



Detaljplan för

Gärdebyn 4:3 m.fl. (Vidablick)

Gärdebyn
Rättviks kommun

Utlåtande

Plannr

Inledning

Allmänt

Utlåtandet sammanfattar inkomna synpunkter från programsamråd, plansamråd och planutställning, samt redovisar hur synpunkterna beaktats under den fortsatta hanteringen av detaljplanen. Utlåtandet informerar också om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Plansamråd

Ett förslag till planprogram för detaljplan för del av Gärdebyn 4:3 m.fl. (Vidablick) var föremål för programsamråd under tiden 15 augusti – 5 september 2011 och plansamråd tiden 11 maj – 16 juni 2012.

Inkomna synpunkter från dessa båda samråd med bemötanden är redovisade i samrådsredogörelse 1 och 2. Nedan sammanfattas dessa samråd.

Flertalet synpunkter från programsamrådet berörde trafiksäkerheten till och utmed Vidablickvägen, möjligheterna för allmänheten att parkera i området i framtiden, exploateringsgraden och förändringen av områdets karaktär från naturområde till bostadsområde. Vidare framfördes synpunkter på hälso- och säkerhetsaspekter samt hantering av dagvatten vid hårdgörning av ytor.

Under plansamrådet inkom åter synpunkter på trafiksäkerheten utmed Vidablickvägen och särskilt utformningen av korsningen med riksväg 69. Vägföreningen betonade att ingen ny exploatering bör tillkomma innan en ny väg till Vidablick byggts ut. Vidare poängterades att nuvarande vägarna inte är tillräckligt stabila, breda eller lämpliga för tung trafik. Som tidigare framfördes synpunkter på områdets värde för besöksnäringen och det rörliga friluftslivet, den höga exploateringsgraden och dagvattenhanteringen.

Efter plansamrådet har en geotekniks utredning, va-utredning med kostnadskalkyl och en dagvattenutredning tagits fram som underlag för det fortsatta planarbetet.

Planutställning Detaljplanen har efter bearbetning varit utställd för granskning under tiden 23 december 2013- 7 februari 2014. Under planutställningen har 6 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter med bemötande redovisad nedan.

Sammanfattning av inkomna synpunkter från planutställningen

Länsstyrelsen Vid terrasseringar, utfyllnad eller lutning som kan påverkas enligt SGU:s indikatorer behöver påverkan på markens bärighet utredas avseende risker för ras eller skred vid exempelvis extrem nederbörd. Länsstyrelsen har därutöver inget att erinra.

Svar:

I samband med bygglovhanteringen ska krav på särskilt utredning i samband med större markarbeten som terrasseringar, utfyllnader eller lutningar ställas. Detta skrivs in i det exploateringsavtal som kommunen upprättar med exploatören VB Fastigheter AB, som i sin tur förbinder sig att skriva in krav på särskild utredning vid försäljning av tomter.

Dala Vatten Avfall AB

Dala Vatten Avfall AB framför att ordet avfall i plan- och genomförande-beskrivningar ska bytas ut till ordet spillvatten. Det poängteras också att det avtal som finns med exploatören är muntligt och att exploatören ska upprätta en kostnads- och intäktsberäkning inför tecknandet av ett skriftligt avtal. Eftersom hela anläggningsavgiften kan debiteras i samband med att avtal tecknas ska texten "minus lägenhetsavgift" i genomförandebeskrivningen strykas.

Det poängteras också att Rättviks reningsverk för närvarande är överbelastat och att alla anslutna spillvatteneldningar ska godkännas av RTAB:s styrelse.

Svar:

Ordet avlopp byts ut till spillvatten i plan- och genomförandebeskrivningarna och likaså stryks texten om "minus lägenhetsavgift" i genomförande-beskrivningen. I genomförandebeskrivning och exploateringsavtal poängteras behovet av en kostnads- och intäktskalkyl som underlag för skriftligt avtal med Rättviks Teknik AB. Vidare ska skriftligt avtal finnas med Rättviks Teknik AB innan verksamhetsområdet för VA utökas till att omfatta planområdet.

Södra Rättviks Vägörening

Vägföreningen ansvarar för tillfartsvägen till Vidablick så länge kommunen inte fullföljt utbyggnaden av en ny Vidablickväg. Vägföreningen vill därför ha svar på två huvudfrågor d.v.s. väg och trafik samt dagvatten.

Många fastighetägare utmed vägen oroas av den ökade trafiken på Vidablickvägen, särskilt på vintern när trafiken leds in via Bäck. Denna stäcka sammanfaller med barnens skolväg. Vägföreningen har tidigare fått löften av kommunen om att en ny Vidablickväg ska byggas för att trafiksituationen för boende i Altsarbyn ska bli acceptabel.

Vägföreningen har också genomfört en kostsam upprustning av vägens övre del, som i huvudsak används av turister och boende i Vidablickområdet. De boende i Vidablicksområdet tillhör Lerdal-Gärdebyns vägförening.

Vägföreningen har redan idag stora problem med vattenflöden och erosion. Detta måste studeras noggrant i det fortsatta planarbetet, för att minska konsekvenserna för vägen och vägföreningens ansvar.

Vägen är svag på många ställen och måste stängas av för tung trafik under våren på grund av det ökade vattenflödet. Den dagvattenutredning som tagits fram visar att åtgärder att begränsa vattenflödet men dagvattentillströmningen kommer likväl att öka.

Södra Rättviks Vägförening anser att kommunen inte tar sitt ansvar för vägfrågan och motsätter sig bestämt att föreslagen detaljplan genomförs så länge som en ny Vidablickväg inte byggs.

Svar:

Det är bara att beklaga att Vidablickvägen inte ännu inte byggts ut. Då ett nytt sträckningsalternativ för en ny Vidablickväg tagits fram har kommunen för avsikt att göra en konsekvensanalys av lämplig vägsträckningen innan en utbyggnad kan ske.

För boende och verksamma inom planområdet ska utfart till allmän väg via Vidablicksvägen säkerställas i samband med fastighetsbildningen. Vid omprövning av Söderås Ga:1 bör detsamma gälla för boende inom stugbyområdet, så att även de betalar för underhåll av Vidablickvägen.

En särskild dagvattenutredning är framtagen för den del av bebyggelsen som avvattnas västerut och ned mot Vidablickvägen. Denna föreslår att en bäckfåra med ett antal dammar anläggs på den kommunala marken mellan vägen och exploateringsområdet för fördröjning av dagvattnet. Denna anläggning ska utformas i samarbete med kommunen, som också ska godkänna densamma. Förslag till markupplåtelseavtal finns framtaget och ska vara påskrivet innan kommunfullmäktige antar planen.

Texten om erosion i behovsbedömningen har ändrats och förtydligats. För att minimera riskerna för skred och ras i samband med häftiga regn kommer krav på särskild utredning vid större markarbeten att ställas vid bygglovhanteringen. Detta regleras i ett exploateringsavtal med markägarna som sedan åtar sig att skriva in detta krav i kontrakt vid försäljning av tomter.

Boende vid Nissegränd

En konsekvens av denna detaljplan blir att trafiken till området kommer att öka ytterligare. Om en ny Vidablickväg ska byggas ut i takt med att Nolängetområdet bebyggs kommer det att ta årtionden innan en ny Vidablickväg byggs ut. Det betyder ökad trafik för dem som bor utmed vägen. Redan idag går den tunga trafiken via Vidablickvägen till fritidshusområdet. En utvidgning av verksamheterna vid Vidablick kommer att öka trafiken ytterligare.

Redan när bebyggelsen utmed Börjes väg och Hagas väg tillkom utlovades en ny Vidablickväg. Fortfarande tvingas bilister som färdas till Vidablick att göra en farlig vänstersväng från riksväg 69. Alternativet är att åka via Söderås och Bäck vilket innebär ökad miljöbelastning på små byvägar. Fortfarande tvingas

de som färdas från Vidablickområdet till en riskabel utfart på riksväg 69. Utfarten är belägen med skymd sikt mot vänster där trafiken från Faluhållet kommer i hög hastighet. Alternativet att ta omvägen via Söderås ger stor miljöpåverkan liksom färd genom Lerdal.

Tänk om och gör tillfarten till Vidablick trafiksäkrare för såväl besökare som boende och bygg ut vägen i hela dess sträckning. Finns förtroendevalda som har egen erfarenhet av trafiksäkerheten i området? Vad blir priset om människoliv förspills eller allvarliga personskador uppstår? Kan kommunen då anses som vållande till en eventuell olycka genom att inte bygga ut en ny väg?

Svar:

Det är bara att beklaga att Vidablickvägen inte ännu inte byggts ut. Då ett nytt sträckningsalternativ för en ny Vidablickväg tagits fram har kommunen för avsikt att göra en konsekvensanalys av lämplig vägsträckningen innan en utbyggnad kan ske.

Boende utmed Vidablickvägen

Det är pinsamt att konstatera att Rättviks kommun lägger fram det ena planförslaget efter det andra kring Vidablick utan att förverkliga planerna på en ny Vidablickväg. Redan när bebyggelsen utmed Hagas och Börjes väg tillkom utlovade politiker och tjänstemän en ny Vidablickväg. Varför håller inte kommunen detta löfte?

Föreliggande planförslag ska avslås i avvaktan på att kommunen fullföljer utbyggnaden av en ny Vidablickvägen enligt detaljplanen från tidigt 1990-tal.

Svar:

Det är bara att beklaga att Vidablickvägen inte ännu inte byggts ut. Då ett nytt sträckningsalternativ för en ny Vidablickväg tagits fram har kommunen för avsikt att göra en konsekvensanalys av lämplig vägsträckningen innan en utbyggnad kan ske.

Tomtägare i stugbyområdet

Sökanden har tidigare framfört synpunkter på exploateringsgraden och förändringen av områdets karaktär från turistmål till bostadsområde. Det nu utställda planförslaget har inte ändrats i någon större grad.

Vidablick utgör ett värdefullt besöksmål med stort kulturhistoriskt värde. Skogen som omger anläggningen har stort visuellt värde. Naturkaraktären försvinner med föreslagen exploatering. Området kommer också att förlora sitt kulturhistoriska och turistiska värde och påverka tursitnäringen negativt. För att garantera att verksamhetsområdet kan utvecklas i framtiden bör mer naturmark sparas. Det krävs en stor frizon mellan verksamhetsområden och ny bostadsbebyggelse.

I jämförelse med samrådsförslaget har inga större justeringar gjorts av bostadsbebyggelsen. Exploateringsgraden kring Dalstugan och söder om tornet är för hög. Den nya bostadsbebyggelsen borde i stället underordna sig de turistanknutna verksamheterna och upplevas som ett komplement till dessa. För övrigt framgår det väldigt dåligt vilka verksamheter som kan bli aktuella. Planen bör därför förtydligas.

Detaljplanen bör säkerställa tillräckligt stora parkeringsytor i anslutning till

tornet och Dalstugan.

Vidablicksområdet är välbesökt året om. Här finns fina strövområden, vandringsleder och skidspår. Området är lättillgängligt och har stor utvecklingspotential för det rörliga friluftslivet. HKB-området söder om parkeringen bör därför utgå och området öster om Urtäppsvägen reserveras för rörligt friluftsliv med tillhörande parkering. En ny spårcentral med värmestuga bör etableras i anslutning till parkeringsområdet.

De två tomterna väster om Gärdebygatan ligger separerade från övrig bebyggelse. Då det är oklart hur området i framtiden kommer att utvecklas bör en särskild studie göras som visar hur dessa tomter kan inordnas i en framtida bebyggelse. Innan denna studie görs bör de två tomterna utgå.

Svar

Förslaget till detaljplanen är framtaget i samråd mellan planförfattarna och exploitören i överenskommelse med den politiska ledningen i Rättviks kommun. Tänkbara verksamheter är av karaktären handel, kontor och hotell som inte stör omgivningen. Tolvåsspårets framtid är för närvarande högst osäker och några planer på en spårcentral med värmestuga i anslutning till Vidablick finns inte.

Större delen av befintlig parkering sparas. Vad gäller de två tomterna väster om Gärdebygatan pågår arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan för centrala Rättvik med omnejd. I denna finns inga planer på ytterligare exploatering i detta område.

Ändringar efter utställningen

Här sammanfattas ytterligare ändringar som gjorts efter utställningsskedet, utöver vad som framgår av ovan angivna svar.

På plankartan har texten under rubriken Byggnadsteknik mm. första meningen "Vatten från takavvattning och hårdgjorda ytor ska tas om hand och fördröjas på egen fastighet" strukits. Grundkartan har kompletterats med fastighetsbeteckningar där sådana saknats.

Planbeskrivningen har förtydligats på några punkter. Texten om omhändertagande av dagvattnet har förtydligats vad gäller de tomter som inte ska avvattnas till gemensamma fördröjningsmagasin. Likaså har texten under rubriken rekreation och friluftsliv om Tolvåsspåret reviderats.

För att säkerställa genomförandet av detaljplanen har kommunen tagit fram ett exploateringsavtal och ett markupplåtelseavtal för påskrift av exploitören.

Fortsatt handläggning

Detaljplanen kan antas först efter det att exploateringsavtal och markupplåtelseavtal är påskrivna. Kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen tidigast på sitt sammanträde i april 2014.

6 (6)

Rättvik 2014-02-17

Rättviks kommun

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Birgitta Johanson

Kommunarkitekt

Lars Enlund

Samhällsutvecklingschef