



Detaljplan för

# Lerdal 31:28 (Werkmästergatan)

Lerdal  
Rättviks kommun

## Samrådsredogörelse 2

Plannr

### Inledning

#### Allmänt

Samrådsredogörelse 2 sammanfattar inkomna synpunkter från såväl programsamråd som plansamråd, med tonvikt på det senare samrådet. Av redogörelsen framgår förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar också de förändringar av planhandlingarna som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

#### Samrådsrets

Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, länsstyrelsen, lantmäteriet m fl. Planförslaget har också varit utställt för granskning av allmänheten under såväl programsamråd som plansamråd.

#### Samråd

Under tiden sep- okt 2013 genomfördes ett programsamråd med utgångspunkt från en idéskiss. Inkomna synpunkter behandlade behovet av ytterligare utredningar, otraditionellt bebyggelseläge, tekniska frågor mm.

Därefter har en geoteknisk utredning och en dagvattenutredning tagits fram som underlag för ett planförslag. Detaljplanen har under tiden 24 februari till 28 mars 2014 varit föremål för plansamråd (samråd 2). Sju skrivelser har inkommit, varav tre med synpunkter. Dessa synpunkter sammanfattas och bemöts nedan.

## Sammanfattning av inkomna synpunkter

### Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra vad gäller mellankommunal samordning, miljö kvalitetsnormer, strandskydd samt hälsa och säkerhet.

Länsstyrelsen påpekar att odlingsrösen som är skyddade av miljöbalkens bestämmelser behöver beskrivas i planbeskrivningen. Det kan behövas en skyddande inhägnad i fastighetsgränsen där dagvattenmagasinet föreslås. Vidare bör det regleras i detaljplanen att del av marken inte får fyllas ut. Teckenförklaringen till illustrationen ska förtydligas med dike. Det bör också framgå vem som avses sköta allmän plats som lokalgata och avfallshantering.

Svar:

*Odlingsröset är en stensträng som skiljer en jordbruksfastighet och planområdet. Stensträngen är i dåligt skick, men utgör en naturlig upphöjd avgränsning av fastighetsgränsen, Gränsens läge är markerat med ett enkelt stängsel på mitten av stensträngen. Texten om biotopskydd förtydligas under rubriken mark och vegetation i planbeskrivningen tillsammans med en bild av stensträngen. Hänsynstagande till stensträngen skrivs in i exploateringsavtalet med kommunen med krav på att överföras till försäljningskontrakt med framtida köpare av berörda tomter.*

*Dagvattenmagasinen utgörs av stenmagasin under mark och har ingen öppen vattenyta. De föreslagna dikena är grunda. Något plankrav på inhägnad bedöms därför inte behövas. Detta förtydligas i planbeskrivningen. Vattenmagasinet förskjuts norrut på illustrationen så att stensträngen hamnar söder om magasinet. Teckenförklaringen till illustrationen förtydligas.*

*Texten om markutfyllnad skrevs i programskedet och stryks då dagvattenutredningen föreslagit omhändertagande genom fördröjningsmagasin under mark.*

*Av genomförandebeskrivningen framgår att det ska bildas en gemensamhetsanläggning för allmänna ytorna som byväg, dagvattenmagasin och avfallsanläggningen m.m. Samtliga fastigheter inom planområdet blir delaktiga i denna. De ingående fastigheterna kan sedan köpa driften om de så önskar, exempelvis vägansvaret från Lerdal-Gärdebyns vägförening. Kommunen kommer också att upprätta ett exploateringsavtal med fastighetsägaren så att utbyggnad och drift av allmänna ytor säkerställs. Detta förtydligas i genomförandebeskrivningen.*

### Miljö- och byggnadsnämnden

En nämndledamot har framfört synpunkter att framtida växtlighet inom planområdet ska begränsas i taknockshöjd.

Svar:

*Träd och buskar har olika form och utbredning beroende på art. Lövmassan hos kompakta träd och buskar kan exempelvis vara svår att se*

*igenom. Att begränsa växligheten till nockhöjden i en planbestämmelse är därför inte lösningen på framtida utsiktsproblem. Växtlighet som kapas i nockhöjd kommer också att se onaturlig ut. Träd och växtlighet har också stor betydelse för utjämning av regnvattenflöden och positiv inverkan på lokalklimatet.*

#### **Ägarna till en grannfastighet**

Det krävs en mer detaljerad utredning och redogörelse för hur spillvattnet är avsett att hanteras. Försörjning av spillvatten västerifrån berör oss som fastighetsägare medan försörjning via Werkmästergatan innebär pumpning av spillvatten. Läget för en pumpstation bör då finnas med på plankartan. Utredningen bör också redovisa vad som händer vid strömavbrott. Bräddavlopp kan behövas. Ledningsfall vid en dragning västerut måste utredas. En sådan lösning medför troligen även passage över eller under ledningar för jordvärme på fastigheten Utanåker 3:23.

Byggnadshöjden måste kompletteras med en högsta totalhöjd, förslagsvis 7,5 meter för att förhindra sadeltak med sadeltak åt fel håll, joddlarverandor och liknande. Det räcker inte med att husen ska vara proportionerligt utformade.

Sockelhöjden på 1,2 meter över medelmarknivån är alltför generöst tilltagen. Vi föreslår den ändras till 0,8 meter.

Dagvattenhanteringen måste detaljplaneras på kartan. Kraven på fördröjningsmagasin måste införas i planbestämmelser.

Den önskade bykaraktären behöver preciseras ytterligare på plankartan. Att hänvisa till ett möjligt tun är inte tillräckligt. Vi ser fram emot en analys av vad denna karaktär innebär och hur den åstadkoms.

*Svar:*

*En spillvattenutredning är framtagen som redovisar hur avlopps-försörjningen kan klaras. Den nya spillvattenledningen förslås anslutas med självfall till befintlig ledning på er fastighet. Befintliga ledningar behöver inte bytas ut och jordvärmeanläggning berörs inte. Två av de nytillkommande husen måste pumpa upp sitt spillvatten och pumphusen placeras på tomtmark. Vid strömavbrott stannar spillvattnet i pumphusen vid LPS-stationen som i sin tur larmar. Beroende på antalet personer i hushållet är pumpen igång från 1-2 gånger per dygn till 2 gånger i veckan.*

*I stället för en begränsande högsta totalhöjd införs en bestämmelse om att taknocken ska placeras parallellt med husets längdriktning. I kombination med tillåtna takvinklar och byggnadshöjder borde detta räcka för att uppnå syftet med detaljplanen.*

*Marken sluttar med cirka åtta grader lutning. Det innebär att markens medelnivå måste justeras i samband med byggandet av hus. I det reviderade planförslaget föreslås att sockelhöjden inte får höjas mer än 0,6 meter över medelmarknivån. Se sektion i planbeskrivningen.*

*Under rubriken Markens anordnande i planbestämmelserna ställs krav på anläggandet av dagvattenmagasin för fördröjning av regnvatten.*

*Dagvattenmagasinen ska liksom övrig infrastruktur vara utbyggd innan tomter får säljas. Detta regleras i ett exploateringsavtal med kommunen. Text med hänvisning till planbeskrivningen förs in på plankartan.*

*Planbestämmelsen som reglerar placering av hus på tomtmark har förtydligats och en ny bestämmelse om utformning av fönster har lagts till. Bykarakteren har förtydligats i planbeskrivningen. Vi har också möjlighet att till viss del styra utformningen i samband med bygglovprövningen.*

#### **Ytterligare granne**

Det planerade området kommer att avvika på ett olyckligt sätt från befintlig bebyggelse vid Werkmästergatan. Det är olämpligt att klämma in ett gyttrigt villaområde bland befintlig gles bebyggelse på stora tomter. Hade denna lunda inte sålts till en exploatör utan istället erbjudits rågrannar hade det inte blivit aktuellt med bebyggelse i denna form. Ny bebyggelse bör ske utmed Werkmästergatan.

Utsikten sker till 100 % över min mark. Mellan mina öppna åkrar och exploateringsområdet ligger min slog. Förutom att denna årligen slås utgör den också mitt gårdsnära vedskifte. Om ny bebyggelse tillkommer kan jag komma att utsättas för påtryckningar från villaägarna om att jag ska avverka min skog för att de ska få förbättrad utsikt. Jag befara därför att byggnationen kommer att inverka negativt på mina möjligheter att i framtiden använda och sköta min skog.

Som väntat medförde borttagningen av matjordsskiktet skada på min fastighet. Vattnet tar med sig lös jord från lindan och dess nygrävda dike och sätter igen bäcken med sediment. Trösklar av sand bildas i min bäck på de ställen där den planar ut. Jag har redan tvingats rensa bäcken en gång och nu är det dags igen. Jag har aldrig förrän nu tvingats göra detta. Rent juridiskt har därför en rörig situation uppstått. Vem är ansvarig efter det att detaljplanen vunnit laga kraft? Ägaren till Lerdal 31:28 har meddelat att fördröjningsmagasinen kommer att byggas så snart markförhållandena tillåter. Vem är juridiskt ansvarig för skador om magasinet byggs innan beslutsprocessen är slutförd? Placeringen av fördröjningsmagasinet kommer inte att påverka avrinningen i min bäck, eftersom bäcken rinner diagonalt över lindan. Den lägsta punkten ligger vid utloppet i min bäck. All verksamhet på denna lunda kommer att öka slamflödet i bäcken. Jag kräver därför att åtgärder vidtas för att förhindra påverkan på min fastighet i fortsättningen.

Jag motsätter mig byggnation av ett villaområde på Lerdal 31:28.

*Svar:*

*Den lunda ni har är mycket välskött och utgör en tilldragande miljö i anslutning till planområdet. Framtida köpare av planerade tomter kommer också att uppleva området på plats och vara införstådda med att det står träd nedanför exploateringsområdet. Respekten för er lunda kan också regleras i det exploateringsavtal som kommunen kommer att upprätta med markägaren. Då kan denne i sin tur sälja tomterna med förbehållet att framtida köpare respektera träden på er lunda.*

*Den juridiska situationen är mycket enkel. Det är exploatören som är juridiskt ansvarig för förändringar av markförhållanden såväl före som efter det att detaljplanen vunnit laga kraft, innan tomterna säljs. Det finns inget krav på marklov utanför detaljplanerade områden. De förändringar av marken som görs innan detaljplanen vunnit laga kraft gör exploatören på egen risk.*

**Synpunkter utan erinran**

Lantmäteriet, Hyresgästföreningen Siljansbygden, Skanova och räddningstjänsten har inget att erinra mot detaljplanen.

## **Ändringar efter plansamrådet**

Planbestämmelserna har förtydligats vad gäller placering av gårdsbyggnader, taknocken läge och fönsterutformning. Tillåten sockelhöjd över medelmarknivån har sänkts. Bestämmelsen om souterrängvåning utgår. Ett u-område har lagts in på plankartan för framtida utbyggnad av spillvattenledningar över tomtmark.

Illustrationen har justerats och kompletterats.

Plan- och genomförandebeskrivningen har förtydligats på ett antal punkter. Beskrivningen har också kompletterats med bild på stenmagasinet och en sektion genom del av planområdet. Bilden med utsikten från planområdet har bytts ut.

En mindre justering av texten i behovsbedömningen har också gjorts.

## **Fortsatt handläggning**

Detaljplanen ställs ut för granskning under maj-juni månader 2014. Kommunstyrelsen förväntas godkänna densamma för antagande i september 2014 och kommunfullmäktige anta detaljplanen i oktober 2014. Därefter vidtar laga kraft prövningen.

Rättvik 2014-04-24

Rättviks kommun

SAMHÄLLSUTVECKLINGSFÖRVALTNINGEN

Birgitta Johanson

Kommunarkitekt