



Detaljplan för

## Lerdal 31:28 (Werkmästergatan)

Lerdal  
Rättviks kommun

### Samrådsredogörelse (omg 2)

Plannr

---

### Inledning

#### Allmänt

Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från samrådet av detaljplan för Lerdal 31:28 (Werkmästergatan). Detaljplanen är en omarbetad version av en tidigare antagen plan som upphävts av MMD (2015-11-24). Efter omarbetning av delar av planhandlingarna har det nya förslaget nu varit ute för samråd.

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 10 yttranden, varav 5 med erinringar.

#### Samrådskrets

Samråd om planförslaget genomfördes 2016-09-19 – 2016-11-10 med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, länsstyrelsen och lantmäteriet m fl. Planförslaget har funnits i stadshuset hos Rättviks kommun, på kulturhuset/biblioteket och på kommunens hemsida samt har annonserats i Rättviksnytt, Falu Kuriren och dalademokraten.

De yttranden som inkommit under samrådstiden listas och kommenteras nedan:

### Sammanfattning av inkomna synpunkter

Texten i de inkomna yttrandena har i vissa fall kortats ned, med bibehållet budskapet och innebörden. Yttrandena är diarieförda på

ärendet och finns att läsa i sin helhet på samhällsutvecklingsförvaltningen.

**Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget utifrån de intressen de har att bevaka och som kan leda till överprövning enligt PBL 11:10

Övrigt

Efter överklagande av grannar har en antagen detaljplan för samma område nyligen upphävts av mark- och miljödomstolen (MMD), på grund av att dagvattenhanteringen inte säkerställts i planen. Det nu upprättade detaljplaneförslaget har dock samma brist. För att säkerställa dagvattenhanteringen krävs en administrativ bestämmelse enligt PBL 4:14, så att bygglov, alternativt startbesked, inte kan ges förrän en dagvattenlösning, som redovisas i planbeskrivningen, har utförts.

Bestämmelsen ”Byggnader ska...vara proportionerligt utformade” är otydlig och kan inte tillämpas på ett rättssäkert sätt. Den måste i så fall förklaras i planbeskrivningen. Generellt bör planbestämmelser förklaras och motiveras i planbeskrivningen, inte bara räknas upp.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan enligt 6 § förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar.

Svar:

*För att säkerställa att dagvattenlösning uppförs inom planområdet införs en sådan administrativ bestämmelse som länsstyrelsen föreslår. På plankartan läggs därför den bestämmelse till som säger att ”startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förrän stenkistor och infiltrationsdiken för omhändertagande av dagvatten, uppförts”.*

*Formuleringen ”proportionerligt utformade” tas bort ur planbestämmelsen. Planbeskrivningen utvecklas med ett stycke om byggnadernas utformning.*

**Dala Vatten avfall**

Synpunkter på planbeskrivningen under rubrik Teknisk försörjning:

Rubrik Vatten och avlopp föreslås ändras till Vatten och spillvatten

Texten: ”området ska förses med kommunalt vatten och avlopp” föreslås ändras till ”Området ska förses med kommunalt vatten och spillvatten”.

Texten: ”för närvarande pågår miljöprövning för utökning av kapaciteten vid Rättviks reningsverk och denna utbyggnad beräknas vara klar 2017” föreslås ändras till ”För närvarande pågår ombyggnad för utökning av kapaciteten vid Rättviks reningsverk vilket beräknas vara klar 2017.”

Synpunkter på genomförandebeskrivningen under rubrik:

Tekniska frågor:

Marginalrubrikerna bör justeras så att de står bredvid respektive

stycke.

Föreslagen text: ”Verksamhetsområdet för det kommunala vatten och avloppsledningsnätet ska utvidgas så att exploateringsfastigheten omfattas av detta. Dala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad av vatten och avloppsledningar” föreslås ändras till ”Verksamhetsområdet för det kommunala vatten och spillvattensledningsnätet ska utvidgas så att exploateringsfastigheten omfattas av detta. Dala Vatten och Avfall AB ansvarar för utbyggnad av vatten och spillvattensledningar”.

Ekonomiska frågor:

Föreslagen text: ”Vatten och avloppsledningsnätet byggs ut av Dala Vatten och Avfall AB. Skulle kostnaderna för utbyggnaden av nätet överstiga anläggningskostnaderna kommer exploitören få betala hela kostnaden i samband med att VA-nätet byggs ut. Beställaren ansvarar också för anskaffande av kärl för gemensam sophämtning”. Föreslås ändras till: ”Vatten och spillvattensledningsnätet byggs ut av Dala Vatten och Avfall AB. Beställaren ansvarar för anskaffande av kärl för gemensam sophämtning”.

Inga synpunkter i övrigt.

*Svar:*

*Texten ändras enligt Dala Vatten och Avfall AB:s förslag*

**Lantmäteriet**

Planförslaget syftar till att möjliggöra villabebyggelse. Lantmäteriet har tagit del av planförslaget och har följande synpunkter att framföra:

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att planbestämmelserna inte reglerar minsta avstånd till tomtgräns för ny byggnad.

I planbestämmelserna står att garage ska placeras minst 6 meter från tomtgräns. Gäller det så väl tomtgräns mot gata som mot annan bostadstomt

I planbeskrivningen står runder rubriken fastighetsrättsliga frågor att fastighetsbildning kan ske först efter det att infrastrukturen byggts ut. Så är det inte. Fastighetsbildningen kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft. Det kanske är möjligt att bygglov inte kan beviljas förrän infrastrukturen byggts ut.

*Svar:*

*Reglering av avstånd till närliggande byggnader går att styra med PBL/BBR i bygglovskedet. För att vara mer fria att i bygglovskedet ordna tomterna på bästa sätt lämnar Rättviks kommun planen utan bestämmelse om avstånd till ny byggnad.*

*Bestämmelsen om garagens placering med minst 6 meter till tomtgräns gäller endast avståndet till tomtgräns mot gata. Detta för att skapa vilplan/yta för bil mellan gata/tomtgräns och garageport.*

*Planbestämmelsen och texten i planbeskrivningen förtydligas.*

*Texten om fastighetsbildning under rubrik Fastighetsrättsliga frågor*

*tas bort.*

**Skanova**

Påtalar att de inte har några ledningar/rättigheter inom planområdet som berörs och har därför inget att erinra.

*Svar:*

*Noteras*

**Dala Energi & Elnät**

Meddelar att de har områdeskoncession för elnätsverksamhet inom planområdet, men har inget att erinra i samrådet av planförslaget.

*Svar:*

*Noteras*

**Baborins Kakel och Fastighets AB, genom Daniel Eggerts**

Mark- och miljödomstolen har genom sin dom 2015-11-24 underkänt den ursprungliga detaljplanen för Rättvik Lerdal 31:28 efter överklagande från grannfastighetens ägare. Som skäl anförde domstolen att kommunen inte säkerställt dagvattenhanteringen i den överklagade detaljplanen, samt att frågan om dagvattenhantering är av avgörande betydelse för planfastighetens lämplighet för bebyggelse och genomförande av planen.

Genom det nu reviderade planförslaget har samhällsutvecklingsförvaltningen i Rättvik säkerställt att ett specifikt område inom planområdet är utpekad för en gemensamhetsanläggning för dagvattenhantering. I planbestämmelserna anges därvid att ett område betecknat "g" ska vara tillgängligt för gemensamhetsanläggning. Eftersom det för bygglov krävs att avlopp (inkluderande dagvattenhantering) är löst på nyexploaterad mark som i detta fall, kan alltså inte bygglov meddelas utan att dagvattenanläggningen är inrättad. Det noteras vidare att samhällsutvecklingsförvaltningen även ändrat planbestämmelserna på så sätt att det nu för bygglov inte krävs att det måste anläggas fördröjningsmagasin på varje tomt. Eftersom dagvattenfrågan måste lösas med gemensam anläggning och frågan om utformning bör ske i samråd med tillsynsmyndigheten för miljöskydd, synes detta vara en relevant ändring.

För gemensamhetsanläggningar inom detaljplaneområdet är kommunen inte huvudman (se sid 12 av plan- och genomförandebeskrivningen). Därmed måste annan utpekad som huvudman för t ex den gemensamma dagvattenanläggningen för vilken det nu alltså finns ett utpekad område. När tomterna är avstyckade och sålda kommer får man räkna med att en samfällighetsförening med samtliga tomtägare kommer att överta ansvaret för anläggningen, men till dess bör exploitören utpekad som huvudman. Möjligen måste detta klargöras i planbeskrivningen för att planen ska uppfylla det krav på tydlighet som får anses gälla.

Slutligen kan ifrågasättas om den beskrivning av dagvattenanläggningen som görs i plan- och genomförandebeskrivningen (sid 10 av plan- och genomförandebeskrivningen) är mer detaljerad än vad som är lämpligt. Alternativet skulle vara att man i planbeskrivningen istället

anger att anläggningen ska utföras med bästa teknik för att undvika olägenheter på angränsande markområden samt med de krav som kan ställas av tillsynsmyndigheten för miljöskydd ställer i det specifika fallet.

Svar:

*Texten om dagvattenanläggningens utformning formuleras om så att det också framgår att även andra lösningar kan vara möjliga. Det viktiga är att fördröjning av dagvattnet sker så att mängden vatten som släpps ut i diket inte blir större än innan området exploaterades.*

*För att säkerställa att dagvattenlösning uppförs inom planområdet införs en administrativ bestämmelse på plankarta. Bestämmelsen säger att startbesked inte får ges för ändrad markanvändning förens stenkistor och infiltrationsdiken för omhändertagande av dagvatten, uppförts enligt planbeskrivning”.*

**Miljö och  
byggnadsnämnden**

Nämnden godkänner förslaget men vill belysa vikten av att vegetationen inte bör överskrida nockhöjden på framtida bebyggelse.

Svar:

*Det är svårt, och enligt Boverket olämpligt, att reglera vegetationens höjd i detaljplan. Om detta är viktigt för området bör det avstämmas och styras genom andra överenskommelser.*

**Delägare i Rut  
Kaléns dödsbo,  
fastighetsägare till  
Lerdal 31:9 och  
30:11**

Formalia:

Först några formella misstag angående den nya planen. I annonsen har, trots våra påpekanden förra gången, återigen angetts att planområdet ligger söder om Werkmästergatan istället för det korrekta norr därom. Dessutom har planbeskrivningen rubricerats ”Antagandehandling” istället för ”Samrådshandling”.

Ytterligare tveksamheter är att ”Behovsbedömning/Avgränsning av MKB” har kvar sin gamla datering, att fastighetsbeteckning saknas på plankartan, att prickrastret på plankartan har blivit för glest jämfört med teckenförklaringen och att rubrikerna i planbeskrivningens kapitel ”tekniska frågor” blivit förskjutna.

Dagvatten:

Allt sedan markägaren avlägsnade fastighetens matjord har dagvattnet varit ett problem. Det anlagda fördröjningsmagasinet fungerar inte och bräddar ut vattnet på annans mark. Uppväxande sly har måhända förbättrat situationen för tillfället, men tillkommande bebyggelse och hårdgjorda ytor kommer att åter aktualisera problemen. I den nya planen skulle, enligt uppgift, dagvattenhanteringen vara ”säkerställd”.

En jämförelse mellan den nya och den gamla planen visar, vad gäller dagvattnet, följande skillnader:

Plankartan

1 a: Hela texten "Dagvattenmagasin ska anläggas i enlighet med planbeskrivning" har tagits bort. Jämför även l d nedan.

1b: Texten "Fördröjningsmagasin för dagvatten *ska finnas* på varje tomt" har ersatts med "Fördröjningsmagasin för dagvatten *får finnas* på varje tomt". (Våra kursiveringar)

1c: Område med beteckning g: "Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning" har tillkommit.

1d: Område med beteckning  $n_1$ : "Infiltrationsdike samt fördröjning för dagvatten får anordnas" har, tillkommit. Eftersom plankartan är den enda juridiskt bindande handlingen måste, för att uppnå önskad effekt, krav ställas här (liksom man gjort för placering, utformning, utförande). De ändrade skrivningar, som nu gjorts angående dagvattnet (borttagna, icke bindande och utan krav), är således till intet förpliktigande, helt otillfredsställande och måste göras om.

Om man vill undvika att ställa alltför preciserade krav på tekniska lösningar, kompletteras kravtexten på plankartan lämpligen med orden "eller minst likvärdig lösning". Till exempel för 1a ovan: "Dagvattenmagasin enligt planbeskrivning eller minst likvärdig lösning ska anläggas".

Punkterna 1b och 1d enligt ovan verkar för övrigt med sin nuvarande formulering vara tämligen meningslösa. Skulle det alltså, i annat fall, vara otillåtet med fördröjningsmagasin på varje tomt respektive infiltrationsdike samt fördröjning för dagvatten?!

Dessutom: Varför omfattar g-området bara en del av det redovisade fördröjningsmagasinet? Eller gäller g och  $n_1$  i själva verket ett och samma område? Redovisningen är oklar!

## 2. Planbeskrivningen.

Under rubriken "Fastighetsrättsliga frågor" har en mening tillkommit: "En gemensamhetsanläggning för dagvattenlösningen bör också inrättas". Eftersom ingen koppling till plankartan finns äger denna, i sig vaga formulering, ingen som helst juridisk giltighet

Att hänvisa till exploateringsavtal duger absolut inte heller, då ett sådant via juridiska manipulationer lätt kan åsidosättas. Detta måste alltså ändras.

Sammanfattningsvis:

Enligt kommunens egen formulering var anledningen till upphävandet av den förra planen "att dagvattenhanteringen inte ansågs ha säkerställts i planen". Att det som hänt med planen, det vill säga tillkomna ytor tillsammans med borttagna krav på plankartan och med en vag, icke bindande, formulering om gemensamhetsanläggning i planbeskrivningen, skulle "säkerställa dagvattenhanteringen" kan inte betraktas som något annat än ett enormt slag i luften.

Vi häver nu att kommunen tar dagvattenproblematiken på allvar och utarbetar och redovisar en godtagbar faktisk lösning för dagvattnets hantering och att denna lösning ("eller minst likvärdig") förs in som ett krav i planen.

Spillvatten.

Planen förutsätter förläggning av spillvattenledning i norra delen av området, där den dras över vår mark. På så sätt undviker man pumpning av avloppet. Men för att kunna få självfall även för kommande utbyggnadsetapper, måste det på plankartan redovisade u-området österut flyttas till en lägre position längre norrut i nivå med vändplanen.

Planen förutsätter, som sagt, att spillvattenledningen dras över vår mark. Vi upprepar därför här våra tidigare yttranden "En passage i detta läge över vår mark är, för vår del, åtminstone förhandlingsbar", och att detta i klartext innebär att vi bland annat kräver en mycket kraftigt tilltagen ekonomisk ersättning för detta intrång med servitut och ledningsrätt på vår fastighet.

#### El-anläggning.

När utbyggnaden av el-anläggningen inom området påbörjades, gjordes, helt utan avtal, en kabeldragning över vår mark och kvar lämnades en kabeltrumma, som sedan dess legat där i vägen för oss. Vi fick samtidigt besked att avtal om servitut och ledningsrätt omedelbart skulle upprättas och ekonomisk ersättning utbetalas. Nu har mer än två år gått och vi har inte sett skymten av vare sig det ena eller det andra.

Nu har vi tröttnat på detta intrång och begär härmed att kommunen ombesörjer att kabeltrumma och kabel omedelbart avlägsnas från vår fastighet.

I och med denna skrivelse förbehåller vi oss även rätten att överklaga kommande beslut.

Svar:

#### Formalia

*De formaliafel som lyfts fram i yttrandet har setts över och ändrats i granskningshandlingen.*

*Plankartan ändras så att fastighetsindelingsbestämmelserna illustreras i en egen karta. Därmed blir det förhoppningsvis tydligare att läsa kartan och se skillnad på planens olika gränser och bestämmelser.*

#### Dagvatten

*Detaljplanen ska visa att det är möjligt att lösa dagvattenhanteringen på ett fungerande sätt.*

*Miljö och byggnadsnämnden i Rättviks kommun har slagit fast att det fördröjningsmagasin som uppförts på fastigheten bedöms som ändamålsenligt. I sitt beslut 2016-04-20 förelades fastighetsägaren till Lerdal 31:28 dessutom att vidta åtgärder för att begränsa dagvattenflödet under pågående arbete samt att vidta ytterligare kontroller och åtgärder vid slutligt uppförande av bostäder på fastigheten. Nämndens bedömning stödjer planens (och dagvattenutredningens) antagande om att det är möjligt att omhänderta dagvatten från området på ett fungerande sätt.*

*I granskningsförslaget för detaljplan över fastighet Lerdal 31:28 har en administrativ bestämmelse lagts till på plankartan. Bestämmelsen ställer villkor om att startbesked inte kan lämnas förens en dagvattenanläggning kommit tillstånd enligt vad som anges i planbeskrivningen/dagvattenutredningen.*

*Texten om dagvattenanläggningens utformning formuleras om så att det också framgår att även andra lösningar kan vara möjliga. Det viktiga är att fördröjning av dagvattnet sker så att mängden vatten som släpps ut i diket inte blir större än innan området exploaterades.*

*Plankartans g-område förtydligas.*

#### Spillvatten

*Ledningar med självyfall är ett sätt att lösa VA inom planområdet, men även andra lösningar är möjliga så som exempelvis med trycksatta lösningar. Därmed möjliggörs utbyggnad inom planområdet även om det inte är möjligt att dra ledningar över grannfastigheten.*

#### El-anläggning

*Hantering av kabeltrumma mm är hanteras inte i detaljplan. Frågan lämnas vidare till fastighetsägaren samt till kommunens Bygg- och miljöenhet.*

#### **Svante Modin**

Planförslaget skiljer sig, bortsett från detaljer i ordvalet rörande dagvattenhanteringen, inte på något sätt från planförslaget från 2014.

Jag hänvisar därför vad avser den föreslagna bebyggelsens utformning och avvikelserna från kringliggande miljö och lokal tradition till mitt yttrande från 2014-06-13.

Utöver detta finner jag det märkligt att man från kommunens sida väljer att gå vidare med ett planförslag som, vad gäller dagvattenhanteringen, förutsätter en avrinning och avvattning av fördröjningsmagasinet via ett på grannfastigheten olovligt grävt dike.

Kommunen kan inte vara okunnig om att detta dike grävts olovligen. Förhållandet har påpekats vid flera tillfällen och i olika sammanhang och även illustrerats med bilder.

Den pågående rättstvisten rörande det olovligen grävda diket kommer med stor sannolikhet resultera i att entreprenören tvingas lägga igen diket och återställa marken.

Då faller den föreslagna dagvattenlösningen och därmed planförslaget i sin nuvarande utformning.

*Svar:*

*För att förtydliga planen och säkra uppförandet av en dagvattenanläggning införs en ny bestämmelse i planen. Bestämmelsen ställer som villkor att ändamålsenlig dagvattenanläggning ska finnas och godkännas innan startbesked kan beviljas. Villkoret säkrar att en fungerande anläggning kan tas i bruk i samband med att bostäder färdigställs. Därmed förtydligas ytterligare det krav på dagvattenhantering som genomförs under*



*bygglovsprövningen.*

*En fördröjande dagvattenanläggning på fastigheten ska säkra att mängden vatten som släpps i bäcken inte blir större än det naturliga flöde som samlades i diket innan föreslagen exploatering.*

*Den idag uppförda dagvattenanläggning som anlagts på Lerdal 31:28 är dimensionerad för att fördröja dagvatten från det nya området så att det utsläpp som rinner ner i befintligt dike motsvarar det vatten som släpptes från området då det tidigare var ängsmark.*

*I nuläget, då matjorden tagits bort från området är det möjligt att anläggningen inte fungerar optimalt och att den kan ha satts igen av det slam som kommer från området. Vid genomförande av det område som detaljplanen möjliggör kommer det under bygglovsprocessen att krävas att anläggningen har sin tänkta funktion.*

*Det omnämnda diket har funnits i området sedan tidigare och har då avvattnat bland annat planområdet. Att lägga igen det är därför inte aktuellt. Grävåtgärder i bäcken kan inte regleras i detaljplan.*

#### **Reine Mickels**

Det är mycket märkligt att Rättviks kommun går vidare i detta ärende, utan att på något sätt kontakta mig. Ett avvattningsdike har med maskin olovligt grävts på min mark, utan att jag kontaktats. Jag upptäckte detta när diket var halvgrävt. Jag förbjöd grävmaskinisten att gå vidare med grävningen, eftersom den innebar ett intrång på min mark. När jag lämnat platsen, fullföljde grävmaskinisten medvetet grävningen på min mark.

Rättviks kommun måste vara medveten om att jag har ett pågående skadeståndskrav mot mark- ägaren Tommy Baborin, vad gäller detta dike, och det extra arbete som slamflödet orsakat mig. Jag kräver att min mark återställs, och att diket läggs igen. Jag företräds i detta ärende av advokat Åke Söderman.

Med hänvisning till ovanstående, och att denna detaljplan förutsätter avvattning via detta olovligen grävda dike, motsätter jag mig givetvis förslaget till detaljplan.

*Svar:*

*Se svar ovan.*

#### **Hyresgästföreningen**

Vi på Hyresgästföreningen har inte några synpunkter på att det byggs inom området för detaljplan Lerdal 31:28.

*Svar:*

*Noteras*

## **Ändringar efter samrådet**

Inkomna synpunkter har beaktats och planförslaget har ändrats efter samrådet enligt följande:

- En administrativ bestämmelse läggs till på plankartan.

Bestämmelsen säger att ”startbesked får inte ges för ändrad markanvändning förens stenistor och infiltrationsdiken för omhändertagande av dagvatten, uppförts enligt planbeskrivning”.

- Formuleringen ” proportionerligt utformade” tas bort från plankartans bestämmelse om Placering, utformning, utförande. Istället utvecklas planbeskrivningen med ett stycke om vad som ska gälla vid bedömning av byggnadernas utformning.
- Texten i planbeskrivningen, sid 10, om dagvattenanläggningens utformning omformuleras
- Planbestämmelsen och texten i planbeskrivningen om garagets placering med minst 6 meter till tomtgräns förtydligas så att det framgår att detta endast gäller i gräns mot gatan.

Utöver detta görs ett antal mindre redaktionella förändringar av texten, efter påpekanden i inkomna yttranden samt sådana som noterats under bearbetning av planförslaget.

## **Fortsatt handläggning**

Efter plansamrådet kommer inkomna synpunkter att bearbetas och leda till revidering av planförslaget. Planförslaget ställs därefter ut för granskning.

Den preliminära tidplanen är att kommunfullmäktige ska kunna anta ett förslag till detaljplan för Lerdal 31:28 till sommaren 2017.

Rättvik 2017-01-13

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Anders Sydén

Plan- och markchef