

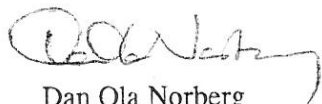
OMRÅDSBESTÄMMELSER för

Jäders holmar

Avesta kommun,

Dalarnas län

Upprättade av Miljö- och Stadsbyggnadsförvaltningen 2004-05-24, reviderade 2004-08-23.



Dan Ola Norberg
Stadsarkitekt



Eva Westlund
Planförfattare

BESKRIVNING

BAKGRUND

OCH SYFTE

Jädersholmar är ett fritidshusområde som ligger drygt sex km öster om Avesta centrum och en km sydost om rv 68 och Jularbo mellan Lillälven, Jularboån och Jädersjön.

Under den senare delen av 1960-talet lät dåvarande Folkärna kommun ta fram en byggnadsplan för Jäders holmar. Syftet var att legalisera befintlig fritidsbebyggelse som då bestod av ca 35 "sommartugor". På grund av översvämningsrisk och osäkra grundförhållanden bedömdes området som mindre lämpligt för tätbebyggelse varför enbart den befintliga bebyggelsen legaliserades och byggrätten på varje tomt begränsades till 60 m². Med tiden har kraven från de boende på Jädersholmar ökat på bekvämare boendestandard för fritidsboende och möjlighet till permanentboende. Man vill ha större boendeyta och moderna avloppsförhållanden för åretruntbruk.

Avesta kommun har uttalade önskemål om att stödja möjligheter till boende vid vatten, inte minst eftersom kommunen arbetar mycket aktivt för öka inflyttningen till kommunen. Detta innebär en kursändring gentemot den gällande översiktsplanen antagen 1993-01-28. I gällande översiktsplan för Jädersholmar (område Fb2) anges att ytterligare permanentbebyggelse inte bör tillkomma i området med hänsyn till översvämningsrisk, avlopp m m. Vidare rekommenderas att planavvikelse vad gäller byggnadsyta och byggnadshöjd behandlas mycket restriktivt. Den kommundäckande översiktsplanen är dock under revidering och ett förslag till ny översiktsplan avses gå ut på samråd under 2004.

Efter önskemål från Jädersholmars Stugförening beslutade Miljö- och Byggstyrelsen 2003-06-17 att ändra planen till generösare regler med ökad byggrätt och möjlighet att installera avlopp med WC för åretruntbruk. Syftet var att ge en större frihet och ett större ansvar till den enskilda fastighetsägaren. Planändringen antogs av Miljö- och Byggstyrelsen 2004-02-10 men Länsstyrelsen beslutade 2004-04-19 att upphäva antagandebeslutet. Miljö- och Byggstyrelsen har därför beslutat att i stället ersätta detaljplanen med områdesbestämmelser.

Syftet med de nya områdesbestämmelserna är att öka friheten för dem som vill bygga större fritidshus eller bosätta sig permanent i området.

MILJÖ- OCH BYGG- STYRELSENS BESLUT

Miljö- och Byggstyrelsen beslutade 2004-05-04 att uppdraga åt stadsarkitektkontoret att upprätta förslag till planupphävande och förslag till områdesbestämmelser för Jädersholmar. Områdesbestämmelserna bör enligt styrelsens uppfattning innebära samma reglering som bestämmelserna i det förslag till detaljplan som nyligen an-

togs, men där antagandebeslutet upphävdes av länsstyrelsen. Största tillåtna byggnadsarea bör dock vara 15 % av fastighetens area.

OMRÅDETS FÖRUTSÄTTNINGAR

Området är relativt plant med ca + 70 meter RH00 som högsta höjd.

I samband med planläggningen på 1960-talet utfördes två VA-utredningar (VIAK 1966-12-06 och 1968-01-29), men någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Markbeskaffenheten har bedömts genom okulär besiktning och provgropar för infiltration. I VA-utredningarna kan man bl a läsa att området består av åkermark och försumpad ängsmark, att jordarterna är sedimentjordar med mycket liten vattengenomsläpplighet och att grundvattennivån inom området är relativt hög. I VA-utredningarna och planbeskrivningen betonades att området regelbundet över-svämmas upp till +68 meter RH00 (medelhögvatten) vilket ger upphov till svårigheter vid grundläggning och lösande av avloppsfrågan. I byggnadsplanen löstes detta med låg VA-standard (förbud mot att installera WC) och kraftig ytbegränsning av byggrätten på tomterna (totalt 60 m²), vilket överensstämde relativt väl med befintliga förhållanden.

Med större intervaller sker översvämningar till högre nivåer, enligt ovan nämnda VA-utredning var medelhögvattennivån +69,1 meter RH00 år 1966. Det vi i övrigt vet om översvämningarna är att nivån i Bäsingen, som ligger lite nerströms Jädersholmar, 1916 var +70,54 och 1985 var + 68.60 meter RH00. Efter översvämningen 1985 har Jugansboforsen rensats, varefter VBB-VIAK bedömt att nivån i Bäsingen blir +68,30 meter RH00, d v s 30 cm lägre än 1985 vid samma flöden. Nivån i Jädersholmar bör bli en aning högre än i Bäsingen, eftersom det ligger lite uppströms, men det är oklart hur mycket. SMHI och Räddningsverket har gjort en översiktlig översvämningsskartering längs Dalälven 1999 på 100-årsflöden och högsta beräknat flöde med alla kritiska naturliga faktorer (alltså ej t ex dammbrott) som bidrar till ett flöde. Redan vid 100- årsflödet översvämmas Jädersholmar fullständigt. Sannolikheten för ett 100- årsflöde beräknas till 10% inom en 10-årsperiod, 40% inom en 50-årsperiod och 63% inom en 100-årsperiod. Längs Dalälvens stränder har också flera ras inträffat. Rasrisken vid Jädersholmar är inte utredd men bör vara något lägre än vid Dalälvens huvudfåra.

Efter byggnadsplanens tillkomst har en åretruntvattenledning ansluten till det kommunala nätet dragits fram till området. Enligt Tekniska kontoret är ledningen dimensionerad för begränsad användning och risk finns för tryckfall om vattenförbrukningen ökar. Den gemensamma vattenledningen har inneburit att man inte har behövt ta hänsyn till enskilda vattentäkter på samma sätt som tidigare och WC till slutna tankar avsedda för begränsad användning har tillåtits.

Eftersom ^{ändel av} området var planlagt när generellt strandskyddsförordnande infördes gäller för närvarande inte strandskydd inom ^{denna del} det aktuella området. Strandskydd ^{kan komma} kommer att införas i de icke bebyggda delarna av området i samband med att detaljplanen upphävs.

LÄMPLIGHETS- PRÖVNING

Områdesbestämmelser innebär, till skillnad mot en detaljplan, ingen byggrätt. Bestämmelsen om maximal byggnadsarea innebär ingen rätt att uppföra hus av den storleken utan endast att den ytan inte får överskridas. I övrigt ska frågan om bebyggelse lämplighetsprövas från fall till fall enligt Plan- och Bygglagen och Miljöbalken. Boverket påpekar i allmänna råd 1999:2 för områdesbestämmelser att bedömningen kan resultera i att den i bestämmelsen angivna maxytan inte får utnyttjas.

Den enskilda fastighetsägaren ska därför, i samband med bygglovprövningen, visa att utbyggnaden är lämplig. Fastighetsägaren ska, i ärenden som medför att hu-

Andrat 22/3-06
EWE

vudbyggnaden blir större än 60 m², inge en kvalificerad fackmannamässigt utförd avloppsutredning som visar att det för den egna fastigheten är möjligt att utföra en vatten- och avloppsanläggning som uppfyller de krav som Miljöbalken ställer samt när kommunen bedömer att så erfordras uppvisa en geoteknisk undersökning som visar om och hur marken kan bebyggas med hänsyn till grundförhållandena.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Med fler boende i området under längre tider blir näringsbelastningen på Lillälven och Jädersjön större p g a större utsläpp från enskilda avlopp. Det blir även större risk för läckage från slutna tankar. Grundvattennivån i området ligger högt. Risken blir också större att grundvattnet i området förorenas av avloppsvatten.

I dagsläget finns fastigheter utan indraget vatten. Om fler och fler bygger större samt bebor området i större utsträckning och därmed ökar den totala vattenkonsumtionen så kan den gemensamma vattenledningens nuvarande dimension innebära att problem kan uppstå med tryckfall i ledningen. Detta kan innebära att betydligt mindre mängder vatten kommer per minut med åtföljande olägenheter.

Det är också möjligt att områdets karaktär förändras med större hus och fler permanentboende. Planändringen öppnar för möjligheten att området om några år bebos permanent av allt fler med åtföljande krav på dyra gemensamma åtaganden för alla i området i form av förbättrad vägstandard, gatubelysning etc för att möta behov från utryckningsfordon, arbetspendlare o s v.

Med fler större och mer påkostade hus inom området blir de ekonomiska konsekvenserna större vid översvämning. Detta drabbar i första hand fastighetsägaren och försäkringsbolagen men det kan inte uteslutas att kommunen kan göras ekonomiskt ansvarig för skador som uppstår.

I och med att detaljplanen ersätts med områdesbestämmelser försvinner den garanterade byggrätt som idag finns för alla fastigheterna inom området. I fortsättningen ska varje ny- eller tillbyggnad lämplighetsprövas i samband med bygglovet. Beroende på utvecklingen i området kan det innebära att de byggnadsareor som anges i områdesbestämmelserna inte får utnyttjas.

Områdesbestämmelserna redovisar ett alternativ med konsekvenser beskrivna ovan. Man kan tänka sig minst ett alternativ till vars konsekvenser kortfattat redovisas nedan.

Ingen förändring gentemot nuvarande situation.

Området bibehåller nuvarande småskalighet och fritidshuskaraktär med enklare standard. Vattenledningen räcker till för att försörja alla med vatten och näringsbelastningen via avloppsutsläpp till Lillälven och Jädersjön blir mindre. Vattenskadorna vid översvämningar får lindrigare konsekvenser. Befintlig vägstandard räcker till.

Enskilda fastighetsägare kan inte bygga ut sina hus till de byggnadsareor som anges i områdesbestämmelserna, men alla behåller sin rätt att bygga 60 m² om nuvarande detaljplan fortsätter att gälla.

ÖVRIGT

Områdesbestämmelserna handläggs med normalt planförfarande, men om inga invändningar inkommer under samrådstiden kan förslaget fortsättningsvis hanteras med enkelt planförfarande, vilket innebär att de kan antas av Miljö- och Byggstyrelsen efter samrådet.