

Detaljplan för **Del av kv. Folieraren** Gustafs tätort, Säters kommun, Dalarnas län

BAKGRUND OCH SYFTE

Bakgrund

Under våren 2016 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ny detaljplan för del av kv. Folieraren.

Detaljplanens syfte

Planen ändras för att tillgodose behovet av villatomter i Gustafs tätort. Idag är området planlagt för flerbostadshus i ett plan med ca 10 lägenheter. Det finns ett starkt intresse och stor efterfrågan på fler tomter för enbostadshus i området. Tidigare bebyggelse har enbart tillåtits i ett plan, men efterfrågan har även varit stor om att få bygga tvåvåningshus.

Planarbetets gång

Planen genomförs med enkelt planförfarande.

PLANPROCESS

Samråd

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2016-10-05 att godkänna detaljplan för del av kv. Folieraren upprättad i september 2016 för samråd. Samråd har pågått under perioden 2016-10-26 till och med 2016-12-06.

Ärendet har under samrådstiden bestått av följande planhandlingar:

- plankarta i skala 1:1000 (A2-format) med planbestämmelser
- planbeskrivning
- Även tre äldre planer som ligger i anslutning till planområdet har varit utställda då de beskriver vad som gäller på platsen idag.
- Övriga handlingar som hör till planen, men som inte varit utställda är en fastighetsförteckning, sändlista och behovsbedömning.

Inbjudan till samråd har skett genom brev till länsstyrelsen, sakägare m fl. Till detta brev var planhandlingarna bifogade (plankarta och planbeskrivning samt följebrev). En remiss har även skickats via e-post till statliga myndigheter, intresseorganisationer, kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar med flera. Övriga har inbjudits till samråd genom annonser i Annonsbladet Hedemora/Säter samt Borlänge/Gustafs (2016-10-23 och 2016-10-23) och Säterbladet (2016-10-26). Kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar har fått handlingarna på remiss. Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida www.sater.se och på biblioteket i Säter och i Gustafs tätort (Enbacka skola).

Granskning/underrättelse

Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott beslutade 2017-02-16 att godkänna detaljplan för del av kv. Folieraren för granskning. Granskning har pågått under perioden 2017-03-01 till och med 2017-03-26.

Ärendet har under granskningstiden bestått av följande planhandlingar:

- plankarta i skala 1:1000 (A2-format) med planbestämmelser
- planbeskrivning
- bullerutredning, Sweco 2017-02-10
- Även tre äldre planer som ligger i anslutning till planområdet har varit utställda då de beskriver vad som gäller på platsen idag.
- Övriga handlingar som hör till planen, men som inte varit utställda är en fastighetsförteckning, sändlista och behovsbedömning.

Inbjudan till granskning har skett genom brev till länsstyrelsen, sakägare m fl. Till detta brev var planhandlingarna bifogade (plankarta, planbeskrivning, bullerutredning samt följebrev). Övriga har inbjudits till samråd genom annonser i DD/DT (2017-03-01). Samrådshandlingarna har även funnits tillgängliga på kommunens hemsida www.sater.se och på biblioteken i Säter och i Gustafs tätort (Enbacka skola).

En remiss har även skickats via e-post till statliga myndigheter, intresseorganisationer, kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar med flera. Till denna e-post var planhandlingarna bifogade (plankarta, planbeskrivning, bullerutredning, tre äldre detaljplaner samt följebrev. Till Länsstyrelsen bifogades även fastighetsförteckning, en sammanfattning av sändlistan och en shape-fil med plangränsen).

INKOMNA SYNPKUNKTER UNDER GRANSKNINGEN

Yttranden utan erinran

Följande instanser har inte framfört några erinringar mot planförslaget:

Kulturnämnden, 2017-03-27

Socialnämnden, 2017-03-09

Kommunstyrelsen, 2017-03-22

Lantmäteriet, 2017-03-17

Yttranden med synpunkter

Här följer en sammanställning av inkomna synpunkter och kommentarer till dessa. I de fall då yttrandena varit långa har en kortare version som beskriver huvuddragen ur de inkomna synpunkterna sammanställts. De skriftliga yttrandena i sin helhet finns tillgängliga hos Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Trafikverket Region Mitt, 2017-03-22 <i>Buller</i> Antagligen är antal fordon år 2030 lite grann i underkant i bullerutredningen. Det innebär dock troligen inte att ljudnivån blir så mycket högre än den redovisade ljudnivån. Det är viktigt att man planerar de nya bostadshusen så att de boende får en bra boendemiljö med bra miljö både inomhus och utomhus. Det är viktigt att den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015 :2016) följs. Bostadshusen bör byggas i form av långa, gärna vinklade, byggnader som har långsidan mot järnvägen, som är den största bullerkällan. Det behöver även skapas möjligheter att få både en tyst sida och skyddad uteplats i markplan.	Kommentar: <i>Synpunkten noteras.</i> <i>En bullerutredning har gjorts med utgångspunkt från förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnad.</i> <i>Planbestämmelserna reglerar att huvudbyggnad ska placeras ungefär parallellt med järnvägen. Kommunens bedömning är att det inte är lämpligt att i planbestämmelse ställa krav på vinklad byggnad.</i>
--	---

Länsstyrelsen Dalarna, 2017-03-16

Frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11:10

Hälsa och säkerhet

Den buller utredning , som tillkommit efter samrådet, visar att samtliga de föreslagna bostadstomterna i större eller mindre grad berörs av trafikbuller, som överstiger riktvärdena i förordning 2015:216.

Bullersituationen för tomterna sydväst om områdets återvändsgata förbättras när tomterna på gatans nordöstra sida bebyggs. Det finns dock ingen garanti för att dessa tomter kommer att bebyggas, och än mindre att de bebyggs före tomterna på gatans sydvästra sida. All kvartersmark inom planområdet behöver därför ha en bestämmelse om bostadsrummens placering.

Eftersom planen medger två lägenheter per huvudbyggnad, behöver det av bestämmelsen om bostadsrummens placering framgå att kravet gäller i varje lägenhet.

Begreppet "bullerdämpad", som används i planbestämmelsen, har ingen vedertagen definition. Det behöver definieras tydligt i planbeskrivningen, alternativt bytas ut mot siffror för högsta tillåtna ekvivalent- respektive maximalnivå av buller.

Övrigt

Bullerutredningens roll efter att planen vunnit laga kraft är oklar. Antingen bör den klassificeras som bilaga till planbeskrivningen, så att den följer planen även efter laga kraft, eller också behöver mer av innehållet i bullerutredningen (tex kartorna över bullerutbredningen) föras in i planbeskrivningen.

För att underlätta framtida bygglovhantering och minska risken för missförstånd vore det bra om planhandlingarna (i ord eller som ritad illustration) tydligt redovisar exempel på lämplig placering av byggnader och åt vilket håll de mest bullerkänsliga rummen samt uteplatser bör placeras. Det innebär även en ökad tydlighet för dem som är intresserade av att köpa tomt i området.

Av samma skäl vore det bra om planbeskrivningen uppmärksammar att husen, för att klara inomhusvärdena, kan behöva kraftigare ljudisolering i ytterväggen än vad som är standard i småhus.

Kommentar:

De bullervärden som redovisas i bullerutredningen bygger på att samtliga tomter är obebyggda. Enligt bullerberäkningen kan ekvivalentvärdet vid busfasad på 55 dB(A) klaras för tomterna sydväst om lokalgatan. Trots det kompletteras planen med planbestämmelsen (m) om bostadsrummens placering så att alla tomter omfattas av denna bestämmelse, för att ingen tvekan ska råda om att bullerkraven vad gäller ekvivalentvärde vid busfasad uppnås.

Planbestämmelsen om bostadsrummens placering (m) kompletteras så att den får följande lydelse: Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot ljuddämpad sida. Bestämmelsen gäller per lägenhet.

Boverket har använt olika benämningar i sin vägledning. Begreppet byts ut till "ljuddämpad" sida, se kommentaren ovan.

Bullerutredningen läggs som bilaga till planen.

Planbeskrivningen kompletteras med en illustration.

Planbeskrivningen kompletteras med eventuellt behov av kraftigare ljudisolering i yttervägg.

Gatuenheten, 2017-03-16 Guldläggarevägens förlängning bör ej utformas som Natur då det omöjliggör framtida satsningar på gående och cyklister i området. I FÖP Gustafs pekas sträckan Mora-By till Enbacka ut som ett tydligt huvudstråk för gående och cyklister. Exakt hur detta löses i området Folieraren är ej klart i dagsläget varför möjligheten till utbyggnad behövs.	Kommentar: <i>Området med naturmark (NATUR) i Guldläggarevägens förlängning ändras till GATA för att möjliggöra framtida gång- och cykelväg.</i>
Polismyndigheten, 2017-03-15 När ett bostadsområde ska uppföras, finns goda förutsättningar att tänka brottsförebyggande och trygghetsskapande. Brottsförebyggande handlar i mångt och mycket om hur den fysiska miljön utformas. En potentiell gärningsman ska vara motiverad, sakna kapabla väktare och ha ett lämpligt objekt för att begå brottet. Detta kallas rutinaktivitets- teorin. Utifrån den teorin ska inget brott behöva ske, om någon av de tre faktorerna brister. I samband med ett nybygge, går det att göra objektet mindre lämpligt för en gärningsman. Det kan handla om insynsskydd, hur dörrar och fönster är placerade och hur stor upptäcktsrisken är. Syftet är att det ska vara så obekvämt att begå brott, att en potentiell gärningsman väljer att avstå. I ett senare skede, efter att området är klart och inflyttat, föreslås konceptet Grannsamverkan för att ytterligare öka tryggheten i bostadsområdet. Grannsamverkan sänker den anmälda brottsligheten med mellan 16-26 %. En annan del är trafikmiljön. Det är särskilt viktigt att oskyddade trafikanter ska kunna röra sig i trafiken på ett säkert sätt. God upptäcktsrisk genom god sikt och belysning är en grund för detta. Väl avvägda hastighetsgränser är en annan faktor.	Kommentar: <i>Synpunkten noteras. Kommunen instämmer i vikten av att tänka på brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder.</i>

SAMMANFATTNING OCH STÄLLNINGSTAGANDE

Sammanlagt har 4 yttranden med synpunkter inkommit under granskningstiden. Dessa synpunkter har bemötts ovan med kommentarer.

Följande ändringar och kompletteringar görs i planhandlingarna:

Plankartan

- Naturmarken (NATUR) ändras till GATA.
- Planbestämmelsen (m) kompletteras så att den omfattar samtliga tomter och får följande lydelse:
Minst hälften av bostadsrummen ska placeras mot luddämpad sida. Bestämmelsen gäller per lägenhet.
- Illustrationskarta över hur bullerbestämmelserna (p och m) kan tolkas läggs in i plankartan.

Planbeskrivningen

- Texten angående planbestämmelsen (m) kompletteras enligt den förtydligade formuleringen.
- Illustrationskarta över hur bullerbestämmelserna (p och m) kan tolkas läggs in i planbeskrivningen.
- Bullerutredningen biläggs planbeskrivningen som bilaga.
- Planbeskrivningen kompletteras med skrivning om eventuellt behov av kraftigare ljudisolering av yttervägg.

Därutöver tillkommer några redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Följande sakägare har inte fått sina synpunkter tillgodosedda:

Inga kvarstående synpunkter från sakägare finns.

Samhällsbyggnadsförvaltningens Planenhet, Säter 2017-05-05

Andréas Mossberg
Samhällsbyggnadschef

Sofie Norberg
Planarkitekt