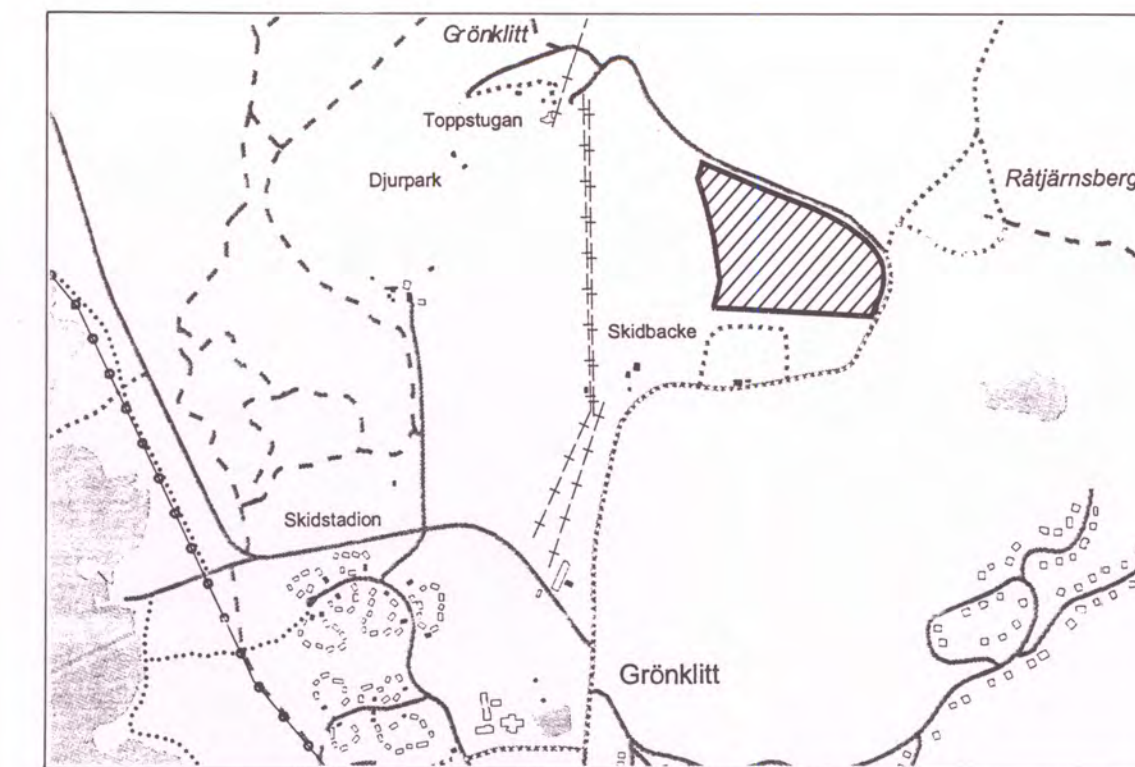


Tillhör byggnadsnämndens beslut
2005-03-22 § 27
Lennart Rosell
Lennart Rosell, ordf



Översiktskarta med planområdet markerat

PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar.
Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Gräns för planområdet
- - - Användningsgräns
- · · · · Egenskapsgräns

Användning av mark och vatten

Kvartersmark

- B** Bostäder
- BK** Bostäder, Hotell
- N** Friluftsområde

Utnyttjandegrad

- e₁ 00** Största bruttoarea i kvm, ovan mark, inom användningsområdet
- e₂ 00** Största antal lägenheter inom användningsområdet
- e₃ 00** Största byggnadsarea i kvm per tomt, exklusive gårdshus/förråd, inom användningsområdet
- e₄ 00** Största byggnadsarea i kvm per tomt för gårdshus/förråd inom användningsområdet, max byggnadshöjd 3,5 meter
- e₅ 00** Största antal tomter inom användningsområdet
- e₆ 00** Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea per tomt

Begränsningar av markens bebyggande

- g₁** Marken får inte bebyggas
Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggningar avseende infartsvägar och gång/skidväg
- g₂** Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning avseende nyttjande och brukande av friluftsområde
- x** Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik/skidåkning
- u** Marken skall vara tillgänglig för underjordiska ledningar

Markens anordnande

- mark** och **vegetation**
- tryckst.** Tryckstegringsstation för vatten får anordnas. Max. byggnadshöjd 3,0 meter, max. byggnadsarea 10 kvadratmeter
- transf.** Transformatorstation får anordnas. Max. byggnadshöjd 3,0 meter, max. byggnadsarea 10 kvadratmeter

Utfart

- Körbar ut- och infart får inte anordnas

Utformning, utförande

- Utformning**
- 0,0** Högsta byggnadshöjd i meter inom användningsområdet
- I, II** Högsta antal våningar inom användningsområdet
- parhus** Endast parhus i sin helhet tillåtna inom användningsområdet
- fril.** Endast friliggande hus i sin helhet tillåtna inom användningsområdet
- v₁** Suterrängvåning får utföras utöver angivet våningsantal inom användningsområdet
- v₂** Vindsinredning max. 30 kvm per tomt inom användningsområdet

Byggnadsteknik

- b₁** Endast källarlösa hus inom användningsområdet

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid
Genomförandetiden slutar den 31 december 2014.

Huvudmannaskap
Kommunen är inte huvudman för allmän plats.

Illustrationer

- - - Tomtgräns
- · · · · Gräns mellan entréväg och gång/skidväg

Planhandlingar

- Planhandlingarna består av:
- Plankarta med planbestämmelser
 - Planbeskrivning
 - Genomförandebeskrivning

Beslutsdatum

Antagen av Bn 2005-03-22
Laga kraft 2005-04-15

Detaljplan för boendeområde sydost TOPPSTUGAN vid Grönklitt, Orsa kommun, Dalarnas län.

Upprättad i november 2004
Reviderad 17 februari 2005

Anders Björklund
Anders Björklund
Stadsarkitekt

Anders Romson
Anders Romson
Planingenjör



GRUNDKARTA
över del av Hansjö 135:68 i Grönklitt
Orsa socken och kommun, Dalarnas län
Upprättad genom utdrag ur primärkarta

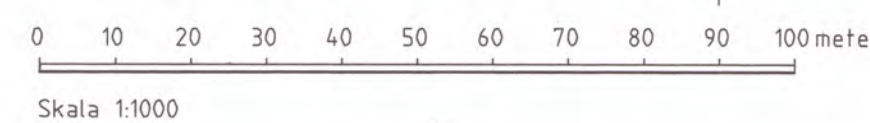
Skala 1:1000

Plansystem 5 GON V REGION 10 0:-15
Höjdsystem RH70
LMV 2004, Flyghöjd 1500 m

Fastighetsredovisningen daterad 2004-12-06

GRUNDKARTEBETECKNINGAR

- | | | | | | |
|---------------|---------------------|----------|--|-------|---------------------|
| + | Rutnätspunkt | — · — · | Ägostagsgräns | — — — | Nivåkurvor |
| HANSJÖ | Traktnamn | * | Barrskog | ⊗ | Vatten- och eluttag |
| 135:68 | Registreringsnummer | — · — · | Ledningsrätt | | |
| □ | Uthus, skärmtak | — v — o | Vattenledning med brunn | | |
| - - - | Väg | — A — o | Avloppsledning med brunn | | |
| — — — | Dikesmitt | — VA — o | Vatten- o avloppsledning i samma rörgrav | | |
| — — — | Slant | | | | |



Antagen av Bn 2005-03-22
Lagakraft 2005-04-15

Detaljplan för boendeområde sydost
TOPPSTUGAN vid Grönklitt,
Orsa kommun, Dalarnas län.

HANDLINGAR

Utöver planbeskrivningen finns följande planhandlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning

PLANBESKRIVNING

SYFTE

Syftet med planen är att möjliggöra fortsatt utbyggnad av fritidsbostäder inom Grönklitts fritidsanläggning norr om Orsa.

PLANDATA

Läge	Planområdet är beläget i Grönklitts fritidsområde ca 11 km nordväst om Orsa kyrka.
Areal	Planområdet har en areal på ca 5,5 ha.
Ägande	Fastigheten Grönklitt 135:68 ägs av Orsa Grönklitt AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner	Planområdet är inte tidigare detaljplanelagt. Strax söder om planområdet finns en detaljplan (Dp 80) redovisande en markanvändning för Friluftsområde/husvagnsparkering som vunnit laga kraft 1990-06-29.
Översiktsplan	För Grönklitts fritidsområde gäller en fördjupad översiktsplan, antagen av Orsa kommunfullmäktige 1981-10-26 §209. I översiktsplanen har huvuddragen för utvecklingen av Grönklitt lagts fast. Bland annat innebär planen ett principiellt ställningstagande till att ytterligare boendeanläggningar ej skall tillskapas i riktning mot Fryksås, utan öster och nordost ut från centrumanläggningen.

Aktuell detaljplan och gällande detaljplan för husvagnsparkeringen ligger i den riktningen och är belägna dels inom översiktsplanens område för skidbackar (R) och dels skogsmark (S).

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark, vegetation och nivellering

Planområdet är beläget i en sydostsluttning av bergstoppen Grönklitt, omedelbart söder om den bilväg som leder till toppstugan för områdets slalombackar och Björnparken. Höjdskillnaden mellan planområdets högsta och lägsta punkt är ca 30 meter med högsta punkten på 530 meter över havet.

Området är beväxt med tallungskog och gränisar i väster mot en slalombacke och i söder mot en ca 5 meter hög slänt som formats vid planeringen av husvagnsparkeringen.

Vid utbyggnad av områdets internvägnät och bostadshus kommer en stor del av tallungskogen att avverkas.

Beträffande gemensamhetsanläggning (g₂) längs södra plangränsen, se avsnittet gång-/skidvägar.

Bebyggelse

Området är obebyggt bortsett från en slogbod i anslutning till slalombacken. Någon byggrätt för slogboden har ej redovisats i detaljplanen.

Detaljplanen redovisar byggrätter för fritidsbostäder inom fem byggnadskvarter, varav två (BK) i första hand avses bebyggas med "minihotell".

Ett kvarter, utgörande en fastighet, avses inrymma fyra lägenhetshus med fem lägenheter vardera i två våningar och suterrängutförande.

Ett kvarter (parhus alternativt friliggande hus) redovisar byggrätt för, alternativt fem parhus med två lägenheter vardera med en våning och suterrängutförande inom max. tio tomter, eller tio friliggande hus i motsvarande utförande.

Kvarteret avses bebyggas i sin helhet med parhus alternativt friliggande hus.

De två sydöstliga kvarteren redovisar byggrätt för parhus alternativt friliggande hus med en våning och suterrängutförande inom max. tio plus tre tomter. Kvarteren avses bebyggas i sin helhet med parhus alternativt friliggande hus. Inom kvarteren får vindsinredningen utgöra max. 30 kvm per tomt.

Gång/ skidvägar

Ett friområde längs södra plangränsen redovisas som gemensamhetsanläggning (g₂) med Orsa-Grönklitt AB som fastighetsägare.

Avsikten är att området skall kunna utnyttjas dels av Orsa Grönklitt AB för spårpreparering och nyttjande av allmänheten, samt dels av planområdets boende för utfart mot slalombacke mm.

Inom området skall även fastighetsägare inom planområdet kunna påverka framtida växtlighet (utsiktsfrågan).

Trafik

Planområdets bostads- och hotelltomter avses få utfart mot den befintliga vägen i nordöstra plangränsen. Denna väg, som sträcker sig mellan Grönklitts centrumområde och toppstugan vid slalombacken, ägs av Orsa-Grönklitt AB och avses utgöra utfartsväg från planområdet till allmän väg.

Den framtida skötseln och nyttjandet av denna väg skall fördelas mellan berörda parter i en gemensamhetsanläggning.

De fyra entrévägarna inom planområdet avses utgöra gemensamhetsanläggningar (g_1) som också har gång-/skidförbindelse mot befintlig slalombacke.

Samtliga entrévägar med gång/skidväg har även givits en planbestämmelse (x) som ger allmänheten rätt att nyttja dessa som väg-/gång-/skidförbindelse.

Miljökonsekvensbeskrivning

Utbyggnad av Grönklitts fritidsområde planeras för ett 25-tal fritidshusbyggnader på ett ca 5,5 ha stort område ovanför befintlig husvagnsparkering i Grönklitt.

Husen avses anslutas till befintligt vatten- och avloppsnät.

Området som sluttar mot söder består av tallungskog.

Några speciella biologiska naturvärden finns inte rapporterade inom planområdet.

Alternativ

Följande alternativ har diskuterats mellan Orsa-Grönklitt AB och stadsarkitekten:

1.

0-alternativ – Tallskogen lämnas opåverkad för att efter ett antal år röjas, gallras och slutavverkas. Detta alternativ är inte önskvärt enligt markägaren.

2.

Tallungskogen avverkas i erforderlig omfattning och marken iordningställs för byggnation av ett 25-tal fritidshus mm.

Alternativ 1 och dess påverkan på naturmiljön, allmänna och privata intressen.

- Tallungskogen utvecklas till ett trivialt ekosystem med likåldrig produktionskog som saknar biologiska naturvärden.
- Ungskogen tillåts utvecklas till ett parkliknande strövområde.

Tabell 1. Sammanställning av positiva respektive negativa faktorer vid ett 0-alternativ enligt alternativ 1.

+	-
Ett strövområde skapas genom aktiva parkåtgärder	Ett ensartat produktionskogsområde skapas genom normala skötselåtgärder

Alternativ 2 och dess inverkan på naturmiljön, allmänna och privata intressen.

- Ett attraktivt fritidsbebyggelseområde skapas.
- Bebyggelsealternativet innebär en långsiktigt fördelaktigare ekonomisk utveckling för markägaren än skogsodling.
- Ett framtida naturrekreationsområde går förlorat vid en exploatering.

Tabell 2. Sammanställning av positiva respektive negativa faktorer vid bebyggelse enligt alternativ 2:

+	-
Ett attraktivt fritidsbebyggelseområde skapas. Ekonomiskt fördelaktigt för markägaren.	Ett framtida naturrekreationsområde försvinner.

Vatten och avlopp

Planområdets bebyggelse avses anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet som finns utbyggt strax väster om området.

Inom gemensamhetsanläggningen (g₂) längs södra delen av planområdet redovisas byggrätt till en tryckstegringsstation för områdets vattenledningar.

Värme

Befintliga byggnader uppvärms enskilt.

Värmecentraler avses inrymmas i de tre västra kvarteren för minihotell och lägenhetshus.

El

Området avses försörjas med el genom Fortum Distribution Ryssa AB. Byggrätt för en transformatorstation har redovisats i anslutning till områdets utfartsväg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

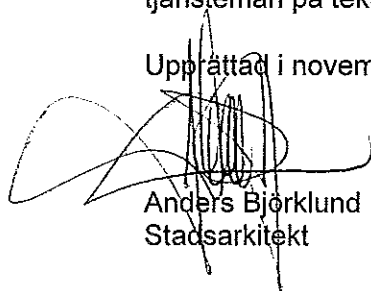
Administrativa frågor

De administrativa frågor som berör genomförandet framgår av genomförandebeskrivningen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN M FL

Ansvarig för framtagande av planen har varit planingenjör Anders Romson i samarbete med stadsarkitekt Anders Björklund samt tjänstemän på tekniska kontoret.

Upprättad i november 2004



Anders Björklund
Stadsarkitekt



Anders Romson
Planingenjör

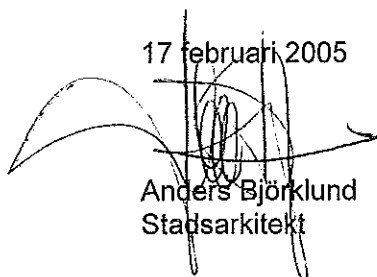
REVIDERING

I samband med samrådet har synpunkter framkommit som föranleder en redaktionell komplettering av planbeskrivningen och plankarta

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Brandposter	I samband med va-utbyggnaden kommer erforderliga brandposter att byggas ut i området
Energiförsörjning	I första hand kommer andra uppvärmningsformer än direktverkande el att väljas. För de större byggnaderna är bergvärme planerad.
Radon	En radonundersökning har genomförts som visar att området är ett normalriskområde.
Dagvatten	Dagvatten avses omhändertas lokalt.

17 februari 2005

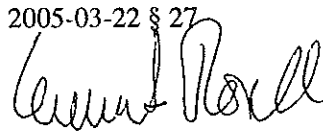


Anders Björklund
Stadsarkitekt



Anders Romson
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens beslut
2005-03-22 § 27



Lennart Rosell, ordf

Antagen av Bn 2005-03-22
Lagakraft 2005-04-15

Detaljplan för boendeområde sydost
TOPPSTUGAN vid Grönklitt,
 Orsa kommun, Dalarnas län.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Exploatering av området avses påbörjas omedelbart efter detaljplanens laga kraftvinnande.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar den 31 december 2014.
Ansvarsfördelning	Orsa-Grönklitt AB ansvarar för utbyggnad av planområdets entrévägar och vatten- och avloppsledningar. Efter försäljning av områdets tomter ansvarar respektive fastighetsägare för utbyggnad av byggnader mm inom resp. tomtplats.
Huvudmannaskap	Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighetsbildning skall ske genom avstyckning.
Gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggningar (g_1 och g_2) skall tillskapas för entrévägar/gång/skidvägar samt för friområde längs södra plangränsen enligt de ändamål som anges i planbeskrivningen. Gemensamhetsanläggning, avseende skötsel och nyttjande, kan även tillskapas för vägområdet omedelbart norr och öster om planområdet. Blivande fastigheter inom planområdet kommer att utgöra en ingående part i denna gemensamhetsanläggning.
Ledningsrättsförrättning	Ledningsrättsförrättning skall i erforderlig mån utföras för områdets VA-ledningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

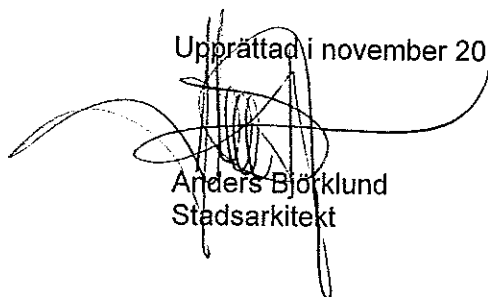
Orsa Grönklitt AB bekostar utbyggnad av vägar och från anvisad anslutningspunkt, utbyggnad av VA-anläggningar inom planområdet.

Blivande fastighetsägare bekostar övriga utbyggnader inom respektive fastighet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN M FL

Ansvarig för framtagande av planen har varit planingenjör Anders Romson i samarbete med stadsarkitekt Anders Björklund samt tjänstemän på tekniska kontoret.

Upprättad i november 2004



Anders Björklund
Stadsarkitekt

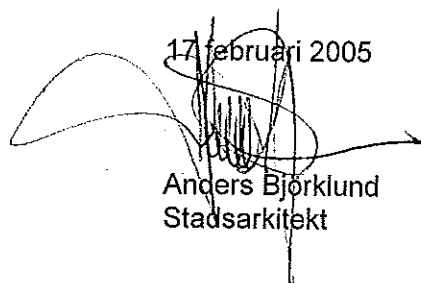


Anders Romson
Planingenjör


REVIDERING

I samband med samrådet har synpunkter framkommit som föranleder en redaktionell komplettering av planbeskrivningen och plankarta

17 februari 2005

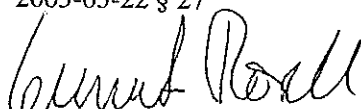


Anders Björklund
Stadsarkitekt



Anders Romson
Planingenjör

Tillhör byggnadsnämndens beslut
2005-03-22 § 27



Lennart Rosell, ordf