



Detaljplan för

Lerdal 15:32 (Fyrklöverns stugby)

Rättviks kommun

Granskningsutlåtande

Plannr: B331

Inledning

Allmänt

Granskningsutlåtandet sammanfattar inkomna synpunkter från granskningen av detaljplan för Lerdal 15:32 (Fyrklöverns stugby).

I granskningsutlåtandet redovisas inkomna synpunkter samt förslag och motiveringar till hur synpunkterna har beaktats. Utlåtandet informerar också om den fortsatta handläggningen av ärendet.

Samråd

Plansamråd genomfördes under våren 2018. Inkomna synpunkter från samrådet sammanfattades och bemöttes i en samrådsredogörelse.

Granskning

Under granskningstiden, mellan den 1 och den 31 oktober 2018 inkom 8 yttranden varv 7 med synpunkter. Inkomna skrivelser redovisas och bemöts nedan. Yttrandena i sin helhet är diarieförda och finns tillgängliga hos Samhällsutvecklingsförvaltningen.

Under granskningen fanns planhandlingarna utställda i stadshusets foajé, på kulturhuset/biblioteket och på kommunens hemsida. Det har också annonserats i Rättviksnytt.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Nedan sammanfattas och kommenteras de synpunkter som inkommit under granskningen. I kommentaren lämnas också förslag på hur inkomna synpunkter tillvaratagits i det omarbetade planförslaget.

Länsstyrelsen

2018-10-19

Hälsa och säkerhet

Planområdet består av lutande mark med lermorän och lerig morän. Det är främst lerjord men även finkornig morän som kan uppträda som kohesionsjord. I naturliga slänter med kohesionsjord kan spontana skred uppstå i lutningar. Den översiktliga geotekniska undersökningen för Lerdal 62:36 som länsstyrelsen erhållit berör inte aktuellt område och skillnader kan finnas i markens lutning och jordens beskaffenheter. En geoteknisk utredning behöver därför genomföras för aktuellt planområde för bedömning av planområdets lämplighet för tilltänkt markanvändning. Den geotekniska undersökningen ska bedöma geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred inklusive blocknedfall samt grundläggning. Aspekter avseende sättningar, hantering av grundvatten och ytvatten bör också belysas. Utredningen ska baseras på (nya och/eller befintliga) geotekniska fält- och laboratorieundersökningar samt karteringar och utföras av en geoteknisk sakkunnig.

Planbeskrivningen anger att det pågår en geoteknisk utredning för planområdet för att med säkerhet kunna bedöma markens lämplighet vilken kommer att bifogas med planen inför antagandet. Länsstyrelsen rekommenderar att kommunen genomför en ytterligare granskning då utredningen är färdigställd för att möjliggöra en dialog innan antagandet.

Övrigt

Natur

Planbeskrivningen anger att en översiktlig bedömning av naturvärdena har gjorts i det område där ny mark ska tas i anspråk. Det bör av planbeskrivningen tydligare framgå vad det är för typ av natur som försvinner, vad det är för träslag samt ålder på träden och vad det finns för arter inom området.

Svar:

Hälsa och säkerhet:

Tidigare versioner av planhandlingarna har tagits fram utifrån ett antagande om markens beskaffenhet. Nu har en utredning färdigställts som visar att antagandena var korrekta och att marken inom planområdet är lämplig för de ändamål som planen möjliggör. Utredningsresultatet har därmed inte gett upphov till ändringar i planhandlingarna.

Planhandlingarna kommer att ställas ut för granskning en andra gång för att ge tillfälle till dialog kring de ändringar som införts i planhandlingarna. Den nya geotekniska utredningen bifogas vid den förnyade granskningen.

Natur:

Kommunen kompletterar informationen i planbeskrivningen med en tydligare beskrivning av markområdet. Stora delar av skogsområdet är sedan tidigare avverkat och just nu står endast glest placerade träd kvar inom den yta där ny bebyggelse föreslås.

Lantmäteriet
2018-10-10

Lantmäteriet är lite undrande till att bestämmelsen d1 är placerad inom kvarteren med användningen BO. Är det inte så att denna bestämmelse är avsedd för de bebyggda kvarteren med användning B?

I planbeskrivningen står att de nytillkomna tomterna i planområdets södra del ska ingå i gemensamhetsanläggning för va. Om dessa styckas av, vilket tycks vara tanken, ska väl huvudmannen för va anvisa anslutningspunkt för va i tomtgräns. Finns då något behov att ingå i gemensamhetsanläggning för VA?

I planbeskrivningen står att exploateringsavtal ska upprättas. Är så fallet så ska huvuddragen av dess innehåll redovisas i planhandlingarna.

Svar:

Område med användning BO ska fortsatt vara del i den sammanhållna stugbyverksamheten men ingår fastighetsägarens långsiktiga plan om att kunna sälja även dessa som enskilda tomter. För att säkerställa att inte allt för stora fastigheter bildas vid en försäljning av resterande stugby införs bestämmelse om största tillåtna fastighetsstorlek.

Gemensamhetsanläggningen ska endast omfatta delen som idag ingår i stugby. Se nedan i svar till DVVAB. Planbeskrivningen uppdateras.

Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om innehållet i exploateringsavtalet.

Dala vatten och avfall AB
2018-10-08

Följande fakta bör arbetas in på lämpliga platser i planbeskrivningen:

Rättvik Vatten och Avfall AB är huvudman för det kommunala VA-nätet, som på uppdrag sköts av Dala Vatten och Avfall AB. Västra delen, ca hälften av aktuellt område ingår i va-verksamhetsområdet enligt kartutsnitt nedan [bifogad karta har tagits bort ur denna sammanställning. Kartan, som visar verksamhetsområdets utbredning vid planområdet, finns dock att se i samhällsutvecklingsförvaltningens diarium]

Alla tomter inom befintlig stugby är anslutna till VA-nätet. En gemensamhetsanläggning för VA ska bildas där en samfällighetsförening ansvarar för de interna ledningarna. Skriftligt anslutningsavtal ska upprättas mellan Samfällighetsföreningen och va-huvudmannen.

Svar:

Planbeskrivningen uppdateras enligt DVAABs påpekande om verksamhetsområdet och information om gemensamhetsanläggningen för VA samt anslutningsavtal.

H. Byberg (ägare till fastigheten Lerdal 38:21)
2018-10-26

Vi ställer oss positiva till detaljplaneförslaget. Dock anser vi att vi inte ska stå för några kostnader, det borde rimligen kommunen stå för. Vi är positiva till att avyttra fastigheten Lerdal 38:21 vilken troligen blir den mest attraktiva byggtomten i området.

Svar:

Från vändplatsen, på den nya lokalgatan (Rodelvägens förlängning) och österut mot fastighet Lerdal 38:21 ansvarar fastighetsägaren för Lerdal 38:21 för iordningställandet av gatan. Ansvar för iordningställande av övriga gator i området bekostas av fastighetsägaren till Lerdal 15:32.

M. Courtney
2018-10-30

Har köpt en av stugorna och på den detaljplanen skulle jag få sätta upp ett nytt garage/förråd och möjlighet att bygga upp till 100 kvm på tomten. Jag har köpt fastigheten för att bo där permanent och den nya detaljplanen blir väldigt begränsad ytmässigt för permanent boende. Var ska man förvara alla saker om man inte får bygga något förråd/garage, känner mig lurad.

Svar:

Den planhandling som föreslog en byggrätt om 100 m² var samrådsversionen av en detaljplan som är under framtagande. Efter samrådet och efter att remissinstanser och andra berörda inkommit med synpunkter så bedömdes utnyttjandegraden något för stor och minskades därför inför granskningen av detaljplanen.

En detaljplan som är under framtagande är inte styrande förrän efter det att den vinner laga kraft. Fram till dess är det den gällande planen som styr vad som är möjligt inom området. Upplysning om att området var föremål för planändring, i en pågående planprocess bör ha framförts av försäljaren.

Sedan införandet av de så kallade attefalls- och friggebodsreglerna är det i vissa fall möjligt att uppföra bygglovsbefriade åtgärder inom planlagt område. Dessa kan göra det möjligt att bygga något mer än vad en gällande detaljplan tillåter.

S. & J. Lilljeqvist
2018-10-31

180812 skrev vi köpekontrakt för ovanstående stuga. Handpenning har betalats in och resterande kostnad ska betalas efter att Lantmäteriförrättning vunnit laga kraft, då kommer också nytt slutgiltigt avtal att tecknas. Stugbyägare är Per Mårshagen och ansvarig mäklarfirma Eric Thors.

Vid kontraktstecknandet utlovade ovanstående mäklare att en tillbyggnad av befintliga stugor i området får göras till en total byggnadsarea på 100 kvm och maxhöjd 3,5 m. Mäklare Göran Thors menar att han har gott samarbete med kommunen och att det inte ska bli några problem angående byggnadslov, utlovad byggnadsarea med mera.

Då vi senare läser kommunens detaljplan över aktuellt område ser vi att byggnadsarean får vara max 80 kvm, med max tillåten höjd 6 meter. När vi ringer upp Göran Thors och begär en förklaring menar han att det har blivit missförstånd gällande kommunens detaljplan och

att den inte stämmer, däremot ändrar han nu uppgifterna och säger att tillåtna byggnadsarea sänks till 95 kvm.

I detta läge inser vi att Göran Thors inte talar sanning och att hans löfte om tillåtna byggnadsarea inte stämmer, vidare att han inte kan utlova något innan detaljplanen vunnit laga kraft.

Vi köpte stugan i förhoppning om att en dag flytta permanent till Rättvik. Vi bor i Bengtsfors i Dalsland men har varit mycket i Dalarna och trivs i landskapet. Vår dotter bor i Borlänge och vi såg i och med köp av denna stuga, möjlighet att bygga ut stugan och på sikt flytta till Rättvik för att komma närmare barn och barnbarn. En förutsättning för oss att bo i stugan permanent är att kunna göra en tillbyggnad i ett plan och få totalt motsvarande 100 kvm byggnadsarea.

Enligt ert förslag i detaljplanen tillåts max byggnadsarea 80 kvm, max byggnadshöjd 6 meter. Vidare är förslaget att man ska få lov att bygga typ attefallshus på max 25 kvm, friggebod på max 15 kvm, skärmtak max 15 kvm och ytterligare tillbyggnad i anslutning till huset på 15 kvm i anslutning till huset. Delar av detta i samråd med grannar.

Då området Fyrklövernens stugby har en fantastisk vacker utsikt över Siljan, är vi rädda för att stugor som byggs ut/till på höjden, max 6 meter, riskerar att skymma sikten för bakomliggande hus. Det känns för oss också väldigt ”pluttrigt” om varje tomt tillåts ha för många små byggnader som friggebod, attefallshus, skärmtak samt ytterligare förråd på tomterna.

Dessa extra byggnader överstiger visserligen sammantaget de 100 kvm som mäklaren utlovade (som vi sedermera förstår bara var tomma löften från hans sida och inte förankrat hos kommunen) men byggnadsarean sprids ut på flera små enheter när största sammanhängande ytan är önskvärd i huvudbyggnaden.

Vi lämnar härmed våra synpunkter på föreslagen detaljplan Del av Lerdal 15:32, Stuga 61, Fyrklövernens stugby, Rättvik:

- -att byggnadsarea på huvudbyggnaden tillåts bli max 100 kvm
- -att man inte tillåter byggnader i två våningsplan
- -att inte varje tomt tillåts bebyggas med för många övriga byggnader t.ex. ett förråd, ett attefallshus, en friggebod, ett skärmtak med mera.

Svar:

Ändringar i en detaljplans innehåll och bestämmelser sker under framtagandeprocessen (se svaret ovan). Inte fören en detaljplan vunnit laga kraft gäller den och dess bestämmelser.

I planen regleras byggnadernas nockhöjd och inte byggnadshöjd. Den högsta tillåtna nockhöjd som angavs i granskningshandlingen var fel och sänks i den omarbetade planhandling som ställs ut på förnyad granskning.

Kommunen anser inte att det finns skäl för att begränsa antalet byggnader per tomt i detaljplanen.

**A.Hag C &
U. Lindow
2018-10-31**

I planbeskrivningen står att läsa att planen ska tydliggöra inom vilka ramar de nya stugägarna kan utveckla sina fastigheter, utan att störa utsikt eller i övrigt påverka områdets karaktär.

Vidare står det att:

Planen bedöms vara förenlig med riksintresset eftersom detta inte kan ses som en storskalig exploatering samt att planen reglerar bebyggelsens utformning och uttryck för att passa områdets karaktär och skala.

För att bibehålla områdets karaktär och skala så ifrågasätter vi att fastigheten 38:21 ges samma bestämmelser som övrig planerad bostadsmark i området. Genom dessa bestämmelser blir det möjligt att uppföra ett småhus för bostad på fastigheten 38:21 därmed möjliggörs en byggnadsarea för denna fastighet på 200 m².

I planen benämns även att bebyggelsen ska anpassas till landskapet så att värdet av landskapsbilden och friluftslivet inte skadas. Vår åsikt är att fastighet 38:21 påverkar landskapsbilden då en större huskropp som ligger bredvid de övriga mer småskaliga stugorna ej främjar landskapsbilden. Detta skulle däremot en byggnad av stugkaraktär göra. Denna byggnad skulle smälta in i landskapet och bland de övriga husen i stugbyn. Även tomtmarken till fastighet 38:21 kommer att ha en annan karaktär än de angränsande stugtomterna när det ges möjlighet att bygga ett större permanentboende på fastigheten. Med detta kan även hänvisas till den tidigare detaljplanen då fastighet 38:21 skulle nyttjas till stugverksamhet. Detta påverkar flera av stugorna som ligger angränsande till fastighet 38:21.

Vår åsikt är att fastighet 38:21 har en helt annan placering i landskapet än de övriga tomterna för småhus på fastighet 15:32. Dessa småhus tilltänkta placering bildar ett separat område i landskapet. Dessa småhus ligger på rad i området och därmed ger de ett samlat intryck i landskapet som främjar ögat.

Svar:

Utnyttjandegraden på fastigheten Lerdal 38:21 minskas till 10 m² byggnadsarea och en större del av tomtens norra del "prickas". Därigenom säkerställs att byggnader på fastigheten inte kan placeras allt för nära de befintliga stugorna söder om fastigheten. om Lerdal 38:21.

**Synpunkter utan
erinran**

Följande meddelar att de lämnar planhandlingarna utan synpunkter:

- Miljö och byggnadsnämnden (2018-10-23)

Ändringar efter samrådet

Följande ändringar har gjorts i:

Plankartan:

- Utnyttjandegraden på fastigheten Lerdal 38:21 ändras och ges en största byggnadsarea om 100 m² samt utökas prickmarken i fastighetens norra del till 15 meter.
- Under granskningen noteras av fastighetsägaren att stugbyns befintliga byggnader felaktigt tillåts en högsta nockhöjd om 6 meter. Detta har ändrats i den förnyade granskningshandlingen och nockhöjden har sänkts till 4,5 meter, vilket motsvarar den genomsnittliga höjden på dagens stugor.
- Efter granskningen införs även ytterligare en yta för dike i planområdets västra kant.

Utöver ovan listade ändringar har en yta i planområdets södra kant prickats och reglerats med en bestämmelse (n₁). Ytan ska säkerställa möjlighet att anlägga dike för omhändertagande av dagvatten. Bestämmelse (n₁) ändras och ges tilläggsformuleringen ”dike får finnas”.

På plankartan läggs också prickmark till mot gatan inom den del av planområdet som ger en alternativ användning för bostäder respektive stugby (orange på kartan).

Bestämmelse f1 kompletteras så att det framgår att byggnader som omfattas av bestämmelsen ska ha sadeltak.

Samtliga ändringar har genomförts i samråd med berörda fastighetsägare.

Planbeskrivningen:

- Text om ovan nämnda ändringar som införs i plankartan läggs till eller revideras i planbeskrivningen
- Den nya geotekniska utredningen bifogas till planhandlingarna.
- Text om VA, verksamhetsområdet och att gemensamhetsanläggningens omfattning ändras.
- Planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med information om innehållet i exploateringsavtalet.
- Föreskriven nockhöjd revideras i planbeskrivningen.
- Information om avfallshanteringen införs i planbeskrivningen
- Text om befintlig mark och vegetation inom planområdet har ändrats för att beskriva de ytterligare markarbeten som genomförts i området.

Mindre redaktionella ändringar har införts i planbeskrivningen.

Fortsatt handläggning

Efter granskningen har inkomna synpunkter beaktats och planhandlingarna ändrats i den omfattning att Rättviks kommun beslutat ställa ut planhandlingarna för förnyad granskning.

Inkomna synpunkter från den förnyade granskningen kommer efter granskningstidens slut att sammanställas i ett granskningsutlåtande.

8 (8)

Samhällsutvecklingsförvaltningen

Rättvik 2019-01-23

Anders Sydén

Mark- och planchef

Sara Udd

Planarkitekt