



Detaljplan för

Del av Djurmo 1:11 (Ytterbacka)

Samrådsredogörelse

Inledning

Allmänt

Samrådsredogörelsen sammanfattar inkomna synpunkter från det första detaljplansområdet samt redovisar förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av planärendet. Samrådsredogörelsen redovisar också ändringar som har gjorts efter plansamrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av planärendet.

Samrådsrets

Detaljplanen har hanterats med standardförfarande. Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar, Länsstyrelsen, Lantmäteriet med fler enligt särskild sändlista. Samrådet skedde under tiden 3 april – 12 maj 2017.

För information till allmänheten har detaljplanen under samrådstiden funnits tillgänglig på kommunens webbplats, i kommunhusets entré och på biblioteket i Djurås.

Plansamråd

Under samrådstiden har ett offentligt möte med boende i Djurmo hållits (2017-05-04). 17 personer deltog och minnesanteckningar från mötet har skickats ut till de som ville ha dessa. Några av de närvarande har därefter inkommit med skriftliga synpunkter som bemöts nedan.

Under samrådet inkom 16 yttranden varav två utan erinran.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att detaljplanen inte påverkar närmiljön på sätt som kräver en fullständig miljökonsekvensbeskrivning.

Sammanfattning av inkomna synpunkter

Länsstyrelsen

Plankartan bör kompletteras med en bestämmelse om att strandskyddet hävs. Planbeskrivningen saknar också en beskrivande text om varför de två sydligaste tomterna behöver placeras inom strandskyddat område. Då tomterna längre norr ut är större än den önskvärda minsta storleken på 1500 kvadratmeter förefaller det finnas möjligheter att hitta en lösning som ger samma antal tomter utan att strandskyddsområdet berörs. När det gäller strandskyddet i den nordöstra delen av området bedömer Länsstyrelsen att det kan finnas särskilda skäl att häva det.

Det ser på flygfotot ut att finnas en åkerholme inom naturmarken i områdets västra del. Det bör framgå av planbeskrivningen om det inom planområdet finns biotoper som omfattas av det generella biotopskyddet samt hur Naturområdena i planen ska skötas. Planbeskrivningen bör också kompletteras med en text där det framgår om kommunen kommer att utvidga sitt verksamhets-område för vatten och avlopp.

I planområdets sydöstra del har en fornlämning påträffats och exploatering ska därför föregås av en arkeologisk utredning.

Svar:

Plankartan kompletteras så att det framgår var strandskyddet ska hävas. Kommunen anser att det finns skäl att häva strandskyddet där de sydligaste tomterna är föreslagna. Detta är det enda område i Djurmo som återstår att bebygga och planområdet är utlagd på vad som idag är åkermark med låga biologiska värden. Om denna mark lämnades orörd växer området igen med slyvegetation. Öster om Älvsjövägen avsätts därför endast befintlig mark med buskvegetation som naturmark. Allmänhetens tillgång till befintlig strandzon utmed Dalälven bibehålls och förbättras då en liten parkeringsyta avses anläggas i anslutning till Älvsjövägen, intill befintlig mindre väg och badplats. Plan-beskrivningen kompletteras med bild och text som beskriver detta.

Det är heller inte lämpligt att dela in tomtmarken norr om strandskyddat område i mindre tomter då den kuperade terrängen kräver stora tomter för att bli byggbar. Vi har även försökt med andra väglösningar. På plankartan redovisas framtida tomtgränser varför bestämmelsen om minsta tomtstorlek utgår.

Det finns ingen åkerholme eller annan lämning som omfattas av det generella biotopskyddet inom planområdet. Genom den västra delen av planområdet passerar en befintlig va-ledning. En buske respektive gräs växer på ställen där brunnslock är belägna varför gräset inte kunnat slås. I den östra delen av planområdet växer björkar och slyvegetation utmed befintliga va-ledningar.

Genomförandebeskrivningen har kompletterats så att det framgår att verksamhetsområdet för vatten- och avlopp behöver utvidgas.

En arkeologisk utredning är gjord och inga fynd har hittats som tyder på förekomst av fornlämningar.

Lantmäteriet

Fastigheten Djurmo 21:8 är belägen inom planområdet. Grundkartan är något otydlig då beteckningarna för fastighetsgränser och vattenledning förefaller liknande. I bestämmelserna regleras garagets placering på kvartersmarken. Denna bestämmelse återfinns under rubriken ”Egenskapsbestämmelser för allmän plats”. I bestämmelserna återfinns beteckningen b. På plankartan finns b2.

I bestämmelserna regleras minsta tomtstorlek samt fastighetsindelning. Detta innebär en dubbelreglering som förefaller onödig. Inom planområdet finns en ledningsrätt för starkström som torde gå fram till planens E-område. Om denna sträckning av ledningen ska vara kvar bör u-område läggas ut ifall ledningen går på kvartersmark.

Planen innehåller bestämmelser om områdets indelning i fastigheter. Bestämmelserna innebär att kommunen, såsom ägare av Djurmo 1:11, får rätt att lösa Djurmo 21:8 skifte 2 som är belägen inom byggnadskvarteret enligt reglerna i 9 kapitlet fastighetsbildningslagen. Beskrivningen kanske ska förtydligas med detta. Beskrivningen bör beskriva vem som ansöker om och bekostar ny förrättning enligt anläggningslagen för nytillkomna gator och naturområden.

Svar:

Kommunen har köpt Djurmo 21:8 skifte 2. Planområdet har också utökats med Djurmo 21:8 skifte 3, efter önskemål från ägaren. Grundkartans beteckningar förtydligas så att den blir lättare att läsa.

Bestämmelsen om garagens placering flyttas till rubriken egenskapsbestämmelser för kvartersmark. Bestämmelsen som reglerar minsta tomtstorlek tas bort. Befintlig starkströmsledning är huvudsakligen belägen på gatumark utmed Älvsjövägen. Dala Energi föredrar servitutsavtal för elledningar på kvartersmark. En enskild vattenledning och dito el-ledning avses flyttas medan övriga framtida ledningar på kvartersmark skyddas med u-områden. Befintliga ledningar

genom den västra delen av planområdet är placerade på parkmark.

Genomförandebeskrivningen förtydligas med att kommunen kommer att ansöka och bekosta en ny förrättning.

Dala Vatten och Avfall AB (DVAAB)

DVAAB upplyser om att en anslutning till kommunalt vatten- och avlopp inte kan förutsättas av en exploatör. En va-utredning med kostnadskalkyl ska redovisad i planhandlingarna innan anslutning till kommunalt va avtalas med va-huvudmannen eller ett beslut om utvidgning av kommunalt va-verksamhetsområde tas av kommunfullmäktige. Hur dagvattnet bör hanteras samt om ansvaret ska ligga på va-huvudmannen eller en gemensamhetsanläggning bör också redovisas. Det bör också framgå vem som ska anlägga fördröjningsmagasinet samt beräknade flöden och dimensionering av magasinet.

Vidare bör det specificeras vilka ledningar som ska flyttas och vem som ska ta kostnaden för flytten.

Svar:

Genomförandebeskrivningen förtydligas vad gäller utvidgningen av verksamhetsområdet.

Ett utkast till kostnadskalkyl för gator och va-ledningar finns framtagen. Verksamhetsområdet för va ska utvidgas till att omfatta planområdet och Gagnefs Teknik svara för att detta sker. Kommunen avser att bygga ut vägnätet och förutsätter att DVAAB samtidigt svara för utbyggnad av va-ledningar. Gagnefs Teknik AB (GTAB) kommer genom Dala Vatten och Avfall AB (DVAAB) att bekosta anlägga och sköta dagvattenanläggningen inklusive fördröjningsmagasin. Vid detaljprojektering kommer dimensionering och utformning att utredas vidare av DVAAB.

Anslutningsavgifter kommer att tas ut för tomtmark samt för allmän platsmark, fastighetsägaren svarar för den egna tomten och kommunen för den allmänna platsmarken (vägar och naturmark)

För skötseln av grönområden i den östra delen av planområdet inrättas en gemensamhetsanläggning där de framtida ägarna till tomtområdet ansvarar för skötseln. I den västra delen av planområdet faller samma ansvar på ägare av flerbostadshusområdet.

En vattenledning genom den östra delen av planområdet till fastigheten Djurmo 21:8 ska flyttas och Gagnefs Teknik, som gett sitt tillstånd till denna ledning, kommer att bekosta flytten.

Dala Energi

Vi vill att det upprättas servitutsavtal för befintliga elledningar som berör området. Då behövs det inga u- områden för dessa. Nya kablar bör vi kunna lägga på ”prickmark” i detaljplanen.

Svar:

Genomförandebeskrivningen förtydligas så att det framgår att servitutsavtal ska upprättas för befintliga elledningar på tomtmark. Elledningen till fastigheten Djurmo 9:21 behöver dock flyttas. Starkströmsledningen genom planområdets västra del placeras tillsammans med närliggande va-ledningar på parkmark.

Skanova

Skanova har en ledning utmed Älvsjövägen. De önskar så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge och vill att det ska noteras i planhandlingen.

Svar:

Ledningen finns med på grundkartan men det kan vara svårsläst då det är många parallella linjer på den sträckan. Kommunen avser inte att flytta ledningen.

**Västra Djurmo
samfällighetsförening**

Västra Djurmo samfällighetsförening ombildades till en ”samfällighetsförening” år 2002 och bör därför inte refereras till som ”vägförening”. Vi får inte heller något bidrag från staten.

Samfälligheten förutsätter att kommunen står för vägbyggnation samt asfaltering av de vägar som berörs av exploateringen. De påpekar även att exploateringen kräver att vägarna byggs om och förstärks. Vidare påpekas att Älvsjövägen är för smal för att bilar ska kunna mötas och vill veta hur kommunen tänker lösa det.

Eftersom det i planen står att en gemensamhetsanläggning ska inrättas för naturområdena utgår samfällighetsföreningen från att de inte blir involverade.

Svar:

”Vägförening” byts ut mot ”samfällighetsförening” i planbeskrivningen. Texten rättas anseende bidragsdelen. Det förtydligas också att det är kommunen som kommer att stå för anläggandet av nya vägar. Om Älvsjövägen behöver förstärkas kommer kommunen även att ombesörja detta arbete. Som alternativ till Älvsjövägen finns Fixarvägen dit större fordon kan hänvisas. Trafik från den nedre delen av Älvsjövägen kommer att ha väjningsplikt i avvaktan på passerande södergående fordon. Skötsel av naturområden avses upplåtas till gemensamhetsanläggningar där de nya fastighetsägarna ingår. DVAAB kommer att ansvar för själv dagvattenanläggningen.

Fastighetsägare 1
Ytterbacka 1:6

Är det nödvändigt att bebygga området då det redan finns andra lediga tomter med utbyggd infrastruktur och närhet till skola med lediga platser? Delar av planområdet ligger utanför det område som är utpekad för bostäder i översiktsplanen varför bykaraktären inte bibehålls. Skrivningen om vitalisering av Djurmo med ytterligare bostäder ifrågasätts.

Vidar påpekas att kommunen ska föregå med gått exempel och inte upphäva delar av strandskyddet samt att närliggande bad och lekplats bör skötas bättre. Kommunen bör också flytta gatumarken där det står björkar idag samt komplettera befintliga parhus väster om planområdet med ytterligare tre hus.

Svar:

Kommunen har endast ett fåtal lediga tomter att erbjuda dem som vill bygga villor i Gagnef, Djurås, Sifferbo eller Bäsna och i Djurmo finns inga lediga tomter. Många vill också ha stora tomter för att bland annat kunna anlägga jordvärme på egen tomt. Under planarbete i Djurmo har också intresserade köpare av de planerade tomterna hört av sig. Alla samhällen mår också bra av att nya hus uppförs så att nya invånare kan flytta in och befintlig samhällsservice kan bibehålls. Detta främjar även den framtida åldersstrukturen.

Kommunen har köpt in marken vid Älvsjövägen för byggnation i enlighet med kommunens översiktsplan. I översiktsplanen har även ett område öster om kommunens mark markerats som intressant för ny bebyggelse. Denna del är dock för kuperad och sank för detta ändamål. Istället har planområdet utökats med den plana ytan väster Älvsjövägen, som också är i kommunal ägo.

Ytterbacka utgör en klungby och inte en traditionell radby. Den tillkommande bebyggelsen ska därför ses som en förlängning av befintlig bebyggelse utmed Älvsjövägen och Täppvägen. De stora tomterna beror delvis på efterfrågan men också på att det kuperade området gör det svårare att få ut fler byggbara tomter. Planbestämmelserna gör det möjligt att i bygglovskedet ställa krav på utformning och utförande av nytillkommande bebyggelse så att denna ska smälta in i den befintliga miljön så mycket som möjligt.

Strandskyddszonen har inventerats och området norr om naturmarken utgörs av åkermark som saknar naturvärden. Strandskyddets intressen tillgodoses genom att befintlig skogsdunge och mindre väg/stig bibehålls som naturmark samtidigt som tillgängligheten till Älvssjön och befintliga stigar kvarstår. Om del av den öppna åkermarken ska avsättas som naturområde kommer marken istället att växa igen med slyvegetation och skapar därför inget mervärde i omgivningen.

Synpunkter gällande badplatsens och lekplatsens skötsel hänvisas till Tekniska förvaltningen.

Vägarna har till sin placering anpassats till befintliga nivåförhållanden. Aktuella björkar växer på en spillvattenledning. Om björkarnas rötter växer in i ledningen så måste de ändock tas bort. Äldre björkar kan också utgöra en olycksrisk för närboende. Den framtida vegetationen kommer istället att utgöras av villaträdgårdar.

Gagnefsbostäder har i dagsläget inga planer på att komplettera parhusen med likartade hus. Det finns heller inte utrymme för detta på bolagets mark.

Detaljplanen har efter samrådet ändrats så att det blir möjligt att bygga flerbostadshus på den västra sidan om Älvsjövägen. Utformningen av husen regleras så att de anpassas till såväl by-karakteren som dagens krav på nya boenden.

**Fastighetsägare 2
Ytterbacka 1:6**

Den sydöstra naturzonen är för smal och borde utökas norr ut. Utrymme för nya flerbostadshus efterfrågas. Det påpekas också att det är viktigt att byn karaktär behålls.

Svar:

Naturmark är föreslagen där det finns naturlig vegetation och denna omfattar en drygt 20 meter bred zon söder om föreslagna tomter. Om gränsen förläggs norrut på den öppna åkermarken kommer åkermarken att växa igen med sly om ingen sköter denna. En förtätad bykaraktär är svår att åstadkomma bland annat på grund av nivåförhållandena på platsen. Bebyggelsen i närområdet har heller inte denna karaktär. Idag efterfrågas också större tomter än tidigare för bl.a. nedläggning av jordvärmekablar. Planbestämmelserna gör det möjligt att i bygglovskedet ställa krav på utformning och utförande av nytillkommande bebyggelse så att denna ska smälta in i den befintliga miljön så mycket som möjligt.

Detaljplanen har ändrats så att det blir möjligt att bygga flerbostadshus i områdets västra del. Utformningen av dessa regleras så att de anpassas till såväl bykaraktären som dagens krav på nya boenden. Kommunen kan dock inte i detaljplanen reglera om det ska vara hyresrätter eller bostadsrätter.

**Fastighetsägare
Ytterbacka 15:29**

Älvsjövägen är smal och kommunen bör därför se över alternativa tillfartsvägar eller se om det är möjligt att placera tomterna någon annan stans. Även barnomsorgens kapacitet bör ses över.

Svar:

Aktuellt område redovisas i kommunens översiktsplan som ett lämpligt framtida utbyggnadsområde i Djurmo. Kommunen har därför köpt in denna mark för husbyggnation. Någon alternativ byggbara marker i Djurmo finns inte och heller inte

några alternativa tillfartsvägar. En smal väg fungera också som ett naturligt farthinder och dämpar farten genom Ytterbacka by. Som alternativ tillfartsväg finns även den bredare Fixarvägen dit större fordon kan hänvisas.

Om tomtförsäljningen leder till ett ökat antal barn i Djurmo är det kommunens intention att antalet platser i skolan och barnomsorgen ska anpassas därefter.

**Fastighetsägare 1
Utby 11:21**

Fastighetsägaren vill att det ska finnas möjlighet att gå och cykla mellan sydvästra och sydöstra Djurmo där naturmark är utlagd. Denne påpekar även att det står att ”östra stranden är bebyggd” i planbeskrivningen i stället för ”västra”.

Svar:

Avsikten är att de stråk som används idag för gång- och cykeltrafik ska kunna fortsätta användas av allmänheten även i framtiden. Någon cykelväg kommer dock inte att anläggas. Då den västra delen av planområdet är relativt plant är det också lämpat för flerbostadshus i enlighet med de önskingar som framkom. Möjligheten för gående och cyklister att passera genom planområdets västra del ska samtidigt finnas kvar. Ordet ”östra” byts ut mot ”västra” i planbeskrivningen.

**Fastighetsägare 2
Utby 11:21**

Fastighetsägaren föreslår att hälften av tomtmarken istället avsätts för flerbostadshus med hyresrätter så att äldre personer i Djurmo kan bo kvar även om de väljer att sälja sina hus.

Svar:

Planen ändras så det är möjligt att bygga flerbostadshus i områdets västra del. Den östra delen är mindre lämplig att bygga flerbostadshus på då den är mycket kuperad. Kommunen kan dock inte i detaljplanen reglera om det ska vara hyresrätter eller bostadsrätter.

**Fastighetsägare
Ytterbacka 9:21**

Fastighetsägaren önskar att nya tomter inte förläggs ända fram till nuvarande tomtgränsen med Ytterbacka 9:21 för att minska insynen på sin fastighet. Denne är också villig att köpa del av planområdet som gränsar mot sin fastighet och ser helst att de två tomterna närmast Älvsjön tas bort ur förslaget.

Frågan ställs också om hur höga de planerade husen kan komma att bli.

Svar:

Kommunen är inte beredd att sälja av mark eller ta bort tomter, men väljer att bredda ”prickmarken” mot er fastighet. Den högsta tillåtna byggnadshöjden, dvs avståndet från marknivån till skärningspunkten mellan tak och vägg, är föreslagen till 5,5 meter.

**Fastighetsägare
Ytterbacka 9:6**

Fastighetsägarna anser att hela strandskydds-zonen bör bevaras och att kommunen bör föregå med gott exempel och inte häva strandskydd. Vidare bör större ytor avsättas som naturområde så att befintlig växtlighet och djurliv bibehålls. Del av området bör avsättas för byggande av flerbostadshus. Det behövs inga nya lektytor då det redan finns en kommunal lekplats. Med fler människor i området påverkas växt- och djurliv negativt. Vidare bör Älvsjövägen inte breddas då det skulle påverka byns karaktär. Miljöhänsyn bör i så stor utsträckning som möjligt tas.

Svar:

Plankartan kompletteras så att det framgår var strandskyddet hävs. Kommunen anser att det finns skäl att häva strandskyddet där de sydligaste tomterna ligger. Tomterna är utlagda på vad som idag är åkermark med låga biologiska värden. Den mark som har större värden sparas i och med att ett naturområde läggs ut utmed väg/stig. Om åkermark sparas som naturmark kommer denna med tiden att växa igen med slyvegetation som inte skapar något mervärde i omgivningen. Allmänhetens tillgång till naturen och badplatsen bibehålls. Planbeskrivningen kompletteras med bild och text som beskriver detta.

Björkarna som växer längs avloppsledningen genom planområdet kommer för snart att behöva tas bort då rötterna kan förstöra ledningen. Detta oavsett exploatering eller ej. Äldre björkar kan också utgöra en olycksrisk för närboende. Den framtida vegetationen kommer istället att utgöras av villaträdgårdar.

Det är inte lämpligt att dela in tomtmarken norr om det strandskyddade området i mindre tomter då den kuperade terrängen gör det svårt att bygga på en stor del av ytan. De som vill bygga ett eget hus efterfrågar också stora tomter för exempelvis anläggandet av jordvärme.

Den naturmark som avsätts i den nordöstra delen av planen är för kuperad att bebygga. Den behövs dock för bortledning av dagvatten dvs regnvatten från bostadsbebyggelsen. På vintern kan området fortsätt att användas som pulkabacke av närboende. Genom den västra delen av planområdet passerar en stor tryckledning för vatten- och avloppsförsörjningen inklusive en starkströmsledning. Längre österut är denna föreslagen dels till gatemark och dels som ett s.k. u-område på kvartermark. U-områden får inte byggas över.

Älvsjövägen kommer även efter exploateringen att vara relativt smal. Härigenom bibehålls bykaraktären samtidigt som vägen inte inbjuder till fortkörning. Den breddning som föreslås i detaljplanen omfattar vägbanan inklusive vägslänter och

befintliga ledningar. Där finns exempelvis en högspänningsledning för elförsörjningen av del av Djurmo.

Planen ändras så det blir möjligt att bygga flerbostadshus i områdets västra plana del. Det kommer dock även i framtiden att vara möjligt att gå eller cykla genom den västra delen av området till den kommunala lekplatsen.

**Fastighetsägare
Djurmo 21:8**

Fastighetsägaren är skeptisk till att det kan byggas fler hus i Djurmo då det bland annat påverkar naturområdet och ökar trafiken i området. Denne ser hellre att det byggs flerbostadshus i Gagnef kyrkby, Djurås eller Mockfjärd för att minska bostadsbristen. Fastighetsägaren har trots invändningarna sålt en bit av sin mark för att underlätta genomförandet av planen samt önskar att Djurmo 21:8 skifte 3 planläggs för bostäder.

Svar:

I den östra delen av kommunen är det brist på kommunal mark att bebygga för såväl flerbostadshus som villor. Detta gäller framförallt i Gagnef, Djurmo och Sifferbo. Det finns heller ingen annan mark i Djurmo som är aktuell att planlägga för nya hus. Samtidigt är bebyggelsestrycket mycket stort i närområdet kring Borlänge och Falun. Föreslagen bebyggelsen i Djurmo är också förenlig med kommunen översiktsplan från 1989 och marken är inköpt för detta ändamål.

Kommunen uppskattar att fastighetsägaren till Djurmo 21:8 säljer del av sin mark då det underlättar planläggningen. Plankartan ändras så även Djurmo 21:8 skifte tre blir planlagt för bostadsändamål. Det gemensamma sopkärlet på er mark kommer att få en annan placering genom DVAAB försorg. En mindre parkeringsyta för besökare till strövområdet utmed Dalälven och badplatsen avsätts på närliggande kommunal mark.

**Synpunkter utan
erinran**

Trafikverket och hyresgästföreningen i Borlänge, Gagnef och Säter har inget att erinra.

Övriga ändringar

Förutom ovanstående ändringar har endast mindre redaktionella ändringar gjorts av planhandlingarna. Så har exempelvis planbeskrivningen förtydligats på fler punkter.

**Sakägare som inte fått
alla sina synpunkter
tillgodosedda**

Kommunen gör bedömningen att nedanstående sakägare inte har fått alla sina synpunkter beaktade efter samråd 1:

Länstyrelsen samt fastighetsägare Ytterbacka 1:6 1 o 2, Ytterbacka 9:6, Ytterbacka 9:21, Ytterbacka 15:29, Utby 11:21 1 o 2 och Djurmo 21:8.

Fortsatt handläggning

Då det gått lång tid sedan ovanstående samråd genomfördes har kommunen valt att genomföra ett nytt samråd. De som yttrat sig vid det första samrådet får givetvis ta del av samrådsredogörelsen från det första samrådet. Av denna framgår hur deras synpunkter beaktats inför det nya samrådet.

Efter samråd 2 kommer en ny samrådsredogörelse att tas fram tillsammans med en granskningshandling. Under granskningen ges möjlighet att inkomma med ytterligare synpunkter innan detaljplanen förväntas antas.

Gagnef 2019-03-12

Birgitta Johanson

Stadsarkitekt