



**ORSA
KOMMUN**

Planenheten

Utökat förfarande

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Sydöstra Grönklitt

Del av Hansjö 135:68, Orsa kommun, Dalarnas län



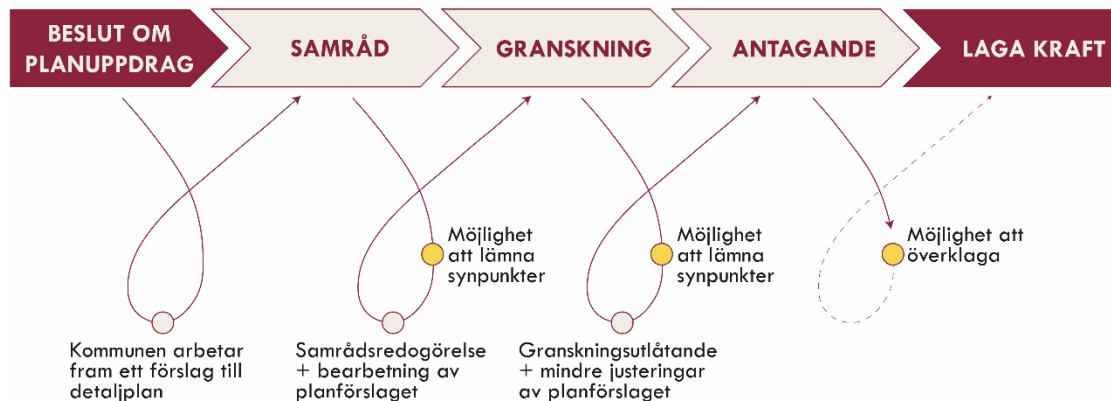
INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Vad är en detaljplan?	3
1. Detaljplanens syfte	4
2. Beskrivning av detaljplanen	5
3. Planeringsunderlag	10
4. Planeringsförutsättningar	11
5. Planförslag och motiv till detaljplanens regleringar	29
6. Genomförandefrågor	41
7. Konsekvenser	43
8. Medverkande tjänstepersoner	44

VAD ÄR EN DETALJPLAN?

En detaljplan är en juridiskt bindande handling som bestämmer hur mark och vatten ska användas inom ett visst område. I detaljplanen ska det framgå vad som är allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är till exempel gator och natur. Detaljplanen reglerar hur de allmänna platserna ska användas och utformas.

Det är bara kommunen som har befogenhet att bestämma om och när ett område ska planläggas och det är alltid kommunen som antar detaljplanen. Plan- och bygglagen (PBL) reglerar hur processen ser ut för upprättandet av detaljplanen: planprocessen.



Planbesked och planuppdrag

Planärendet startar efter att en fastighetsägare eller exploatör har ansökt om planbesked hos kommunen. Om kommunstyrelsen beslutar om positivt planbesked får planenheten i uppdrag att upprätta en detaljplan. Kommunen kan även på eget initiativ besluta att ett område ska planläggas.

Samråd

Kommunen arbetar fram ett förslag till detaljplan som under samrådsskedet blir tillgängligt för allmänheten och skickas ut till sakägare och remissinstanser. Syftet med samrådet är att samla in synpunkter på samrådsförslaget. När samrådstiden löpt ut sammanfattar planenheten de inkomna synpunkterna i en samrådsredogörelse och påbörjar arbetet med att bearbeta förslaget.

Granskning

Det bearbetade förslaget ställs därefter ut på granskning. Syftet med granskningen är att visa hur samrådsynpunkterna har påverkat planförslaget samt att samla in synpunkter på granskningsförslaget. När granskningstiden löpt ut sammanställer planenheten de inkomna synpunkterna i ett granskningsutlåtande och föreslår hur synpunkterna ska behandlas. Om planförslaget behöver ändras väsentligt efter granskningen måste det skickas ut på en ny granskning.

Antagande

Planförslaget kan därefter antas. Den som har skickat in skriftliga synpunkter under samrådet eller granskningen som inte har tillgodosetts under planprocessens gång får ett meddelande om när detaljplanen planeras att antas samt hur ett överklagande går till.

Laga kraft

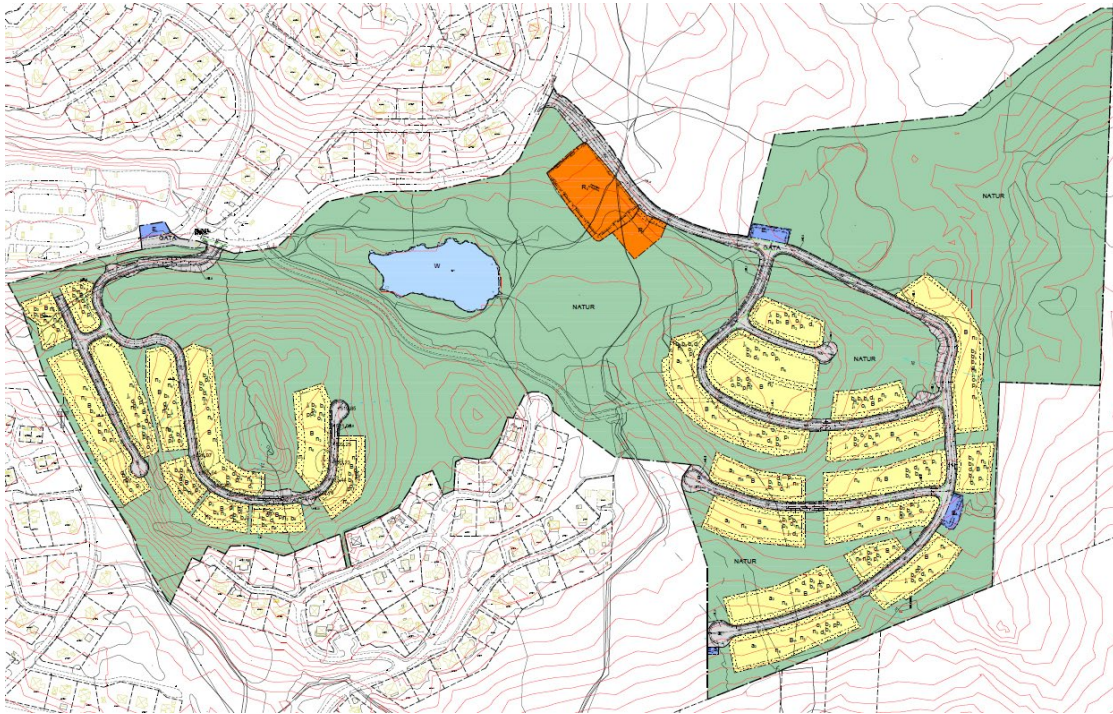
Detaljplanen får laga kraft tidigast när tiden för överklagande går ut om ingen har överklagat eller länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripande grunder.

1. DETALJPLANENS SYFTE

1.1 Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra nya bostads- och rekreationsområden på besöksanläggningen Orsa Grönklitt.

Detaljplanen skapar byggrätter för bostadsändamål som innebär att uppemot 110 friliggande bostadshus kan uppföras. På några platser finns även möjligheten att uppföra sammanbyggda hus. Bebyggelsen får en liknande skala och gestaltning som Orsa Grönklitts befintliga bostadsbebyggelse. Stora ytor av planområdet planläggs som naturmark för att säkerställa fortsatt god tillgång till natur och friluftaktiviteter. Det blir möjligt att anlägga en ny spårcentral i planområdets norra del. På en av planområdets två höjdtoppar finns en uppskattad utsiktsplats som i planförslaget har bevarats. Stigar och skidspår finns i området idag och där dessa hamnar i konflikt med den föreslagna exploateringen kommer de få nya dragningar inom planens naturmark.



Plankartan.

2. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

2.1 Läsanvisning

Avsnittet *Detaljplanens syfte* ska kortfattat uttrycka vad detaljplanen ska möjliggöra samt vilka värden på platsen eller i omgivningen som detaljplanen ska förhålla sig till. Syftet används också för att tolka planen i efterföljande prövningar och blir därmed indirekt bindande.

Under rubriken *Beskrivning av detaljplanen* finns en sammanfattande beskrivning av detaljplanens huvuddrag och de överväganden som legat till grund för detaljplanens utformning.

Kommunen ska redovisa en sammanställning av det *Planeringsunderlag* som legat till grund för detaljplanen. Detta görs som en referenslista över de olika utredningar och underlag som använts i planarbetet där varje planeringsunderlag listas med namn och datum. Det ska även framgå vem som tagit fram det.

I avsnittet *Planeringsförutsättningar* redogörs för platsens och omgivningarnas förutsättningar och som har haft betydelse för planens utformning och omfattning.

Under *Planförslag och motiv till detaljplanens regleringar* beskrivs varför de olika regleringarna behövs i detaljplanen.

Av planbeskrivningen ska det framgå hur planen är avsedd att genomföras, vilka åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda och detta redovisas under *Genomförandefrågor*.

Detaljplanens *konsekvenser* ska beskrivas såsom övergripande konsekvenser, sociala konsekvenser, konsekvenser för riksintressen m.m.

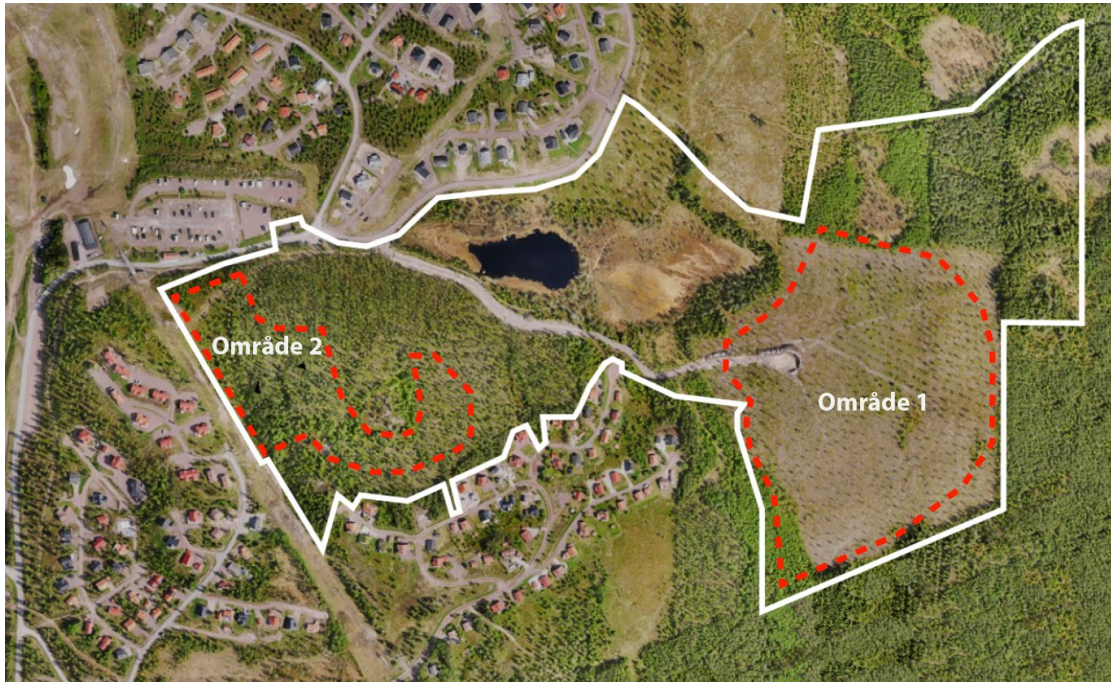
2.2 Sammanfattning

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra nya bostäder, gator och rekreationsområden i de sydöstra delarna av besöksanläggningen Orsa Grönklitt. Planområdet ligger i anslutning till befintlig infrastruktur och befintliga bostadsområden och utgörs till stor del av två markanta höjdtoppar. De två höjderna utgör två delområden som genomgående i planhandlingarna benämns område 1 (den östra höjden) och område 2 (den västra höjden). Inom området finns idag skogsmark med bland annat skidspår och stigar. Att förtäta med bostäder inom planområdet är förenligt med Orsa kommuns översiktsplan och innebär att det från tillkommande bostäder kommer vara korta avstånd till Orsa Grönklitts längdskidsspår, alpina backar och service. Lokaliseringen skapar med andra ord goda förutsättningar att röra sig på anläggningen utan bil.

Stora ytor planläggs som naturmark i syfte att bibehålla träd och grönska samt möjliggöra för utveckling av längdskidsspåren här på Orsa Grönklitts östra sida. I planområdets norra del föreslås en besöksparkering och en ny spårcentral som bidrar till att tillgängliggöra längdskidsspåren vintertid och Siljansleden och andra stigar sommartid.

Ett antal utredningar har tagits fram för att undersöka om platsen är lämplig för ändamålet. Under förutsättning att detaljplanens reglerade bestämmelser efterföljs bedöms planområdet vara lämpligt att bebyggas enligt planförslaget.

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats. Genomförandetiden slutar 10 år efter att detaljplanen fått laga kraft.



Karta som visar planområdet och de två delområdena, område 1 och 2.

2.3 Bakgrund

Besöksanläggningen Orsa Grönklitts första lift öppnade 1965. Den första stugbyn planlades på 1970-talet och sedan dess har anläggningen fortsatt att expandera med bland annat bostadsbebyggelse, camping, djurpark och restauranger. Ursprungligen ägdes Orsa Grönklitt av ett kommunalt bolag men sedan 2005 är anläggningen privatägd. Idag finns bland annat alpin- och längdskidsanläggning, handel och restauranger samt vandrings- och mountainbikeleder. Djurparken stängdes under hösten 2022 och vid tiden för upprättandet av denna detaljplan pågår arbetet med att utreda hur parkområdet ska användas i framtiden. Orsa Grönklitts bostadsbebyggelse utgörs till största del av friliggande småhus och till mindre del av flerbostadshus. Sommaren 2023 fanns elva folkbokförda invånare i Grönklitt. Det är alltså en mycket begränsad del av bostäderna som är permanentbostäder.



Orsa Grönklitts läge cirka 14 km norr om Orsa tätort.

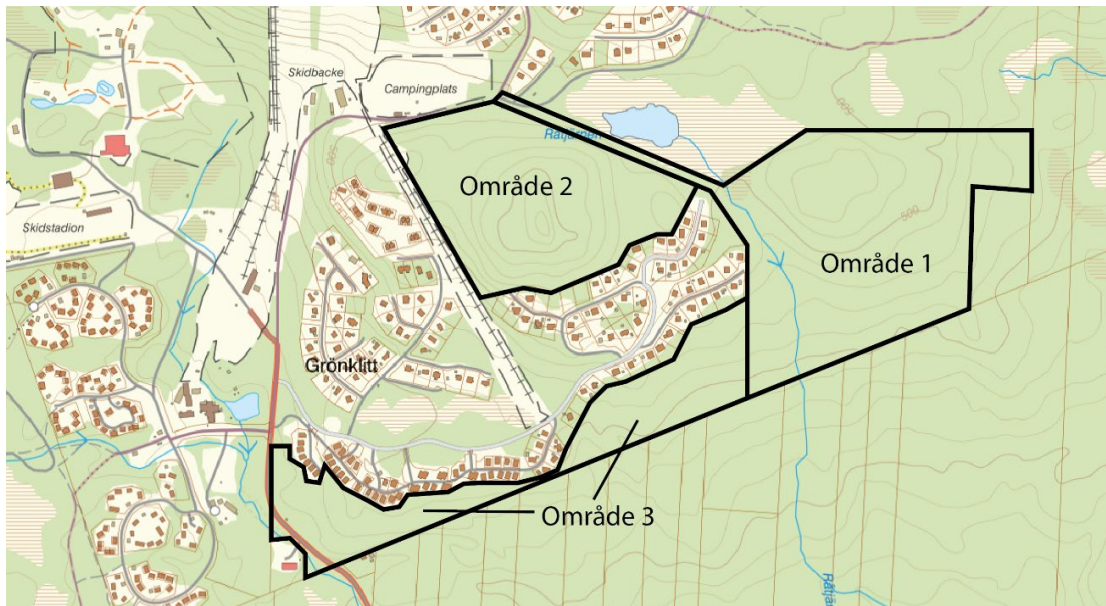
2.3.1 Tidigare beslut

Avtal om överföringsledningar

Kommunfullmäktige i Orsa kommun beslutade 2022-05-30 att godkänna ett avtal gällande finansiering av VA-överföringsledningar mellan Orsa tätort och Orsa Grönklitt. Avsikten från Orsa Grönklitts friluftsanläggning AB (då kallade Grönklittsgruppen AB) var att under den närmaste femtonårsperioden etablera nya bostäder omfattande cirka 8 000 bäddar, vilka ska införlivas inom verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. Kapaciteten för nuvarande vattenverk och avloppsreningsverk räcker inte för den planerade utvecklingen. Avtalet som godkändes av kommunfullmäktige 2022 reglerar hur ansvar och avgifter för VA-projektet fördelas mellan Orsa Grönklitt friluftsanläggning AB och Orsa kommun (Orsa Vatten och Avfall AB). Under 2023 startade anläggningsarbetet med överföringsledningarna.

Planbesked och planuppdrag för detaljplan och planprogram

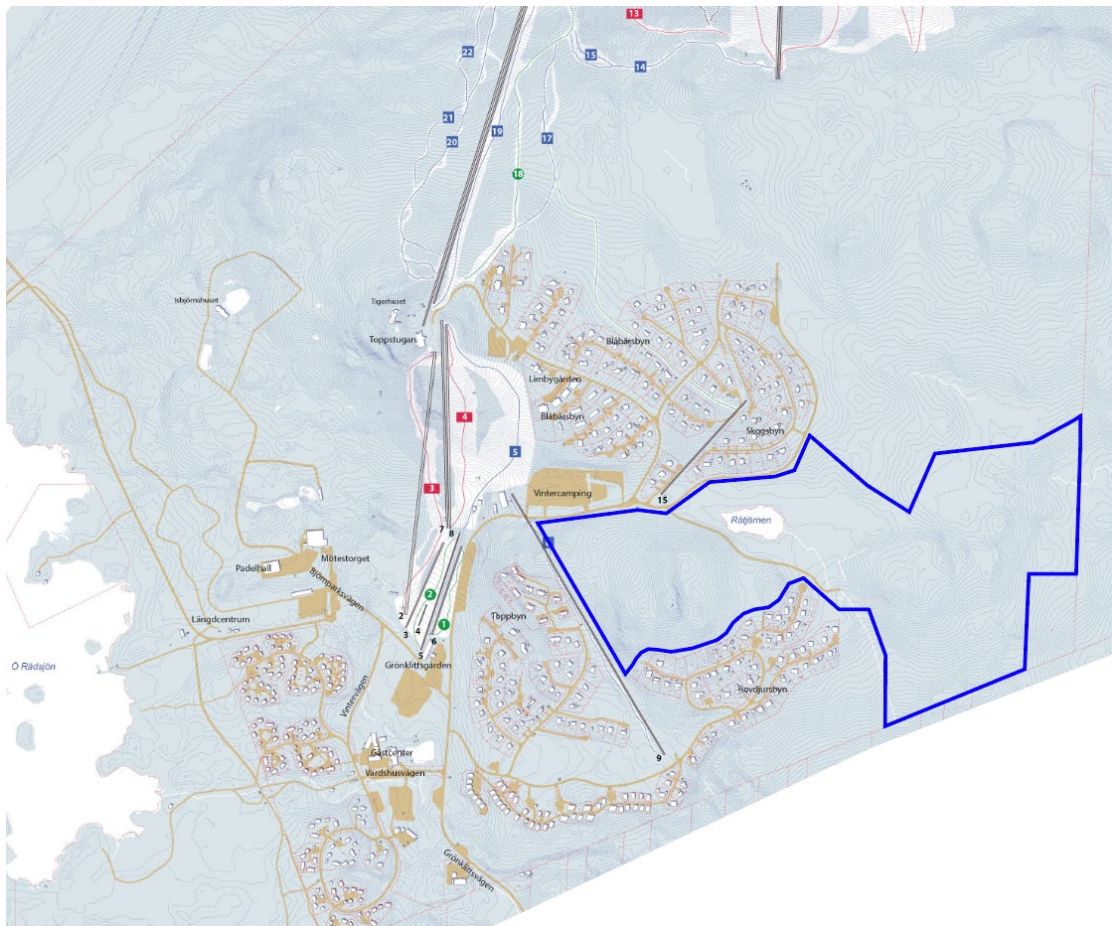
Kommunstyrelsen i Orsa kommun beslutade 2022-05-16 om positivt planbesked och uppdrag att upprätta detaljplan för delområdet som benämns område 1. Innan ett planarbete hunnit starta för område 1 inkom ytterligare en begäran om planbesked, denna för delområdena som benämns område 2 och 3. Kommunstyrelsen beslutade 2023-02-13 om positivt planbesked och uppdrag att upprätta detaljplan för delområdena och beslutade dessutom om att ett planprogram ska upprättas för hela Orsa Grönklitt. Under planarbetets gång har exploatören valt att fokusera på område 1 och 2. Område 3 ingår därför inte i detaljplanen och kommer inte detaljplanläggas utan att först tas ställning till i ett nytt planbesked eller i planprogrammet.



De tre delområdena som var föremål för planbesked under 2022 och 2023.

2.4 Läge och areal

Planområdet ligger i den sydöstra delen av fastigheten Hansjö 135:68 i anslutning till besöksanläggningen Orsa Grönklitt. Området ligger cirka 14 kilometer norr om Orsa och är cirka 44,6 hektar stort. Delar av planområdet ligger mellan de befintliga stugbyarna Rovdjursbyn, Toppbyn och Skogsbyn.



Karta över Orsa Grönklitts besöksanläggning med planområdet markerat med blå avgränsning. Östra Rådsjön syns till vänster på kartan och högst upp skymtas toppen av Norrbacken.

2.5 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av fastigheten Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB. Hansjö 135:68 omfattar både besöksanläggningen och merparten av allmän platsmarken runt om i Orsa Grönklitt (natur och gator).

2.6 Förfarande

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande enligt PBL (2010:900) eftersom detaljplanen kan anses vara av särskilt intresse för allmänheten.

2.7 Tolkning av detaljplan

Denna detaljplan påbörjades år 2023. Vid framtagandet av detaljplan gäller den lagstiftning och de föreskrifter som var aktuella vid påbörjandet. Även tolkningen av den lagakraftvunna detaljplanen ska göras enligt de föreskrifter och råd som var aktuella vid detaljplanens påbörjande.

2.8 Planskeden

	<i>Instans</i>	<i>Datum</i>
Planbesked/planuppdrag	Kommunstyrelsen	2023-02-13
Godkänd för samråd	Kommunstyrelsen	2024-03-11
Godkänd för granskning	Kommunstyrelsen	
Godkänd för antagande	Kommunstyrelsen	
Antagande	Kommunfullmäktige	

Laga kraft

2.9 Genomförandet

Exploatören, Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB, är huvudman för genomförandet av detaljplanen. Bolaget är också huvudman för allmän plats inom detaljplaneområdet och ansvarar således för om- och utbyggnad samt skötsel av allmän plats.

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

2.10 Huvudmannaskap

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän plats i Grönklitt.

Kommunens VA-bolag har huvudmannaskap för vatten och avlopp då planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för allmän VA-anläggning.

3. PLANERINGSUNDERLAG

3.1 Planhandlingar

Underlaget finns hos kommunens planenhet och i förekommande fall även på kommunens webbplats. Planenheten har upprättat handlingar, om inget annat anges. Exploatören har beställt samtliga utredningar nedan.

- Plankarta, 2024
- Planbeskrivning, 2024
- Undersökning inför eventuell strategisk miljöbedömning, 2023

3.2 Övriga handlingar

- Dagvattenutredning, Hagströms vattenvård och miljö AB 2024
- Geotekniskt PM samt markteknisk undersökningsrapport (MUR), Sweco 2023
- Naturvärdesinventering söder och väster om Råtjärnen, Mylia Natur 2021
- Naturvärdesinventering öster och sydost om Råtjärnen, Mylia Natur 2021
- Projekterings-PM, Sweco 2024
- Trafikutredning, Sweco 2024

3.3 Grundkarta

Grundkartan färdigställs av kartenheten på miljö- och byggnadsförvaltningen efter färdigställandet av Lantmäteriets fastighetsbestämning som slutförs under våren 2024. Samrådsförslaget upprättas med baskarta som under 2023 har kompletterats med information och inmätningar genom laserscanning. Granskningsförslaget av detaljplanen kommer upprättas med grundkarta.

3.4 Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan har tagits fram. Planens genomförande bedöms inte innebära en sådan betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap. 34 § PBL behöver upprättas. Undersökningen samråddes med Länsstyrelsen 15 augusti 2023.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan med hänsyn till de kriterier som anges i miljöbedömningsförordningen (2017:966) 5 §. Någon strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver därför inte upprättas.

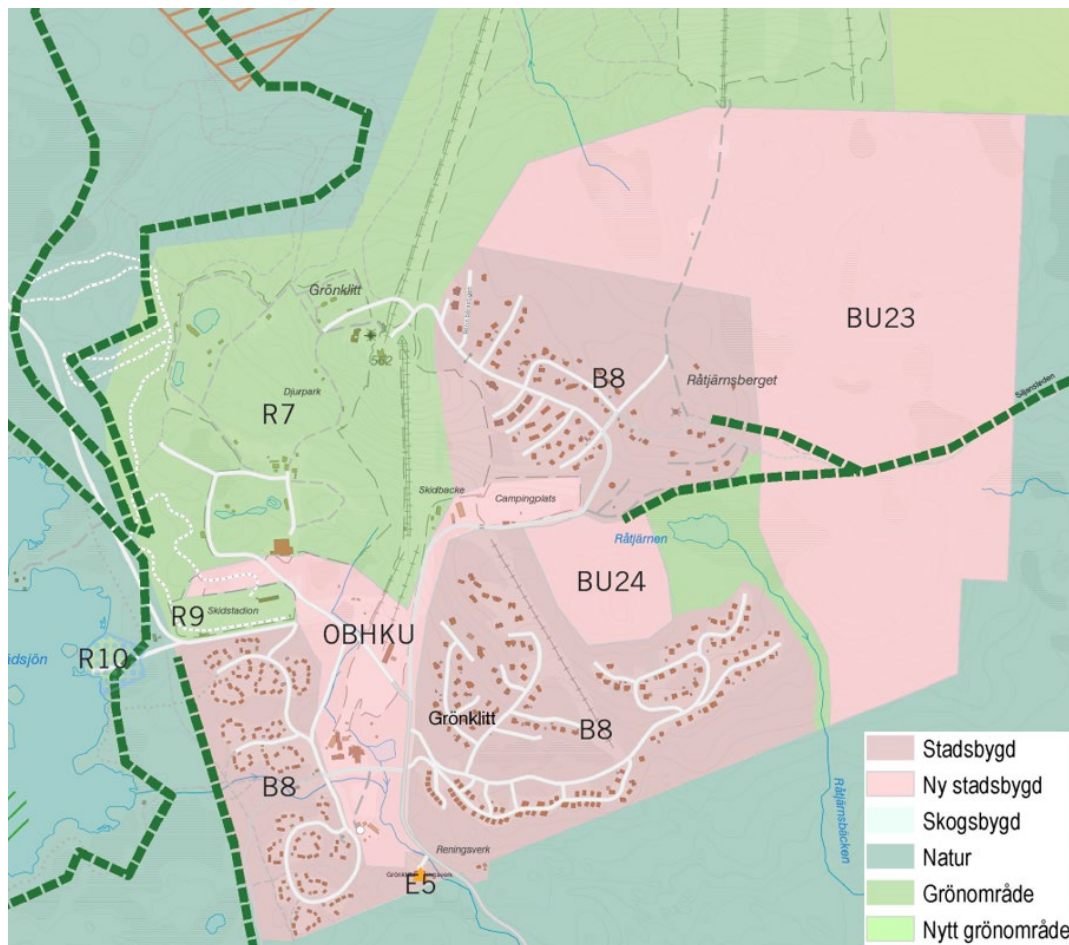
4. PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

4.1 Kommunal planeringsunderlag

Nedan redogörs för ett antal kommunala planeringsunderlag som har betydelse för planeringen.

4.1.1 Översiktsplan

Orsa kommuns översiktsplan, antagen 2019, pekar ut större delen av planområdet som ny stadsbygd. Översiktsplanens delområden som berörs av detaljplanen är BU23, BU24 samt ett grönområde. Nedan återges översiktsplanens riktlinjer för de berörda delområdena. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen då delområdenas riktlinjer har efterlevts i planförslaget.



Översiktsplanens markanvändningskarta för Grönklitt. Planområdet är utpekad som ny stadsbygd (BU23 och BU24) samt grönområde.

BU23 – Utvecklingsområde för bostäder i östra Grönklitt

Inom området kan en utveckling av boende ske.

Riktlinjer:

- Lämplighet för nyexploatering ska prövas i detaljplaneläggning.
- Vid nyexploatering ska alltid en översiktlig naturvärdesinventering göras för att säkerställa att inga höga naturvärden försvinner.
- De strandskyddade delarna av området är utpekad som LIS-område. Vid exploatering i området med LIS som skäl ska en noggrann naturvärdesinventering

göras för att kunna bedöma hur exploateringen kan ske utan att höga värden går förlorade. I övrigt gäller beskrivning och riktlinjer för små vattendrag, sida 53 och 65.

- Gröna kilar mellan bebyggelsen ska värnas för att säkerställa att miljön inte blir överexploaterad.
- Det bör alltid eftersträvas att skapa liftnära boende eller att möjliggöra gemensam transport till backarna eller skidspåren för att minska bilberoendet.
- Ny bebyggelse i området bör ha en färgsättning och estetiskt uttryck som passar ihop med befintlig bebyggelse. Träfasader bör målas med slamfärger eller dova färgnyanser av blå, röd, svart, grön, grå och vit. Träfasader kan också lämnas obehandlade vilket ger en grå fasadfärg likt bebyggelsen i Fryksås. Steninslag i fasad kan också vara passande. Tak ska vara i icke reflekterande material i lägen där landskapsbilden annars riskerar att påverkas av reflexverkan, och taknocken ska förläggas i byggnadens längdriktning.
- Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att minska behovet av utfyllnader och skapa bättre harmoni med omgivande landskap.
- Liftar eller annat som behövs för anläggningens drift, exempelvis värmestugor eller kiosk, kan tillåtas inom området.
- Möjlighet och lämplighet att tillåta skotertrafik inom området bör utredas. Problematik kan uppstå mellan skoterförarens och skidåkarens intressen.

BU24 – Utvecklingsområde för bostäder väster om Råtjärnen

Södra delen av området är detaljplanelagt som naturmark och norra delen är inte detaljplanelagt. Det lift- och backnära läget gör området intressant för utveckling av boende. Samtidigt finns det värden i att behålla viss del orörd mark, speciellt om det skulle ske en kraftig utveckling av boende i området öster om Råtjärnen (BU23). Om och hur området skulle kunna utformas bör prövas i en detaljplaneläggning.

Riktlinjer:

- Områdets lämplighet för utveckling av boende bör prövas i en detaljplaneläggning. Aspekter som naturvärden, utsikt och påverkan på befintlig bebyggelse bör beaktas vid en sådan.
- Naturvärdesinventering ska tas fram vid detaljplaneläggning.
- De strandskyddade delarna av området är utpekade som LIS-område. Vid exploatering i området med LIS ska en noggrann naturvärdesinventering göras för att kunna bedöma hur exploateringen kan ske utan att höga värden går förlorade. I övrigt gäller beskrivning och riktlinjer för små vattendrag, sida 53 och 65.
- Liftar eller annat som behövs för anläggningens drift, exempelvis värmestugor, kan tillåtas inom området.

Grönområde

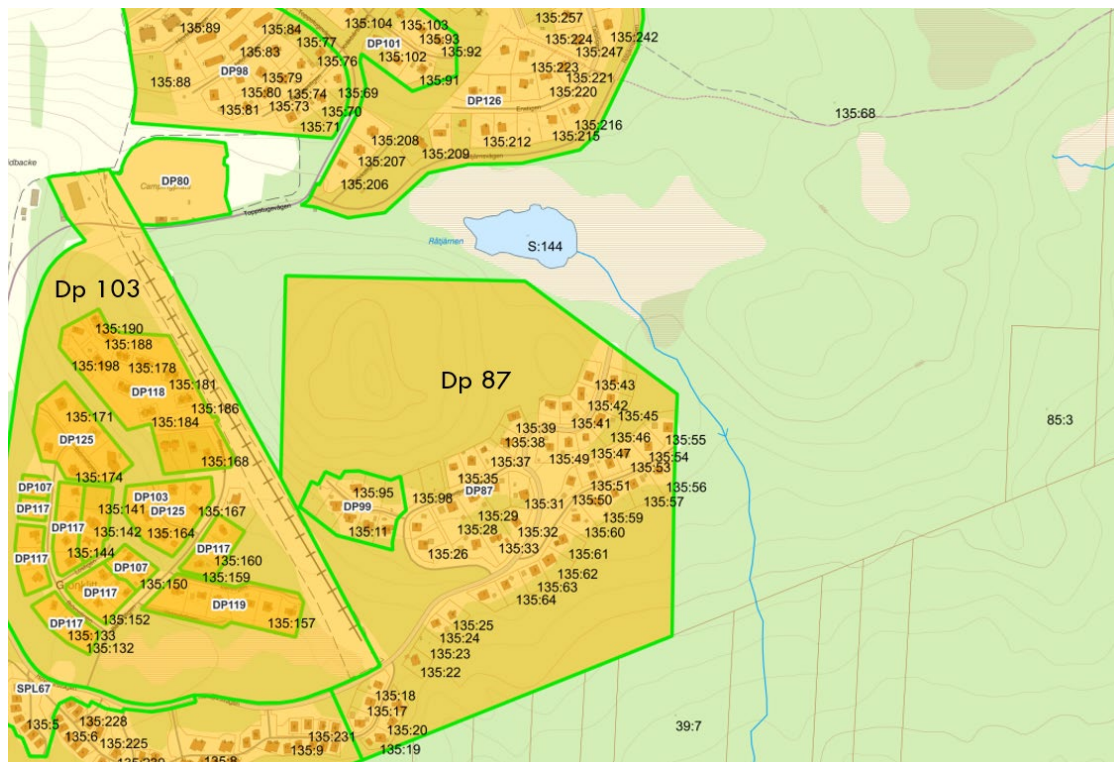
I planområdets centrala delar finns ett större område runt Råtjärnen utpekade som grönområde. Översiktsplanens utpekade grönområden beskrivs generellt som olika typer av större områden för rekreation i och i anslutning till tätorter eller fritidshusområden. Här ingår även större idrottsområden och besöksanläggningar om deras karaktär gör att de kan användas som grönområde.

4.1.2 Planprogram

Orsa Grönklitt har tidigare varit föremål för planprogram men hittills har arbetet aldrig lett fram ett färdigt planprogramsförslag. Under 2023 har ett nytt planprogramarbete startat för Grönklittsområdet. Planprogrammet tas fram parallellt med detta detaljplanearbete och samråd för planprogrammet förväntas ske under 2024. I planprogrammet är syftet att studera hur Orsa Grönklitt kan byggas ut med cirka 8 000 nya bäddar, i enlighet med avtalet mellan Orsa Grönklitt och Orsa kommun avseende utbyggnaden av VA-överföringsledningar.

4.1.3 Gällande detaljplaner

Framförallt en gällande detaljplan är delvis berörd av planförslaget: detaljplan för Östra Grönklitt (Dp 87). Även en begränsad del av detaljplan för hotellområde mm i Grönklitt (Dp 103) berörs av planförslaget. När en ny detaljplan vinner laga kraft ersätts gällande detaljplaner där de överlappas av den nya detaljplanen. Detaljplanerna fortsätter att vara gällande utanför den nya detaljplanens planområde.



De gällande detaljplanerna vid det aktuella planområdet. En större del av planområdet i väster, norr om Rovdjursbyn, är planlagt som natur i gällande detaljplan (Dp 87). En smal del av DP 103, planlagd som skidbacke/skidlift, ingår också i planområdet.

Detaljplanen för Östra Grönklitt vann laga kraft 1993 och omfattar en stor del av område 2. Området är planlagt som naturmark och kan därmed inte bebyggas utan att detaljplanen först ersätts. Det konstateras i detaljplanens planbeskrivning att det är stora friytor som har inkluderats i planområdet för att planläggas som naturmark. I detaljplanen har släpp i kvartersbildningarna gjorts för att möjliggöra framdragnings av skidspår och leder. Planens genomförandetid löpte ut den 31 december 2007.

Detaljplanen för hotellområde mm i Grönklitt vann laga kraft 2007 och berörs endast i mycket liten utsträckning av område 2. En smal strimma i nordost som är planlagd som N₁ (skidbacke med skidlift) planläggs nu istället som natur- och bostadsmark. Marken i fråga ligger dikt an Rovdjursliftens liftgata, men det påverkar inte Rovdjursliftens negativt

av att det planlagda N₁-området blir smalare. Planens genomförandetid löpte ut den 31 december 2021.

4.1.4 Riktlinje för dagvattenhantering

Orsa kommun antog riktlinjer för dagvattenhantering år 2020. Riktlinjerna ska användas som underlag för hantering av dagvatten i detaljplaner. Den till planförslaget hörande dagvattenutredningen har tagits fram i enlighet med riktlinjerna.

4.2 Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Enligt 3 kap 1 § MB (miljöbalken) ska områden användas till det som de är mest lämpade till med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företråde ska ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med miljöbalkens grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden. Planområdet bedöms inte beröras av 3 kap 2 §, som avser stora oexploaterade områden eller vara ett sådant ekologiskt särskilt känsligt område som avses enligt 3 kap 3 § MB.

4.3 Riksintressen

Regleringen av riksintressen återfinns i 3 och 4 kap MB. Planområdet ingår i två riksintresseområden.

4.3.1 Friluftsliv

Planområdet ingår i riksintresseområdet Siljansområdet som är riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap 6 § MB. Riksintresseområdet beskrivs som ett område med särskilt goda förutsättningar för berikande upplevelser i natur- och/eller kulturmiljöer. Området beskrivs också ha särskilt goda förutsättningar för friluftaktiviteter, på land och vatten, och därmed berikande upplevelser. För att behålla riksintresseområdets upplevelsevärden är en förutsättning att anpassa exploateringar till landskapet så att landskapsbilden och värdet för friluftslivet inte skadas.

4.3.2 Rörligt friluftsliv

Planområdet omfattas av riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt 4 kap 1-2 §§ MB och riksintresseområdet (Siljansområdet) är angivet specifikt i författningstexten. Syftet med dessa riksintresseutpekanden är att skydda ett antal större områden som i ett nationellt perspektiv bedömts vara särskilt viktiga på grund av de natur- och kulturvärden som finns i områdena och därmed deras förutsättningar för turism och friluftsliv. Riksintressena ska inte ses som ett hinder mot all exploateringsverksamhet. Styrkan av de värden som riksintresset ska värna varierar inom området. Därför är det möjligt att inom områdena lokalisera bebyggelse och andra anläggningar utan att bevarandevärdena påtagligt skadas. Förutsättningen är att man lyckas finna en acceptabel lokalisering och utformning. Vid tillämpningen av bestämmelserna ska helhetsperspektivet utgå från gällande vad som är en lämplig utveckling inom hela det geografiska området. Det är konsekvenserna för de samlade natur- och kulturvärdena som bör bedömas. I det sammanhanget är påverkan på landskapsbilden viktig. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får inte medföra att områdenas natur- och kulturvärden påtagligt skadas. Förbudet mot påtaglig skada eller övriga krav på förbud och hänsyn gäller dock inte om åtgärden avser utveckling av befintliga tätorter.

4.4 Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bestämmelser om kvaliteten på mark, vatten, luft eller miljön i övrigt och regleras i MB. Vid planläggning och i andra ärenden enligt PBL ska miljökvalitetsnormer följas.

4.4.1 Luft

Sveriges kommuner är skyldiga att kontrollera luftkvaliteten i förhållande till miljökvalitetsnormerna för luft. Dalarnas luftvårdsförbund har, med hjälp av samtliga kommuner i Dalarnas län, bedömt luftkvaliteten och rapporterat resultaten till Naturvårdsverkets datavärd. Samtliga miljökvalitetsnormer för luft klaras i Dalarnas län.

4.4.2 Vatten

EU:s ramdirektiv för vatten, vattendirektivet, införlivades i svensk lagstiftning år 2004 genom vattenförvaltningen. Arbetet med vattenförvaltningen utförs med hjälp av miljökvalitetsnormer. Normerna fungerar som ett juridiskt styrmedel som införts i svensk lagstiftning och beskriver vilken vattenkvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt. Alla vattenförekomster i Sverige är klassificerade enligt ekologisk och kemisk status samt har tidsfrister på när god status ska vara uppnådd.

Efter att EU-domstolen meddelade den så kallade Weserdomen har kraven skärpts. Vattenkvaliteten får inte försämrats och normerna gällande kemisk samt ekologisk status ska uppnås. Det innebär att statusen för en enskild kvalitetsfaktor, som används för statusklassificering av vattenförekomsten, inte får försämrats.

De huvudsakliga recipienterna för dagvatten från planområdet är Råtjärnen och Råtjärnsbäcken som avrinner till ytvattenförekomsten Bjusvasseln (SE678488-143717). Bjusvasseln har miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Bjusvasseln en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

De nordostliga delarna av planområdet har Knölbäcken som recipient. Knölbäcken mynnar i ytvattenförekomsten Unnan (SE679013-143744) som har miljökvalitetsnormer god ekologisk status till 2027 och god kemisk ytvattenstatus. Enligt VISS senaste klassning uppnådde Unnan en måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status på grund av att ämnena kvicksilver och PBDE överskrider aktuella gränsvärden.

4.4.3 Omgivningsbuller

Miljökvalitetsnormer för omgivningsbuller gäller skyldigheten att kartlägga och upprätta åtgärdsprogram. Skyldigheten gäller endast för kommuner med fler än 100 000 invånare.

4.5 Topografi

Inom planområdet finns två tydliga höjder som utgör två av de högsta topparna vid Grönklittsanläggningen. Den högsta marknivån inom område 1 ligger kring +513 meter och inom område 2 kring +537 meter. Det kan jämföras med toppen av Grönklitten där anläggningens toppstuga finns som har en högsta nivå kring +564 meter. Alla höjdtoppar söderut mellan planområdet och Orsajön är lägre än topparna inom planområdet. Orsajöns norra strand ligger cirka nio kilometer söder om planområdet men är väl synlig från både område 1 och 2. Planområdets slänter sluttar generellt relativt flackt (1:5-1:8) men det förekommer brantare partier (1:2-1:2,5).



Sydslutning i område 1 med Orsasjön synlig i fjärran.

4.6 Geotekniska förhållanden

Inom området finns flera platser med berg i dagen och i övrigt förekommer sandig siltig moränjord och runt Råtjärnen torv. Mindre block har observerats i ytan. Vid sonderingar utmed slänterna har moräntäcket i de högre belägna områdena varit 0–1,5 meter som mest innan berg påträffats. Nedanför slänterna ner mot befintlig bebyggelse och vattendrag har morändjup ner till 3,5 meter påträffats som mest. För mer information se den geotekniska utredningen.

4.7 Natur och miljö

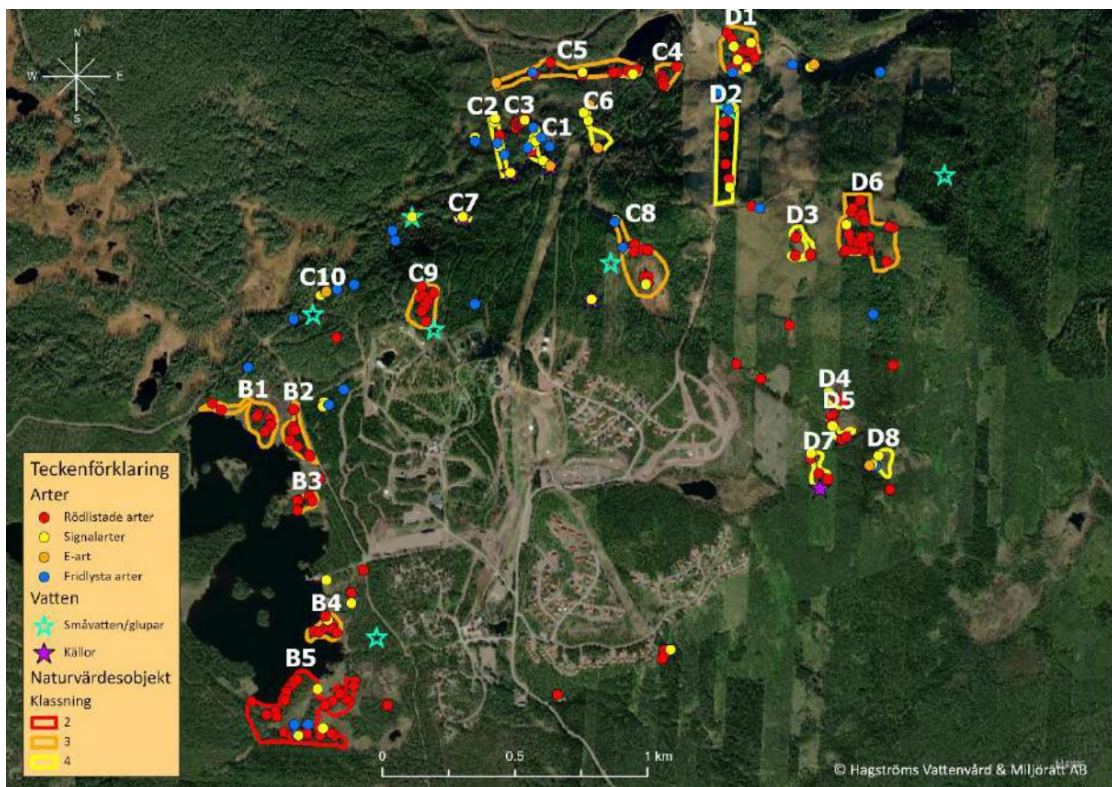
Planområdet består av kuperad skogsmark som ligger i anslutning till Orsa Grönklitts besöksanläggning. I området finns små och stora stigar samt skidspår vintertid. Skogen i område 1 avverkadades för ett fåtal år sedan. Glest stående unga tallar finns kvar i området, vilket framgår av bilden ovan. Område 2 domineras av cirka 40-årig tallskog. Råtjärnen är en cirka 7500 kvadratmeter stor sjö belägen centralt i planområdet. Den omges av myrmarker och avvattnas i sydost av Råtjärnsbäcken. Råtjärnsbäcken är en smal bäck som söderut inom planområdet blir alltmer diffus och övergår i översilningsmarker. Bäckens rinner söderut i ungefär två kilometer innan den flyter samman med Bjusvasseln.

4.7.1 Naturvärden

Naturvärdesinventeringar har genomförts i hela planområdet under 2021 och 2023. Under 2021 genomfördes två naturvärdesinventeringar i detaljplanens område 1 och 2, vilka biläggs detaljplanen. De enda naturvärdesobjekten hittades inom ett samlat område som sträcker sig över både område 1 och 2 enligt avgränsningen på kartan nedan. Under 2023 genomfördes en naturvärdesinventering för resterande delar av fastigheten Hansjö 135:68. Inga ytterligare naturvärden har hittats inom detaljplanens föreslagna exploateringsområden, dock inom planområdet.



Ungefärlig avgränsning för område med naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde, som ligger inom både område 1 och 2.



Karta från NVI från 2023 som visar fynd av naturvärdesobjekt på de resterande delarna av Hansjö 135:68 som inte ingick i de två NVI:erna från 2021. Område D7 och D8 ligger inom planområdet.

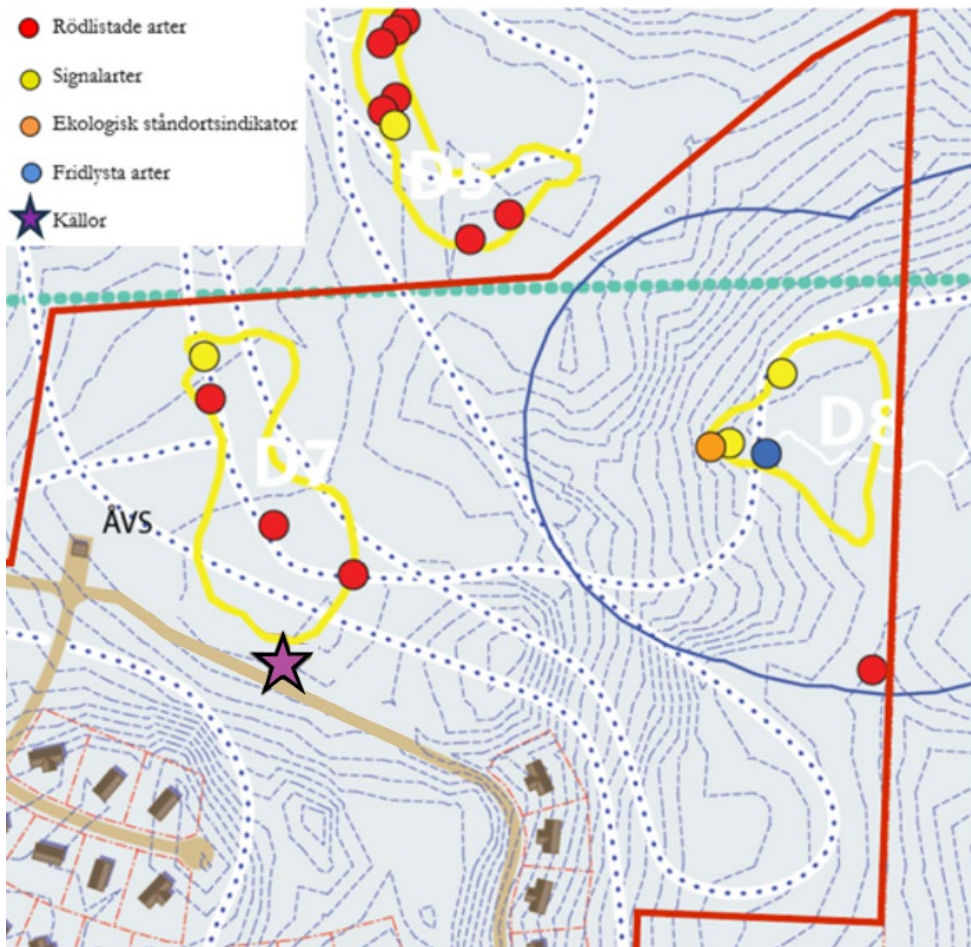
Få naturvärden har hittats i planområdet, vilket inte är oväntat eftersom nästan all skog i Orsa Grönklitt avverkades under 1970-talet. I stort sett hela område 1, liksom stora delar av område 2, saknar skoglig kontinuitet. På toppen av berget i område 2, samt söder och sydost om Råtjärnen, finns en del äldre träd som sparades vid den omfattande avverkningen. Där kan de äldsta tallarna vara cirka 300 år gamla.



Flygfoto från mitten av 1970-talet som visar den omfattande kalavverkningen över planområdet och det som idag är stugbyarna Rovdjursbyn och Toppbyn.

Intill Råtjärnen hittades rödlistade arter på de gamla träden. En naturvårdsbedömning resulterar i påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3, för området söder och sydost om Råtjärnen, vilket är jämförbart med Skogsstyrelsens objekt med naturvärde. I området växer violettgrå tagellav (NT) och garnlav (NT) på flera platser och det finns fynd av tallticka (NT). Det rör sig om minst 16 förekomster av rödlistade arter och det kan finnas ännu fler. Längre österut från Råtjärnen finns skyddsvärd blandskog med gamla tallar intill myren. Längs Råtjärnsbäckens nordligaste del finns skyddsvärd naturskog med gran.

I planområdets nordöstra del finns två områden med naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), vilka benämns D7 och D8 i handlingarna. Båda områdena utgörs av myrmark. Område D7 är bevuxet med barrblandskog och det har gjorts några fynd av naturvårdsarter (garnlav, Jungfru Marie nycklar) samt några äldre träd och torrakor. I den sydligaste delen finns en källa. Område D8 är bevuxet med yngre träd och har en något rikare vegetation med korallrot och gott om Jungfru Marie nycklar. Strax norr om planområdet finns område D5 som är en kantzon med äldre träd intill en myr. Den bedöms ha naturvärdesklass 4 och är hemvist åt naturvårdsarter som violettgrå tagellav, garnlav och bronshjon.



De tre myrmarksområdena med visst naturvärde, D5, D7 och D8, markerade med gul avgränsning. Den röda avgränsningen visar detaljplanens nordöstra plangräns. D5 ligger strax utanför planområdet medan D7 och D8 ligger inom planområdet men utanför föreslagen exploatering.

4.7.2 Strandskydd

Strandskyddet, vilket regleras i 7 kap 13–18 §§ MB (1998:808) syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Strandskyddet gäller 100 meter från strandkanten både upp på land och ut i vattnet, även miljön under vattnet.

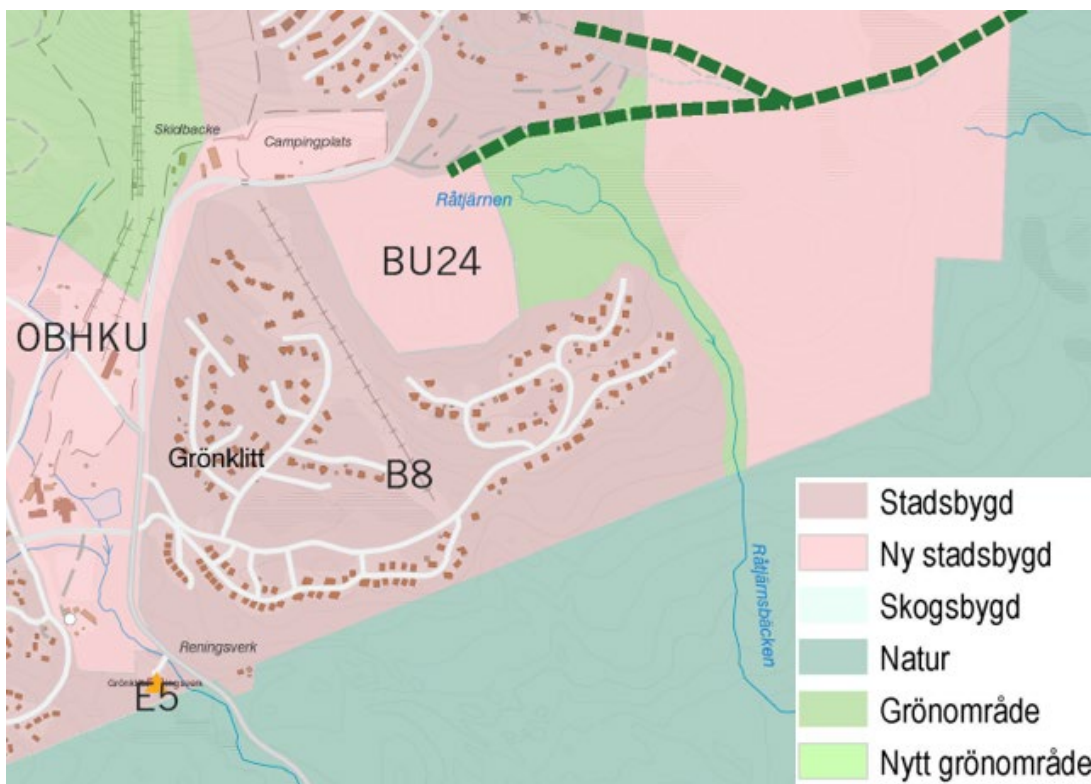
Enligt 4 kap 17 § PBL (2010:900), får kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Delar av planområdet omfattas av det generella strandskyddet från Råtjärnen, Råtjärnsbäcken och Knölbäcken. Det rör sig om små vattendrag, Råtjärnens vattenyta är mindre än en hektar och bäckarnas bredd är mindre än två meter. Strandskyddsområdena som i översiktsplanen ingår i områden utpekade som ny stadsbygd är också utpekade som områden för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (LIS). Detta omfattar delar av alla tre vattendragens strandskyddsområden. Med landsbygdsutveckling syftas i översiktsplanen på åtgärder som bidrar till ökat underlag för service eller fler arbetsplatser på landsbygden. Det kan röra sig om bostäder, arbetsplatser eller åtgärder som ökar attraktiviteten för turister. För att nya bostäder ska kunna bidra med positiva effekter behöver de ligga i anslutning till befintlig bebyggelse, nära kollektivtrafikstråk, infrastruktur och service. De behöver även ligga i lägen som är attraktiva för människor

att bosätta sig på. LIS-områden kan också pekats ut för besöksnäringen, exempelvis för att möjliggöra utvidgning eller nyetablering av anläggningar.



Strandskyddets ungefärliga utbredning idag längs Råtjärnen och Råtjärnsbäcken.



Planområdet i översiktsplanen. Områden utpekade som ny stadsbygd utgör även LIS-områden.

4.8 Kulturmiljö

4.8.1 Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet men däremot har två kolbottnar påträffats varav en har en stenlämning intill sig som skulle kunna vara rester av en kolarkoja. Orienteringskarta från 2022 visar att i skogarna öster och söder om planområdet finns en stor mängd kolbottnar.

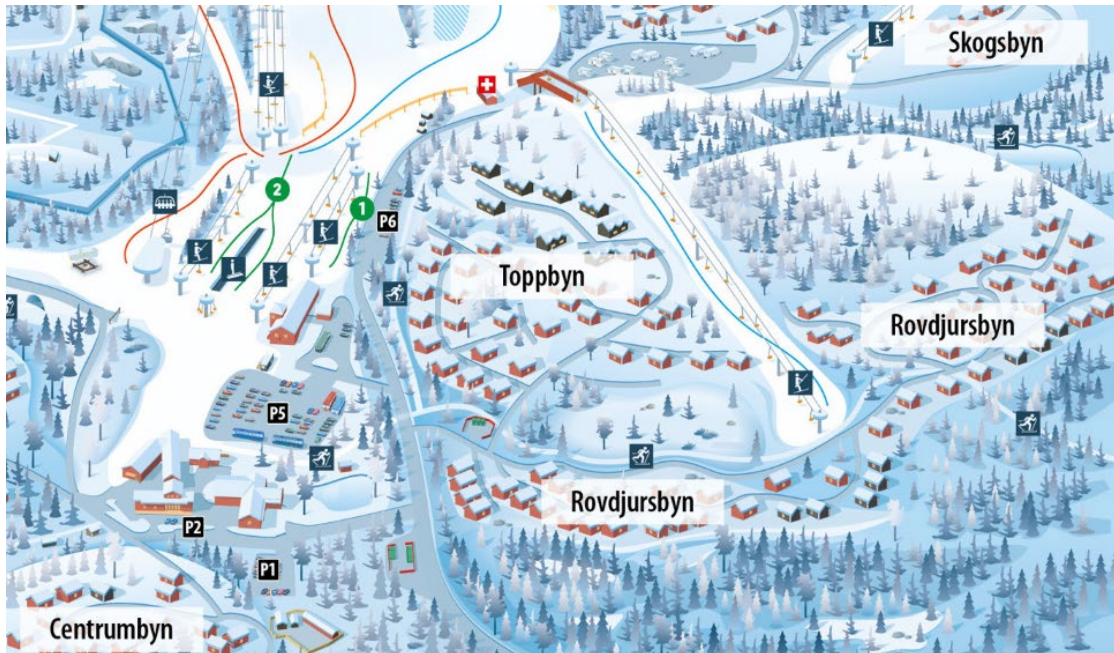


En stenlämning intill en kolbotten i planområdets södra del.

4.8.2 Arkeologisk utredning

Grönklitt ligger i ett område där de arkeologiska spåren är relativt okända. I närområdet finns kolningslämningar, fossil åkermark, fångstgrop och fåbodar, vilket tyder på att det kan finnas fler lämningar som ännu inte är upptäckta. Eftersom stora ytor planeras att exploateras i Grönklitt framöver har Länsstyrelsen påtalat att en arkeologisk utredning bör genomföras. Utredningen startade under tredje kvartalet 2023 och förväntas bli klar innan detaljplanens antagande.

4.9 Bebyggelsemiljö



Översiktskarta från Orsa Grönklitt som visar Rovdjursbyn och Toppbyn samt ungefär halva planområdet.

Planområdet ligger i anslutning till Rovdjursbyn och Toppbyn. Det började planeras för Rovdjursbyn-Toppbyn under slutet av 1970-talet när en generalplan för Grönklitt togs fram. Området kallades då Grönklitt etapp II och det då nybyggda Centrumbyn kallades Grönklitt etapp I. Generalplanen antogs 1981 och därefter har flertalet stora och små detaljplaner tagits fram i etapp II-området. Den västra delen av Rovdjursbyn började byggas efter att detaljplanen för Södra Råtjärnsberget antogs 1985. Byggnationen fortsatte österut efter att detaljplanen för Östra Grönklitt antogs 1993. Toppbyn var flertalet gånger föremål för planläggning med olika inriktningar, bland annat tenniscenter och hotell, innan det slutligen blev ett bostadsområde.

Gemensamt för de två stora detaljplanerna för Rovdjursbyn är att endast ett våningsplan tillåts. Byggnadshöjden för bostadshus är reglerad till tre respektive fyra meter. I västra Rovdjursbyn är bebyggelsen grupperad i samlingar av små stugor. Östra Rovdjursbyn var initialt tänkt att få en liknande utformning, men inriktningen ändrades under planarbetets gång för att i stället möjliggöra att enskilda tomter med större byggrätter kunde skapas. Tomtstorlekar har inte reglerats i västra Rovdjursbyn och i stället för en reglerad byggnadsarea har prickmark använts för att begränsa byggrätten. I östra Rovdjursbyn varierar den minsta tillåtna tomtstorleken från 600 kvadratmeter till 800 kvadratmeter och huvudbyggnader får vara max 80 kvadratmeter stora. Åtta fastigheter omfattas dock av en ändring som innebär att tomtstorleken ska vara minst 900 kvadratmeter och bostadshus får ha en byggnadsarea av högst 120 kvadratmeter.



Enhetliga småstugor i västra Rovdjursbyn.

De grupperade stugorna i västra Rovdjursbyn är främst uppförda under 1980-talet och har i stort sett genomgående stående röda träpaneler, vita knutar och spröjs. I östra Rovdjursbyn är bebyggelsen främst uppförd under 1990- och 2000-talet. I Toppbyn och i det närbelägna Skogsbyn finns många hus som är uppförda under 2010-talet. Skogsbyn är Grönklitts senast utbyggda större område. Många av husen färdigställdes under 2020-talet. I östra Rovdjursbyn, södra Toppbyn och Skogsbyn är bebyggelsen varierad. Fasaderna har främst dalafärger eller är träfärgade och taken är främst svarta eller röda. Norra Toppbyn är bebyggd med parhus med enhetlig utformning i form av svart träpanel, röda tak och vita spröjs.



Större bostadshus med varierad utformning i östra Rovdjursbyn.



Relativt nybyggda parhus i norra Toppbyn.

4.10 Landskapsbild

Orsa kommuns södra delar ingår i Siljansringen, en geologisk formation som bildades av ett meteoritnedslag för 360 miljoner år sedan. Meteoritnedslaget gav området ovanliga geologiska förutsättningar och en unik landskapsbild som inte finns någon annanstans i Sverige. Grönklitt och planområdet är synligt från stora områden liksom Orsasjön och dess omgivande höjder är synliga från planområdet. Siljansområdet är utpekad som riksintresse för friluftslivet enligt MB 3 kap. 6 § och ett av riksintressets värden är just den

tilltalande landskapsbilden. I värdebeskrivningen står skrivet att storskalig exploatering eller bebyggelse med dålig anpassning till landskapet kan skada landskapsbilden och därmed värdet för friluftslivet. Området är också riksintresse för det rörliga friluftslivet enligt MB 4 kap. 2 §.

4.1.1 Hälsa och säkerhet

4.1.1.1 Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

4.1.1.2 Radon

Markradonmätningar visar på halter som varierar mellan 3,6 - 40,1 kBq/m³. Detta innebär att området ska klassas som normalradonmark. Byggnader ska då enligt gällande anvisningar från Boverket uppföras med radonskyddat utförande.

4.1.1.3 Insatstid

Grönklitt är beläget inom en insatstid på ca 24 minuter från Orsas räddningsstation. En insatstid på över 20 minuter innebär begränsningar enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6).

4.1.1.4 Buller

De främsta bullerkällorna i Orsa Grönklitt bedöms vara trafiken på den hårdast belastade gatan Grönklittsvägen samt anläggningens konstsnökanoner. Planområdet ligger på långt avstånd från dessa källor och bedöms därmed inte utsättas för högre bullernivåer.

4.1.1.5 Risk för översvämning

Det bedöms inte finns risk för översvämning inom planområdet.

En lågpunktsanalys finns att ta del av i den till detaljplanen hörande dagvattenutredningen. Planområdets tydliga lågpunkter är Råtjärnen samt en myr direkt norr om område 1. I övrigt saknas tydliga svackor i terrängen där vattnet kan riskera att ansamlas vid större regnmängder.

4.1.1.6 Risk för ras, skred och erosion

I den geotekniska utredningen konstateras att det vid okulär besiktning av området inte påträffats några tecken på erosionsskador varken i slänter eller längs med vattendrag. Stabiliteten i området uppfyller kraven för ”planläggning för nyexploatering” enligt Skredkommissionens rekommendationer.

Risker för bergras inom området bedöms ej förekomma. Det finns dock flertalet ytblock inom området vilka ska beaktas inför framtida exploatering så dessa inte hamnar vid släntkrön ovan nya eller befintliga fastigheter. Blockrensning bör då ske runt släntkrön. Det syns inga spår på blockrörelser i området idag.

4.1.2 Sociala

Planområdet har sociala värden för de boende i närområdet. Området består av boendenära skogar med flera stigar och används för promenader, bärplockning, avkoppling och under vintertid skidåkning. På toppen av höjderna i område 1 och 2 finns storslagen utsikt, hela vägen ner till Orsajön. Under planbeskedsskedets grannhöran uttryckte många fastighetsägare att framförallt toppen av område 2 är en värdefull plats.



På toppen av höjden i område 2 finns en uppskattad slobbod och grillplats. Utsikten sträcker sig till Orsasjön.

Grönklitts utbud av vinter- och sommaraktiviteter utnyttjas inte enbart av de som äger eller hyr boenden på anläggningen, utan även av invånarna i framförallt Orsa och Mora kommuner. Besökarna är såväl elitidrottare som motionärer och barnfamiljer. De lokala idrottsföreningarna Orsa Skidklubb och Orsa Alpina bedriver mycket av sin ungdomsverksamhet i Grönklitt. Många av aktiviteterna är förenade med avgifter, men att nyttja till exempel pulkabacke och vandringsleder är kostnadsfritt. En utveckling av mer bostäder i Grönklitt har positiva effekter på möjligheten att bedriva och utveckla anläggningens utbud av aktiviteter. Grönklitt har en bred målgrupp och ett viktigt socialt värde för besökare och kommuninvånare, inte minst barn och ungdomar.

Siljansleden passerar planområdets norra del. Leden är 34 mil lång och sträcker sig runt Siljan och Orsasjön. Vidare västerut genomkorsar leden Grönklitts bebyggelseområden.

4.13 Service

I Orsa Grönklitt erbjuds kommersiell service i form av bland annat restauranger, livsmedelsbutik, sportshop och servicefunktioner. Offentlig service finns i Orsa, ca 14 km söder om Grönklitt. Mora lasarett ligger ca 25 km söder om Grönklitt.

4.14 Trafik

4.14.1 Kollektivtrafik

Året runt kör Dalatrafik två bussavgångar dagligen i vardera riktningen mellan Orsa Grönklitt och Orsa busstation. Grönklitts busshållplats ligger på Vårdshusvägen några hundra meter väster om planområdet. Från Orsa busstation avgår bussar mot Mora station där byte till regionaltåg är möjligt.

4.14.2 Biltrafik

För den allmänna personbilstrafiken finns en huvudsaklig väg till Orsa Grönklitt, vilken är väg 1002 (Fryksåsvägen) följt av väg 1008 (Grönklittsvägen). Trafikverket genomförde en trafikmätning på vägen år 2018 som visade på en relativt låg ÅDT på cirka 800 trafikrörelser. Utifrån ÅDT bedömer Trafikverket att vägen i befintligt skick klarar dagens trafikmängd med god marginal. I nuläget färdas en klar majoritet av samtliga besökare med bil till och från Grönklitt.

Statliga Grönklittsvägen övergår till enskild väg vid korsningen med Björnparksvägen. Vidare norrut heter vägen Toppstugevägen. Toppstugevägen och Råtjärnsvägen är två av Grönklitts huvudgator och planområdet ligger dikt an båda dessa vägar. Det finns inga kommunala gator i Grönklitt.

4.14.3 Parkering

Det finns idag totalt cirka 1350 parkeringsplatser för dagsbesökare fördelade på parkeringsytor på olika platser runtom i Orsa Grönklitt. Trafiken från dagsbesökarna sprider med andra ord ut sig på vägnätet. Vintertid finns ett stort behov av parkeringsplatser på gångavstånd från Längdcentrum och det alpina liftsystemet. Införandet av parkeringsavgifter på parkeringsplatserna för några år sedan bidrog till att den interna trafiken mellan anläggningens bostäder och till exempel Längdcentrum minskade något. Alla dagens bostäder har parkeringsplatser på den egna fastigheten.

4.14.4 Gång- och cykeltrafik

Det finns idag i stort sett inga separata gång- och cykelvägar i Grönklitt. Gående och cyklister är hänvisade till bilvägarna i området, men det finns gott om stigar och leder runtom anläggningen som används av gående och cyklister. Råtjärnsvägen som ligger dikt an planområdet i norr har ett 20 meter brett detaljplanlagt vägområde i syfte att rymma gång- och cykelväg intill gatan.

4.14.5 Skotertrafik

En mindre del av planområdet omfattas av ett större förbudsområde för terrängkörning som bland annat hindrar skotertrafik. Förbudet utfärdades av Länsstyrelsen 1983 och är i behov av att uppdateras. Orsa kommun har för avsikt att inrätta ett uppdaterat förbudsområde som ska ersätta det föråldrade förbudsområdet.

4.15 Teknisk försörjning

4.15.1 Vatten och spillvatten

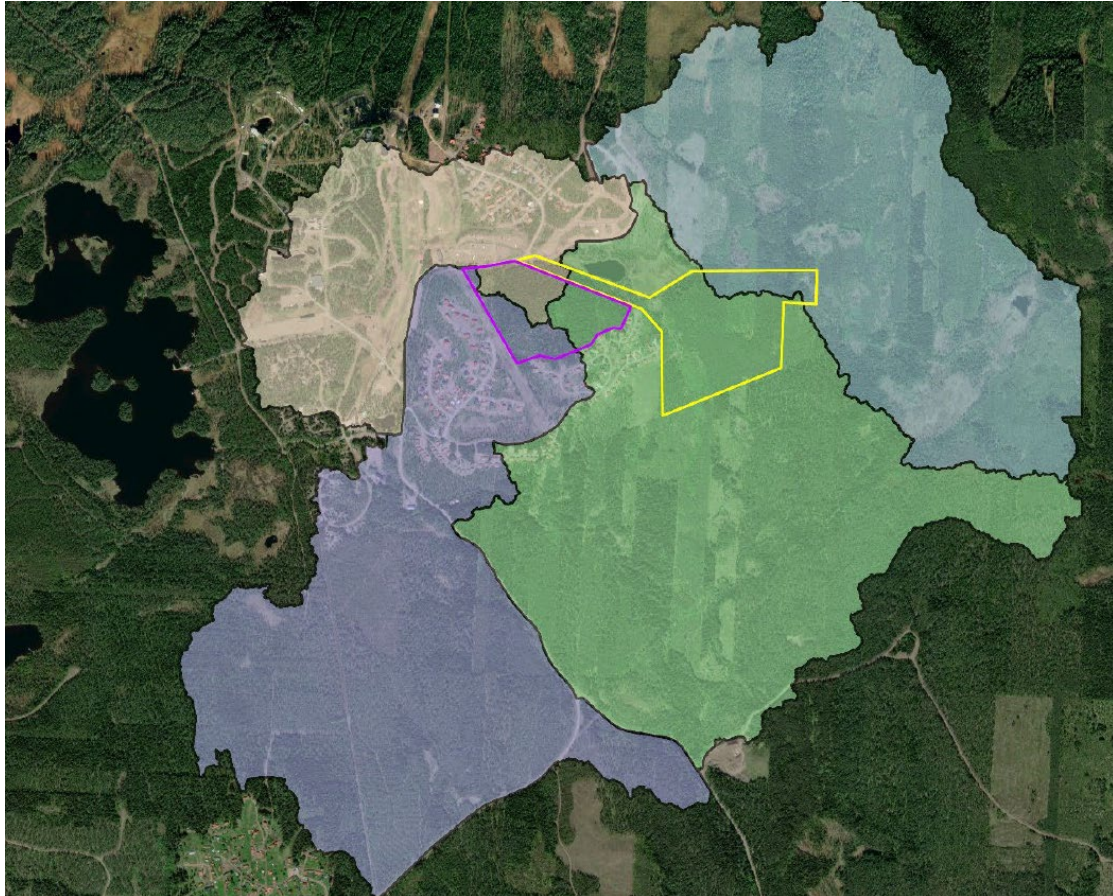
Orsa Grönklitt ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Den befintliga VA-kapaciteten i Grönklitt är idag begränsad och därför byggs överföringsledningar för dricksvatten och spillvatten mellan Orsa tätort och Grönklitt under 2023–2024 som kommer att koppla Grönklitt till Bunks reningsverk och Boggas vattenverk. Det befintliga reningsverket i Grönklitt kommer att byggas om till en pumpstation när överföringsledningarna tas i bruk.

4.15.2 Dagvatten

Grönklitt ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten. Eftersom planområdet idag består av skogsmark saknas befintliga dagvattenanläggningar. Dagvatten från kvarters- och allmän platsmark på andra håll i Grönklitt hanteras i första hand genom lokalt omhändertagande. Dagvatten från vägytor avleds i vägdiken innan avledning till naturmark.

Då planområdet utgörs av två markanta höjdtoppar sker avrinningen åt flera olika håll som resulterar i fyra delavrinningsområden. Sett i högre upplösning fås 27 delavrinningsområden vilka har legat till grund för dagvattenberäkningarna som gjorts i dagvattenutredningen. Avrinningen söderut från område 2 sker idag genom Rovdjursbyns bebyggelseområde. Det har uttryckts av närboende att vårarnas smältvatten har en negativ påverkan på deras fastigheter. Detta är en förutsättning som vägts in i dagvattenutredningens utformningsförslag på nya dagvattenlösningar.

Generellt råder gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten då Grönklitt omges av stora ytor naturmark och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Genomsläppligheten bedöms vara medelhög då planområdet till största del består av moränmark.



De fyra delavrinningsområdena som berörs av detaljplanen. Planområdets område 1 och 2 har markerats med gul resp. lila linje enligt den avgränsning som var aktuell i planbeskedsskedet.

4.15.3 Avfallshantering och återvinning

Systemet för svensk avfallsinsamling är i förändring eftersom det kommit nya lagkrav på området som innebär att kommunen kommer att ta över ansvaret samt att insamlingen ska ske bostadsnära. Senast 1 januari 2027 ska alla bostadsfastigheter, där det inte är uppenbart olämpligt, ha bostadsnära insamling för restavfall, matavfall, förpackningar (papp, plast, färgat och ofärgat glas, metall) samt returpapper. Om det är lämpligt med hänsyn till omständigheterna får kravet på transport från en bostadsfastighet uppfyllas genom insamling från en plats i nära anslutning till fastigheten (kvarternära insamling).

Grovavfall ska lämnas till Hedens återvinningscentral (ÅVC) som ligger cirka 15 kilometer sydost om Grönklitt.

4.15.4 El

Elnätet i Grönklitt ägs av Ellevio.

4.15.5 Stadsnät

Orsa stadsnät är det fibernät som Orsa kommun äger och förvaltar. Stadsnätet finns framdraget till Orsa Grönklitt.

4.15.6 Tele

Skanovas ledningar finns intill planområdet.

5. PLANFÖRSLAG OCH MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERINGAR

5.1 Planförslaget



Skiss som visar hur området kan bebyggas enligt detaljplanen.

Detaljplanen medger byggnation av cirka 110 friliggande bostadshus av liknande utformning som i de angränsande områdena Toppbyn och Rovdjursbyn. Flertalet planbestämmelser bidrar till att reglera omfattningen på exploateringen, inte minst den minsta tillåtna fastighetsstorleken som varierar mellan 750 m² och 900 m² (d₁, d₂, d₃, d₄). Mindre bostadsfastigheter än 750 m² bedöms inte vara lämpligt. Inom några begränsade delar av planområdet är byggrätten flexibel och tillåter antingen friliggande bebyggelse eller sammanbyggda hus som rad- och kedjehus. Om detaljplanens samtliga byggrätter skulle utnyttjas maximalt och respektive bostad skulle inredas med ett stort antal bäddar så bedöms planområdet kunna inrymma cirka 1500 bäddar.

Detaljplanen innebär också att en ny spårcentral med parkering och byggnader kan uppföras i planområdets norra del. Detta syftar till att bli en alternativ utgångspunkt för Orsa Grönklitts dagsbesökare. Planen innehåller stora ytor naturmark för att säkerställa fortsatt god tillgång av till exempel skidspår och leder. Råtjärnen planläggs som vattenområde och dess omgivande myrmarker planläggs som naturmark. Bitvis är avsikten att behålla dagens längdskidspår i sina befintliga dragningar men på vissa håll kommer de dras om inom naturmarken.

5.2 Översiktsplan

Detaljplanens område 1 ligger i sin helhet inom översiktsplanens delområde BU23 (utvecklingsområde för bostäder i östra Grönklitt) och område 2 ligger inom översiktsplanens delområde BU24 (utvecklingsområde för bostäder väster om Råtjärnen). Översiktsplanens riktlinjer för dessa områden som har efterlevts i planförslaget är till exempel:

- Vid nyexploatering ska alltid en översiktlig naturvärdesinventering göras för att säkerställa att inga höga naturvärden försvinner.

- Gröna kilar mellan bebyggelsen ska värnas för att säkerställa att miljön inte blir överexploaterad.
- Ny bebyggelse i området bör ha en färgsättning och estetiskt uttryck som passar ihop med befintlig bebyggelse. Tak ska vara i icke reflekterande material.
- Bebyggelsen ska anpassas till befintlig terräng för att minska behovet av utfyllnader och skapa bättre harmoni med omgivande landskap.
- Liftar eller annat som behövs för anläggningens drift, exempelvis värmestugor kan tillåtas inom området.

I översiktsplanen anges att det finns värden i att behålla viss del natur i BU24, framförallt om det sker en kraftig bebyggelseutveckling inom BU23. Detaljplanen innehåller därför stora områden med naturmark. Värden i att behålla natur inom BU24 har uppfyllts genom att toppen av berget i område 2 planläggs som naturmark liksom stora ytor norr och öster om toppen som säkerställer att naturområdet hänger samman med Råtjärnens naturområden. Även stora delar av BU23 kommer bibehållas som naturområden. Öster om Råtjärnen planläggs ett stort område som naturmark för att säkerställa att ett väl tilltaget och sammanhängande naturområde bevaras. En del av Siljansleden sträcker sig inom naturområdet.

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanen då delområdenas riktlinjer har efterlevts i planförslaget.

5.3 Riksintressen

Planområdet ligger inom Siljansområdets riksintresseområden för friluftsliv och rörligt friluftsliv. För att behålla riksintressevärdena är en förutsättning att anpassa exploateringar till landskapet så att landskapsbilden inte skadas. Det högt belägna planområdet är väl synligt söderifrån på samma sätt som grannområdena Rovdjursbyn och Toppbyn. Den föreslagna bebyggelsen kommer att utformas på ett liknande sätt som bebyggelsen i grannområdena vilket innebär att Grönklitts visuella avtryck på håll söderifrån inte förändras på annat sätt än att bebyggelseområdet får en viss utökning. Några regleringar som medför att planområdets bebyggelse kommer passa väl in i landskapsbilden är bebyggelsens begränsade höjd (h_1), regleringen av mörka fasadkulörer (f_2), icke-reflekterande takmaterial (f_1) samt att träd sparas (n_1) och slänter ska återvegeteras (n_4).

Detaljplanen skapar möjligheten att iordningsställa en ny spårcentral och att längdskidåkning därmed utvecklas här på Grönklitts östra sida. Detta medför att Grönklitts utbud av friluftsupplevelser utökas och förbättras, vilket är förenligt med riksintressena.

5.4 Miljökvalitetsnormer

MKN för ytvattenförekomsterna Bjusvasseln och Knölbäcken bedöms inte försämrats till följd av ett genomförande av detaljplanen. Se stycke om dagvatten nedan samt bilagd dagvattenutredning för förslag om omhändertagande, fördröjning och rening av dagvatten. Vatten och spillvatten ska kopplas på kommunalt VA-ledningsnät.

5.5 Geotekniska förhållanden

Grundläggning ska ske i geoteknisk kategori 2, GK 2. Om vissa förutsättningar finns kan grundläggning ske i geoteknisk kategori 1, GK 1. Se den geotekniska utredningen.

Grundläggning av byggnader kan ske med platta på mark på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad morän. Souterränghus är en lämpligare lösning på flera håll i planområdet, och på vissa håll regleras därför att endast souterränghus får uppföras (b_1) med hänsyn till topografin och för att undvika att stora slänter skapas. Detaljplanen reglerar även att

stödmurar, gabioner och liknande anläggningar med terrasserande syfte får vara högst 1,5 meter höga (n₃). Denna bestämmelse, tillsammans med bestämmelse om att byggnaders utformning och placering ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet (b₂), syftar till att reglera att byggnader placeras där de bäst passar in utifrån de naturliga markförutsättningarna och för att undvika icke nödvändig modifiering av marknivåer. Det kan dock bli aktuellt med bergschakt i vissa fall, främst i område 2. Detaljplanen reglerar att källare inte får finnas (b₆).

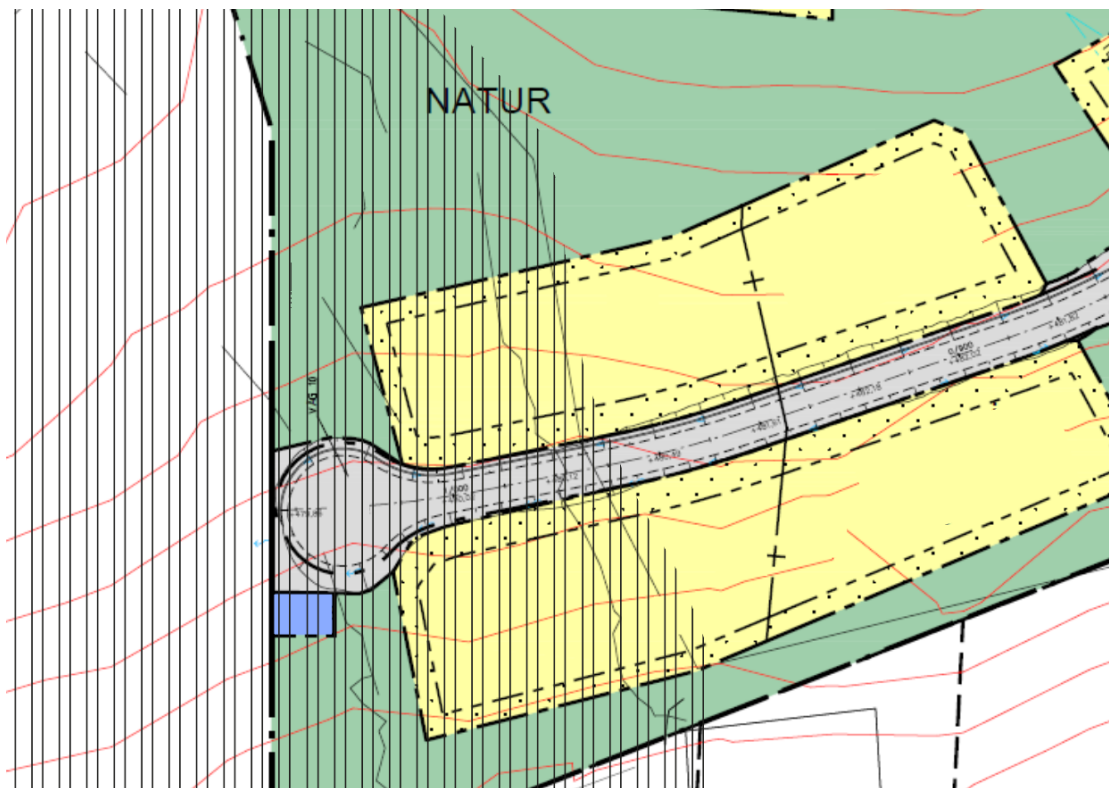
Permanent slänter, både bakslänter och slänter för tomter, bör ej ställas brantare än 1:2 för att undvika problem med framtida erosion. Eventuella utstickande block ska rensas i slänter. Planbestämmelse reglerar att slänter ska återvegeteras vid färdigställande av markarbeten (n₄).

5.6 Natur och miljö

5.6.1 Naturvärden

Större delen av detaljplanens exploateringsområden saknar både skoglig kontinuitet och naturvärden. De äldre träden och de naturvärdesfynden som gjorts under inventeringarna ligger inom områden som planläggs som naturmark och kommer därmed kvarstå. Sträckningen av angöringsvägen till område 1 har anpassats till utbredningen av myrmarksområde D7 med visst naturvärde och den källa som finns i områdets sydligaste del.

Området längs den södra delen av Råtjärnsbäcken utgörs av en zon av översilningsmarker. Bostäder, gata och pumpstation föreslås i delar av översilningsmarken. Förutsättningarna för en exploatering inom översilningsmarken behöver studeras vidare efter detaljplanens samråd.



Skraffering som visar den ungefärliga avgränsningen av översilningsmarken i den sydvästra delen av område 1.

5.6.2 Strandskydd

Enligt 4 kap 17 § PBL (2010:900), får kommunen upphäva strandskyddet för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Orsa kommun avser att i samband med detaljplanens antagande upphäva delar av strandskyddet längs Råtjärnsbäcken.

Råtjärnsbäcken är ett litet vattendrag där det bitvis inom Hansjö 135:68 sällan ses öppet vatten. Bäckens startar vid Råtjärnen i ett myrområde och rinner sedan in i ett parti med skyddsvärd naturskog med gamla granar och enstaka tallar. Nedanför naturskogen med gran växer främst yngre björk men även rönn och sälg. I södra delen av fastigheten blir bäcken mer diffus i blöta översilningsmarker som har en bredd av uppemot cirka tio meter. Vissa naturvärden bedöms finnas inom Råtjärnsbäckens strandskyddszon, dock inte inom de begränsade delar som kommunen avser att upphäva. Eftersom strandskyddszonen är både tätbevuxen och blöt är den inte särskilt tillgänglig och bedöms därför inte ha värden ur rekreationssynpunkt.

Skäl för upphävande

Strandskyddet föreslås upphävas (a_2 , a_3) inom kvartersmark för bostäder (B), pumpstation (E_2), transformatorstation (E_3) samt upphävas (a_1) inom allmän platsmark för gata (GATA). Nya bostäder och gator inom befintlig strandskyddszon föreslås endast inom översiktsplanens stadsbygdsområde BU23 som sammanfaller med kommunens utpekade område för LIS. LIS-utpekandet innebär att det finns särskilt skäl för ett upphävande enligt MB 7 kap 18 d §.

Att använda LIS som skäl för strandskyddsupphävande i syfte att möjliggöra utveckling i Orsa Grönklitt bedöms vara väl överensstämmande med landsbygdsutvecklingssyftet som beskrivs i översiktsplanen. Strandskyddsupphävandet bidrar till utveckling av en näringsverksamhet inom besöksnäringen som bidrar till ökat underlag för service och fler arbetstillfällen på landsbygden. Området ligger i anslutning till befintlig bebyggelse, service och kollektivtrafik.

Upphävandeområdena bedöms ha liten betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddade områden vid Råtjärnsbäcken som bedöms ha naturvärden undantas från upphävande. Även med beaktande av att strandskyddets syften ska tillgodoses långsiktigt bedöms att områdena ha liten betydelse för strandskyddets syften.

Att upphäva strandskyddet för bostäder, gator och teknisk anläggning i det här geografiska läget bedöms även uppfylla det fjärde och femte särskilda skälet enligt MB 7 kap 18 c §:

4. Området behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen kan inte genomföras utanför området:

Orsa Grönklitt är en välbesökt och växande besöksanläggning som är mycket värdefull för invånare och turister i Orsa kommun och Siljansbygden. Verksamheten står i startgroparna för en ny stor utbyggnadsfas som omfattar både boenden och friluftaktiviteter. För att både möta den efterfrågan som finns samt möjliggöra fortsatt drift och en utveckling av verksamheten behövs fler boenden. De föreslagna bostädernas placering är förenlig med översiktsplanen. Det bedöms därför inte vara aktuellt att utreda föreslagen utvidgning av anläggningen utanför planområdet där helt andra exploateringar kan komma att bli aktuella i framtiden.

5. Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området:

Det är ett angeläget allmänt intresse att Orsa Grönklitt kan fortsätta att skötas, frodas och utvecklas. Förutom att leverera ett utbud av aktiviteter till de cirka 4000 personerna som idag ryms i anläggningens bäddar nyttjas skidspåren och utföråkningsbackarna av både invånare och föreningar i Orsa kommun med omnejd. Att planområdet kan exploateras så som översiktsplanen anger för området, vilket innebär att begränsade delar av strandskyddszonerna behöver upphävas, bidrar till en effektiv och behövlig utveckling för Orsa Grönklitt. Detta bidrar i sin tur till att det angelägna allmänna intresset av att ha en välfungerande friluftsanläggning i Grönklitt uppfylls.

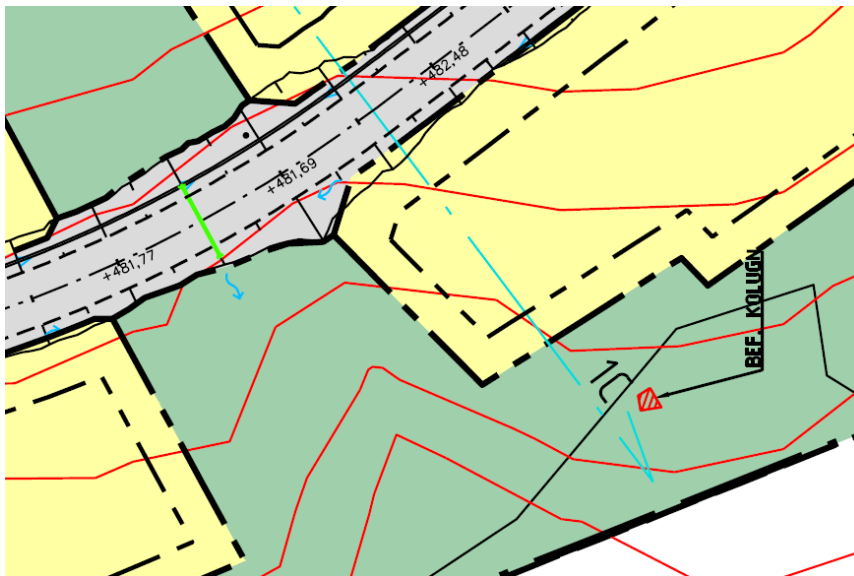
Under vintern 2024 behandlar Länsstyrelsen en ansökan om upphävande av strandskydd vid små vattendrag från Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB. Ansökan omfattar inte Råtjärnen och Råtjärnsbäcken. Knölbäcken omfattas av ansökan.

Planbestämmelsen

Upphävandet av strandskydd betecknas med a_1 på allmän plats och a_2 respektive a_3 på kvartersmark. Planbestämmelserna avgränsas av sekundär egenskapsgräns som följer strandskyddszonens östra 100-metersgräns från Råtjärnsbäcken.

5.7 Kulturmiljö

De två kolarlämningarna som påträffats inom planområdet ligger inom föreslagen naturmark. Kolarlojan i planområdets södra del ligger nära föreslagen ny bostadsmark och därför har ett hänsynsavstånd på tio meter lämnats runt den. Den andra kolarlämningen ligger cirka 200 meter nordost om föreslaget exploateringsområde.



Kolarlojans placering nära den södra plangränsen i område 1. En anpassning av bostadsmarkens södra gräns har gjorts för att skapa tio meters hänsynsavstånd.

Om det vid anläggnings- eller byggnadsarbete görs fornlämningsfynd inom området ska arbetet avbrytas och anmälan göras till Länsstyrelsen Dalarna i enlighet med 2 kap 5 § kulturmiljölagen (1988:905).

Pågående arkeologisk utredning beräknas vara klar innan detaljplanens antagande vilket innebär att justeringar av planförslaget är möjliga att göra om utredningen resulterar i nya fyndigheter.

5.8 Bebyggelsemiljö

5.8.1 Bostäder

Planområdets bebyggelse ska utformas, gestaltas och färgsättas på ett liknande sätt som bebyggelsen i de angränsande områdena. Högsta tillåtna nockhöjd är nio meter (h_1) och största byggnadsarea är 150 kvadratmeter för friliggande byggnader (e_1). Inom delar av planområdet tillåts sammanbyggda hus såsom radhus, parhus och kedjehus. Dessa tillåts ha en maximal byggnadsarea som uppgår till 20 % av fastighetsarean samt ett högsta tillåtet antal lägenheter per användningsområde med syftet att uppnå samma antal bäddar oavsett om området bebyggs med friliggande eller sammanbyggda hus (e_2, e_3, e_4, e_5). Detaljplanen reglerar att bostadsmarken i huvudsak ska behålla sin naturkaraktär (n_2) och att staket på och mellan tomter ska utgöras av trä (j_1).

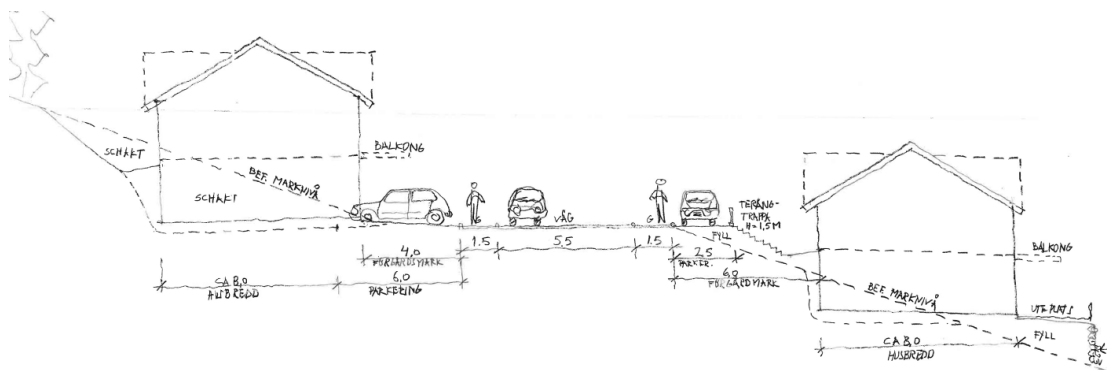
God arkitektonisk form-, färg- och materialsamverkan ska präglade området och färgsättningen av den nya bebyggelsen ska relatera till befintlig bebyggelse i närområdet. Färgsättningen ska anpassas utifrån naturfärger, vilket ger en god anpassning till områdets nuvarande karaktär. Fasadmateriell ska huvudsakligen vara av trä. Färgsättning av fasader ska ha kulörer som är mörka och matta som till exempel falurött, -svart, -grått, alternativt en naturfärg eller järnvitriol (f_2). Ljusa kulörer som vitt eller gult och dylikt ska inte användas. Naturträfasader av något ljusare kulör kan dock vara lämpligt.



Exempel på färgnyanser som detaljplanen tillåter: falusvart, natur/järnvitriol och falurött.

Takmaterial ska ha mörk matt färg, alternativt vara vegetationstäckt (exempelvis sedum). Tak får inte vara reflekterande eftersom området är välexponerat söderifrån och ingår i den värdefulla Siljansringen och riksintresseområden (f₁). Reflekterande inslag i denna storslagna miljö är inte önskvärt.

I syfte att värna landskapsbilden regleras att tillkommande bostadshus i område 2 på bergets södra och sydvästra sluttning ska vara souterränghus (b₁) och att golvnivån på souterrängvåningen ska vara fem meter under den nya gatans nivå (b₅). Gatans nivå regleras med plushöjd. På så sätt kommer byggnaderna få en mer diskret placering och framtoning i landskapet. Detta förstärks ytterligare genom en snäv reglering av var byggnaderna får placeras. Byggnadernas längsta sidor ska placeras parallellt med gatan och inom två meter från egenskapsgränsen mot förgårdsmark (p₂). Samtliga nya bostadshus ska utformas och placeras anpassat efter markens naturliga beskaffenhet (b₂).



En principskiss som ungefärligt visar hur husen i nederkant av gatan i område 2 ska placeras under gatunivån.

5.8.2 Besöksanläggning

I planområdets norra del planläggs två områden med besöksanläggningsändamål, R₁ – Skidanläggning och R₂ – Parkering. Inom skidanläggningsområdet är det möjligt att uppföra byggnader med en total byggnadsarea på 400 kvadratmeter (e₆) och en högsta nockhöjd på sju meter (h₂). Takvinkel samt material och färg på tak och fasader får samma reglering som övriga planområdet. Användningen är flexibel och kan bebyggas med olika sorters komplement till skidanläggningsändamålet som till exempel värmestuga och omklädningsrum. Hotell, vandrarhem och liknande är inte tillåtet.

5.9 Hälsa och säkerhet

5.9.1 Radon

Byggnader ska utföras med radonskyddat utförande.

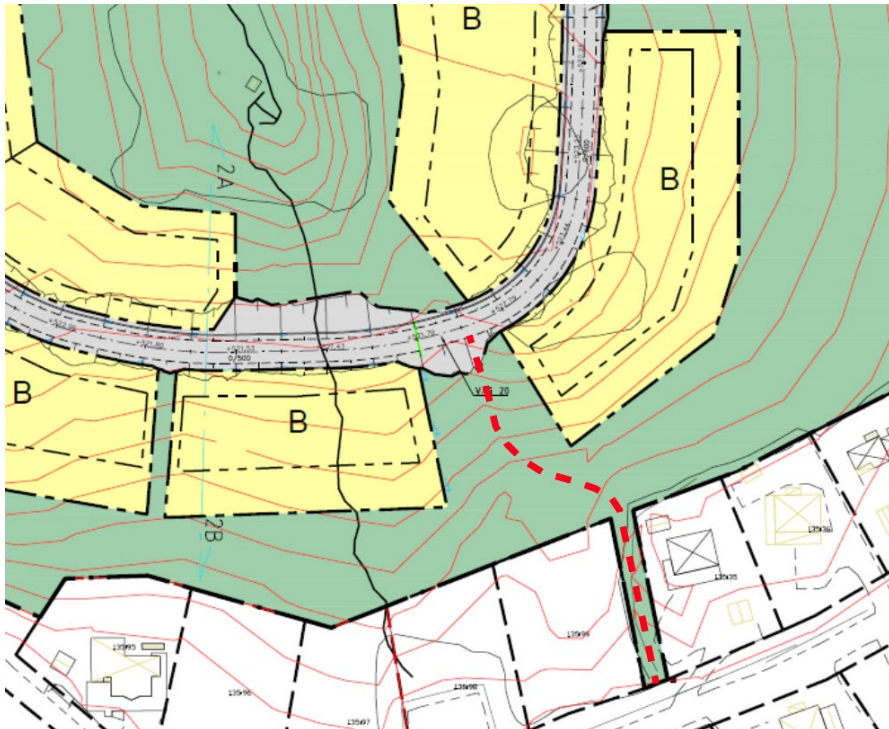
5.9.2 Insatstid

Eftersom insatstiden till planområdet överstiger 20 minuter gäller begränsningar enligt Boverkets byggregler (BFS 2011:6). Detaljplanen möjliggör dock inte för flerbostadshus.

5.10 Sociala

Planområdets sociala värden har visats hänsyn vid utformning av planförslaget. Toppen av område 2 med slogbod och vacker utsikt planläggs som naturmark för att möjliggöra att platsen kan fortsätta att användas av allmänheten. Stigen som idag leder upp på toppen söderifrån kommer få en annan dragning eftersom den idag sträcker sig över en privatägd obebyggd fastighet planlagd som bostadsmark. Stigens nya dragning föreslås

vara genom en befintlig allmän plats-passage mellan bostadstomter i Rovdjursbyn som ägs av huvudmannen för allmän platsmarken.



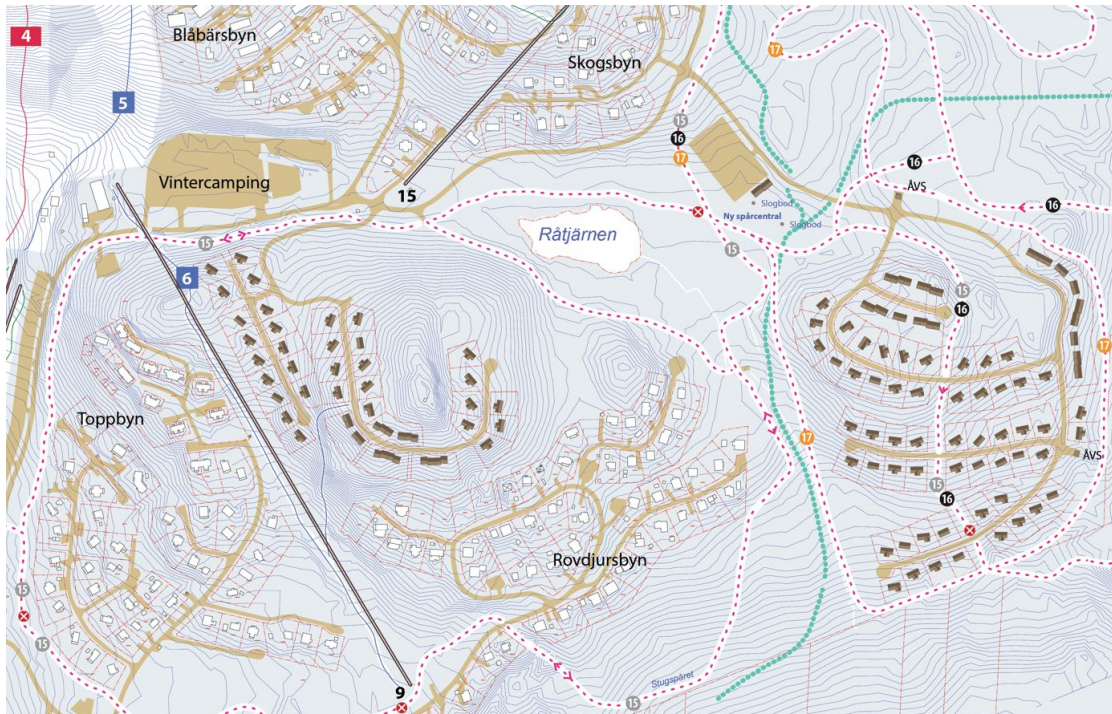
Befintlig stig mellan Rovdjursbyn och toppen av område 2 markerad med svart linje och föreslagen ny ungefärlig dragning markerad i rött.

I område 2 säkerställs att de nya bostadshusen inte skymmer utsikten från toppen av berget, vars höjd uppgår till cirka +537 meter. Detaljplanen reglerar med plushöjder att den nya gatan söder och sydväst om toppen ska anläggas på en nivå omkring +526 till +522 meter. De föreslagna bostadshusen på gatans ovasida, sydväst om toppen, tillåts ha en högsta nockhöjd omkring +534 till +531,5 meter genom reglering av högsta nivå för färdigt golv en meter över gatunivån (b_4) samt nio meters högsta nockhöjd beräknat från golvnivån (h_1).



Projekteringskiss över delar av område 2. Toppen av berget, inklusive sloboden, syns högst upp i mitten av skissen. Två möjliga bostadshus sydväst om toppen syns mitt i skissen. Dessa får en högsta tillåten nockhöjd som ligger 3 till 5,5 meter under marknivån som sloboden ligger på.

Vissa befintliga skidspår som korsar område 1 behöver dras om (Stugspåret, Limbyspåret och Utsiktsspåret). Det finns ett mål från Orsa Grönklitts sida att utveckla skidspåren här på den östra sidan av anläggningen och därför planläggs för en spårcentral i planområdets norra del.



Förslag över hur skidspåren kan dras efter att detaljplanen har byggts ut. Röda linjer är skidspår och gröna linjer är skoterleder.

Detaljplanen omfattar stora ytor planlagda som naturmark i syfte att bibehålla god tillgång till boende- och anläggningsnära naturområden ska kan nyttjas för friluftsliv. I nordost har planområdet sträckts ut norrut för att omfatta Siljanledens befintliga sträcka. Detaljplanens naturområden är i hög grad blöta områden då det finns ett flertal myrar och några små vattendrag.

5.11 Trafik

5.11.1 Biltrafik

Planområdets två delområden (område 1 och 2) föreslås anslutas till det befintliga vägnätet genom varsin ny väg. Ny väg till område 1 ansluter till den befintliga trevägskorsningen mellan Råtjärnsvägen och Enstigen/Tallstigen. Ny väg till område 2 ansluter till den befintliga trevägskorsningen mellan Råtjärnsvägen och Björkstigen. Båda dessa trevägskorsningar föreslås således bli fyrvägskorsningar. Anslutningen mot område 2 görs i ett område med flera befintliga anslutningspunkter som ligger tätt efter varandra längs Toppstugevägen och Råtjärnsvägen. Den befintliga trafikmiljön kan upplevas något otydlig då det även finns en incheckningskur intill korsningen Toppstugevägen-Råtjärnsvägen. Genom att samla anslutningarna i gemensamma korsningspunkter samt att flytta incheckningskuren till en annan plats hålls trafikmiljöns komplexitet nere.

Dragning av planområdets nya vägar har studerats i en förprojektering. Vägarna är anpassade för hastigheten 40 km/h och har en högsta lutning på 8,0 %. Vid korsningspunkter föreslås vilplan för att säkerställa god sikt och skapa en trafiksäker miljö. Korsningspunkter är utformade som tre- eller fyrvägskorsningar utan särskilda svängfält. Flera vägar avslutas med vändplan. Vändplanerna föreslås ha en radie på 8

meter med undantag för den sydligaste vändplanen i område 1 som föreslås ha 10,5 meters radie eftersom sophämningsfordon kommer behöva vända på vändplanen.

Under sportlovsperioden i februari 2023 genomfördes trafikmätningar på tre platser i Grönklitt: Grönklittsvägen, Toppstugevägen och Rovdjursvägen. Mätningarna visade att trafiken under helgerna utgör mellan 50–60 % av den totala trafiken under en vecka. För den dimensionerande trafiksituationen år 2023 används följande trafikflöden utifrån trafikmätningens resultat:

- Grönklittsvägen: 2 700 fordon/dygn
- Toppstugevägen: 1 050 fordon/dygn
- Rovdjursvägen: 600 fordon/dygn

Planförslaget skulle kunna generera cirka 1500 bäddar vilket bedöms kunna tillföra cirka 830 fordon/dygn.

Vid bedömningen av kapaciteten på Grönklitts befintliga vägnät har 2040 utgjort prognosår och därför har framtida trafikflöden från både detaljplanens exploatering och det kommande planprogrammets exploatering räknats in. De båda föreslagna fyrvägskorsningarna på Råtjärnsvägen bedöms vara lämpliga trafiklösningar för detaljplanens två delområden. Mer information finns i trafikutredningen.

5.11.2 Parkering

Parkering för nya bostäder ska ordnas på den egna fastigheten.

I planområdets norra del föreslås en besöksparkering intill den nya spårcentralen. Besöksparkeringen planläggs som besöksanläggningsändamål vilket innebär att parkeringens huvudsakliga syfte är att nyttjas av besökare till spårcentral och friluftslivsaktiviteter, och inte som boendeparkering.

5.11.3 Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet planeras inte för några särskilda utrymmen för oskyddade trafikanter, såsom gång- och cykelbanor. Dessa hänvisas i stället till vägbanan. Befintliga skidspår i planområdet används i vissa fall av fotgängare och cyklister sommartid. Spåren/lederna som påverkas av planförslaget och behöver justeras är Stugspåret, Limbyspåret och Utsiktsspåret.

5.12 Teknisk försörjning

5.12.1 Vatten och spillvatten

Anläggandet av överföringsledningarna mellan Orsa Grönklitt och Orsa tätort pågår och planeras vara klart innan detaljplanen är utbyggd. Dricksvattenförsörjningen i Grönklitt kommer därefter utgöras av vattenleverans från Grönklitts samt Boggas vattenverk. Befintligt vattenverk i Grönklitt tillsammans med Boggas vattenverk i Orsa har kapacitet att försörja befintlig bebyggelse i Grönklitt och Fryksås samt detaljplanens tillkommande bäddar som kan uppgå till cirka 1500.

Reningen av spillvatten från Grönklitt och Fryksås kommer att ske i Bunks avloppsreningsverk ARV i centrala Orsa. Bunks avloppsreningsverk har kapacitet och tillstånd att rena spillvatten från 10 000 PE med tillstånd att utöka reningen till 19 000 PE.

Planområdet ligger i anslutning till verksamhetsområde för vatten och spillvatten och kommer således ingå i verksamhetsområdet. Område 1 kommer anslutas till VA-huvudledningsnätet genom ny ledningsdragnings utanför befintligt bebyggda områden. En

pumpstation (E₂) behöver anläggas i delområdets sydvästra del. Ledningsnätet i område 2 kan kopplas på befintligt ledningsnät västerut samt norrut och kräver inte pumpstation.

5.12.2 Dagvatten

Huvudprincipen för hantering av dagvatten inom planområdet är lokalt omhändertagande, fördröjning nära källan, trög avledning och till sist samlad fördröjning. Inom utredningsområdet råder generellt gynnsamma förhållanden för omhändertagande av dagvatten med stora ytor omkringliggande naturmarker och våtmarksområden där dagvatten kan infiltrera, fördröjas och renas. Dagvattnet föreslås att i huvudsak hanteras inom de öppna vägdiken som kommer anläggas i samband med anläggande av planområdets vägar samt inom ytterligare ett antal diken i naturmark. Alla diken föreslås anläggas med en makadambotten där vattnet kommer infiltrera genom och fördröjas och renas. Diken där lutningen är något högre behöver erosionsskyddas med grövre stenmaterial än i diken med flackare lutning. I något enstaka dike kan det också vara fördelaktigt om flödesdämpare anläggs. Takdagvatten bör ledas ut på bostadsmarken med rännalar för infiltration på bostadsmarken, ej ledas ut via rör till diken.

För att skapa än bättre förutsättningar för infiltration reglerar detaljplanen att gatumark ska beläggas med grus (grus₁) och att minst 50 % av bostadsmarken ska vara genomsläpplig (b₃). Detaljplanen tillåter vegetationsklädda tak vilket kan ha positiv inverkan på dagvattenfördröjning.

Inom planområdet avvattnas en betydande del av dagvattnet naturligt mot Råtjärnen och Råtjärnsbäcken. Där kommer dagvattnet naturligt att fördröjas och renas. Detsamma gäller för vatten som avvattnas åt nordost mot Knölbäcken och de våtmarksområden och naturmarken som finns där.

Inga instängda områden finns inom planområdet som riskerar att översvämmas i samband med skyfall där sådant indämt vatten skulle kunna leda till skador på byggnader eller infrastruktur. Utöver att anlägga diken med tillräckligt grovt material och i några fall med energidämpande strukturer för att förhindra erosionsskador så bedöms det inte särskilt behöva vidtas några åtgärder för att hantera skyfall. Vattnet vid skyfallsliknande regn bedöms inom utredningsområdet kunna avledas via vägdikena och vidare ut i områden med naturmark. Den påverkan som snösmältning kan ha på dagvattenflödet har beaktats. Jämfört med det dimensionerande dagvattenflöde som beräknas uppstå vid ett 10-årsregn med en klimatfaktor på 1,25 är effekten av snösmältningen förhållandevis försumbar.

En stor del av dagvattnet i område 2 avrinner idag västerut och söderut i riktning mot befintlig bebyggelse. Två avskärande diken föreslås därför för att avleda vattnet dels österut mot Råtjärnen och Råtjärnsbäcken, och dels parallellt med Rovdjursliften och vidare söderut till naturmarken söder om Rovdjursbyn.

Strax nordväst om planområdet föreslås det i dagvattenutredningen en dagvattendamm. Huruvida dammen anläggs eller inte saknar betydelse för hur dagvattenanläggningarna utformas inom planområdet. Inför framtida exploatering i Grönklitt kan dagvattendammen vara en möjlig lösning för att dämpa flödena nedströms Bjusvasseln. Behovet av dammen studeras vidare i kommande planprogram/detaljplaner.



I område 2 föreslås ett avskärande dike parallellt med Rovdjursliften och ett avskärande dike österut i riktning mot Råttjärnen.

5.12.3 Avfallshantering och återvinning

Avfallshanteringen i planområdet föreslås ske genom gemensamma återvinningsstationer (ÅVS), miljörum eller liknande anläggningar för avfallshantering som möjliggör sortering av avfall i flera fraktioner. Tre sådana ytor (E₁ - Avfallsanläggning) har placerats i planområdet på platser som innebär att kvartersnära insamling uppnås. I område 1 kommer samtliga bostäder ha max 250 meter till närmaste ÅVS. För område 2 föreslås närmaste ÅVS vara placerad där befintlig ÅVS finns på Toppstugevägen, vilket är cirka 700 meter från bostaden längst in i område 2. Sophämtningsfordonen behöver inte backa för att nå ÅVS:erna utan kan nå dem genom rundkörning i området. Planområdets sydligast belägna vändplan föreslås få en diameter om 21 meter för att möjliggöra vändning för större hämtningsfordon.

5.12.4 EI

Planområdet ska anslutas till elnätet och för detta krävs tre transformatorstationer (E₃).

6. GENOMFÖRANDEFRÅGOR

6.1 Fastighetsrättsliga frågor

6.1.1 Fastighetsägare

Den enda fastigheten som ingår i planområdet är Hansjö 135:68 som ägs av Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB.

6.1.2 Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen utgör underlag för de fastighetsrättsliga åtgärder som är en förutsättning för planens genomförande. När detaljplanen har fått laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med planen. Nya fastigheter kommer att styckas ur fastigheten Hansjö 135:68. Exploatören ansöker och bekostar fastighetsbildning samt bildande av gemensamhetsanläggning som genomförs av Lantmäteriet.

6.1.3 Rättigheter

Längs Toppstugevägen i planområdets norra del finns ledningsrätt 2034-1507.1 till förmån för Fortum Distribution AB som belastar Hansjö 135:68. Det berörda ledningsrättsområdet planläggs som gatumark och bedöms inte påverkas av detaljplanen.

Framtida ledningsrätter som krävs för detaljplaneområdets försörjning av exempelvis VA, ström och fiber bekostas av ledningsrättsägare.

6.1.4 Gemensamhetsanläggningar

Hansjö GA:24 omfattar Toppstugevägen i planområdets norra del. Den berörda delen av gemensamhetsanläggningens väg planläggs som gatumark men påverkas på annat sätt inte av planläggningen.

Gemensamhetsanläggningar ska bildas för detaljplanens gator och återvinningsstationer (g₁).

6.2 Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Enskilt huvudmannaskap gäller för allmän platsmark inom planområdet eftersom området i första hand är en fritidshusanläggning, vilket är fallet för hela Orsa Grönklitts anläggning.

Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna.

Det samlade administrativa och ekonomiska ansvaret för genomförandet av detaljplanen inom kvartersmark ligger hos exploatören.

6.3 Tekniska frågor

En översiktlig väg- och VA-projektering har gjorts av Sweco.

Orsa Grönklitt ingår i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten och planområdets bebyggelse ska anslutas till kommunens vatten- och spillvattenledningsnät som ägs av Orsa Vatten och Avfall AB. För att inrymma planområdet i verksamhetsområdet kommer verksamhetsområdet utökas.

El distribueras från Ellevio, fiber genom Orsa stadsnät och tele genom Skanova.

6.4 Ekonomiska frågor

Kostnader som uppkommer för planens genomförande bekostas av exploatören.

6.5 Drift allmänplats

All allmän plats inom planområdet underhålls av Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB.

6.6 Drift, vatten och avlopp

VA-huvudmannen Orsa Vatten och Avfall AB ansvarar för drift av den allmänna VA-anläggningen.

6.7 Organisatoriska frågor

6.7.1 Detaljplan

Detaljplanen har upprättats av planenheten vid Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan.

6.7.2 Avtal

Kostnader som uppkommer för detaljplanens upprättande regleras i ett planavtal tecknat mellan exploatör och Orsa kommun.

I de fall reglering av ekonomiska mellanhavanden för genomförandeåtgärder krävs kommer exploatören att teckna erforderliga avtal med berörda parter.

6.7.3 Tidplan

Detaljplanen avses sändas ut för samråd våren 2024. Därefter väntar granskning och antagande senare under 2024. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan arbetet med infrastruktur och fastighetsbildning starta. Genomförandetiden är 10 år från dagen detaljplanen har vunnit laga kraft.

6.8 Prövning enligt annan lagstiftning

6.8.1 Markavvattning

Om åtgärder såsom dikning eller utfyllnad krävs för att göra marken byggbar kan det krävas markavvattningsstillstånd enligt 11 kap. MB. Markavvattning är den åtgärd som utförs för att avlägsna vatten eller skydda mot vatten. För att åtgärden ska vara en markavvattning i miljöbalkens mening krävs att syftet med åtgärden är att varaktigt öka markens lämplighet för ett visst ändamål, exempelvis bebyggelse och vägbyggnad.

7. KONSEKVENSER

7.1 Riksintressen

Planområdet omfattas av riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap MB och riksintresse för rörligt friluftsliv enligt 4 kap MB. Enligt MB kan exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön få komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar området natur- och kulturvärden. I Orsa kommuns översiktsplan har bedömningen gjorts att riksintresset för friluftsliv stärks när möjligheten till friluftsliv och turism i området ökar som en effekt av en utveckling av området.

En planläggning inom området bedöms inte innebära någon skada på eller reduktion av riksintressenas värden då detaljplanen möjliggör utveckling av den befintliga besöksanläggningen med hänsyn tagen till boendes och besökares tillgång till friluftsliv.

Även landskapsbilden och de vackra vyerna är en del av riksintressenas värde. Detaljplanen medför att bebyggelsen i Orsa Grönklitts besöksanläggning breder ut sig över ett större område. Planen reglerar dock att mycket grönska sparas och att den nya bebyggelsen utformas på ett liknande sätt som i de angränsande områdena. Därmed kommer karaktären på anläggningen inte påverkas negativt och inte heller landskapsbilden sett från höjderna runt Orsasjön.

7.2 Natur och miljö

7.2.1 Naturvärden

Områdets naturvärden undantas från exploateringen då de planläggs som naturmark. På så sätt kommer naturvärdena bevaras. I takt med att Orsa Grönklitt växer breder anläggningens bebyggelseområden ut sig över oexploaterad skogsmark och möjliggör för fler besökare att röra sig i de omgivande naturområdena. Detta kan leda till ett ökat slitage på naturen. Orsa Grönklitt kommer fortsätta att utvecklas och växa i enlighet med översiktsplanen. Det är då viktigt att exempelvis spara sammanhängande grönområden som inrymmer zoner med höga naturvärden för att skapa bästa möjliga förutsättningar för värdena att frodas.

7.2.2 Strandskydd

Upphävandet av strandskydd innebär vissa förluster av naturområden i utkanterna av Råtjärnsbäckens strandskyddszon. En stor del av strandskydds-zonen kommer kvarstå, däribland de mer värdefulla zonerna med äldre skog och naturvärden.

7.3 Dagvatten

Det finns goda förutsättningar att hantera dagvatten och skyfall i området. Genom lösningarna som föreslås i dagvattenutredningen bedöms även en förbättring ske avseende den befintliga situationen med stora mängder vatten under våren som påverkar bostadsfastigheter negativt.

7.4 Miljö kvalitetsnormer

Ett plangenomförande bedöms inte medföra någon risk för att ytvattenförekomsternas MKN försämras då det finns gott om ytor för infiltration, fördröjning och rening av dagvatten inom och i anslutning till planområdet, vilket innebär att mindre mängd föroreningar tillförs vattenförekomsterna.

MKN för luft bedöms inte påverkas av plangenomförandet.

MKN för buller avser kommunen med fler än 100 000 invånare.

7.5 Sociala

Planområdets sociala värden för de boende i närområdet påverkas av planförslaget. Några stigar och skidspår påverkas av exploateringen och kommer därför att ersättas. Det kommer fortsatt finnas en god tillgång till boendenära naturområden trots att några befintliga naturområden exploateras med bostäder.

En utveckling av mer bostäder i Orsa Grönklitt har positiva effekter på möjligheten att bedriva och utveckla anläggningens utbud av aktiviteter. Orsa Grönklitt har en bred målgrupp och ett viktigt socialt värde för både turister och kommuninvånare.

7.5.1 Barnkonsekvenser

Utveckling av anläggningen bidrar positivt till möjligheten att bedriva och utveckla aktivitetsutbudet i Orsa Grönklitt som i hög grad används av barn. Det är värdefullt att behålla en god tillgång till boendenära naturområden från både befintliga och tillkommande bostäder, för att underlätta för barn att ge sig ut i naturen. Separata gång- och cykelvägar skapar tryggare trafikmiljöer för oskyddade trafikanter, och inte minst barn. Det planeras inte för detta inom planområdet, men det finns möjligheter att utnyttja och förbättra stigar och leder i naturmark inom och utanför planområdet för att skapa trygga stråk för barn.

7.6 Trafik

Gatorna inom planområdet har en maximal lutning på 8,0 %. Det är inte optimala förutsättningar för tung trafik i vinterväglag men det bedöms vara en godtagbar lutning i en kuperad miljö som Orsa Grönklitt. De två nya fyrvägs korsningarna som skapas till följd av planförslaget bedöms inte försvåra Orsa Grönklitts fortsatta utveckling. Planförslaget bedöms inte heller ge negativa konsekvenser för det statliga vägnätet.

7.7 Teknisk försörjning

7.7.1 Vatten och spillvatten

Överföringsledningarna som kopplar samman Orsa Grönklitt med Orsa tätort innebär att båda områdena kommer försörjas av Boggas vattentäkt och Bunks reningsverk. Den framtida utvecklingen i både Orsa tätort och Orsa Grönklitt kommer således ha en påverkan på den gemensamma kapaciteten och framtida kapacitetshöjningar behöver planeras baserat på den förväntade utvecklingen inom båda områdena.

8. MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Detaljplanen har tagits fram av Adam Nyman och Daniel Falk på Mora och Orsa kommuners planenhet i samarbete med andra kommunala tjänstepersoner samt kompetenser anlitade av Orsa Grönklitt Friluftsanläggning AB.

Miljö- och byggnadsförvaltningen Mora Orsa

Adam Nyman

Daniel Falk

Planarkitekt

Planchef