



Detaljplan för

## Mangeln 1 (Fellbys)

Rättviks tätort,  
Rättviks kommun

### Samrådsredogörelse

Plannr:

---

### Inledning

#### Allmänt

Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från samrådet av detaljplan för Mangeln 1 (Fellbys).

Samrådsredogörelsen redovisar inkomna synpunkter samt förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen informerar också om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Under samrådet inkom 6 synpunkter, varav 5 med erinringar. Yttrandena i sin helhet är diarietförda och finns tillgängliga hos Samhällsutvecklingsförvaltningen.

#### Samrådskrets

Samrådet genomfördes under perioden 6 mars till 18 april 2017. Då fanns planhandlingarna fanns utställda i stadshusets foajé, på kulturhuset/biblioteket och på kommunens hemsida. De har också annonserats i Rättviksnytt och hos Dalarnas tidningar.

Den 9 mars ordnades öppet hus i kulturhuset där politiker, tjänstemän och Rättviks fastigheter AB fanns representerade för att svara på frågor om planförslaget.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas och kommenteras inkomna synpunkter. I kommentaren lämnas också förslag på hur inkomna synpunkter tillvaratas i den fortsatta planeringen.

Länsstyrelsen

2017-04-11

### Hälsa och säkerhet

#### *Buller*

Det är utmärkt att en bullerutredning med olika alternativa placeringar tagits fram tidigt så att den har kunnat användas som underlag för att välja var byggnaden ska placeras. Byggrätten i planen har dock lagts mitt emellan några av de utredda alternativen, vilket innebär att det inte är helt klart vilka delar av fasaden som klarar riktvärdena. Dessutom har huset i bullerutredningen, såvitt vi förstår, vänts åt fel håll. Om den längsta fasaden kan fungera som bullerskydd för de indragna delarna av byggnaden, kommer förmodligen bullervärdena på gavlarna att sjunka. Det behövs därför en bullerberäkning av den i planen valda placeringen av byggrätten som kan föras in i planbeskrivningen, för att finnas till hands vid framtida bygglovsprövning. Om det visar sig att bygganden måste ha ena långsidan längre än den andra för att klarar riktvärdena ska detta läggas fast i planen, tex genom att byggrätten formas efter huset.

Vidare ska det finnas en planbestämmelse som låser fast de krav på orientering som gäller för lägenheter av olika storlek vid de bullernivåer som utredningen redovisar.

Planbeskrivningen anger att en uteplats för de boende ska anordnas på den bullerstörda sidan av huset. Planen behöver säkerställa hur en sådan uteplats ska klara kraven i bullerförordningen.

#### *Översvämning*

Den geotekniska undersökningen visar att grundvattennivåerna i området är höga. Området ligger även nom högsta flödet vid översvämning från Enån/Siljan, och på en höjdnivå som är nära nivån för 100-årsflödet. Båda dessa aspekter behöver utredas för att identifiera åtgärder som behöver vidtas i samband med att området bebyggs. Dessa åtgärder ska regleras genom planbestämmelse.

#### Övrigt att beakta

Planen medger en ganska hög byggrätt på en ganska smal tomt, vilket innebär att skugga från den nya byggnaden kommer att beröra grannfastigheter. Kommunen bör därför överväga att komplettera planbeskrivningen med en solstudie.

I planbeskrivningen anges ett antal krav på den nya byggandes utformning/placering som inte är kopplade till någon planbestämmelse. Det innebär att kraven inte är juridiskt bindande, men kan tolkas så av den som läser planbeskrivningen, vilket gör planhandlingarna otydliga.

Behovsbedömning enl. 6 § Förordningen om miljökonsekvensbeskrivning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning, att planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Svar:

Buller

*Bullerutredningen har uppdaterats efter samrådet. De nya beräkningarna av bullersituationen har gjorts mot en modell där byggnaden är korrekt placerad.*

*Vid en noggrannare granskning av den beräkningsmodell som legat till grund för tidigare bullerutredningen identifierades ett fel. Hastighetsbegränsningen för en av gatorna nära planområdet har i modellen angivits som 100 km/h istället för 30 km/h, vilket medfört att de framräknade värdena från den tidigare gjorda utredningen blivit lägre efter en omräkning.*

*Med den exakta husplaceringen och korrigerigering av hastigheterna i beräkningsmodellen visar det sig att det är möjligt att uppföra en byggnad inom planområdet som klarar gällande riktvärden.*

*För att säkerställa att byggnaden placeras på den del av fastigheten som enligt beräkningar är bäst lämpad ur bullersynpunkt. Det nya planförslaget styr därför med prickmark den exakta placeringen av den byggnadskropp RFAB önskar uppföra.*

*För att ytterligare ge möjlighet att inom fastigheten anlägga en tystare miljö och ge förutsättningar för trevlig utevistelse ger planen möjlighet att bygga en pergola/altan med "väggar" ut mot trafiken. För att möjliggöra detta läggs plusmark, med förtydligande uteplats, i en del av planområdet. Ett förslag till utformning av denna visas i planbeskrivningen.*

Översvämning

*En planbestämmelse införs på kartan som säger att byggnadsdelar under högsta nivå för 100-års flödet ska uppföras med vattentät konstruktion.*

Övrigt

*En solstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.*

**Lantmäteriet  
2017-04-13**

I gällande plan finns hörnavskärning för Mangeln 1 redovisat i hörnet Ågatan - Annikasgatan, detta kanske ska övervägas även nu.

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska upprättas som ska reglera utbyggnaden av teknisk infrastruktur. Närmare vad detta avtal ska innehålla eller vilken kostnadsfördelning som ska ske anges inte. Det innebär att det saknas möjlighet för Lantmäteriet att lämna råd enligt 6 kap. 40-42 §§ PBL rörande avtalsinnehållet

Svar:

*Efter avstämning med kommunens trafikplanerare konstateras att en sådan avskärning som lantmäteriet efterlyser inte behövs.*

*Det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och exploatören beskrivs närmare i planbeskrivningen under rubrik Organisatoriska frågor.*

**Trafikverket**  
**2017-04-28**

Här kommer några synpunkter/funderingar från Trafikverket med fokus på buller:

1. Hur blir det med tyst sida för alla lägenheterna? Det blir värst för den översta våningen
2. Att bygga huset som det planeras innebär att man långsiktigt inte tar hänsyn till de boendes hälsa.
3. Det ser ut att saknas genomgående lägenheter med balkonger placerade mot den tysta sidan, dvs på en sidan där ekvivalent 55 dBA inte överskrids.
4. Att glasa in balkonger mot den bullriga källan är inte detsamma som en skyddad sida, de är enbart ett komplement till en skyddad sida.
5. De som ska bo på den övre våningen, och den våningen kommer att sticka upp över andra hus mot väg och järnväg, kommer att få mest problem med buller från trafiken.
6. Buller från alla källor i närheten av det kommande bostadshuset ska tas med i beräkningar för att visa hur det kommer att påverka de boende.
7. Bullernivåer får ej överskrida beslut enligt SFS 2015:216.:

I övrigt hänvisas till länsstyrelsens synpunkter.

Svar:

1. *Gällande föreskrifter för buller gäller, vilket innebär att tyst sida ska kunna erbjudas. Planlösningen för den byggnad som planeras uppföras inom fastighet Mangeln 1 har små lägenheter, högst 35 kvm, placerade ut mot gatan vilket ger att 60 dBA ekvivalent ljudnivå gäller. Den reviderade bullerutredningen visar att det är möjligt att klara gällande riktvärden inom området. Se mer under rubrik Buller vid svar på yttrande från länsstyrelsen.*
2. *Gällande riktvärden för buller + en bedömning av rådande och framtida ljudsituationen har varit stor del i bedömningen av fastigheten Mangeln 1 som bostadsfastighet.*
3. *Se punkt 1.*
4. *Se punkt 1. Inglasade balkonger kommer inte uppföras som garant för en tyst sida/godkänd ljudmiljö. Det är möjligt att anordna en uteplats med god ljudmiljö inom planområdet.*
5. *Den genomförda bullerberäkningen visar hur de olika våningarna drabbas av buller från väg och järnväg. Ljudet från järnvägen ger högre bullernivåer på de övre våningsplanen medan ljuder från de närliggande gatorna drabbar de nedre våningarna mer.*

6. *Buller från både de närliggande gatorna, från riksvägen och från järnvägen bedöms i den genomförda bullerutredningen.*

7. *Noteras*

**Dala Vatten avfall**

Generellt i hela handlingen bör benämningen avlopp/avloppsledning ändras till spillvatten/spillvattenledning i de sammanhang där både spill- och dagvatten beskrivs. Avlopp ska endast nyttjas när man avser både och. Ordet avlopp är ett sammanfattande begrepp som inkluderar både spill- och dagvatten, samt även andra typer av avlopp, som t.ex dräneringsvatten, kylvatten etc.

Allmänt kan påpekas att det kan finnas risk för bakvatten i spill- och dagvattenledningar vid stora nederbörds mängder och höga grundvattennivåer.

Inga synpunkter i övrigt.

*Svar:*

*Planbeskrivningen ändras så att rätt benämningar används.*

**Miljö- och  
byggnadsnämnden  
2017-03-22**

Nämnden påpekar svårigheten att placera soprum i anslutning till det planerade bostadshuset (pga. prickmark) och önskar att detta åtgärdas till granskningsförslaget. I övrigt ingen erinran.

*Svar:*

*Rättviksfastigheter AB avser att omhänderta avfall från den nya byggnaden i tätslutande, nedgrävda kärl – sk. Moloker. Två sådana kommer behövas inom området – en för brännbart avfall och en för organiskt avfall. Dessa töms av en lastbil som måste kunna ha åtkomst till kärLEN.*

*Planens formulering för prickmark ändas så att det blir tydligt att det är tillåtet att placera två stycken sk Moloker inom planområdet. En text om den planerade sopherteringen läggs till i planbeskrivningen.*

**Synpunkter utan  
erinran**

Scanova meddelar (2017-03-29) att de lämnar planhandlingarna utan synpunkter.

## **Ändringar efter samrådet**

Följande ändringar har gjorts i:

Plankartan:

- Planbestämmelsen för prickmark ändras så att det framgår att det tar tillåtet att placera sk. Moloker, för sophertering, inom planområdet.
- En planbestämmelse införs på kartan som säger att byggnadsdelar under högsta nivå för 100-års flödet ska uppföras med vattentät konstruktion (f<sub>3</sub>).

- En yta inom fastigheten gör det möjligt att uppföra en uteplats för de boende. Denna markeras som plusmark med tilläggsförtydligande *uteplats*.
- Gränsen för huvudbyggnadens byggrätt minskas för att endast möjliggöra för den valda placeringen och byggnadskroppen.

Planbeskrivningen:

- En solstudie har tagits fram och redovisas i planbeskrivningen.
- Innehållet i det exploateringsavtal som ska upprättas mellan kommunen och exploatören beskrivs närmare.
- Avsnittet om VA ändras så att rätt benämningar används.
- Möjligheten att anlägga sk Moloker för omhändertagande av avfall beskrivs i planbeskrivningen.
- Den uteplats som möjliggörs genom nytillkommen planbestämmelse beskrivs och illustreras under rubrik *Bebyggelse och karaktär*

Utöver listade ändringar ovan har mindre redaktionella ändringar införts i planbeskrivningen.

## **Fortsatt handläggning**

Efter plansamrådet har inkomna synpunkter har beaktats och planförslaget har ändrats. Planförslaget ställs därefter ut för granskning.

Rättvik 2017-05-23

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Sydén

Mark- och planchef