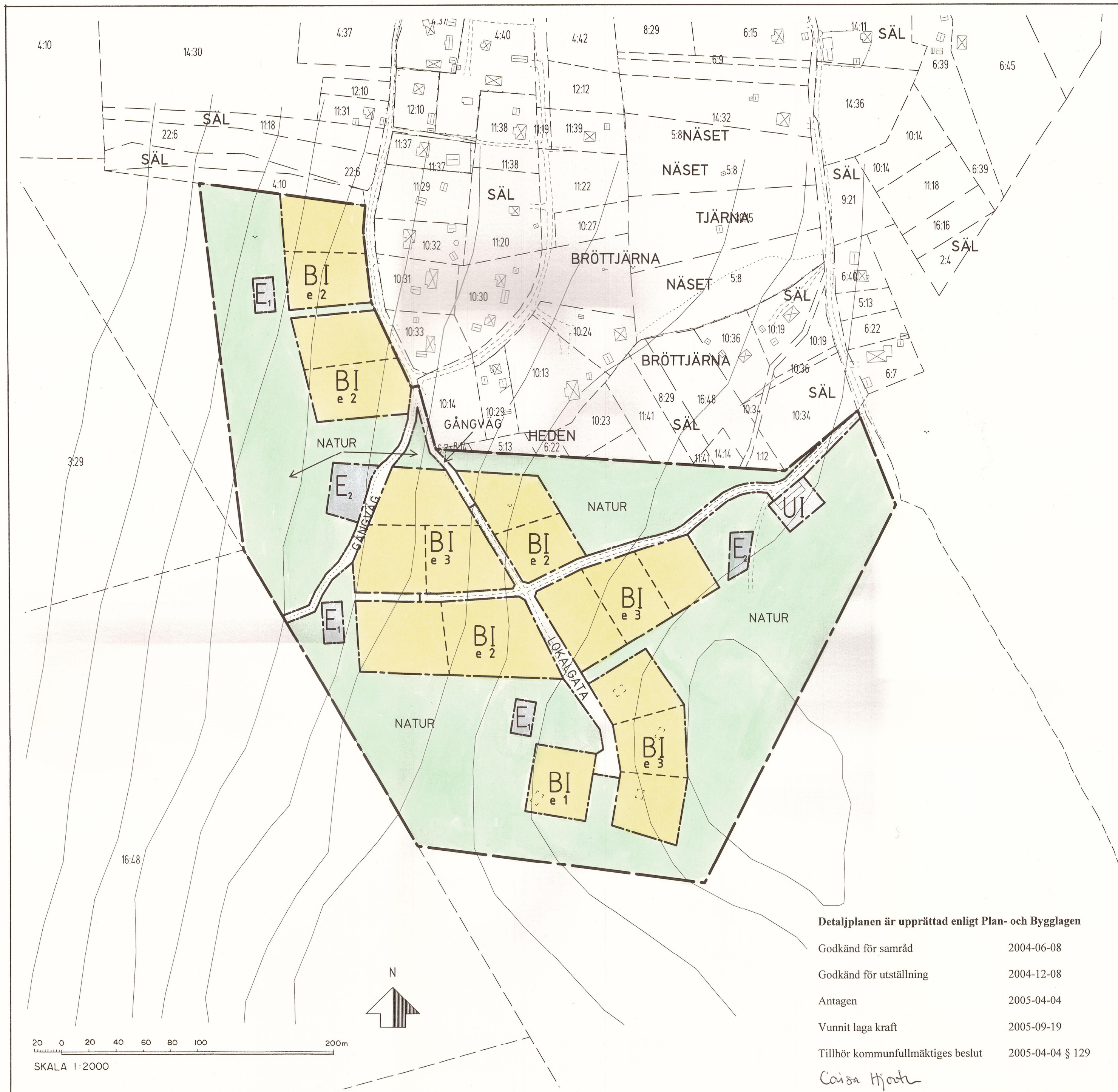




PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckningar gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

- Planområdesgräns
- Användningsgräns

MARKANVÄNDNING

Allmänna platser

LOKALGATA Lokaltrafik

GÅNGVÄG Gångväg

NATUR Naturmark

Kvartersmark

B Bostäder

U Upplag, förråd

E₁ Infiltrationsanläggning

E₂ Vattentäkt

UTNYTTJANDEGRAD

e 00 Största antal tomter

Minsta tomtstorlek är 2000 m²

En huvudbyggnad per fastighet

Högst en lägenhet per fastighet

Högst 200 m² av fastigheten får bebyggas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Byggnad placeras minst 3 m från gräns och gata/gångväg och minst 4 m från gräns mot annan tomt.

Högst en våning, byggnadshöjd för huvudbyggnad max 4,4 m och för komplementbyggnad max 3,0 m.

Sluttningsvåning får anordnas utöver angivet våningsantal.

Tak utformas som sadeltak 20-35⁰ lutning med rött taktegel eller tegelliknande.

Fasader utföres av träpanel eller timmer och ges röd, brun eller grå färg.

Huvudbyggnad skall anslutas till för planområdet gemensamt va-system.

Uthus får innehålla enstaka boningsrum och kan tillåtas som första etablering innan huvudbyggnad uppföres.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden skall vara 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Kommunen är ej huvudman för allmänna platser.

Bygglov får inte ges förrän för området gemensam vattentäkt och avlopps-infiltration anordnats och godkänts av miljö- och byggnadsnämnden.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

Upprättad i december 2004
Miljö- och byggförvaltningen

Göran Borgström
Stadsarkitekt

Caisa Hjorth
Plantekniker

Detaljplanen är upprättad enligt Plan- och Bygglagen

Godkänd för samråd 2004-06-08

Godkänd för utställning 2004-12-08

Antagen 2005-04-04

Vunnit laga kraft 2005-09-19

Tillhör kommunfullmäktiges beslut 2005-04-04 § 129

Caisa Hjorth

2005-09-19

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Gagnef i december 2004

DETALJPLAN

SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

PLANBESKRIVNING**HANDLINGAR**

Till detaljplanen hör plankarta med planbestämmelser, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Övriga planhandlingar utgörs av illustrationskarta, grundkarta, fastighetsförteckning, VA-utredning samt miljökonsekvensbeskrivning. Efter samrådsskedet har inkomna skrivelser sammanfattats i en samrådsredogörelse. När utställning har skett sammanställs inkomna skrivelser i ett utlåtande, där ej tillgodosedda synpunkter klart framgår.

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att skapa byggrätt för nya fritidshus (18 tomter avsedda för individuellt byggande) i anslutning till befintlig fritidsbebyggelse i södra delen av Säl. En ny tomt skapas för befintligt förråd. Områden reserveras för gemensam vattentäkt och avloppsinfiltration.

PLANDATA

Planområdet ligger i södra delen av f d Säls fäbodan, beläget ca 4 km öster om Mockfjärd. Inom området finns ett förråd, som tidvis nyttjas för enklare träarbeten. Områdets areal är ca 13,3 ha, varav ca 4,6 ha utgör tomtmark för fritidshus och förråd.

Ägoförhållanden

Hela området ägs av John Ihlis, som hos kommunen beställt planläggningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktliga planer**

Området ingår i översiktsplan för Gagnefs kommun, antagen i september 1998. Nu planerad markanvändning överensstämmer med översiktsplanen.

Detaljplaner mm

Området angränsar i norr till detaljplan från 1974-10-30. Säl finns omnämnt i Dalarnas Museums rapport "Kulturmiljöer i Gagnefs kommun", området med äldre fäbodbebyggelse har stort kulturhistoriskt och miljömässigt värde.

Planprogram	Detaljplanen utgör en fortsättning av tidigare etablerad fritidshusbebyggelse utanför det egentliga kulturintresset. Miljö- och byggnadsnämnden har ställt sig positiv till att området får planläggas. Härvid skall bl a gångstig mot sjön Löfsen säkerställas i planen. Något separat planprogram har inte ansetts erforderligt.
Miljökonsekvenser	Exploateringens miljökonsekvenser framgår av upprättad miljökonsekvensbeskrivning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur	Området, som sluttar ca 50 m mot väster, utgör mestadels skogsmark, den nordvästra delen utgör delvis igenvuxen betesmark. Inom området finns ett vägnät av enkel standard, anlagt för skogsavverkning. Vägarna skall bibehållas och förbättras för framkomlighet med personbil. Genom området går stig ner mot sjön Löfsen, stigen skall behållas. Avståndet till Löfsen är ca 800 m. Området omfattas ej av strandskydd.
Fornlämningar mm	Inga kända fornlämningar finns i området. Genom området finns äldre byväg och fägata, som till stora delar försvunnit vid skogsavverkning. Inom den tidigare betesmarken finns odlingsrösen, som så långt möjligt skall bevaras.
Fritidsbebyggelse	Området planeras för totalt 18 fritidshustomter (ca 2 000 m ² /tomt) utlagda i skogsterrängen i anslutning till befintliga vägar. 4 av tomterna placeras väster om 1974 års planområde, övriga 14 tomter samt en tomt för upplag placeras söder om bebyggelsen. Ett naturområde avskiljer den nya bebyggelsen från den äldre. Detta naturområde skall kunna nyttjas gemensamt av både de nya fritidsbebyggarna och de tidigare boende. De båda planområdena sammanbinds med en gångväg, någon rundkörning med bil blir ej möjlig. Bebyggelsen, som är avsedd för individuellt byggande, placeras och utformas så att den sammansmälter med befintlig f d fäbodbebyggelse: envåningshus i timmer eller stående träpanel, färgade i rött-brunt-grått och med enkla fönster- och dörrfoder samt med traditionella tegeltak. Stora påbyggda verandor bör undvikas. Flera byggnader per tomt (månghussystem) bör eftersträvas, liksom den variation av bebyggelsen som återfinns i den gamla f d fäboden.
Upplag	I planens östra del finns en byggnad, som används som förråd/upplag samt till viss del även för enklare snickeri-verksamhet. Dessa verksamheter avses bibehållas.
Service	Butiker och skolor finns i Mockfjärd.

- Tillgänglighet** Områdets östra del är lättare tillgänglig för rörelsehindrade, den västra delen lutar däremot brantare.
- Gator och trafik** Området ansluts till Säls vägnät dels från nordväst, dels från nordost. Befintliga skogsvägar skall ges högre vägstandard för framkomlighet med personbil. Vägbredder ansluter till byns standard, möten får ske där vägen breddas vid tomttillfarter mm, enkla vändplatser ordnas där vägarna slutar. Genomgående biltrafik förhindras, i stället skall vägsystemet sammanbindas med en gångväg. Dessutom behålls befintlig gångväg ner mot Löfsen. Trafikbelastningen på byns vägnät bedöms inte bli av sådan storlek att några miljöstörningar vållas.
- Teknisk försörjning** Vattenförsörjning skall anordnas genom borrhälsbrunn, placerad väster om upplag/förråd. Avlopp anordnas genom tre infiltrationsanläggningar i områdets västra del. Området skall anslutas till befintligt elnät. Uppvärmning planeras ske individuellt (ved, pellets eller el rekommenderas). De tekniska förutsättningarna för sophämtning skall diskuteras med kommunen.

ADMINISTRATIVA FÖRESKRIFTER

Detaljplanen får en genomförandetid på 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

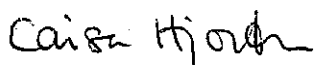
Kommunen är inte huvudman för allmänna platser.

PLANFÖRFATTARE Detaljplanen är upprättad av Miljö- och byggförvaltningen, planförfattare är stadsarkitekt Göran Borgstrand.

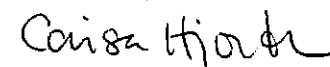
Gagnef i december 2004


Göran Borgstrand
Stadsarkitekt

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2005-04-04, § 129


Caisa Hjorth

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2005-09-19


Caisa Hjorth

DETALJPLAN

SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen skall efter samråd och utställning antas av kommunstyrelsen. Ett antagande beräknas ske under första kvartalet 2005.

Genomförandetid

Genomförandetiden är normal och satt till 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för planens genomförande, inklusive anordnande av va-system och vägar mm. Detta framgår även av tillplanen hörande VA-utredning.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Exploatören skall hos lantmäteriet beställa erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande, t ex bildande av gemensamhetsanläggningar för vatten-avlopp. Härvid skall fritidstomternas tillgång till vägar och va-system särskilt beaktas, se VA-utredningen. Servitut kan erfordras för åtkomst av mindre skogsskiften.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planläggning och exploatering bekostas av exploatören. Kommunen upprättar detaljplanen på beställning av John Ihlis.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

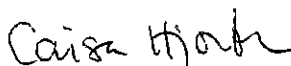
Genomförandebeskrivningen är upprättad i samarbete med miljöinspektör.

Gagnef i december 2004

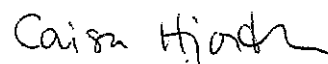


Göran Borgstrand
Stadsarkitekt

Tillhör Kommunstyrelsens
beslut 2005-04-04, § 129


Caisa Hjorth

Detaljplanen har vunnit
laga kraft 2005-09-19


Caisa Hjorth

Södra Säl (Bröttjärna 14:30)

VATTEN- och AVLOPPSUTREDNING

Princip för va-systemets uppbyggnad

Vatten

Brunnar för råvatten grävs/borras på 1-2 ställen. Om erforderlig vattenmängd för hela exploateringen erhålls ur den första brunnen kommer ytterligare brunn ej att anläggas. Vattnets kvalitet skall framgå av vattenprov och skall uppfylla Boverkets krav för dricksvatten. Anordnande av vattentäkt är inget anmälningsärende till miljö- och byggnadsnämnden. Vattentäkt skall anläggas genom exploatörens försorg.

Avlopp

Avlopp ordnas gruppvis genom skapande av tre infiltrationsanläggningar, se bifogad karta. Anläggningarna skall dimensioneras för att klara belastningen från vardera gruppen med 4-7 tomter. Husens placering i den lutande terrängen samt förekomst av berg mm kan göra att gruppernas storlek kan behöva förändras.

Anordnande av infiltrationsanläggning är miljöfarlig verksamhet, tillstånd skall sökas hos Miljö- och byggnadsnämnden. I ansökan skall anläggningens utförande, jordprover mm redovisas. Infiltrationsanläggning skall anordnas genom exploatörens försorg.

Servitut mm

Varje tomt skall ges servitutsrätt att ansluta sig till både vattentäkt och infiltrationsanläggning (alternativt del i gemensamhetsanläggningar för vatten resp avlopp).

ÖVRIGT

Bygglov

Detaljplanen föreskriver att vattenförsörjning och avlopp skall vara anordnat innan bygglov får ges för bostadshus/fritidshus.

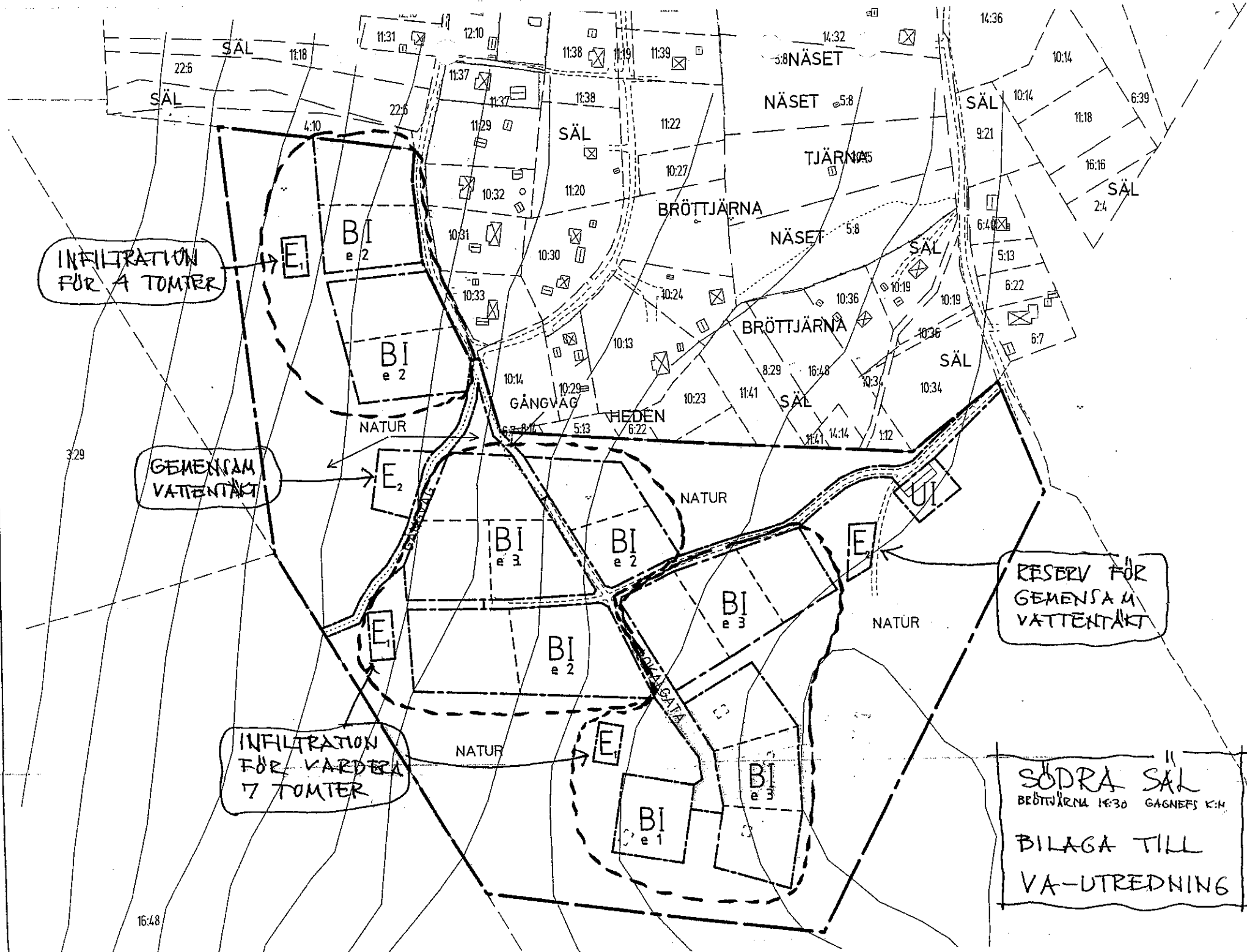
Vägar

Bebyggelsen ansluts till intilliggande vägnät. Härvid måste andelstal mm omräknas. De 4 tomterna i norr inordnas i Kolsvedsvägens "vägförening". Övriga tomter ansluts till samfärdig väg genom Säl. Rätt till väg avses bli säkerställd i lantmäteriförrättning.

Bilaga: Karta med inritade upptagningsområden för infiltrationsanläggningarna.

Gagnef i december 2004


Göran Borgstrand
Stadsarkitekt



SÖDRA SÄL
BRÖTTJÄRNA 14:30 GÄGNEFS K:M
BILAGA TILL
VA-UTREDNING

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

1. BAKGRUND

Säl är en f d fåbod, som successivt omvandlats till fritidshusområde. En detaljplan upprättades för en del av Säl 1974 (Kolsveden-området). I dag finns även ett mindre antal åretruntboende i Säl. Kommunen har ställt sig positiv till enstaka förtätningar av bebyggelsen om vatten- och avloppsfrågorna kan lösas på ett tillfredsställande sätt i den bitvis starkt sluttande terrängen. En vattentäkt för Bröttjärna by ligger nordväst om Säl, norr om tillfartsvägen från Bästenvägen. I södra Säl, utanför den gamla fåbodbebyggelsen, planeras nu utvidgning av fritidshusbebyggelsen med 18 tomter, denna utvidgning skall föregås av detaljplanering. Denna detaljplan har för närvarande genomgått ett samrådsskede.

2. ALTERNATIVA LOKALISERINGAR

Något reellt alternativ till annan placering i Säl av fritidshusområdet finns ej. Lokaliseringen skall jämföras med ett noll-alternativ, där enstaka komplettering/förtätning kan tillkomma samt att nu aktuellt område återgår till att vara skogsmark

3. MILJÖKONSEKVENSER

3.1 Noll-alternativet

Dagens situation består med enstaka kompletteringar/förtätningar i Säl. Observera att detta mönster med kompletteringar/förtätningar gäller även i exploateringsalternativet (Södra Säl). Planområdet (Södra Säl) blir åter igenvuxen skogsmark utan naturinriktad skötsel.

3.2 Placering i Södra Säl

18 fritidstomter placeras i Södra Säl: 14 st nås från skogsbilvägen genom Säl, 4 st nås från Kolsvedsvägen. Området är delvis avverkat, skogsvägar är anlagda, delen väster Kolsvedsvägen har röjts från slyskog och fått en parkliknande karaktär. Projektets miljökonsekvenser beskrivs mer detaljerat inom punkterna 3.3 – 3.11.

3.3 Landskapsbild

Bebyggelsens placering i södra Säl, på relativt stora tomter, innebär att landskapet ytterligare öppnas åt sydväst och att skogsbrynet därmed skjuts längre från den etablerade bebyggelsen. Inom tomterna kan relativt stor del av vegetation och naturmark bevaras. Området ligger utanför den gamla fåbodbebyggelsen, den näraliggande bebyggelsen är uppförd under senare delen av 1900-talet.

3.4 Naturvård och friluftsliv

Området har inga utpekade naturvärden. Bestånd av blåsippor finns i området, dessa bestånd bör om möjligt få vara orörda. Genom området går en diagonal gångväg ner mot sjön Lövsen, denna stig skall bibehållas. Den öppna marken väster om Kolsvedsvägen har hållits öppen med hjälp av EU-bidrag.

3.5 Kulturmiljö

Inom de delar, som varit odlad mark, finns odlingsrösen samt rester av byväg och fågata. Gatan har, i samband med vägbyggnad för skogsavverkning till stora delar försvunnit. Odlingsrösen skall särskilt beaktas vid byggande i området, ett borttagande erfordrar tillstånd från länsstyrelsen.

3.6 Buller

Bullerstörningar kan uppstå vid områdets utbyggande: dels från trafik genom Säl, dels från byggarbetsplatser och anläggningsarbeten. Dessa bullertyper är av en kortvarig karaktär och är kopplade till områdets utbyggnadstakt. Efter utbyggnaden uppstår mer normal till/fråntrafik, som belastar Säls vägnät, frekvensen och omfattningen beräknas inte bli sådan att trafikbullret överskrider gällande bullerriktvärden.

3.7 Alternativ vägdragning

Trafiken till den nya bebyggelsen avses nyttja utbyggt vägnät. Möjlighet att bygga alternativ väg från Bästenvägen har översiktligt utretts. Här är avståndet minst 400 m med 50 m nivåskillnad, vilket innebär en alltför brant väg genom oexploaterad skogsterräng. En sådan väg måste ges slingrande sträckning av ca 600 m väglängd för att klara nivåskillnaden med acceptabel lutning. Ingreppet i skogsmarken blir mycket stort. Trafiken till de nya tomterna bedöms bli av sådan omfattning att den kan accepteras inom befintligt vägnät (som till stor del även nyttjas för virkesuttag från skogen).

3.8 Mark

Risk kan finnas för spill av motorbränsle vid grävnings- och byggnadsarbeten. Kommunen kommer att i bygglovprocessen föreskriva hur sådan hantering får gå till så att vattentäkter ej skadas. Avståndet till vattentäktens yttre skyddsområde är ca 400 m.

3.9 Luftföroreningar

Föroreningar kan uppstå vid grävnings- och byggnadsarbeten samt vid fordonstrafik till/från området. Föroreningarna från trafiken väntas generellt minska i takt med fordonsteknikens utveckling. Luftföroreningar kan även uppstå vid olämpligt utförd vedeldning.

3.10 Yt- och grundvatten

Både yt- och grundvatten måste skyddas från påverkan. Regnvatten bör omhändertas inom den egna tomten. Grundvattnet skyddas genom noggrann tillsyn och skötsel av infiltrationsanläggningar.

3.11 Samlad bedömning

Vid en samlad bedömning av miljöpåverkan kan konstateras att miljökonsekvenserna är tämligen måttliga vid lokalisering av ny fritidsbebyggelse till södra Säl.

4. KOMMUNALA PLANER

Planering av ny fritidsbebyggelse i Säl överensstämmer med kommunens översiktsplan antagen i september 1998: "positiv till att fritidshus byggs...om detta kan samordnas med övriga intressen".

5. AVSLUTNING

Miljökonsekvensbeskrivningen har framtagits på uppdrag av Miljö- och byggnadsnämnden i Gagnefs kommun. Beskrivningen har upprättats av Miljö- och byggförvaltningen.

Gagnef 2004-11-17


Göran Borgstrand
Stadsarkitekt

DETALJPLAN

SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Underrättelse

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2004-06-08, § 76, att godkänna detaljplan SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30), upprättad av stadsarkitekten i april 2004, för samråd enligt 5 kap 20 § plan- och bygglagen.

Underrättelse har i brev 2004-06-30 sänts till länsstyrelsen, lantmäteriet, sakägare samt kommunala nämnder, styrelser och förvaltningar. Särskilt samrådsmöte hölls i Bröttjärna bystuga 2004-02-04. Samrådet pågick till och med 2004-08-10. Länsstyrelsen samt någon enstaka har begärt en veckas förlängd remisstid. Fram till 2004-09-24 har 19 yttranden inkommit.

Handlingar

Under samrådet har ärendet bestått av följande planhandlingar

1. Plankarta med planbestämmelser
2. Illustrationskarta
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Fastighetsförteckning

SAMMANFATTNING AV FRAMFÖRDA SYNPUNKTER

Yttranden utan erinringar

Följande remissinstanser har inte framfört några erinringar mot planförslaget.

Skogsvårdsstyrelsen	2004-07-07
Kommunstyrelsen	2004-09-06
Fritids- och idrottsnämnden	2004-07-06
Gatu/VA-avdelningen	2004-06-30
Kulturnämnden	2004-08-17
Miljöinspektören	2004-07-09
Folkpartiet liberalerna	2004-07-29
Friluftsförbundet	2004-07-25

Yttranden med erinringar

Här följer en sammanfattning av framförda synpunkter samt planförfattarens kommentarer i *kursiv stil*. Inkomna yttranden i sin helhet finns tillgängliga hos miljö- och byggförvaltning.

Länsstyrelsen (2994-08-16) anser att planhandlingarna skall kompletteras med VA-utredning. Exploateringsavtal bör upprättas för att klargöra vem som ansvarar för VA-utbyggnaden.

Planen kompletteras med VA-utredning, där det även framgår vem som ansvarar för VA-utbyggnaden.

Planen kompletteras med kulturmiljövärden: äldre byväg och fägata samt odlingsrösen och betesmark. För att bevara dessa värden bör bebyggelsen begränsas eller anpassas vid placering och utformning.

Kulturmiljövärden inarbetas i planbeskrivningen. Svårt att i den sargade skogsterrängen se några bestående rester av byväg och fägata, däremot skall odlingsrösen särskilt beaktas (här fordras tillstånd, biotopskydd).

Önskvärt att utformning och placering av ny bebyggelse kan uppvisa den variation som finns i övriga Säl. Positivt med planens utformningsbestämmelser.

Skall särskilt beaktas i planhandlingarna samt vid bygglovprövning.

Beakta behov av mötesplatser mm vid vägnätets utformning. Byggnader bör placeras närmare gata/gångväg än 6 m där så är möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt, detta för att bättre ansluta till områdets karaktär.

Mötesplatser och vändplaner anordnas på lämpliga ställen. Hus kan placeras närmare gata/gångväg, här skall planbestämmelserna ändras.

Lantmäteriet (2004-07-08) påpekar att gemensamhetsanläggningen Bröttjärna ga:1 saknas i fastighetsförteckningen.

Skall kompletteras inför utställning av planen.

Framgår ej hur förvaltning och utbyggnad av vägar, VA-anläggning, grönområden skall ske. Exploateringsavtal kan erfordras.

Ansvar för utbyggnad mm skall framgå av planens genomförandebeskrivning (som skall kompletteras) samt av nyligen upprättad VA-utredning.

Säls intresseförening (2004-07-24) har vid årsmötet ställt sig positiv till planläggningen, men har några frågor om teknisk försörjning, områdets karaktär som fåbodemiljö, alternativ vägmatning samt förbud mot professionell uthyrningsverksamhet.

Vatten/avlopp anordnas på så sätt att omgivningen inte påverkas. Krav kan uppkomma på kommunal sophämtning. De nya tomterna får ta sin del av kostnad för vägsplitage, t ex genom förändrade andelstal i vägsamfälligheten.

Ny bebyggelse anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets karaktär.

Alternativ vägmatning med egen väg från Bästenvägen innebär en hög exploateringskostnad, som ej bedöms kunna finansieras av en utbyggnad av 18 tomter i långsam takt.

Området skall bebyggas individuellt, någon s k stugby planeras ej. Detta skall särskilt belysas i planhandlingarna.

Bengt Lenander, Säl 10:3 (2004-08-09) anser att områdets sophantering måste lösas, för närvarande hämtas ej sopor i Säl.

Krav kan uppkomma på kommunal sophämtning.

För uppvärmning bör olja inte tillåtas, kan skada vattentäcker. El eller vedeldning vore bättre.

Kan ej styras i planen, men skall tas in i planbeskrivningen.

Charlotte Grethes och Suzanna Wallgren, Säl 4:37 (2004-08-08). Den nordvästra tillfartsvägen skär tvärs över vår fastighet, trafiken är redan i dag kraftigt störande. Ta helst bort de 4 tomterna i nordväst, alternativt dra trafiken dit via de övriga tomterna.

Fastigheten 4:37 ligger på ömse sidor av Kolsvedsvägen, ca 100 m norr om planområdet. Kolsvedsvägen är utlagd som vägmark i 1974 års plan och försörjer i dag ca 15 tomter söder om de klagande. Tillkomst av ytterligare 4 tomter vid Kolsvedsvägen innebär inte någon väsentlig ökning av trafiken, varför önskemål att ta bort tomterna ej kan tillgodoses. Att dra trafiken från öster skulle innebära en avsevärd belastning på den östra vägen (12 befintliga samt 18 nya tomter, jämfört med 14 nya som i planförslaget) vilket inte kan accepteras. Grethes/Wallgren bedöms inte vara direkt berörda fastighetsägare i planområdet.

Birgit Nyman, Mockfjärd (2004-08-08) har sålt sitt hus i Säl, vill framföra att exploateringen med all trafik genom "buan" är alldeles fel. Vill inte att Säl förstörs.

Exploateringen skall göras på sådant sätt att Säls egenart bibehålles. Nyman bedöms inte vara berörd sakägare i planärendet.

Brita Lindell Asplund, Säl 5:11, och **Karin Asplund**, Säl 7:13 (2004-08-10). Säl är olämpligt för 18 nya tomter eftersom exploateringen ligger inom Säls fäbodområde, området är gammal sten- och järnåldersboplats, innehåller gammal åker- och ängsmark samt hårt belastar vägar, elnät och ställer krav på sophantering. Högst 4 tomter kan accepteras.

Säl har tidigare varit en fäbod men är sedan länge ett område för fritidsboende med allt fler åretruntboende. Området utgör en fortsättning på den del av Säl, som planlades för exploatering 1974. Enligt länsstyrelsen finns inga registrerade fornlämningar inom området.

Nya tomter innebär att området kommer att hållas öppet, hänsyn skall tas till odlingsrösen mm.

Infrastrukturen kan behöva förstärkas (elnätets kapacitet, sophantering, fler betalande i vägunderhåll), den är eftersatt redan i dag och förbättringar torde underlättas när flera vill ingå i underlaget.

Lindell Asplund och Asplund bedöms inte vara direkt berörda fastighetsägare i planärendet.

Mats Sandin, Säl 10:14 (2004-08-10) vill ej att det skall byggas, det förstör Säl som fäbod.

Säl är i dag ingen fäbod, önskemålet kan ej tillgodoses. Sandin är sakägare i planärendet, äger obebyggd angränsande tomt i 1974 års plan.

Linnéa Olsson, Säl 5:13 (2004-08-10) anser att Säl blir för stort med 18 nya tomter. Med en egen väg till Bästenvägen blir området lämpligt, då påverkas inte vägen genom fäboden. Ej försvarbart att en sådan väg blir för dyr. Kräver servitut för att nå sin fastighet.

Säl blir lika stort antingen vägen kommer via den f d fäboden eller från Bästenvägen. 18 fritidshustomter kan inte bära exploateringskostnad för ca 400 m ny tillfartsväg i brant terräng. Bättre för hela Säl att flera kan bidra till underhållet av befintliga vägar. Servitut till det ca 600 m² obebyggda skogsskiftet kan skapas.

Anna Lindell m fl (12 personer), Säl 5:14 m fl (2004-08-10) ger en detaljerad beskrivning av Säls utveckling från 1494 och tills nu. 18 likstora naturtomter är inte i enlighet med fäbodens övriga utseende. Val av tomter samt bebyggelseplacering borde mera anpassas till fastighets- och bebyggelsemönstret i fäboden. En miljökonsekvensbeskrivning är nödvändig för att kunna bedöma konsekvenserna av en 20 %-ig utökning av fäboden. Tekniska konsekvenser och alternativ vägdragning efterlyses. Detaljplanen skall beläggas med näringsförbud mot stuguthyrning. Arkeologiska fynd (stenyxa, pilspets) finns ej omnämnda, odlingsrösen vittnar om äldre brukningssätt av marken. Ängsmarken är även lokal för blåsippan, som är fridlyst. Jordbruksverkets florainventering bör redovisas och beaktas.

Säl är i dag ingen fäbod. Planerad bebyggelse ansluter till tidigare planlagd fritidsbebyggelse från 1974. Husens placering kommer att anpassas till varje tomts förutsättningar, där främst marklutningen styr husens lägen. En miljökonsekvensbeskrivning kommer att upprättas. Planen skall tillåta fritids- och permanentboende, ingen uthyrningsverksamhet i stugbyform. Beträffande arkeologi hänvisas till länsstyrelsens yttrande och Lindell Asplunds yttrande. Blåsippan får plockas i vårt län. Någon naturinventering i Säl finns ej inrapporterad till kommunen. De 12 fastighetsägarna är ej angränsande till planområdet och betraktas ej som sakägare i planärendet.

Charlotte Curatola, Säl 8:29 (2004-08-15) anser att en utökning av Säls fäbod med 20 % är alltför stor, endast de 4 tomterna vid Kolsvedsvägen föreslås accepteras. Stor risk för uthyrningsverksamhet med åtföljande intensiv trafik, ökade krav på vägstandard samt vattenavlopp mm. Stora problem med tung trafik under utbyggnadsfasen för att iordningställa 18 tomter och fritidshus. Utred en ny västlig anslutningsväg från Bästenvägen. Föreningen i Kolsveden är inte tillfrågad, har ansvar för vägen där. En så stor utbyggnad borde ha föregåtts av planprogram samt åtföljas av en miljökonsekvensbeskrivning. Stigen mot Löfsen måste bevaras, del av ett ålderdomligt vandringsnät. EU betalar för bevarande av betesmark fram till 2005, märkligt att området därefter kan bli exploateringsmark!

Området planläggs för enskilt uppförande av fritidshus med successiv utbyggnad, någon sk stugby är ej planerad. Under respektive tomts byggnadstid belastas vägnätet av tung trafik, här går också timmerbilar i dag. Inte realistiskt med 400 m ny tillfartsväg i brant terräng för denna exploatering. Både Säls intresseförening och Kolsvedens vägförening har samma ordförande, därifrån finns ingen begäran att få yttra sig separat. Kommunen tar i sin översiktsplan ställning för att Säls fritidsbebyggelse skall kunna växa, varför kommunen bedömt att något separat planprogram ej erfordras. Planen skall kompletteras med miljökonsekvensbeskrivning. Stigen mot Löfsen skyddas i planen. EU-

bidraget för att hindra igenväxning upphör 2005. Begäran att endast planera för 4 tomter kan ej tillgodoses. Curatola är berörd sakägare. Hennes obebyggda fastighet (ca 15 x 90 m) gränsar till planområdet.

Vid **samrådsmöte** (2004-08-04) i Bröttjärna bystuga framkom farhågor att området skulle byggas ut i ett sammanhang samt bli en stugby för uthyrning. Problem med vägsitage, elförsörjning, sophämtning befarades. Risk att kulturvärden går till spillo vid en utbyggnad.

Någon kommersiell stugby planeras ej, då skulle det inte ha varit gles bebyggelse på relativt stora tomter. De tekniska problemen skall belysas i miljökonsekvensbeskrivning. Bebyggelsen skall så långt möjligt anpassas till det omgivande områdets småskalighet och mångfald.

STÄLLNINGSTAGANDE

Mot bakgrund av de synpunkter som framförts under samrådsskedet föreslås planhandlingarna ändras och kompletteras enligt ovanstående kommentarer i *kursiv stil*.

- Komplettering med VA-utredning
- Komplettering med Miljökonsekvensbeskrivning
- Kulturvärden (odlingsrösen) beskrivs
- Husplacering närmare gata/gångväg där trafiken så tillåter
- Klargörande av ansvarsfrågor
- Individuellt byggande, ingen likriktad stugby
- Åtkomst av vissa skogsskiften säkras

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta:

att Miljö- och byggnadsnämnden godkänner denna samrådsredogörelse som sin egen

att detaljplanen ändras och kompletteras enligt ställningstagandet

att detaljplanen därefter ställs ut för allmän granskning

Gagnef 2004-09-27



Göran Borgstrand
Stadsarkitekt

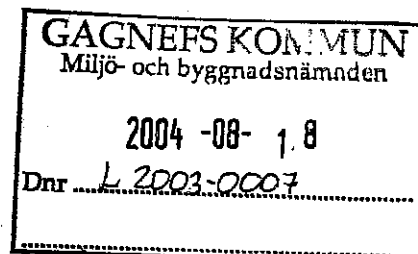
PLAN OCH BEREDSKAP
Samhällsplanering
Planarkitekt Inger Friman
Telefon: 023-810 67
Telefax: 023-818 88
E-post: inger.friman@w.lst.se

YTTRANDE

2004-08-16

402-8432-04

Gagnefs kommun
Miljö- och byggnadsnämnden
Box 1
780 41 Gagnef



**Samråd om detaljplan för SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30) Mockfjärd,
Gagnefs kommun**

Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, upprättad i april 2004.

Vad gäller hälsa och säkerhet, riksintressen och mellankommunal samordning ger denna granskning följande anledning till erinran.

Hälsa och säkerhet

Planen medger byggande av 18 fritidshus där 200 m² av respektive fastighet får bebyggas. Länsstyrelsen anser att planhandlingarna ska kompletteras med en VA-utredning som tydligt klargör hur vatten- och avloppsfrågorna ska lösas. Ett exploateringsavtal bör också upprättas som redogör för vem som ansvarar för utbyggnaden av VA-anläggningen.

Övrigt

Från kulturmiljösynpunkt är det angeläget att ny bebyggelse planeras med omsorg om och i överensstämmelse med de äldre strukturerna. Inom den gamla inägomarken finns två äldre kommunikationsleder, dels i öster med en gammal byväg som sneddar genom planområdet, dels i väster med en fägata. I sydväst finns rester av äldre hävd med odlingsrösen och i väster och sydväst används marken fortfarande som betesmark. Planhandlingarna bör kompletteras med redovisning av dessa värden (se bifogad karta).

För att bevara kulturmiljövärden enligt ovan är det önskvärt att i första hand ny bebyggelse begränsas inom dessa områden i andra hand att särskild hänsyn tas till områdets karaktär vid placering och utformning.

För odlingsrösen i jordbruksmark gäller biotopskydd enligt Miljöbalken och dispens erfordras.

Det önskvärt att utformning och placering av tillkommande bebyggelse kan uppvisa något av den variation som finns i övriga Säl. Materialvalet för nya byggnader är viktigt. Det är positivt med planförslagets utformningsbestämmelser.

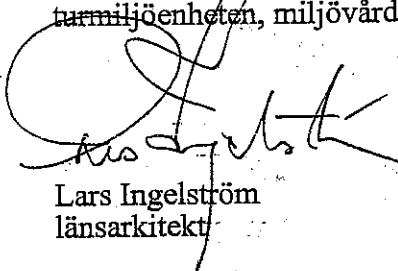
Vid utformningen av vägområde i detta område bör man titta på lämpliga placeringar och avstånd mellan mötesplatser så att sikten mellan mötesplatserna är god.

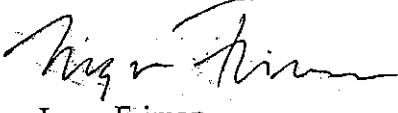


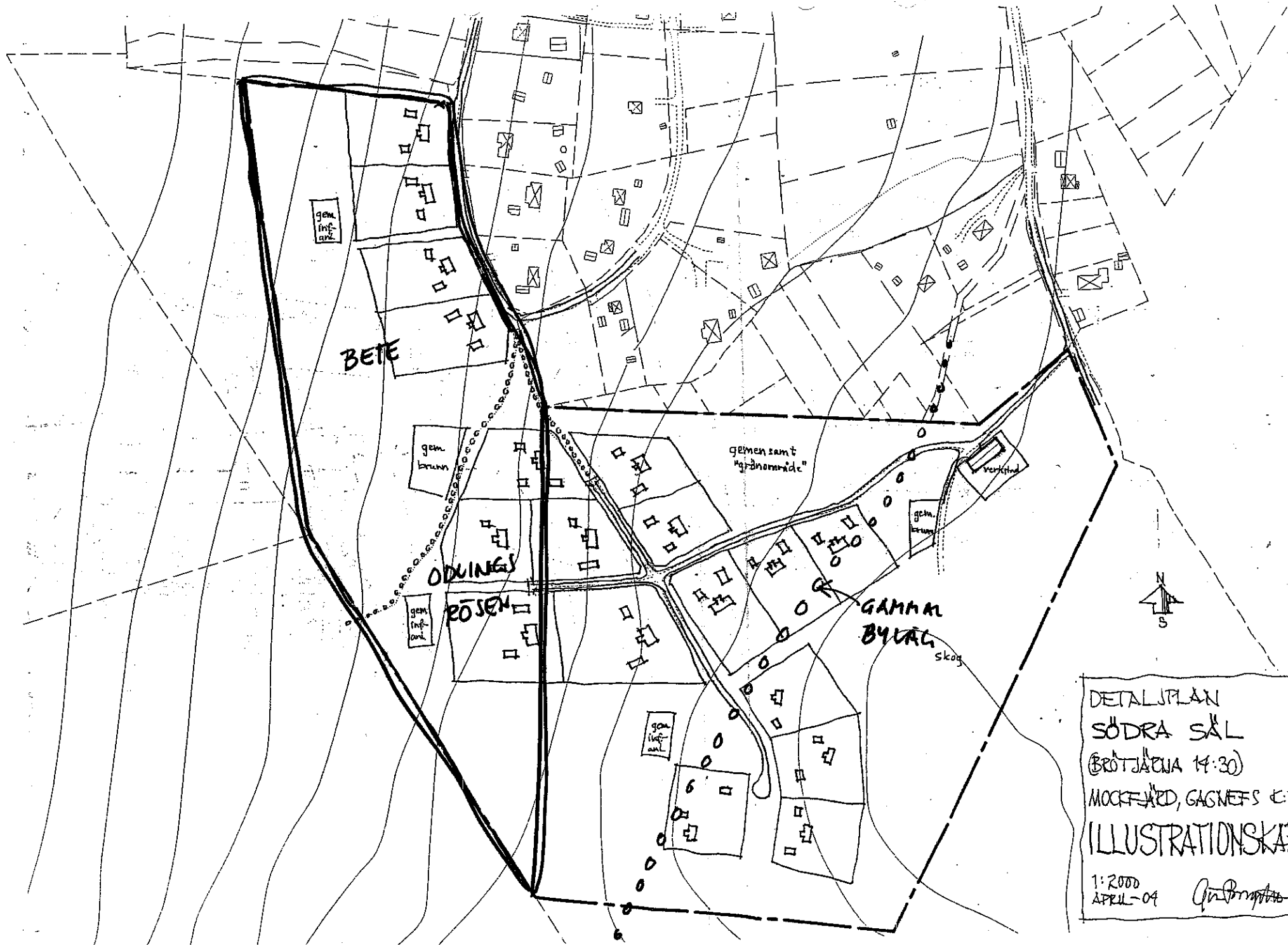
För byggnadernas placering på tomten anger planen en bestämmelse om att de ska placeras minst 6 m från gräns och gata/gångväg. I ett område som ansluter till en fäbod är det ur kulturmiljösynpunkt önskvärt med en möjlighet till en friare placering av husen där så är möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt.

Vägar som slutar vid GC-vägar bör ges utrymme för vändmöjligheter så att vändning av fordon kan ske utanför enskild fastighet.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit Lars Ingelström, beslutande och Inger Friman, föredragande. Härutöver har företrädare för kulturmiljöenheten, miljövårdsenheten, och rättsenheten deltagit.


Lars Ingelström
länsarkitekt


Inger Friman
planarkitekt



DETALJPLAN
SÖDRA SÄL
(BRÖTJÄRNA 14:30)
MOCKFÄRD, GAGNEFS CN
ILLUSTRATIONSKARTA

1:2000
APRIL-04

G. Brönner

DETALJPLAN
SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)
Mockfjärd, Gagnefs kommun, Dalarna

UTLÅTANDE

Detaljplanen har varit utställd under tiden 23 januari t o m 18 februari 2005. Under utställningstiden har planhandlingarna funnits tillgängliga på kommunkontoret i Djurås samt på kommunens hemsida www.gagnef.se

Kungörelse har utsänts till berörda myndigheter och sakägare i brev 2005-01-17. Annonsering har skett 2005-01-21 i Borlänge Tidning, Dalabygden, Dala Demokraten och Falu Kuriren samt under vecka 4 i Flodabladet, Gagnefsbladet och Mockfjärdsbladet.

Ärendet har under utställningstiden bestått av följande planhandlingar:

1. Plankarta skala 1:2 000
2. Illustrationskarta skala 1:2 000
3. Planbeskrivning
4. Genomförandebeskrivning
5. Miljökonsekvensbeskrivning
6. VA-utredning
7. Samrådsredogörelse
8. Grundkarta
9. Fastighetsförteckning

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Här följer sammanfattning och kommentarer till under utställningstiden inkomna synpunkter. De skriftliga yttrandena finns i sin helhet tillgängliga hos Miljö- och byggförvaltningen.

Yttranden utan erinringar

Länsstyrelsen (2005-02-14)
Lars Erik Hansson (2005-01-24)

Yttranden med erinringar

Anna och Hemming Lindell (2005-02-14), Säl 5:14 och 5:5

Kraftfull exploatering, kommer att påverka Säls karaktär. Planen speglar inte Dalarnas bebyggelsekaraktär, kunde lika gärna ha varit ett radhusområde i Borlänge. Krävs långsam utbyggnadstakt.

***Kommentar:** Bebyggelsekaraktären säkrad genom planbestämmelser om materialval och färgsättning samt genom minsta tomtstorlek 2 000 m². Svårt att detaljreglera utbyggnadstakt i detaljplan, kommunen rekommenderar 3-5 hus per år, anpassad till stegvis utbyggnad av VA-anläggningarna.*

Med EU-medel återskapat betesmark med gles björkskog förstörs genom exploateringen.

***Kommentar:** Exploateringen kommer långsiktigt att hålla området öppet, stora tomter ger parkliknande karaktär.*

Tidigare bygglovansökan för stugby. Risk för uthyrning befaras.

***Kommentar:** Tidigare förhandsbesked 1996 avslogs. Kommunen har nu, på sökandens bekostnad, tagit fram en detaljplan för individuellt byggande. Kommunen avser inte att hindra de fritidsboende i Säl att hyra ut sina stugor.*

Planen ligger ej utanför det egentliga kulturintresset.

***Kommentar:** Kulturintresset avgränsat av Dalarnas Museum, rapport 17. Aktuellt planområde ligger utanför denna avgränsning, se även kommunens översiktsplan från 1998.*

Trafikbelastningen av exploateringen miljöstörande. Sophämtningen inte löst. Den MKB som redovisas är ofullständig.

***Kommentar:** Trafiken under utbyggnadstiden kan vara miljöstörande. Trafikbuller från fritidshusen kommer långt under störningsnivåerna (55 dBA utomhus, 30 dBA inomhus). Sophämtningen är under utredning. Kommunen bedömer att MKB:n är tillfyllest för planläggningen.*

Om området exploateras krävs att utbyggnadstakten begränsas till 2 tomter/år, att de 4 tomterna vid Kolsveden inte bebyggs enligt länsstyrelsens yttrande, att planen ritas om så att tomterna anpassas till landskapets bebyggelsestruktur och blir olika stora. Gamla gångstigar respekteras.

***Kommentar:** Utbyggnadstakt 2 tomter/år kan endast regleras genom att ge 9 olika tider på plankartan för genomförandetidens start, vilket är alldeles för stor detaljstyrning av en markägares exploatering. Kommunen rekommenderar 3-5 tomter/år, anpassat till VA-systemets utbyggnad. Länsstyrelsen har inga erinringar mot planen. Planen är anpassad till landskapets struktur med tomtstorlekar 2 000-4 000 m². Gångstigen mot Lövsen skall bibehållas.*

Lindells är enligt kommunens uppfattning ej att anse som berörda sakägare i detaljplanen, deras fastigheter ligger 250-500 m norr om planområdet.

Charlotte Curatola (2005-02-18), Säl 8:29

Skrivelsen behandlar samrådsredogörelsen vad gäller befarad uthyrningsverksamhet, problem med vägslitage (fördubblad trafik, alternativ väg, trafiksäkerheten på Kolsvedsvägen), elförsörjning, sophantering samt risk att kulturvärden förstörs.

***Kommentar:** Vad gäller uthyrning hänvisas till svar på Lindells skrivelse. Trafiken kommer ej att fördubblas när 18 tomter tillkommer, de nya tomterna får via lantmäteriförrättning eller avtal bidra till vägunderhållet i Säl. Alternativ väg från sydväst har översiktligt undersökts, kommunen har bedömt detta vara en orealistisk väg för endast 18 tomter. Kolsvedsvägen bedöms enligt kommunen tåla trafiken för de nya 4 tomterna, någon erinran från Kolsvedens vägförening har heller inte framförts. Elförsörjning finns, verksamhetsutövaren ansvarar för elnätets kapacitet. Sophanteringen utreds. Området ligger utanför dokumenterat kulturintresse, de påtalade fornfynden utgör enligt länsstyrelsen fynd påträffade inuti äldre byggnader utan någon egentlig fyndplats. Önskemålen kan ej tillgodoses.*

Curatola är enligt kommunens uppfattning att anse som berörd sakägare i detaljplanen, hennes obebyggda fastighet (ca 15x90 m) gränsar med ett hörn till planområdet. Närmaste nya tomt är belägen ca 50 m från fastighetshörnet samt avskuren av befintlig skogsväg.

Inkomna yttranden under **samrådsskedet**, vars synpunkter inte blivit tillgodosedda: Mats Sandin, Linnea Olsson, Charlotte Curatola, Bengt Lenander, Brita Lindell Asplund, Karin Asplund, Anna Lindell m fl (12 personer).

EJ TILLGODOSEDDE SAKÄGARE

Följande sakägare är ej tillgodosedda i detaljplanen och skall därför ges besvärshänvisning vid ett förväntat antagandebeslut i Kommunstyrelsen:

Mats Sandin (Säl 10:14), Linnea Olsson (Säl 5:13) och Charlotte Curatola (Säl 8:29).

EJ TILLGODOSEDDE ÖVRIGA

Följande är enligt kommunens uppfattning ej sakägare i detaljplanen och skall därför endast ges underrättelse vid ett förväntat antagandebeslut i Kommunstyrelsen:

Bengt Lenander (SÄL 10:3), Charlotte Grethes och Suzanne Wallgren (Säl 4:37), Brita Lindell Asplund (Säl 5:11), Karin Asplund (Säl 7:13), Anna Lindell m fl (12 personer, Säl 5:14 m fl), Anna och Hemming Lindell (Säl 5:14 och 5:5) samt Birgitta Nyman i Mockfjärd.

STÄLLNINGSTAGANDE

Mot bakgrund i samrådsredogörelsen samt av de skriftliga synpunkter som framförts senast under utställningsskedet och som återgivits i detta utlåtande föreslås att inkomna erinringar ej skall föranleda några ändringar av detaljplanen. Fastighetsägaren rekommenderas att bygga ut området etappvis med förslagsvis 3-5 tomter per år.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Miljö- och byggnadsnämnden föreslås besluta:

att Miljö- och byggnadsnämnden godkänner detta utlåtande

att detaljplanen godkänns för antagande

att föreslå Kommunstyrelsen att anta detaljplanen för SÖDRA SÄL (Bröttjärna 14:30)

Gagnef 2005-03-23



Göran Borgstrand

Stadsarkitekt