

SYFTE

Valsansjöarna på gränsen mellan Borlänge, Falun och Leksand är klarvattensjöar, som omges av skogsmark, som sträcker sig ända till Dalälven. Ett stort antal fritidshus finns runt sjöarna. Några av fritidshusen har byggts om till permanentboende. Koncentrationen av fritidshusen är störst i Övre Valsans norra strand.

Området är ekologiskt särskilt känsligt. Sjöarna är av stort värde för bad, fiske och rörligt friluftsliv.

Föreliggande programförslag till områdesbestämmelser syftar därför till, att med stöd av bl.a. de ovannämnda lagarna ge riktlinjer för:

- framtida beslut om eventuella nyetableringar av fritids- och / eller bostadshus för permanentboende.
- säkerställa områdets nuvarande karaktär.
- bevara den värdefulla naturmiljön
- tillgodose de berörda lagarnas intention.

Områdesbestämmelsens grundtanke

De naturliga förutsättningarna inom programområdet samt dess närhet till de stora befolkningsorterna (se schematisk kartbilaga 1), gör området till ett konkurrerande intresseområde för å ena sidan ett mycket attraktivt friluftsliv i form av dels fritidsbebyggelsen och dels de rörliga friluftaktiviteterna av olika slag och å andra sidan för naturvårdsintresse. Därför bör områdesbestämmelsens främsta uppgift bli en skälig avvägning mellan dessa båda intressen.

För fritidsbebyggelsen är stränderna det viktigaste målet. De är redan etablerade med omfattande fritidshus. Men även andra områden än stränderna är av stor betydelse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till områdets beskaffenhet får därmed bestämmelserna en i huvudsak bevarande karaktär.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN
Områdesbeskrivning
Mark- och terrängförhållanden

Det aktuella programområdet, som ligger i kommunens nordligaste del, omfattar totalt 1771 hektar varav landareal ca 1484 hektar. Programområdet som innefattar tre delområden: Övre, Mellan- och Nedre Valsan, omsluter tre sjöar med samma namn.

Landskapet får sin karaktär framför allt genom de många sjöarna och områdets omväxlande topografi. Höjdskillnaden inom området varierar mellan 150 till 300 meter över havet (möh). Områdets högsta punkter ligger på Kolarboberget i nordost och Jönsberget i öst på 300 möh samt Rullberget och Iss Klack i väst och söder om Övre Valsansjön på 275 möh.

Sammanfattningsvis kan man beskriva terrängen i programområdet som en dal med sjöarna som lägsta nivån och omgiven av Kolarbobergets västra sluttning, en markremsa på ca 250 meter bredd och sträcker sig parallellt med kommungränsen och väg 908, samt Rullbergets och Iss Klacks östra sluttning

Inom området finns det många vattendrag och diken, som leder allt avrinningsvatten från de omgivande bergen till sjöarna. Valsansjöarna själva avrinner mot söder och når Dalälven via Vallmoraån.

Tillgänglighet och service

Området nås i öster via landsväg 293 (Borlänge-Smedsbo-Falun = gamla Faluvägen) och länsväg 908 (Smedsbo-Rexbo-Leksand) med god vägstandard. De övriga enskilda vägarna är av förhållandevis gott skick under sommarhalvåret men begränsad framkomlighet under tjällossningsperioden.

Området saknar kollektivtrafik. Närmaste busslinje följer länsväg 293 och riksväg 70. Inom området finns det gång- och cykelvägar. Dessa följer mestadels befintliga stigar.

El- och telefonnätet är utbyggt. Området saknar kommunala vatten- och avloppsledningar.

Närmaste service och handel finns i Kvarnsveden.

Skog och sjöar

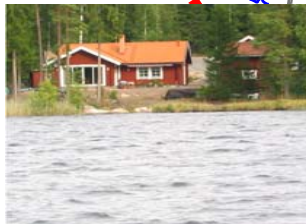
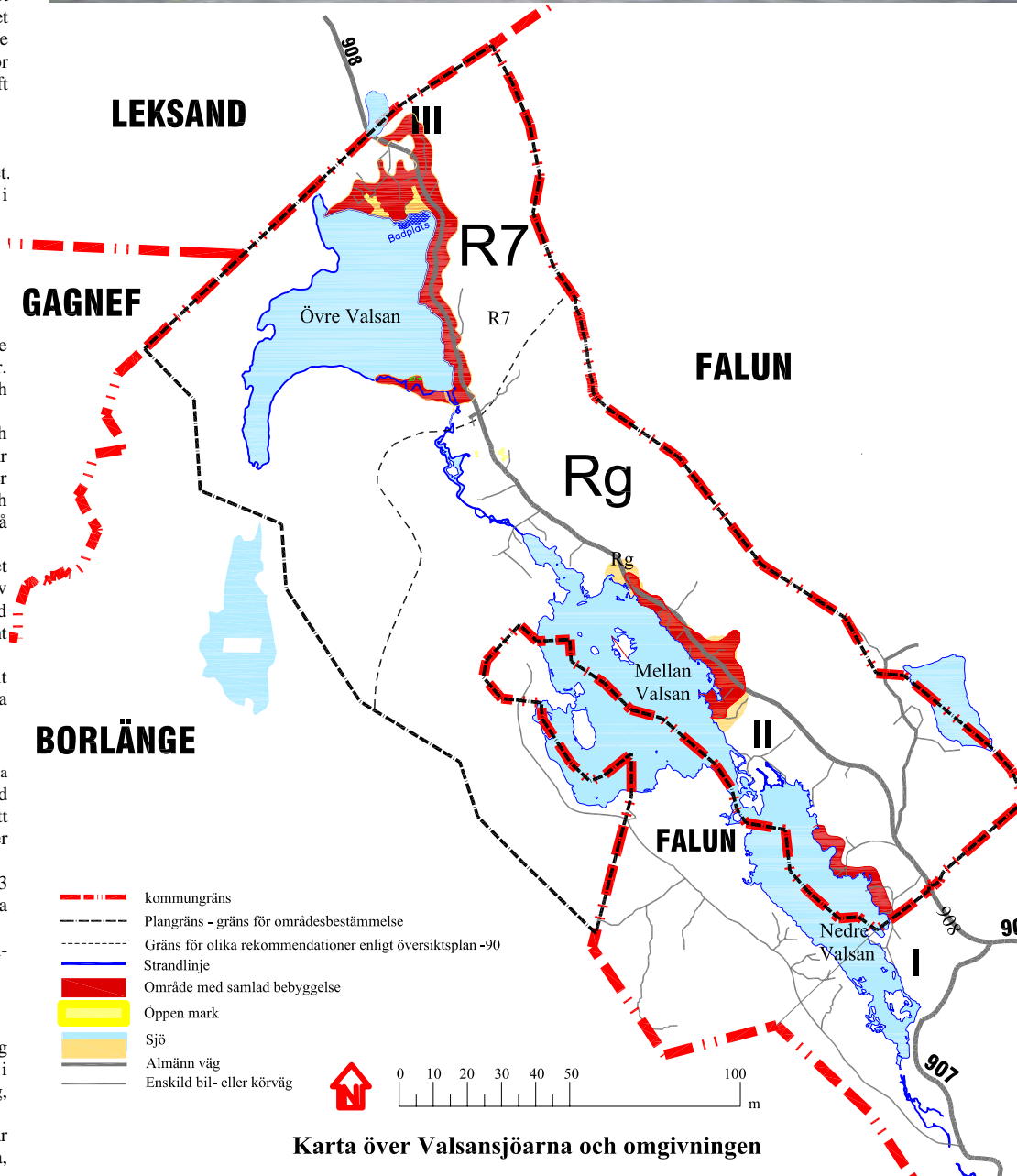
Området består nästan uteslutande av skogsmark. Med mycket låg bonitet (medelproduktionen är ca 4,5 m³ sk/ha). Små partier åkermark finns i vissa delar bl.a. vid Billingsnäs. Barrträden är dominerande trädslag, men lövskog, huvudsakligen björk, förekommer längs stränder.

Skogsmarkerna samt sjöarna inom och runt om programområdet är betydelsefulla för fritidslivet, bl.a. jakt och fiske. Valsansjöarna, Vallmoraån och Billingen är av stort intresse för fiske. Sjöarna är dessutom uppehållsplatser för flera fågelarter som annars är relativt sällsynta i trakten.

Markägarförhållanden

Tabellen nedan redovisar markägarförhållanden

Total area inom programområdet	Vatten	Land	Bergvik skog AB	Borlänge kommun	Enskild
1670 ha	295 ha	1375 ha	632 ha	16 ha	727 ha
100%	18%	82%	46% av land	1,2%	52,8%

 utdrag från
OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

Bebyggelse

Fritidshus började byggas runt Valsansjöarna redan under 1920-talet. Cykel var då det vanligaste färd- och transportmedlet, som en följd av detta hittar man den äldsta bebyggelsen i den mest lättillgängliga trakten, som vid Övre Valsan.

Den omfattande fritidsbebyggelsen inom programområdet (ev. 220-230 st.), ligger genomgående mycket nära stränderna.

24st av dessa fastigheter är åretruntboende : 13st vid Övre Valsan, 8st vid Mellan-Valsan och 3st vid Nedre Valsan, därav ligger 2st vid St.Illingen. Totalt är 44 personer mantalsskrivna i dessa fastigheter. I övrigt är området huvudsakligen fritidsbebyggelse.

Bebyggelsen är för det mesta tät och ligger på de bästa strandpartierna. Största bebyggelsekoncentrationen finns vid Övre Valsans norra och östra stränder. Vid Mellan- och Nedre Valsan, ligger bebyggelsen i huvudsak vid de östra stränderna.

Hustyp

Det finns stor variation på hustyp, storlek och standard för fritidsbebyggelsen inom programområdet. Byggnaderna kan med avseende på storlek och standard indelas i tre kategorier: Största andelen av bebyggelsen har haft en bostadsyta under 40 m² vid uppförande.

Geotekniska förhållanden

De lösa jordlagren utgörs till övervägande del av morän. Av de få områden, som skiljer sig från den vanliga marktypen, är Stångjärmsfältet, norr om Övre Valsan, ett omfattande grus- och sandfält och är till stora delar bebyggt med fritidshus. Befintliga VA-anläggningar utgörs av enkla vattentäkter, typ av källa eller grävd brunn. Rikligast vid Stångjärn och Vallshed, som ligger i nordligaste delen av programområdet.

Strandförhållanden

Bebyggelsen ligger som ett radband längs stränderna. Största delen av stränderna blockeras genom bebyggelsen eller topografin. Allmänhetens tillgång till bra stränder är mycket begränsad. Nästan hälften (46%) av den totala strandlängden inom programområdet är ianspråktagen för enskilt ändamål. Strandavsnitt som, enligt en tidigare inventering, bedöms ha god kvalitet med hänsyn till framkomlighet, bad och annat friluftsliv är stark begränsade.

Strandskydd

Enligt kommunens översiktsplan -90 råder generellt strandskydd vid alla stränder längs med sjöar och de flesta vattendrag inom programområdet, enligt naturvårdslagen. Dessutom råder det utökad strandskydd för Mellan-Valsans sydvästra strand.

Badplatser

Trots Valsansjöarnas sammanhängande sjösystem och långa stränder, finns det bara en badplats av större betydelse för allmänt friluftsliv, nämligen vid Valshed, Övre Valsansjöns norra strand. Det finns också mindre badplatser som är av intresse enbart för närliggande bebyggelse grupp eller enbart för enskild fritidshusägare.

Utdrag ur kommunens översiktsplan -90

a. Generella rekommendationer för Rg-områden, fritidsbebyggelse
 Med hänsyn till befintlig standard på vägnät, VA-lösning, boendeservice samt det sociala värdet av ett billigt fritidsboende, bör ur allmän synpunkt bebyggelse inom de flesta områden som tillkommit för fritidsändamål bibehållas som sådan.

Vid förändringar av enskild VA-anläggningarna bör miljökonsekvenserna beaktas så att de ej medför krav på kommunala åtgärder med hänsyn till den allmänna hälsovården. Om man vill bibehålla karaktären hos vissa områden och begränsa intresset för åretruntboende kan en maximering av byggnadsytan behöva aktualiseras.

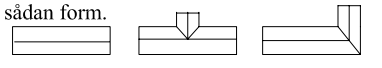
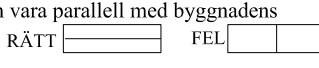
Nybyggnad av fritidshus bör huvudsakligen lokaliseras samt med sådana tekniska lösningar så att ev permanentboende inte medför krav på kommunala investeringar. Vidare med en lokalisering som är förenlig med jord- och skogsbrukets intressen.

b. Områdesanknutna rekommendationer för R7-området (norra delen av programområdet)
 Nybebyggelse, avloppsutsläpp eller andra åtgärder som minskar områdets naturvärden och försämrar vatten av hög kvalitet är olämpligt. En målsättning är att helt begränsa våtmarksdikning inom området samt att beakta de ekologiskt särskilt känsliga naturförutsättningarna.

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Såsom framgått har Valsansjöarna med sin omgivning en värdefull naturmiljö och en speciell bebyggelsekaraktär. För att öka förutsättningarna för ett bevarande av den värdefulla naturmiljön och säkerställa områdets nuvarande karaktär har följande bestämmelser för området föreslagits:

Placering, utformning och utförande av byggnader

- Med hänsyn till områdets ekologiska känslighet samt sjöarnas och naturmiljöns betydelse för friluftsliv får ej någon betydande förändring i fastighetsbildning ske.
- Vid ny- och tillbyggnad ska byggnaden ges en enkel rektangulär planform eller vinkelbyggnad av sådan form.
 
- Vid ny- och tillbyggnad får nockhöjden ej överstiga 6 meter.
- Vid ny- och tillbyggnad får förhållandet mellan byggnadshöjd (H) och bredd (B) i undantagsfall understiga 1/2 (dvs. H/B ≥ 0.5).
- Vid ny- och tillbyggnad ska byggnaden förses med sadeltak eller brutet sadeltak.
- Vid ny- och tillbyggnad ska taknocken vara parallell med byggnadens långsida.
 
- Vid ny- och tillbyggnad ska lägsta och högsta taklutningen i ett sadeltak vara 22 resp 34 grader.
- Inom Valsanområdet finns flera traditionella härbren. Utan hinder av bestämmelserna om höjd får traditionella härbren uppföras.
- Vid uppförande av ny byggnad skall taktäckningsmaterial utgöras av rött lertegel eller annat likvärdigt sådant. Vid till- och ombyggnad bör det i möjligaste mån användas rött lertegel eller annat likvärdigt sådant.
- Fasadbeklädnadsmaterial ska utgöras av trä.
- Fasadfärg ska vara faluröd- eller annan slamfärg (tex.andra slamfärger eller linoljefärger) av likvärdig kulör.

Administrativa bestämmelser: Utökad bygglovsplikt

Inom planområdet ska bygglov krävas för att:

- Färga om byggnader med andra kulörer än den befintliga samt det som anges i punkt 11
- Byta fasadbeklädnadsmaterial till annat än trä
- Väsentlig ändra byggnadens utseende

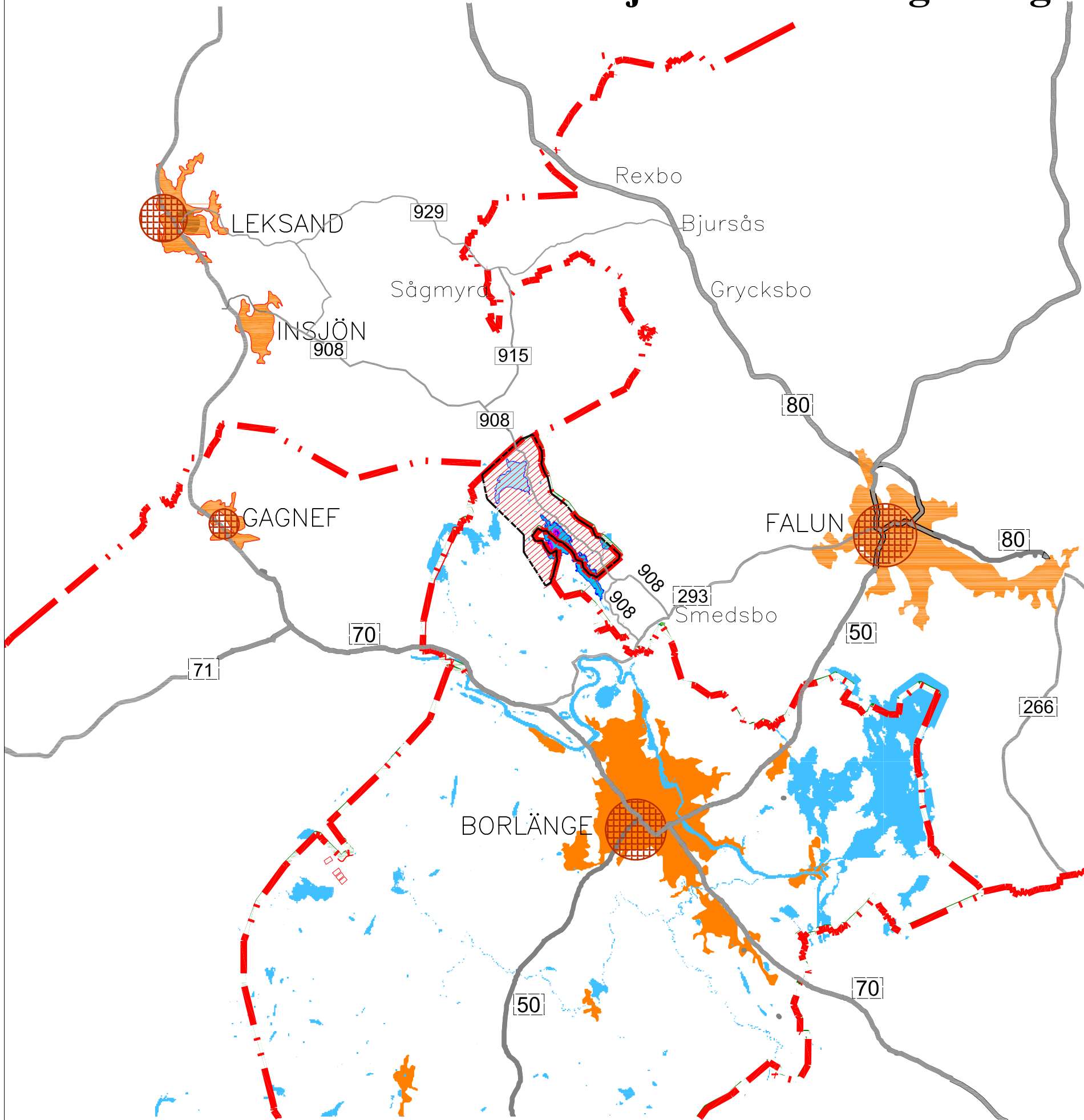
Marklov

Marklov ska krävas för dikning av våtmark

Se handlingarna till områdesbestämmelser i sin helhet i bilagan.





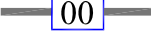
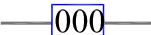
OMRÅDESBESTÄMMELSER		Beslutsdatum	Instans
RUNT VALSANSJÖARNA		2006-11-22	BN
I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN		2006-12-20-21	KF
STADSBYGGNADSKONTORET, AUGUSTI 2006		Laga kraft 2007-01-17	

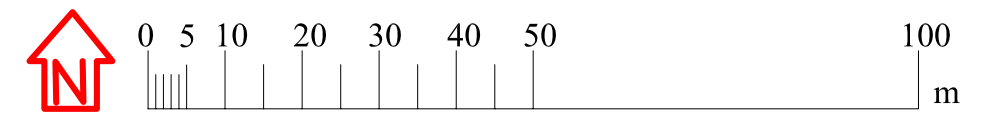
Schematisk karta över Valsansjöarna och omgivningen



Kartan visar planområdet och de omgivningen kommungränserna. Planområdet ligger nära stora befolkningskoncentrationer.

BETECKNINGAR

-  Kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämelse
-  Tätort
-  Sjöar och vattendrag
-  Kommuncentrum
-  Riksväg
-  Länsväg

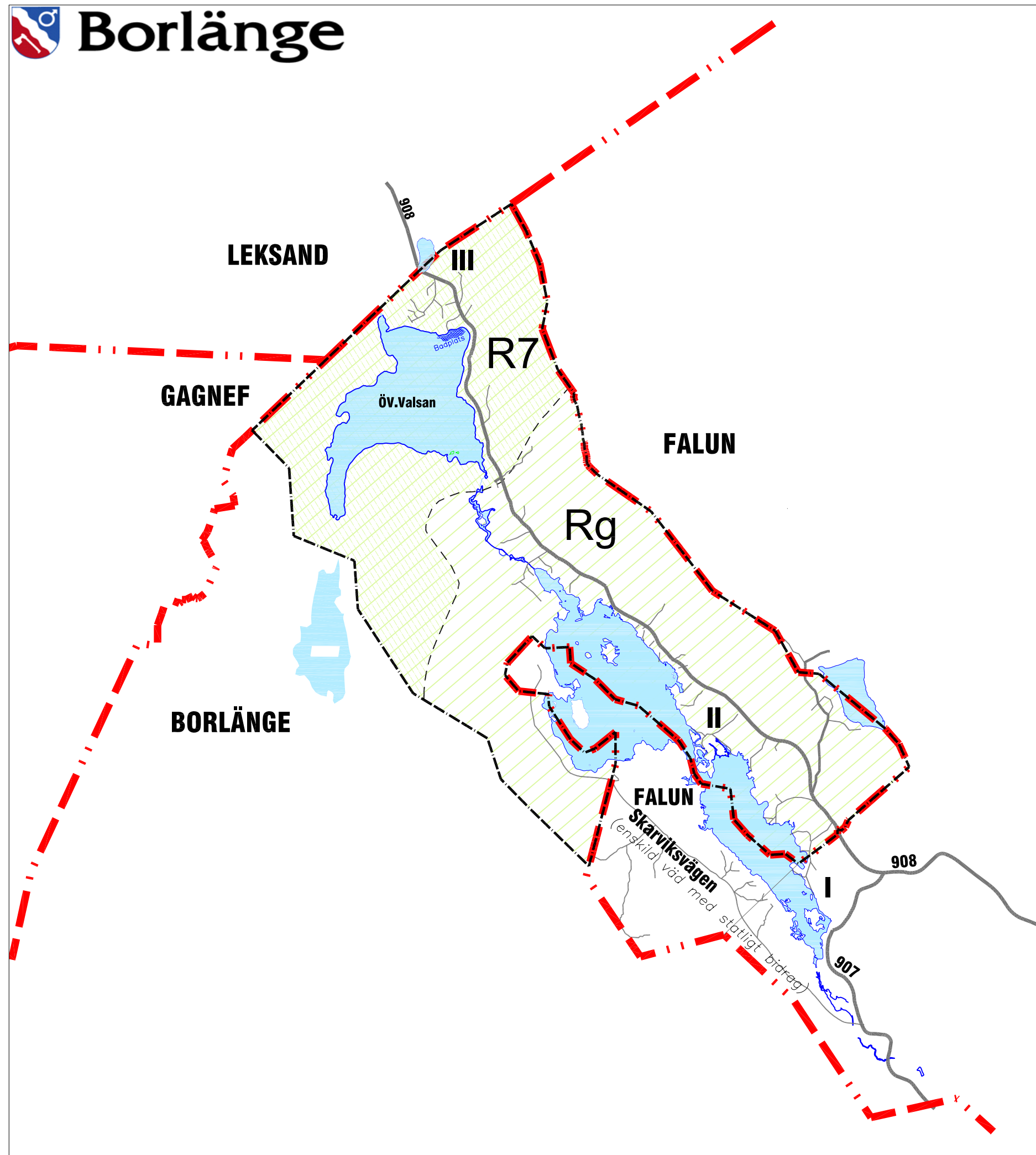


OMRÅDESBESTÄMMELSER

RUNT VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006











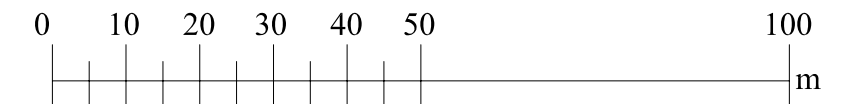
Karta över Valsansjöarna och omgivningen

Grunddragen och förutsättningen i bebyggelseutveckling och bevarande av områdets karaktär enligt översiktsplan -90

Kartan visar områden som ges särskilda (R00) eller generella (Rg) rekommendationer beträffande bebyggelseutveckling, mm. i kommunens översiktsplan.

BETECKNINGAR

-  kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämmelse
-  Strandlinje
-  R00 område med särskilda rekommendationer
-  Rg Skog samt område med generella rekommendationer
-  Sjö
-  Allmän väg
-  Enskild bil- eller körväg



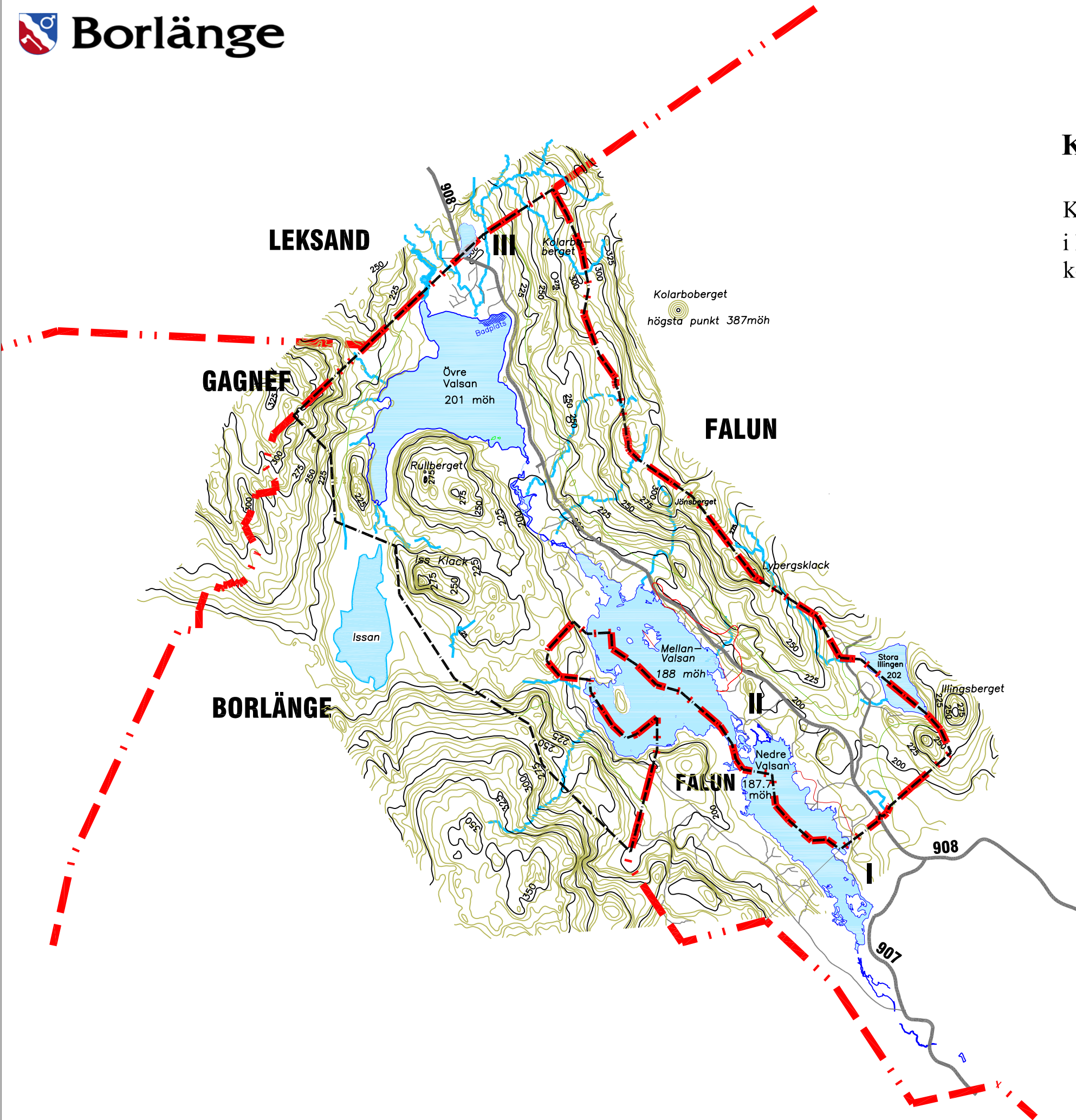
OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN









STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006

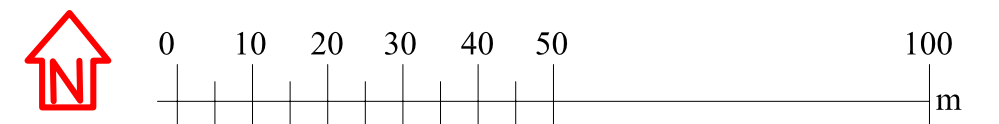
Karta över Valsansjöarna och omgivningen

Kartan visar programområdets topografiska förhållanden, i huvudsak nivåförhållanden, avrinning, bebyggelse och kommunikationer.



BETECKNINGAR

-  kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämelse
-  Strandlinje
-  Vattendrag / dike
-  Sjö
-  Höjdkurvor, 5 och 25 m ekvidistans
-  Allmän väg
-  Enskild bil- eller körväg



OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006














Karta över Valsansjöarna och omgivningen

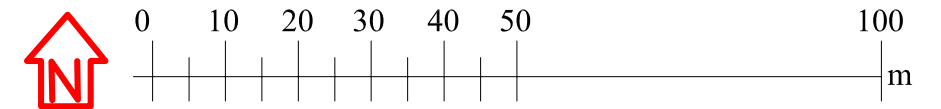
Grunddragen och förutsättningen i bebyggelseutveckling och bevarande av områdets karaktär enligt översiktsplan -90

Kartan visar :

1. de sammanhållande stränderna med generellt och utökat strandskydd.
2. Geologisk- och geoteknisk undersökta områden

BETECKNINGAR

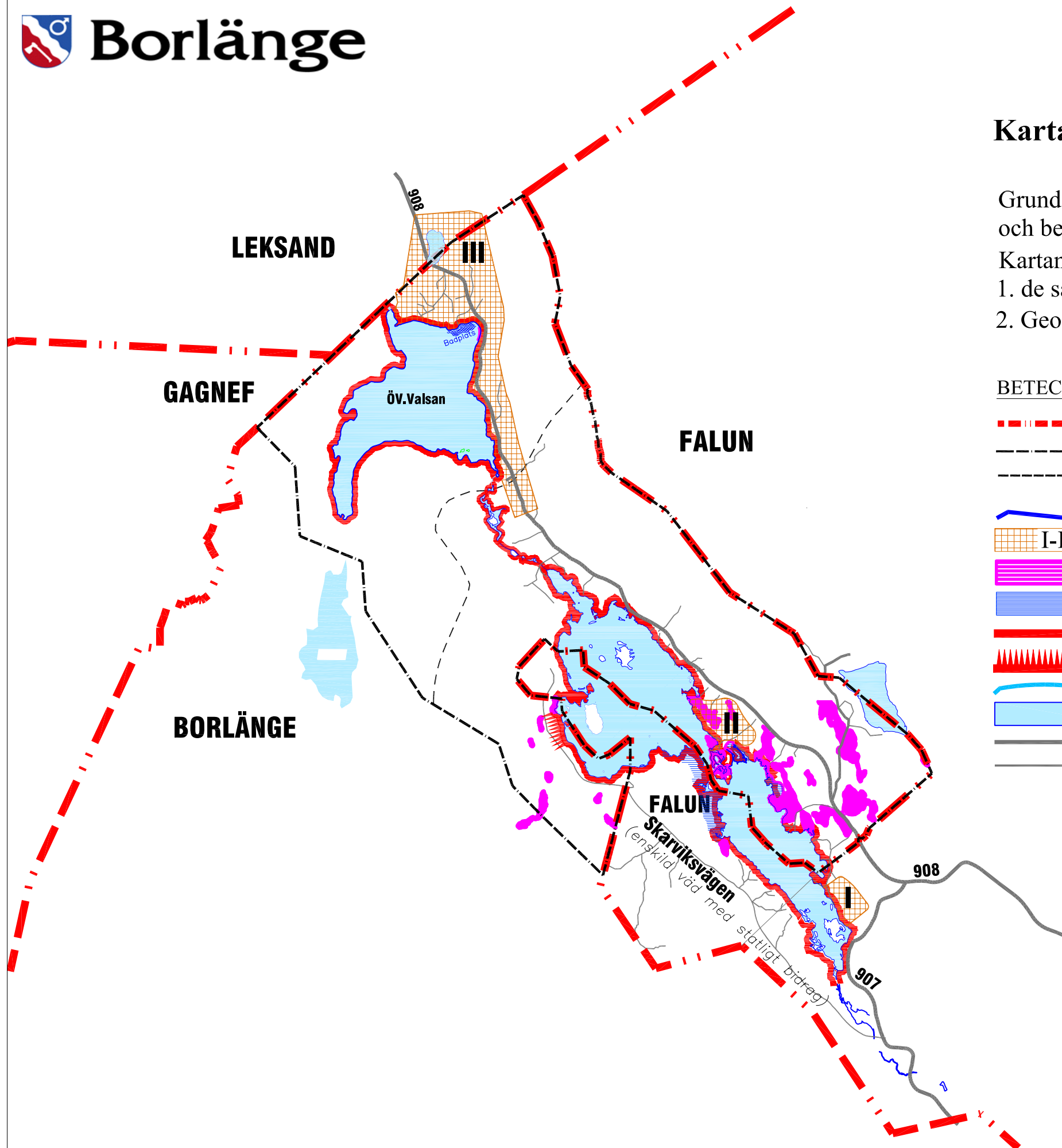
	kommungräns
	Plangräns - gräns för områdesbestämmelse
	Gräns för olika rekommendationer enligt översiktsplan -90 (Rg=generella rekommendationer, R00=områdesanknutna rekommendationer)
	Strandlinje
	I-III Geologisk- och geoteknisk undersökta områden
	Sankmark
	Svårframkomlig sankmark
	Generellt strandskydd
	Utökat strandskydd
	Vattendrag / dike
	Sjö
	Almän väg
	Enskild bil- eller körväg

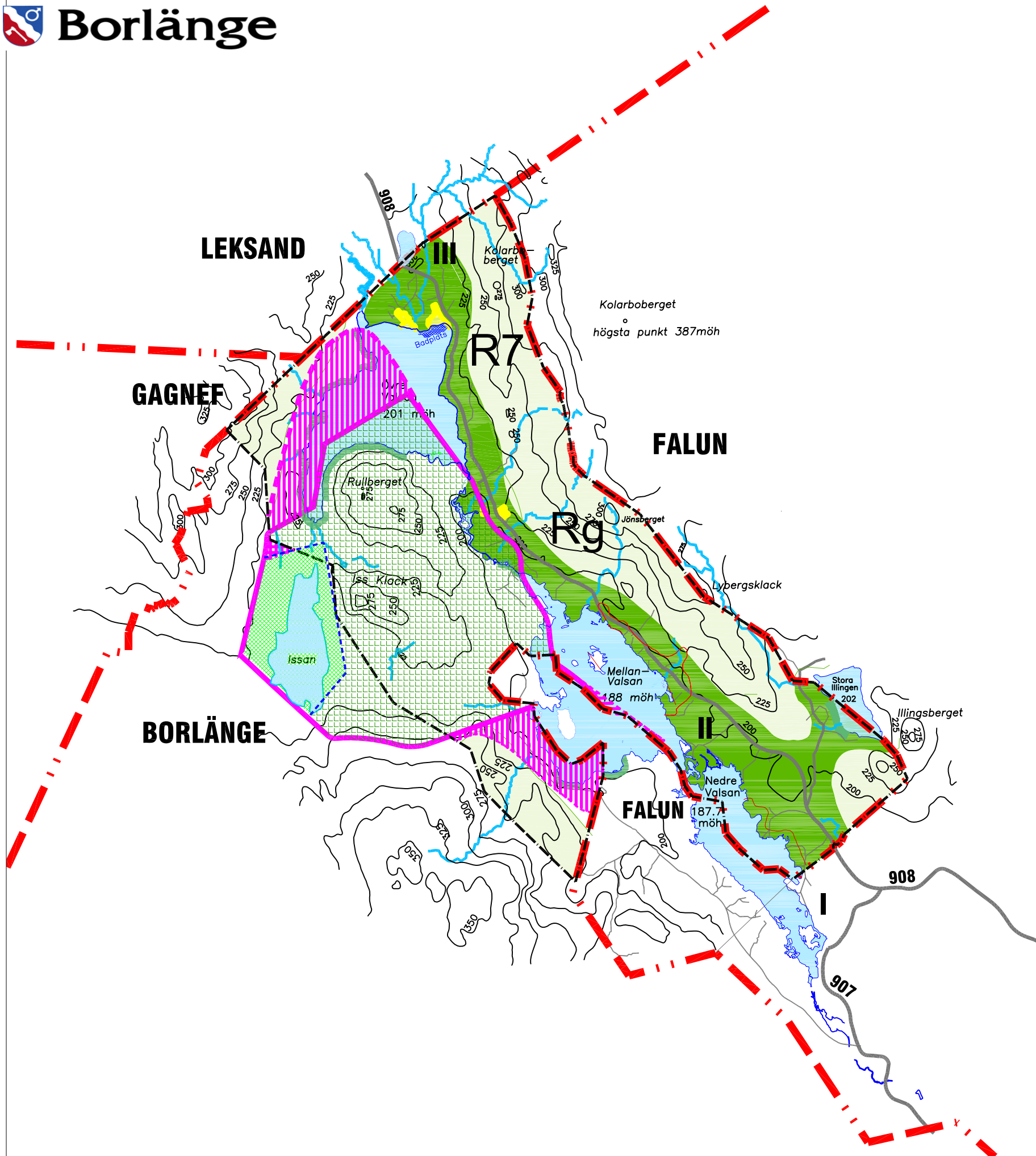


OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006





Karta över Valsansjöarna och omgivningen

Grunddragen och förutsättningen i bebyggelseutveckling och bevarande .














Kartan visar intresseområden för naturvård, friluftsliv med olika grad av betydelse, skogsbruk, samt känslig landskapsbild.

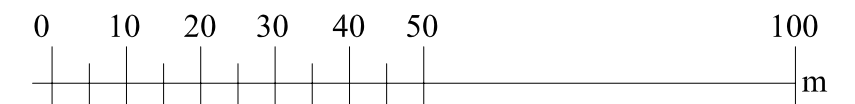
Området indelas i två typer av intresseområden

a. naturvård och friluftsliv

b. skogsbruk

BETECKNINGAR

-  kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämmelse
-  Strandlinje
-  Intresseområde för skogsbruk
-  Intresseområde för naturvård och friluftsliv
-  Intresseområde för naturvård och friluftsliv samt betydelsefullt område för rörligt friluftsliv
-  Övriga områden av intresse för rörligt friluftsliv
-  Område med känslig landskapsbild
-  Öppen mark
-  Sjö
-  Höjdkurvor, 25 m ekvidistans
-  Allmän väg
-  Enskild bil- eller körväg



OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

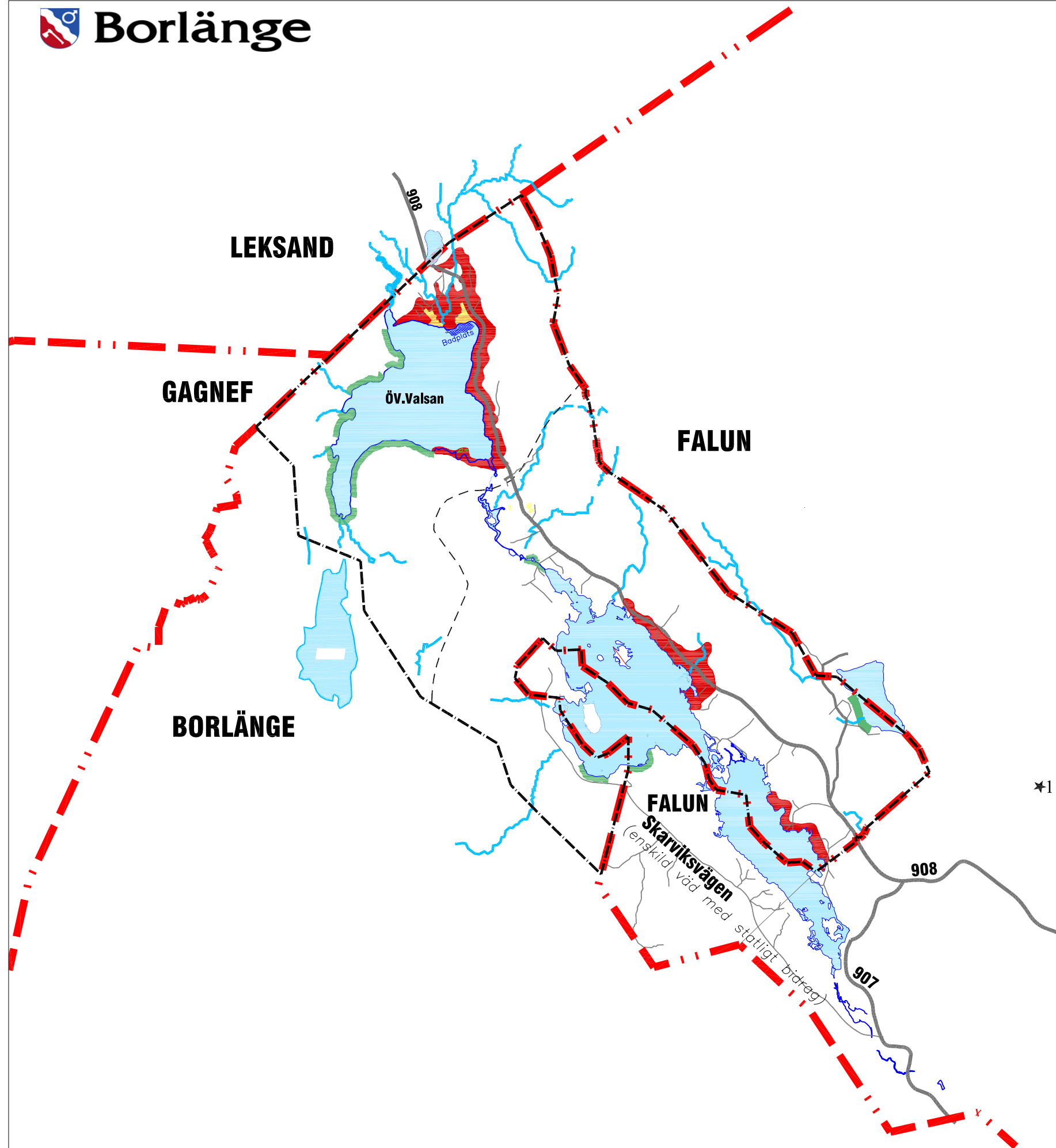
I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006








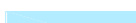



Karta över Valsansjöarna och omgivningen

Grunddragen och förutsättningen i bebyggelseutveckling och bevarandet av områdets karaktär enligt översiktsplan -90

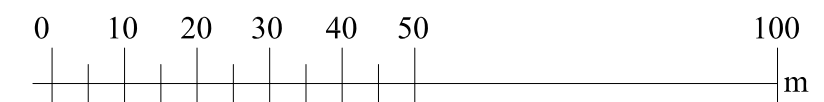
Kartan visar de strandavsnitt som bedöms vara "mycket goda" är starkt begränsade, enligt den strandinventeringen som har gjorts tidigare.



BETECKNINGAR

-  kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämmelse
-  Gräns för olika rekommendationer enligt översiktsplan -90
-  Strandlinje
-  Strandområde av god kvalite
-  Område med samlad bebyggelse ★1
-  Öppen mark
-  Vattendrag / dike
-  Sjö
-  Allmän väg
-  Enskild bil- eller körväg

★1) Se även kartbilaga 6b, 6c och 6d.



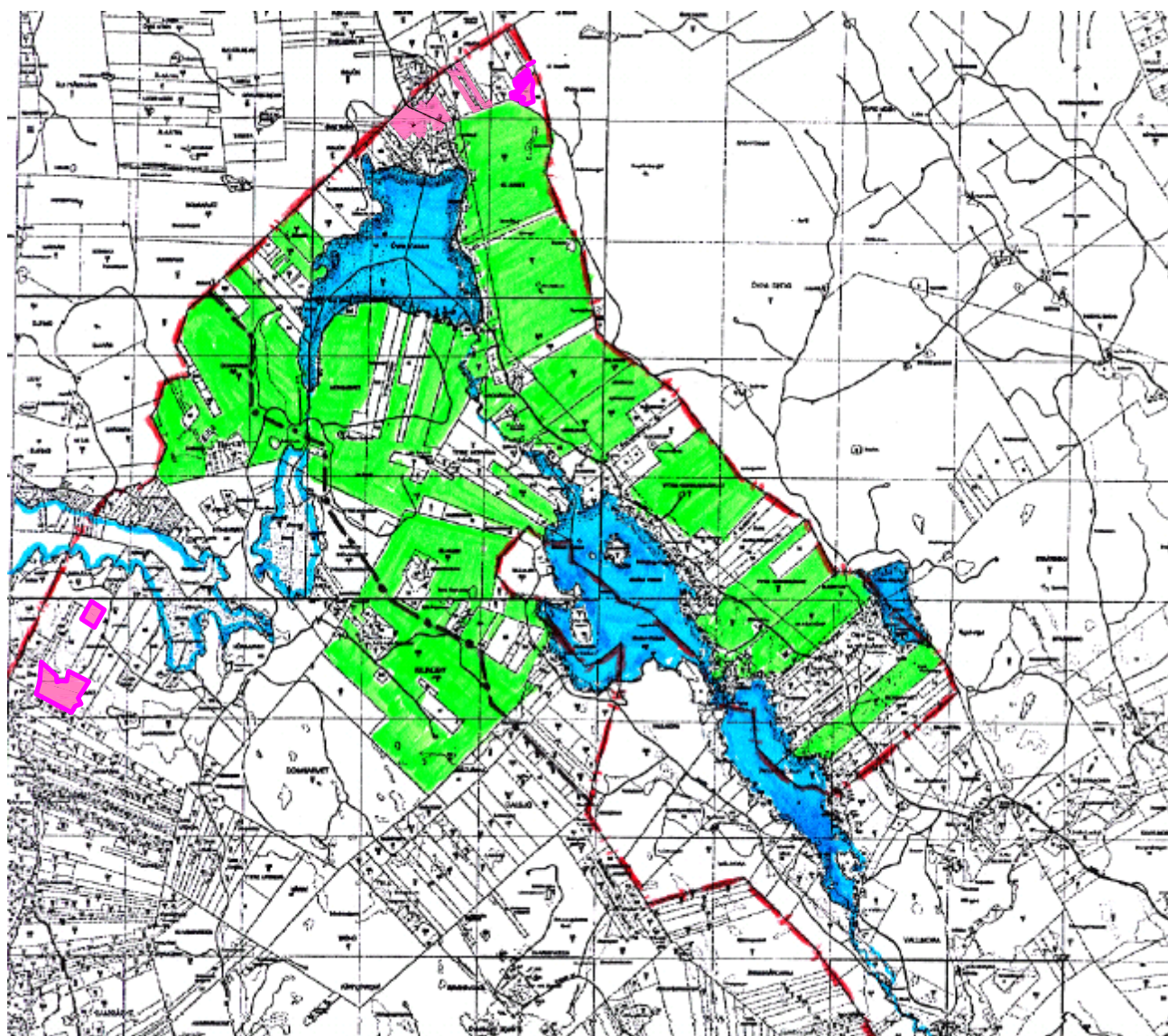
OMRÅDESBESTÄMMELSER

RUNT

VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006






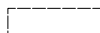



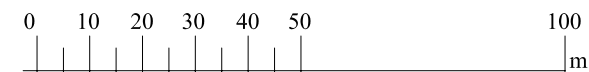
Karta över Valsansjöarna och omgivningen

Grunddragen och förutsättningen i bebyggelseutveckling och bevarande .

Kartan visar markägarförhållanden inom området.

BETECKNINGAR

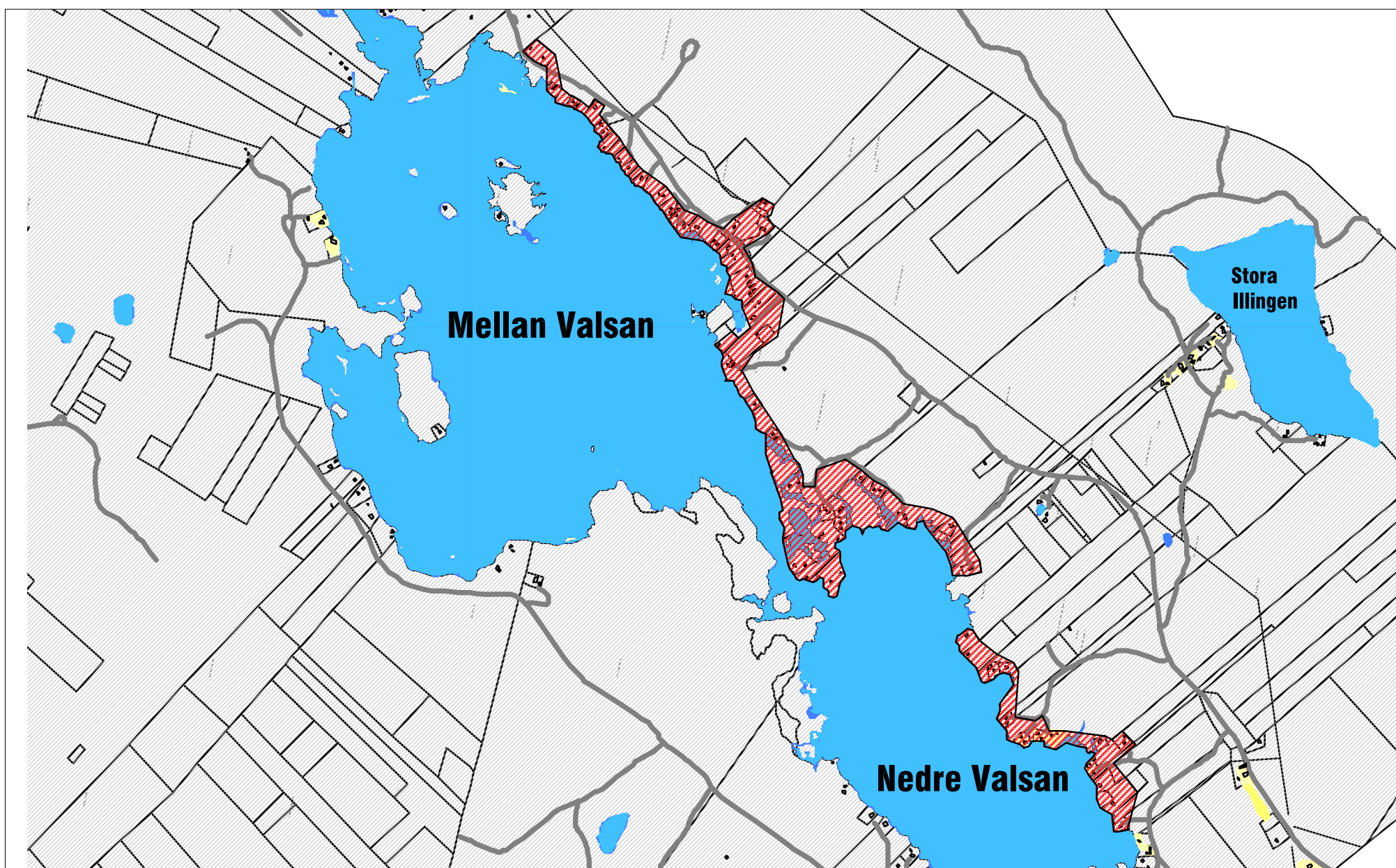
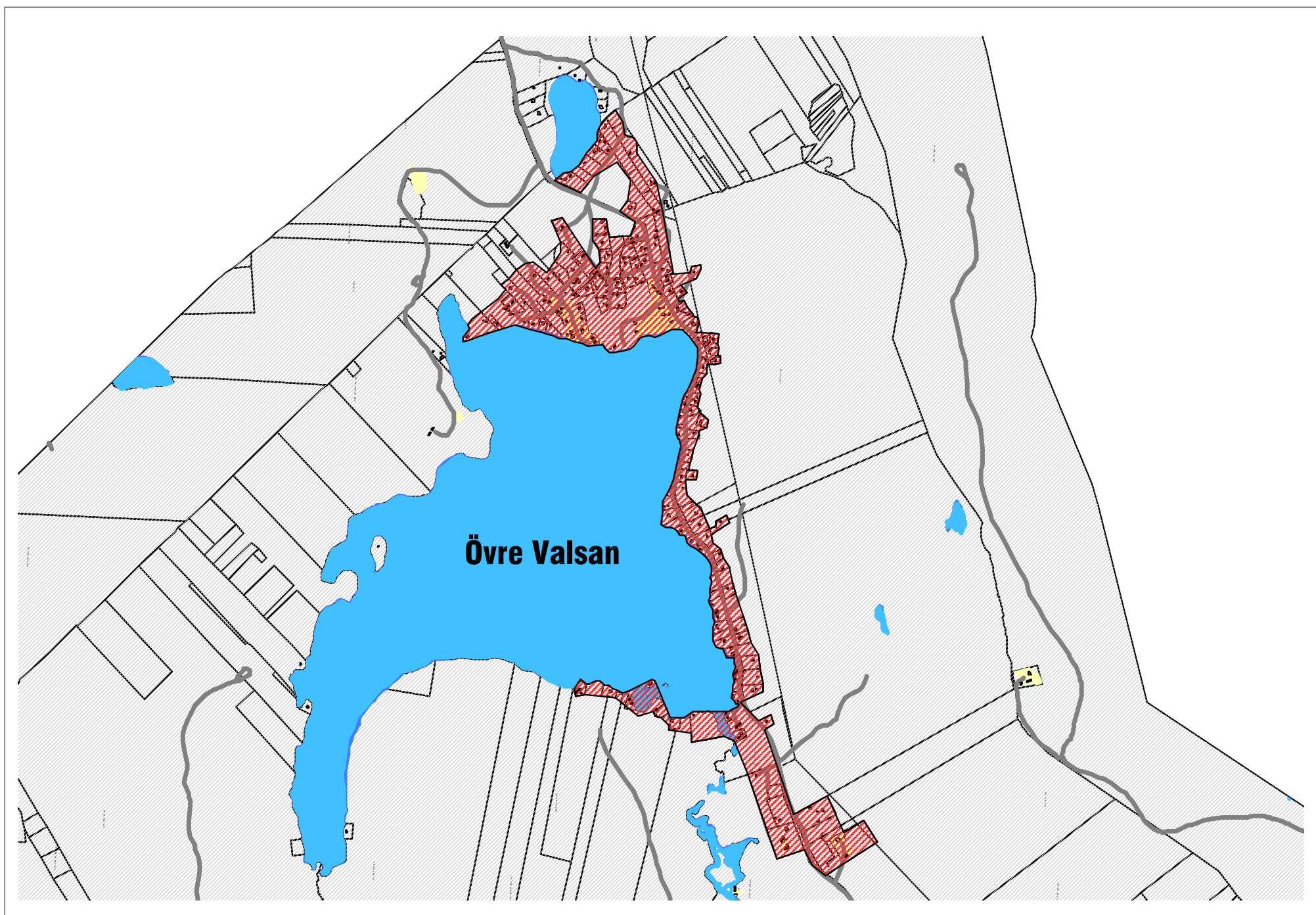
-  kommungräns
-  Plangräns - gräns för områdesbestämmelse
-  Strandlinje
-  Bergviks skog väst AB
-  Borlänge kommun
-  Privat ägo
-  Sjö







OMRÅDESBESTÄMMELSER RUNT VALSANSJÖARNA

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006



BETECKNINGAR

-  Område med samlad bebyggelse
-  Åkermark / öppet område
-  Allmän väg
-  Enskild bil- eller körväg



ej skalenligt

OMRÅDESBESTÄMMELSER
RUNT
VALSANSJÖARNA
I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN
STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006



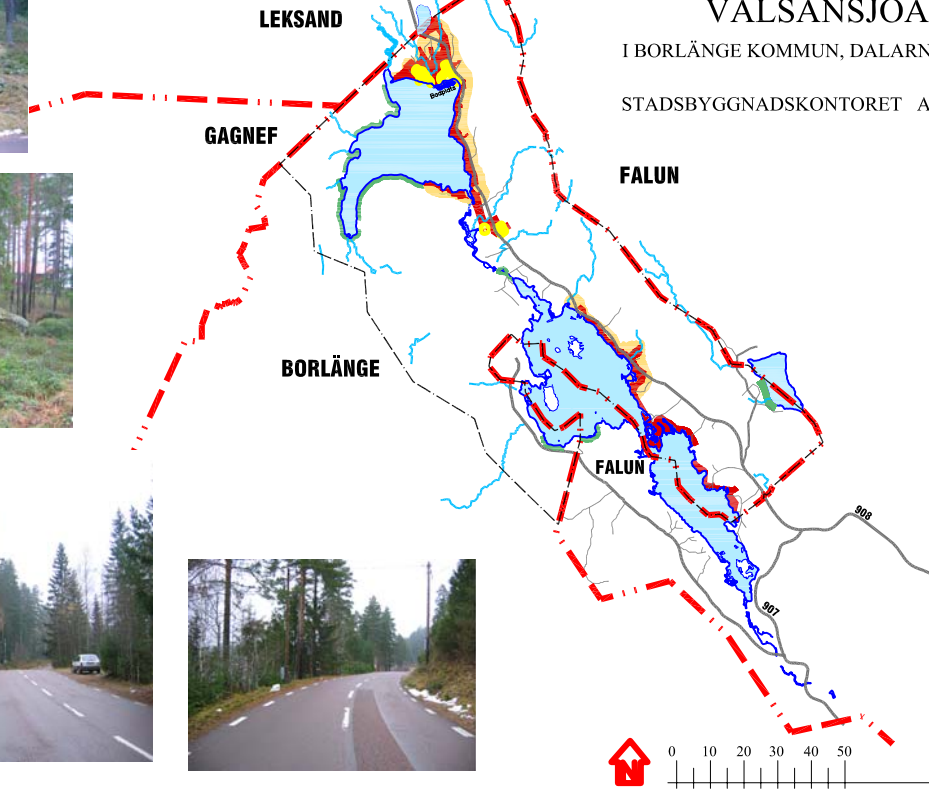
 **Borlänge**



**OMRÅDESBESTÄMMELSER
RUNT
VALSANSJÖARNA**

I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN

STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006



De flesta av bilderna är tagna från sjösidan vid Mellan-och Nedre Valsansjöarna. Landskapsbilden, naturupplevelsen och synintrycket av bebyggelsen är helt annorlunda och mer tilltalande från sjösidan. Bilderna visar tydligt den stora variationen på bebyggelsens storlek, form och kvalitet.

OMRÅDESBESTÄMMELSER
RUNT
VALSANSJÖARNA
I BORLÄNGE KOMMUN, DALARNAS LÄN
STADSBYGGNADSKONTORET AUGUSTI 2006

OMRÅDESBESTÄMMELSER

runt

VALSANSJÖARNA

i Borlänge kommun, Dalarnas län

Augsti 2006

Bakgrund –

Den senare tidens inkomna bygglovsansökningar samt ställda förfrågningar och önskemål angående möjligheterna till nybebyggelser samt om- och tillbyggnader runt Valsansjöarna, pekar på en utveckling, som inte är önskevård med utgångspunkt från de rekommendationer som anges i kommunens översiktsplan. För att hindra olämpliga förändringar och reglera bebyggelsens utformning aktualiserade stadsbyggnadskontoret hos kommunstyrelsens näringsliv- och planutskott (NÄ-PLU) frågan om behovet av områdesbestämmelser för området. NÄ-PLU beslutade 2004-10-19 att kommunen anordnar ett allmänt möte med fastighetsägarna inom området, för att allmänheten ska kunna ha möjlighet att framföra synpunkter på bebyggelseutvecklingen mm, runt Valsansjöarna. Kommunen höll 2004-12-01 ett informationsmöte i Kvarnsvedens Folkets Hus. Mötet var kungjort som allmänt möte. Det allmänna intrycket efter mötet var att fastighetsägarna ville bevara områdets nuvarande karaktär. På det mötet bestämdes att den som ville skriftligen yttra sig till kommunen fram till 2005-01-10. De inlämnade skrivelserna bekräftar det, som var intrycket på det allmänna mötet. Därmed beslutade NÄ-PLU 2005-01-18 att ge i uppdrag åt stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till områdesbestämmelser för bebyggelsen runt Valsansjöarna.

Syfte

Valsansjöarna på gränsen mellan Borlänge, Falun och Leksand är klarvattensjöar, som omges av skogsmark, som sträcker sig ända till Dalälven. Ett stort antal fritidshus finns runt sjöarna. Några av fritidshusen har byggts om till permanentboende. Koncentrationen av fritidshusen är störst i Övre Valsans norra strand. Området är ekologiskt särskilt känsligt. Sjöarna är av stort värde för bad, fiske och rörligt friluftsliv.

Föreliggande förslag till områdesbestämmelser syftar därför till, att med stöd av gällande lagarna ge riktlinjer för:

- a. framtida beslut om eventuella nyetableringar av fritids- och / eller bostadshus för permanentboende.
- b. säkerställa områdets nuvarande karaktär.
- c. bevara den värdefulla naturmiljön
- d. tillgodose de berörda lagarnas intention.

Områdesbestämmelsens grundtanke

De naturliga förutsättningarna inom planområdet samt dess närhet till de stora befolkningsorterna (se schematisk kartbilaga 1), gör området till ett konkurrerande intresseområde för å ena sida ett mycket attraktivt friluftsliv i form av dels fritidsbebyggelsen och dels de rörliga friluftaktiviteterna av olika slag och å det andra sidan för naturvårdsintresse. Därför bör områdesbestämmelsens främsta uppgifter bli en skälig avvägning mellan dessa båda intressen.

För fritidsbebyggelsen är stränderna det viktigaste målet. De är redan etablerade med omfattande fritidshus. Men även andra områden än stränderna är av stor betydelse för naturvård och det rörliga friluftslivet. Med hänsyn till områdets beskaffenhet får därmed bestämmelserna en i huvudsak bevarande karaktär.

NUVARANDE FÖRHÅLLANDEN

Områdesbeskrivning

Mark- och terrängförhållanden

Det aktuella planområdet, som ligger i kommunens nordligaste del, omfattar totalt ca 1670 hektar varav landareal ca 1480 hektar. Planområdet som innefattar tre delområden: Övre, Mellan- och Nedre Valsan, omsluter tre sjöar med samma namn.

Landskapet får sin karaktär framför allt genom de många sjöarna och områdets omväxlande topografi. Höjdskillnaden inom området varierar mellan 150 till 300 meter över havet (möh). Områdets högsta punkter ligger på Kolarboberget i nordost och Jönsberget i öst på 300 möh samt Rullberget och Iss Klack i väst och söder om Övre Valsansjön på 275 möh.

Sammanfattningsvis kan man beskriva terrängen i planområdet som en dal med sjöarna som lägsta nivån och omgiven av Kolarbobergets västra sluttning, en markremsa på ca 250 meter bredd och sträcker sig parallellt med kommungränsen och väg 908, samt Rullbergets och Iss Klacks östra sluttning

Inom området finns det många vattendrag och diken, som leder allt avrinningsvatten från de omgivande bergen till sjöarna. Valsansjöarna själva avrinner mot söder och når Dalälven via Vallmoraån.

Tillgänglighet och service

Området nås i öster via länsväg 293 (Borlänge-Smedsbo-Falun =gamla Faluvägen) och länsväg 908 (Smedsbo-Rexbo-Leksand) med god vägstandard. De övriga enskilda vägarna är av förhållandevis gott skick under sommarhalvåret men begränsad framkomlighet under tjällossningsperioden.

Området saknar kollektivtrafik. Närmaste busslinje följer länsväg 293 och riksväg 70. Inom området finns det gång- och cykelvägar. Dessa följer mestadels befintliga stigar. El- och telefonnätet är utbyggt. Området saknar kommunala vatten- och avloppsledningar.

Närmaste service och handel finns i Kvarnsveden.

Geotekniska förhållanden

De lösa jordlagren utgörs till övervägande del av morän, (dvs. en lös osorterad jord och bergarter som bildats på oorganisk väg, som avsatts direkt av inlandsisen. Morän innehåller därför alla kornstorlekar, från stora klippblock till minsta lerpartiklar.)

Av de få områden, som skiljer sig från den vanliga marktypen, är Stångtjärnsfältet, norr om Övre Valsan, ett omfattande grus- och sandfält och är till stora delar bebyggt med fritidshus.

De geotekniska undersökningarna har utförts av Orrje & Co på ett stort område vid Gimmen-Valsan. De VA-tekniska förutsättningarna och områdena som undersökts inom planområdet redovisas på kartbilaga 4.

Resultatet av undersökningen sammanfattas i följande tabell (se även bilaga 4)

Område	Innehåll/typ	Beskrivning
II	Sankmark och mossar	Områden med sankmark och mossar samt detta område (II) bör generellt undvikas för infiltration
III	Grus- och sandfält	De bästa förutsättningarna för infiltration ur geoteknisk synpunkt. Dock bör krav ställas på samordnad lösning av VA-frågorna inom detta område. Undantag finns för delar av detta område, som har otillräckliga djup. men kan dock för befintlig bebyggelse övervägas resorption.
Övriga	Moränområden	Infiltration är möjlig, dock ej för koncentrerad bebyggelse. För bebyggelse nära stränderna inom moränområden bedöms anordnande av infiltration och resorption mindre lämplig.

Orrje & Co påpekar i sin rapport att "undersökning är av översiktlig karaktär varför kompletterande undersökningar är nödvändiga vid ev. framtida detaljplanläggning". Befintliga VA-anläggningar utgörs av enkla vattentäkter, typ av källa eller grävd brunn. Rikligast vid Stångtjärn och Vallshed, som ligger i nordligaste delen av planområdet.

Inga gemensamma avloppsanläggningar förekommer. Sammanfattningsvis kan dock konstateras att "Principlösningar för VA-frågor bör genomgående lämpligen vara gemensam vattenförsörjning och separata avlopp genom infiltration och/eller resorption". (citrat ur Orrje & CO:s rapport).

REGIONALT UNDERLAGSMATERIAL "RUM"

I Miljöbalken, kap 3, 4 och 6 (om hushållning med mark- och vattenområden) beskrivs Länsstyrelsens ansvar att sammanställa regionalt underlagsmaterial "RUM". Det omfattar viktiga bevarande- och exploateringsfrågor (om exempelvis natur- och kulturmiljöer, större turist- och vildmarksområden...).

SKOG OCH SJÖAR

Skogsmarksarealen

Skogens betydelse i ett hållbart samhälle växer. Den är en viktig inkomstkälla för landet samtidigt som den ger människor natur- och kulturupplevelser. Biologisk mångfald är en förutsättning för skogsekosystemets långsiktiga bärkraft.

I Dalarna utgör den produktiva skogsmarksarealen cirka 1.964 000 hektar (exklusive fjällbarrskog). Omkring 3 procent av marken utgörs av vägar och kraftledningsgator. 0,94 procent av arealen (18.500 hektar) skyddad i nationalparker, naturreservat, biotopskydd och naturvårdsavtal, enligt "RUM".

Friluftsliv i skogsområden.

Området består nästan uteslutande av skogsmark med mycket låg bonitet (medelproduktionen är ca 4,5 m³ sk/ha). Små partier åkermark finns i vissa delar bl.a. vid Billingsnäs. Barrträden är dominerande trädslag, men lövskog, huvudsakligen björk, förekommer längs stränder.

Skogsmarkerna samt sjöarna inom och runt om planområdet är betydelsefulla för fritidslivet, bl.a. jakt och fiske. Valsansjöarna, Vallmoraån och Billingen är av stort intresse för fiske. Sjöarna är dessutom uppehållsplatser för flera fågelarter som annars är relativt sällsynta i trakten.

Friluftsområde vid Issan – Valsansjöarna, som omfattar en landareal av ca 570 ha, varav ca 390 ha ligger inom föreslaget område för områdesbestämmelser.

Det är i huvudsak obebyggt område och ägs i huvudsak av Bergviks skog väst AB.

Området, som har en naturlig avgränsning (se kartbilaga 5) mellan sjöarna är särskilt lämpat för mera intensivt rörligt friluftsliv såväl sommar som vinter. Området är lättillgängligt och störs inte av t.ex. bilvägar, kraftledningar, mm. Inom området löper det ett för friluftslivet intressant nät av forna stigar. Det är av stor vikt att skogsbruket inom detta område bedrivs under särskilt hänsynstagande till friluftslivet. Inga stora åtgärder behövs för att göra området till ett helt perfekt friluftsområde.

Därför är det viktigt, med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar för friluftsliv och närheten till tätorterna, att vi gemensamt skapar villkoren (skydd för landskapsbilden) för att området skall bevaras som friluftslivsområde för allmänheten.

Markägarförhållanden

Tabellen nedan redovisar markägarförhållanden

Total area inom planområdet	Vatten	Land	Bergvik skog AB	Borlänge kommun	Enskild
1670 ha	295 ha	1375 ha	632 ha	16 ha	727 ha
100%	18%	82%	46% av land	1,2%	52,8%

Dominerande markägare inom planområdet är Bergvik skog väst AB, (Bergvik skog AB bildades av Stora Enso år 2003 i samband med köpet av Korsnäs AB:s innehav av produktiv skogsmark i mellersta Sverige. Stora Enso är också största delägare.) som innehar ca 46% av den totala landarealen. Borlänge kommun äger ca 16 ha i trakten Övre Valsan.

Bebyggelse

Fritidshus började byggas runt Valsansjöarna redan under 1920-talet. Cykel var då det vanligaste färd- och transportmedlet, som en följd av detta hittar man den äldsta bebyggelsen i den mest lättillgängliga trakten, som vid Övre Valsan.

Den omfattande fritidsbebyggelsen inom planområdet (ev.220-230 st.), ligger genomgående mycket nära stränderna.

24st av dessa fastigheter är åretruntboende : 13st vid Övre Valsan, 8st vid Mellan-Valsan och 3st vid Nedre Valsan, därav ligger 2st vid St.Illingen. Totalt är 44 personer mantalsskrivna i dessa fastigheter.

I övrigt är området huvudsakligen fritidsbebyggelse.

Fritidsbebyggelsens fördelning på sjöar och storlek är:

Områden	Liten %	Medelstor %	Stor %	Total st.
Ovre Valsan	69	35	5	134
Mellan Valsan	79	20	1	58
Nedre Valsan + St Illingen	83	14	3	28 + 8

Bebyggelsen är för det mesta tät och ligger på de bästa strandpartierna. Största bebyggelsekoncentrationen finns vid Övre Valsans norra och östra stränder. Vid Mellan- och Nedre Valsan, ligger bebyggelsen i huvudsak vid de östra stränderna.

Hustyp

Det finns stor variation på hustyp, storlek och standard för fritidsbebyggelsen inom planområdet. Byggnadernas utformning runt Valsansjöarna inom planområdet har stor spännvidd och variation gällande storlek, höjd och form.

Husen är uteslutande av trävirke men också av timmer, somliga är klädda med träpanel. Det finns 1-, 1½ - och 2planshus med vanligt sadeltak, brutet sadeltak samt kopplat sadel- och pulpettak. Dessutom förekommer olika takform i en och samma byggnad (många tillbyggnader och ändringar). Taklutningarna är ganska små (undantag finns). Taktäckningsmaterial utgör av tegel, papp och plåt i rött, svart och en del nyanser av grågrönt.

Altan och veranda är den vanligaste tillbyggnaden och det förekommer i nästan varje hus.

Den dominerande fasadfärgen är falurödfärg men det förekommer även järnvitriol och trätjära. Fönstersnickeriernas utformning, mått och placering är mer slumpmässiga än genomtänkta.

Sammanfattningsvis kan man konstatera att byggnaderna som uppfördes med knappa resurser och enkla medel, utan några större arkitektoniska ambitioner (med några få undantag) speglar tidens förenklade och anspråkslösa fritidsbyggande. Men trots detta ger området ett harmoniskt och organiskt helhetsintryck, som gör området intressant och värt att bevara.

Byggnaderna kan med avseende på storlek och standard indelas i tre kategorier:

Hustyp(storlek)	Liten	Medelstor (40 – 69 m ²)	Stor
Stand	Låg	Medel	Hög

Största andelen av bebyggelsen har haft en bostadsyta under 40 m² vid uppförande. Men många av de enkla och små byggnaderna har under åren byggts om och byggts till. Trots det, och trots det att största andelen fastighetsägare har sitt permanenta boende i Borlänge och Falu kommun, utnyttjas inte husen frekvent och i större utsträckning under vinterhalvåret. Detta skulle kunna bero på att husen är små, kvaliteten och standarden är låg.

Strandförhållanden

Bebyggelsen ligger som ett radband längs stränderna. Största delen av stränderna blockeras genom bebyggelsen eller topografien. Allmänhetens tillgång till bra stränder är mycket begränsad. Nästan hälften (46%) av den totala strandlängden inom planområdet är ockuperad för enskilt ändamål (mycket hög andel jämförelse med andra delar). Enligt en tidigare inventering, kan strändernas längdförhållanden och kvalitet, inom planområdet, med hänsyn till framkomlighet, bad och annat friluftsliv redovisas som följande:

1. Ockuperade stränder 46 % av den totala strandlängden
2. mindre bra stränder 36 % ”
3. bra stränder 16 % ”
4. mycket bra stränder 2 % ”

Det som framgår av inventeringen är att strandavsnitt, som bedöms ha god kvalitet är starkt begränsade. Det är därför mycket viktigt att de återstående attraktiva stränderna, som ännu inte är spärrade, förbli tillgängliga även i framtiden.

Badplatser

Trots Valsansjöarnas sammanhängande sjösystem och långa stränder, finns det bara en badplats av större betydelse för allmänt friluftsliv, nämligen vid Valshed, Övre Valasansjöns norra strand. Det finns också mindre badplatser som är av intresse enbart för närliggande bebyggelse grupp eller enbart för enskild fritidshusägare.

Strandskydd

Enligt kommunens översiktsplan -90 råder generellt strandskydd vid alla stränder längs med sjöar och de flesta vattendrag inom planområdet, enligt naturvårdslagen. Dessutom råder det utökad strandskydd för Mellan Valsans sydvästra strand.

Fornlämningar

Under 70-talet, utfördes på uppdrag av dåvarande landsantikvarien i Kopparbergs län, en inventering av fornlämningar och kulturhistoriskt intressanta miljöer inom ett större område runt Gimmen-Valsansjöarna. Ett stort antal objekt av olika värde har påträffats. Resultatet av inventeringen finns tillgänglig hos Byggnadsnämnden i Borlänge kommun.

Ett omfattande material bl.a. om fornlämningar finns i Länsstyrelsen Dalarnas Regionalt Underlagsmaterial "RUM", som utgör en sammanställning av underlag från centrala statliga myndigheter och redovisar statens anspråk när det gäller

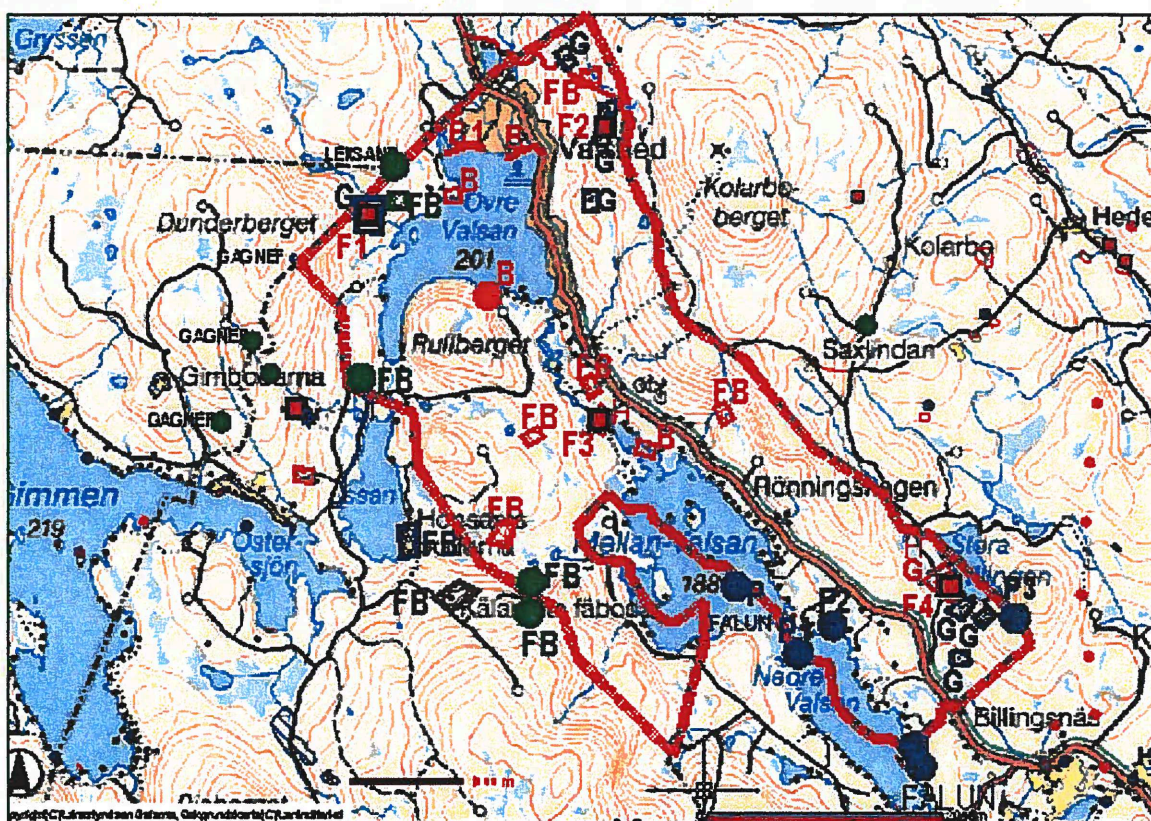
användningen av vissa mark- och vattenområden inom olika sektorer av den fysiska planeringen.

”Fasta fornlämningar är skyddade enligt lagen om kulturminnen, 2 kapitlet. Fasta fornlämningar är lämningar efter människors verksamhet under forna tider, som har tillkommit genom äldre tiders bruk och som är varaktigt övergivna.

Till en fast fornlämning hör ett så stort område på marken eller på sjöbotten som behövs för att bevara fornlämningen och ge den ett tillräckligt utrymme med hänsyn till dess art och betydelse. Detta område benämns fornlämningsområde”.

”Varje arbete som berör en fornlämning eller ett fornlämningsområde, kräver länsstyrelsens tillstånd. Länsstyrelsen prövar om tillstånd kan lämnas för ingrepp i en fornlämning”.

Följande karta med beteckningar, fakta och tabell är utdrag ur Regionalt Underlagsmaterial ”RUM”.



----- Gräns för områdesbestämmelserna

punkt	yta	linje	typ	Lämningstyp
●	□	—	Fast fornlämning	B Boplats
●	□	—	Uppgift om kulturhistorisk lämning	G Gruvområde
●	□	—	Bevakningsobjekt	FB Fäbod
●	□	—	Övrig kulturhistorisk lämning	
■			F1,2... Potentiellt förorenad mark	

Följande tabellerna är faktaförklaring till karta ovan

BETECKN.	KOMMENTAR	OBJEKTNAMN	BRANSCH	BR_INFO	RISK_FAS_1	RISK_FAS_2
F1	Läge och information osäker	Dunderberget	Gruva och upplag	Gruvor (sulfidmalm)	0	0
F2	Läge och information osäker	Kolarboberget	Gruva och upplag	Gruvor (Fe)	0	0
F3	Läge och information osäker	Finnhyttan	Gruva och upplag	Slaggdeponi (sulfidmalm)	0	0
F4	Granskad	Kuså Nickelgruva	Gruva och upplag	Gruvor (sulfidmalm)	0	0
	Läge och information osäker	Kuså Nickelgruva Hyttslagg	Gruva och upplag	Slaggdeponi (sulfidmalm)	0	0

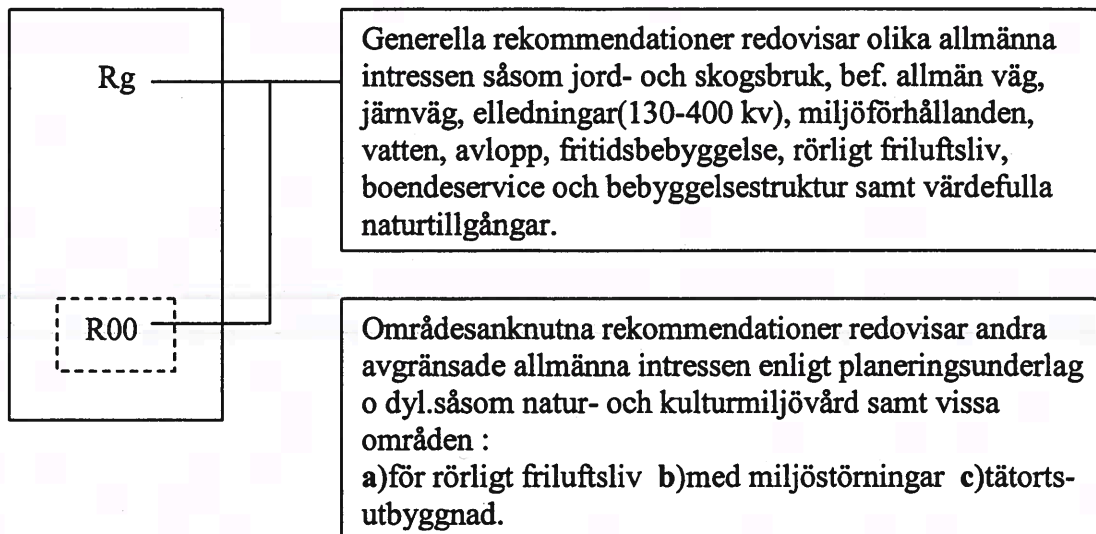
BETECKN.	LÄMNINGSTYP	ANTI KV_BED	EGENSKAP1
P1	Naturföremål/-bildning med tradition	Övrig kulturhistorisk lämning	Typ: Ev. i beskrivning
P2	Fyndplats	Övrig kulturhistorisk lämning	Fyndmaterial: Ev. i beskrivning
B	Boplats	Fast fornlämning	Fyndmaterial: Ev. i beskrivning
B1	Boplats	Fast fornlämning	Fyndmaterial: Ev. i beskrivning
	Blästbrukslämning	Fast fornlämning	Typ: Slagg/slaggvarp
FB	Fäbod	Uppgift om	-
G	Gruvområde	Fast fornlämning +Övrig kulturhistorisk lämning	-
L(Falun)	Färdväg	Fast fornlämning	Typ: Ev. i beskriv

Många fornlämningar skadas i samband med skogsbruk, ofta så att de är omöjliga att återställa. Vid en inventering i regionen år 2001 uppvisade 32 procent av forn- och kulturlämningarna skador. Därför måste forn- och kulturlämningar på skogsmark kartläggas och informationen bli tillgänglig för alla inblandade, enligt "RUM"

UTDRAG UR KOMMUNENS ÖVERSIKTSPLAN -90, Rg-OMRÅDEN

I Borlänge kommuns översiktsplan -90 indelas hela kommunens yta i två kategorier av områden med hänseende till de rekommendationer som ges i översiktsplanen.

1. Rg- områden = generella rekommendationer som omfattar områden som ej regleras av detaljplan, områdesbestämmelser eller vissa förordnanden.
2. R00-områden = områdesanknutna rekommendationer.



Inom båda dessa typer av områden kan det även gälla särskilda förordnanden med stöd av plan- och bygglagen (PBL), naturvårdslagen (NL), väglagen, vattenlagen, kulturmiljölagen ...

FRITIDSBEBYGGELSE - Beskrivning:

Den övervägande del av fritidshusen ligger utanför nuvarande och planerade verksamhetsområden för allmän vatten- och avloppsanläggning. Vägavstånden inom kommun är så korta att intresse för permanentbosättning kan föreligga inom nästan hela kommunen.

Vid bygnadsåtgärder och/eller övergång till åretruntboende aktualiseras ofta ändringar i enskild VA-anläggning. Möjligheter till miljömässigt godtagbar lösning varierar med olika områdets naturförutsättningar. Om man ur allmän synpunkt för vissa områden vill bibehålla karaktären av landsbygd med fritidsbebyggelse samt begränsa intresset för åretruntboende är en planmässig möjlighet att påverka detta genom att reglera maximal byggnadsyta (ex 50-60 kvm för huvudbyggnad).

Ett dominerande miljöproblem vid en successiv övergång till åretruntboende är de ökade avloppsutsläppen som påverkar vattentäkter m m genom yt- och grundvattenföroreningar. Till detta kan inom blandområden i varierande grad uppkomma problem med renhållning, energi, kommunikation samt service gällande grundskola, barn- och äldreomsorg mm.

a. Generella rekommendationer för Rg-området (hela planområdet)

Med hänsyn till befintlig standard på vägnät, VA-lösning, boendeservice samt det sociala värdet av ett billigt fritidsboende, bör ur allmän synpunkt, bebyggelse inom de flesta områden som tillkommit för fritidsändamål bibehållas som sådan. Vid förändringar av enskild VA-anläggningarna bör så lång så möjligt miljökonsekvenserna beaktas så att de ej medför krav på kommunala åtgärder med hänsyn till den allmänna hälsovården. Om man vill bibehålla karaktären hos vissa områden och

begränsa intresset för åretruntboende kan en maximering av byggnadsytan behöva aktualiseras.

Nybyggnad av fritidshus bör huvudsakligen lokaliseras utanför områden med befintlig och framtida permanentbebyggelse samt med sådana tekniska lösningar så att ett ev permanentboende inte medför krav på kommunala investeringar. Vidare med en lokalisering, som är förenlig med jord- och skogsbrukets intressen.

b. Områdesanknutna rekommendationer för R7-området (norra delen av planområdet) Nybebyggelse, avloppsutsläpp eller andra åtgärder, som minskar områdets naturvärden och försämrar vatten av hög kvalitet, är olämpligt. En målsättning är att helt begränsa våtmarksdikning inom området samt att beakta de ekologiskt särskilt känsliga naturförutsättningarna.

Vad har en områdesbestämmelse generellt för syfte?

Enligt plan- och bygglagen (PBL) samt miljöbalken (MB) vilka är de viktigaste lagar och förordningar som berör samhällsplanering och byggande:

1. Områdesbestämmelser skall kunna antas om kommunen vill säkerställa ett syfte i översiktsplanen (som anger grunddragen i användning av mark- och vattenområden) inom ett begränsat område som inte har detaljplan. Kopplingen till översiktsplanen är nödvändig.
2. Områdesbestämmelserna är tänkta att reglera endast ett begränsat antal frågor oftast inom befintliga bebyggelseområden.
3. Områdesbestämmelser ger ingen förhandsbestämd byggrätt.

Med områdesbestämmelser får regleras bl.a.

- a. Markanvändningen (t ex förhindra olämpliga förändringar och garantera en önskvärd utveckling av mark och bebyggelse).
- b. Bebyggelsens egenskaper (t ex placering, utformning och utförande av byggnader).
- c. Administrativa frågor (t ex kan bygglovsplikten utökas eller minskas dvs i vad mån åtgärder kräver lov).
- d. Största tillåtna byggnadsyta för **fritidshus** och storleken på tomter till sådana hus

(Fritidshus med stora byggytor ökar intresse för åretruntboende. Vid en successiv övergång till åretruntboende kan behoven av och problem med kommunal teknisk försörjning samt kommunal service öka i framtiden).

Som framgår ovan, skall förslaget till områdesbestämmelse vara "förenligt med översiktsplanen", som innebär att områdesbestämmelser skall överensstämma med översiktsplanens intentioner i frågor om områdets användning och utformning.

I enlighet med PBL samt beaktande av de intentioner som kommit till direkt uttryck i översiktsplanen upprättas områdesbestämmelser vid planskedet som följande:

OMRÅDESBESTÄMMELSER

Såsom framgått har Valsansjöarna med sin omgivning en värdefull naturmiljö och en speciell bebyggelsekaraktär. För att öka förutsättningarna för ett bevarande av den värdefulla naturmiljön och säkerställa områdets nuvarande karaktär har följande bestämmelser föreslagits:

Placering, utformning och utförande av byggnader

- 1 Med hänsyn till områdets ekologiska känslighet, samt sjöarnas och naturmiljöns betydelse för friluftsliv, bör ej någon betydande förändring i fastighetsindelning ske.
- 2 Vid ny- och tillbyggnad bör byggnaden ges en enkel rektangulär planform eller vinkelbyggnad av sådan form.



- 3 Vid ny- och tillbyggnad får nockhöjden ej överstiga 6 meter.
- 4 Vid ny- och tillbyggnad får förhållandet mellan byggnadshöjd (H) och bredd (B) i undantagsfall understiga 1/2 (dvs. $H/B \geq 0,5$).
- 5 Vid ny- och tillbyggnad ska byggnaden förses med sadeltak eller brutet sadeltak
- 6 Vid ny- och tillbyggnad ska taknocken vara parallell med byggnadens långsida.



- 7 Vid ny- och tillbyggnad ska lägsta och högsta taklutning i ett sadeltak vara 22 resp 34 grader.
- 8 Inom Valsanområdet finns flera traditionella härbren. Utan hinder av bestämmelserna om höjd får traditionella härbren uppföras
- 9 Vid uppförande av ny byggnad skall taktäckningsmaterial utgöras av rött lertegel eller annat likvärdigt sådant
Vid till- och ombyggnad bör det i möjligaste mån användas rött lertegel eller annat likvärdigt sådant.
- 10 Fasadbeklädnadsmaterial ska utgöras av trä.
- 11 Fasadfärg ska vara faluröd, järnvitriol, trätjära eller annan slam- eller linoljefärg av likvärdig kulör.

Administrativa bestämmelser: utvidgad bygglovsplikt

Inom planområdet ska bygglov krävas för att:

1. Färga om byggnader med andra kulörer än den befintliga samt det som anges i punkt 11
2. Byta fasadbeklädnadsmaterial till annat än trä.
3. Väsentligt ändra byggnadens utseende.

Marklov

Marklov krävas för dikning av våtmark.

STADSBYGGNADSKONTORET I BORLÄNGE.
AUGUSTI 2006



Arne Ludvigsson
Stadsarkitekt



Hossein Manafi-Rasi
planarkitekt

Godkännande	BN	2006-11-22
Antagande	KF	2006-12-20—21
Laga kraft		2007-01-17