ca 38 meter från strandkanten. Tomter föreslås i den nya detaljplanen inte ligga närmre strandkanten än 30 meter men i området för högsta flödet har tomterna flyttats upp en bit. Därför bedöms risk för översvämning som väldigt låg.

Skyfallshantering

Skyfallskartering med flödesvägar är inte gjord över området. Enligt Skogsstyrelsens grundkarta av terrängförhållanden och markfuktighet (figur 3) syns DWT (depth to water) vilket är avstånd ner till grundvattenytan. Där kan man få en indikation av hur vattnet skulle ledas vid händelse av skyfall. För att inte riskera att våtmarken i söder översvämmas vid eventuellt skyfall ska en vägtrumma anläggas under vägen i väst där vattnet kan ledas mot sjön och inte hamna på tomter och orsaka skada på bebyggelse.



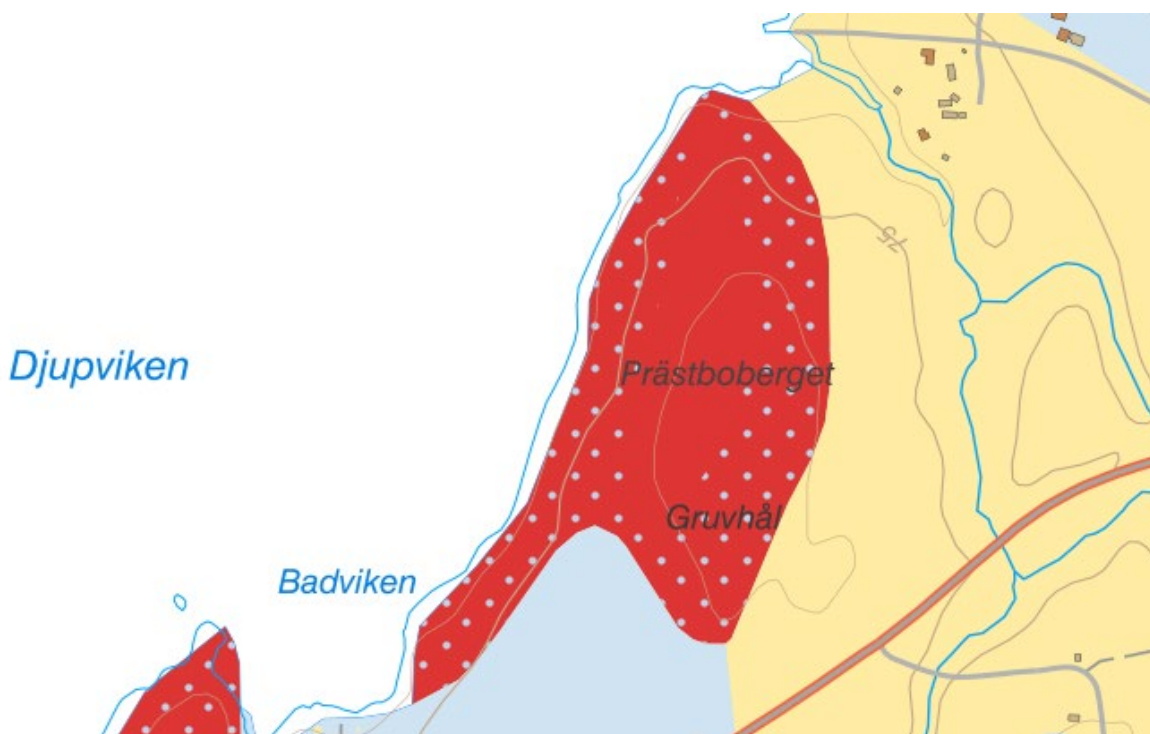
Figur 3 Skogsstyrelsens grundkarta med terrängförhållanden och markfuktighet. Planområdet markerat i rött.

Risk för erosion och skred

Risken för erosion och skred är låg eftersom det i området inte förekommer jordarter eller markförutsättningar som medför höjd risk för detta.

Geotekniska förhållanden

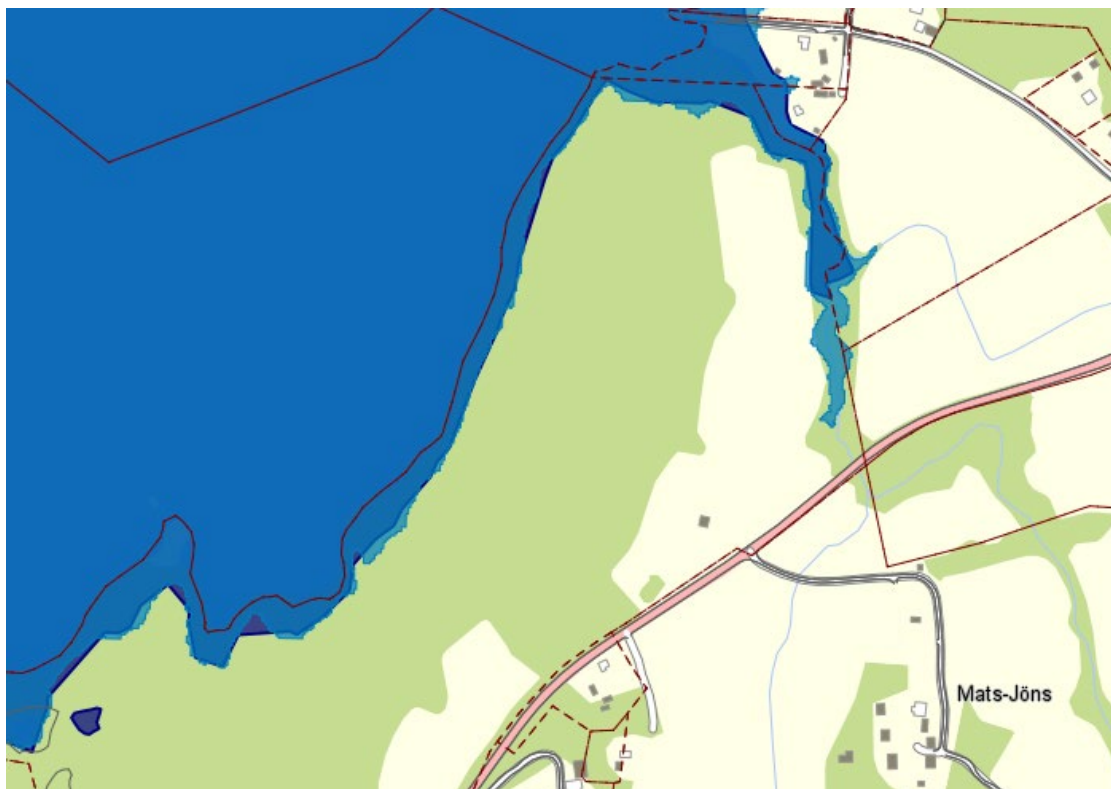
För området finns ingen geoteknisk undersökning utförd. Baserat på områdets topografi och förekommande jordarter som är berggrund med tunt jordlager morän ovanpå på vissa delar samt blockig morän i södra delen (figur 4), bedömer kommunen att någon sådan inte heller erfordras för detaljplanen. Sedvanliga detaljundersökningar för att avgöra grundläggningarnas detaljutförande samt en bra placering inom respektive tomt kan komma att krävas i samband med hanteringen av bygglov/bygganmälan.



Figur 4. Jordartskarta från SGU. Jordartskarta. Röd = berggrund, Röd med prickar = tunt jordlager morän, Blå = blockig morän.

Hydrologiska förhållanden

Markens infiltrationsförmåga är i större delen av området låg eftersom den består av berg och ovan ett tunt jordlager morän på vissa delar. I Södra delen av planområdet består marken av blockig morän. Här har marken mosseliknande karaktär i vissa delar. Höjdskillnaderna i området är relativt stora och marken sluttar från mitten av planområdet där den högsta punkten återfinns på +85 m ner mot sjön i väst med en höjd på +68 m samt mot åkern i öst med en höjd på ca +80 m. Mot södra delen ligger markhöjden på +76 m, vilket är områdets lägsta markhöjd. Högsta beräknade flödet (figur 5) för området enligt Länsstyrelsen (mörkt blå yta) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (ljusare blå yta) syns på figuren nedan och sträcker sig som högst ca 38 m upp från strandkantens normala vattenstånd.



Figur 5. Högsta beräknade flödet för området enligt Länsstyrelsen (mörkt blå yta) och Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (ljusare blå yta).

Kulturmiljö

Fornlämningar

Fornlämningar och fornfynd skyddas enligt Kulturmiljölagen (1988:950). Inom området finns *dock inga* kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, skall arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet skall omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Fysisk miljö

Höjdskillnaderna i området är relativt stora och marken sluttar från mitten av planområdet där den högsta punkten återfinns på +85 m ner mot sjön i väst med en höjd på +68 m samt mot åkern i öst med en höjd på ca +80 m. Mot södra delen ligger markhöjden på +76 m, vilket är områdets lägsta punkt.

Området utgörs av en barrskogsklädd bergknalle. Den västra delen, mot vattnet, domineras av tall. Östra delen, som gränsar till jordbruksmark, domineras av gran. Längs vattnet finns inslag av lövträd. Enligt jordartskartan består marken inom området av ett tunt jordlager morän, blockig morän och berg. Söder om planområdet ligger en tidigare badplats, som numera inte underhålls.

Social aspekt

Inom planområdet finns inga områden särskilt avsedda för lek så som lekpark eller idrottsanläggning. Naturmark för friluftsliv, rekreation med mera finns det däremot gott om då det omger kvartermarken i området.

Barnkonventionen

Barnkonventionen är sedan 2020-01-01 lag i Sverige. Barnkonventionens tolfte artikel innebär bland annat att barn ska ha rätt att uttrycka sig om det som berör dem i den fysiska planeringen. Den tredje artikeln säger att i alla åtgärder som rör barn ska man i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa.

Detaljplaneförslaget berör barn på så vis att markanvändningen bostäder föreslås tillåtas. Planområdet ligger ute på landsbygden och därför finns inget gång- och cykelnät tillgängligt i anslutning till platsen, endast en länsväg angränsar till planområdet. Utrymme och möjlighet för lek och rekreation finns det gott om på och vid planområdet eftersom skog och annan natur omger det.

Teknik

Planområdet ligger utanför befintligt kommunalt verksamhetsområde för dagvatten, spillvatten och dricksvatten. Dagvatten ska ledas genom vägdiket till våtmarken i söder som är tänkt att fungera som en uppsamling och infiltration av dagvatten. Våtmark har en naturlig reningsegenskap och kan fungera som en effektiv rening av dagvatten. En vägtrumma bör anläggas under vägen väster om våtmarken ner mot sjön för att kunna rinna under vägen om våtmarken skulle översvämmas vid exempelvis skyfall.

Det finns en fiberförening i området som bör vara möjlig för de nya bostäderna på planområdet att ansluta till.

Nya ledningar inom planområdet läggs under vägarna i samband med att dessa anläggs.

Kommunalt avfall, vilket bl.a. avser normalt hushållsavfall, hämtas genom kommunens försorg. Förslagsvis kan en s.k. miljöbod upprättas vid infarten till området (E₁) för enkel miljöåtervinning för de boende i området. Hämtställen för avfall ska ordnas så att de uppfyller kraven på god arbetsmiljö i enlighet med de råd som finns i Avfallsveriges Handbok för avfallsutrymmen - Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation. I vidare planering ska beaktning tas för att möjliggöra fastighetsnära insamling för fraktionerna Restavfall, matavfall, plast-, pappers- metall-, färgat glas-, ofärgat glas och tidningar.

Service

På området, i anslutning till vattnet föreslås markanvändningen service för verksamhet kopplat till turistnäringen. Närmsta förskola och grundskola åk F-6 ligger ca 9 km från planområdet i Karlbo och närmsta grundskola åk 7-9 ca en mil bort i Krylbo. Närmaste livsmedelsbutik ligger ca en mil från planområdet.

Trafik

Planområdet angränsar till länsväg 701 som är trafikerad med mestadels persontrafik och en ny utfart kommer behöva anordnas till denna. Tillstånd från Trafikverket krävs för att ansluta till befintlig länsväg.

Närmsta busshållplats ligger inom 100 meter från området utmed väg 701 och från denna kan man ta bussen till centrum (busstationen). Avståndet till busstationen i centrum är ca 1,5 mil.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov skall tillgodoses inom respektive fastighet. För ytan som tillåter markanvändningarna kontor, bostäder samt serveringsmöjlighet finns tillräckligt med yta avsatt för att tillgodose parkeringsbehovet för besökande.

KONSEKVENSER

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter Inom planområdet	Konsekvenser
Bäsinge 28:1	<ul style="list-style-type: none"> • Markanvändning så som Bostäder, kontor, turistnäring med serveringsmöjlighet och tekniska anläggningar tillåts • Kommer genom fastighetsförrättning delas upp i flera fastigheter för främst bostadsbebyggelse • Byggrätt skapas på fastigheten • Gemensamhetsanläggning kommer skapas för vägar • Skog kommer behöva tas ned för att skapa plats åt byggnation
Bäsinge FS:12	<ul style="list-style-type: none"> • Vid genomförande av detaljplanen kommer bryggor tillåtas längs med strandkanten • Möjlighet till båtplats som bryggorna skapar främjar för turismen och friluftslivet på sjön

Natur

Vid ett genomförande av detaljplanen behöver skog avverkas för att ge plats åt nya bostäder och bebyggelse. Detta bedöms påverka naturvärden till viss del då vegetation för habitat och livsmiljöer

Strandskydd

En stor del av området är ett i översiktsplanen utpekat område för Landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS) vilket är ett av de särskilda skälen till att upphäva strandskyddet enligt miljöbalken (7 kap. 18d §).

Ett område om minst 30 meter närmast strandlinjen är tänkt att undantas från bostäder som tillsammans med luckor mellan bostadstomter kan säkerställa allmänhetens framkomlighet till och längs strandlinjen. Genom att området närmast strandlinjen samt luckor mellan bostadstomter planläggs som naturmark säkerställs allmänhetens tillgång till strandområdet och påverkan på växt och djurliv minskar.

Miljö

Miljöbedömning

Om en detaljplan, eller planändring, kan antas medföra betydande miljöpåverkan så ska kommunen, enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen och 6 kap 9–19 §§ miljöbalken, göra en miljöbedömning. För varje planprojekt är det därför nödvändigt att avgöra om miljöbedömning behövs, d.v.s. om planens, eller planändringens, genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Bedömning om sådant behov föreligger görs genom en så kallad undersökning enligt 6 kap 5–6 §§ miljöbalken.

Den undersökning som kommunen gjort leder till bedömningen att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan. Således föreligger inget behov av miljöbedömning enligt 6 kap 9-19 §§, miljöbalken. Bedömningen baseras på utfallet av den genomgång av projektet som gjorts mot kommunens checklista för undersökning om miljöbedömning. Checklistan finns med som övrig handling till detaljplanen.

Ställningstagande 4 kap 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Kommunens bedömning att detaljplanen inte har någon betydande miljöpåverkan baseras på att de konsekvenser som identifierats, som att fler icke störande användningar föreslås i på planområdet, lite mer hårdgjord yta skapas samt marginell lokal ökning av fordonstrafik, inte är av sådan omfattning att det kan medföra betydande miljöpåverkan.

Miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kommer att medföra betydande miljöpåverkan har inte någon miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tagits fram för detaljplanen.

Hållbarhetsbedömning

Bakgrund

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan då bl.a. gälla beslut rörande större

förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 då är något som direkt motverkar ett mål.

Resultat

Den aktuella detaljplanen är av sådan enklare omfattning att den inte bedöms medföra betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället.

Dagvatten

Dagvatten från de bebyggda fastigheterna leds längs vägdiket som är inkluderat i bestämmelsen Gata, vidare till våtmarken i söder på planområdet som är tänkt att fungera som en uppsamlingsplats för dagvatten, där vattnet fördröjs eller infiltreras samt renas naturligt innan det slutligen leds till recipienten Bäsingen. Hustak på byggnader kan med fördel förses med gröna tak så som exempelvis sedumtak för att underlätta dagvattenhanteringen. Dessa takanläggningar ska då vara godkända enligt BBR:s föreskrifter för taktäckning om brandskydd och fuktsäkerhet. Dagvatten från parkeringsytor ska renas innan det släpps vidare. På så vis ska dagvatten från området inte bidra med några föroreningar som riskerar att miljökvalitetsnormer överskrids.

Miljökvalitetsnormer

Vatten

För att miljökvalitetsnormer för vatten inte ska överskrida gränsvärdet är det viktigt att dagvatten renas och fördröjs innan det släpps vidare till recipient. Avsedd yta för dagvattenhantering i form av våtmark är avsatt i detaljplanen för att säkerställa att dagvattnet har någonstans att ta vägen samt för naturlig rening.

Hälsa och säkerhet

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbildningen för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänstens insatstid för att nå planområdet är i normalfallet 20 minuter, vilket innebär att högre krav kan komma att ställas på brandtekniska byggnadsåtgärder i bygglovsskedet.

Riksintresse

Kulturmiljövård

Riksintresset bedöms inte påverkas av planområdet eftersom byggnader och spår av det som är bevarandevärt inte omfattas av planområdet och bedöms ligga tillräckligt långt ifrån för att riskera att påverkas.

Nedre Dalälvsområdet - Primära rekreativsområden / Rörligt friluftsliv

Delen närmast vattnet kommer till stor del vara orörd och kunna fungera som spridningskorridor för djur och arter samt som ett stråk som bejakar det rörliga friluftslivets intresse.

Trafik*Motortrafik*

Vid byggnation i enlighet med detaljplanen kommer antalet hushåll att öka och således även trafiken. Föreslagen detaljplan möjliggör maximalt 19 tomter för bostäder, vilket är förhållandevis lite men kommer innebära en liten andel ökad trafik i området. En ny in- och utfart till länsväg 701 kommer att behöva anläggas för planområdet och tillstånd från Trafikverket kommer krävas.