2025-05-14

Samrådsredogörelse
Samråd nr. 1
Detaljplan för kvarteret Bladguldet

SÄTERS KOMMUN

SÄTERS KOMMUN

Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Samrådsredogörelse för kvarteret Bladguldet	Samrådsredogörelse	Detaljplan för kvarteret Bladguldet i Mora by
Dokumentägare	**Dokumentansvarig**	**Publicering**
Samhällsbyggnadssektorn	Sektorchef	
Beslutsinstans	**Beslutad**	**Diarienummer**
Sektorchef	2025-05-15	SBN2018/1096

SÄTERS KOMMUN

Innehåll

1 Inledning 4

1.1 Hur har samrådet bedrivits? 4

1.2 Syfte och innehåll 4

2 Inkomna synpunkter 5

2.1 2.2 Sammanfattning och kommentarer till inkomna yttranden 7

2.1.1 Statliga och regionala yttranden 7

2.1.2 Kommunala yttranden 13

2.1.3 Företag, föreningar och organisationer 17

2.1.4 Privatpersoner 21

3 Ställningstagande 35

3.1 Justering av detaljplaneförslaget 35

3.2 Beaktande av synpunkter 35

SÄTERS
KOMMUN

1 Inledning

1.1 Hur har samrådet bedrivits?

Samråd av detaljplanen pågick mellan 2023-17-17 och 2023-10-01, men förlängdes sedan till 23-11-06 eftersom det inkom en synpunkt om att fler närboende borde ha fått informationsutskick.

Direktinformation har skickats till närmast berörda, och allmänheten har informerats via annons i dagstidning samt information på hemsidan. Detaljplaneförslaget har också tillgängliggjorts på kommunens fysiska anslagstavla (Rådhuset i Säter).

Den 12e september, hölls öppet hus på Mora by förskola då allmänheten kunde få information och ställa frågor om detaljplaneförslaget. Detaljplanehandlingarna har under samrådstiden funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Rådhuset samt på Säters bibliotek.

Totalt inkom 34 skriftliga yttranden under granskningstiden.

1.2 Syfte och innehåll

Samrådsredogörelsen syftar till att ge kommunens beslutande organ, samrådskretsen samt övriga en redovisning av de synpunkter som lämnats in under samrådet, samt vilka överväganden som görs i samband med detta. Synpunkterna presenteras och kommenteras på följande sidor.

Yttrandena redovisas i sin helhet. Eventuella bilder och kartor som lämnats i samband med yttrandena redovisas inte i samrådsredogörelsen. De skriftliga yttrandena, inklusive bilagor, är diarieförda i sin helhet och finns tillgängliga hos Samhällsbyggnadssektorn. Inga namn eller övriga personuppgifter redovisas enligt dataskyddsförordningen (GDPR).

Yttranden redovisas inom svart ram och kommunens kommentarer i kursiverad text.

SÄTERS KOMMUN

2 Inkomna synpunkter

Följande yttranden har inkommit under granskningstiden:

Yttranden	Ankomstdatum	Ingen erinran	Synpunkter
Statliga och regionala yttranden			
Räddningstjänsten Dala Mitt	23-07-19		x
Polismyndigheten	23-08-16		x
Trafikverket	23-09-05		x
Region Dalarna	23-09-22	x	
Lantmäteriet	23-09-26		x
Länsstyrelsen	23-10-09		x
Kommunala yttranden			
Kommunstyrelsen	23-09-20		x
Barn- och utbildningsnämnden	23-09-22		x
Miljö- och byggnämnden	23-09-21		x
Företag, föreningar och organisationer			
Ellevio	23-07-17	x	
Dala Energi	23-08-17		x
Hyresgästföreningen	23-08-18		x
Gustafs GoIF Skidsektion	23-09-29		x
Säterbygdens orienteringsklubb	23-09-30		x
Säterbygdens LRF-avdelning	23-09-30		x
Yttranden från privatpersoner			
1	23-07-17		x
2	23-07-18		x
3	23-07-28		x
4	23-08-15		x
5	23-09-12		x

6	23-09-12		x
7	23-09-13		x
8	23-09-13		x
9	23-09-14		x
10	23-09-19		x
11	23-09-20		x
12	23-09-27		x
13	23-09-29		x
14	23-09-29		x
15	23-09-29		x
16	23-09-29		x
17	23-09-29		x
18	23-09-29		x
19	23-10-18		x

SÄTERS KOMMUN

2.1 2.2 Sammanfattning och kommentarer till inkomna yttranden

2.1.1 Statliga och regionala yttranden

Räddningstjänsten Dala Mitt

I planbeskrivningen finns inte upptaget hur släckvattenförsörjning ska tillgodoses. Räddningstjänsten förordar att detaljplanen omfattar detta och att detta tillgodoses genom markbrandposter.

Kommentar:
Planbeskrivningen har kompletterats med information om markbrandposter.

Polismyndigheten

I remissen framgår att Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2019-03-06 (Sbn § 32) att ge Samhällsbyggnadssektorn i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Bladguldet i Mora by. Detaljplanens syfte ska vara att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i Mora by. I första hand utreds marken för villabebyggelse (enbostadshus) men planen möjliggör också parhus. Enligt planbeskrivningen är planområdet är beläget i den södra delen av Mora by, öster om idrottsplatsen, Morbyvallen. I norr avgränsas planområdet av Förgyllarvägen, i öster av brukad åkermark och i söder av skogsmark. I framtagandet av nya bostadsområden och ny bebyggelse är det av vikt att det redan på planeringsstadiet finns kunskap och förståelse för hur brott förebyggs. Rutinaktivitetsteorin1 beskriver tre beståndsdelar som ska sammanfalla för att ett brott ska kunna ske. Det går då att förebygga brott genom att se till att dessa tre beståndsdelar inte sammanfaller, eller i vart fall sällan gör det. Om rutinaktivitetsteorin inte beaktas på planeringsstadiet kan det i praktiken innebära att man producerar ett område som drar till sig brott. I och med Lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete som trädde i kraft 2023-07-01 bör den brottsförebyggande aspekten vara en tydlig del i arbetet med framtagande av ett nytt bostadsområde. Trygghetsvandringar är något som kommunen och polisen genomför tillsammans i redan befintliga områden för att öka tryggheten för medborgarna ge-nom att göra förändringar i miljön. Det finns dock en begränsning i det eftersom området redan är uppfört och större förändringar är ofta inte möjliga. Det

finns möjligheter att redan på planeringsstadiet göra virtuella trygghetsvandringar vilket kan göra att risker identifieras i ett tidigt skede.

Trafiksäkerheten är enklare att påverka när ett nytt bostadsområde byggs än i efterhand. Det handlar i främst om att beakta trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter. Där är skolbarn på cykel en av dessa kategorier. God sikt och belysning kan minska riskerna. Gång- och cykelbanor minskar också riskerna, då de oskyddade trafikanterna inte delar vägen med motorfordon. Utryckningsfordons tillgänglighet till området måste beaktas.

Polismyndigheten deltar gärna i kommande diskussioner kring det planerade bostadsområdet ur ett trygghetsperspektiv.

Kommentar:
Kommunen instämmer i vikten av brottsförebyggande arbete inte minst med avseende på oskyddade trafikanter och ser fram emot fortsatt samverkan med polismyndigheten.

Planbeskrivningen har kompletterats vad gäller trafiksäkerhet.

Framtagen stråkanalys föreslår åtgärder utanför planområdet, bland annat hur ett mer sammanhängande gång- och cykelnät i hela Mora by kan tillskapas. Detta ligger dock utanför detaljplanens ramar och kräver andra projekt för att genomföras.

Trafikverket

Dagvatten
Vatten rinner från planområdet idag ned mot järnvägen och statliga vägar. Mängden vatten som rinner mot järnvägen kommer att öka om detaljplanen genomförs, eftersom mer hårdgjorda ytor och mer byggnader och tak ger större vattenmängder samt snabbare flöden. Vi vill se beräkningar på 100-årsregn samt påverkan på statliga vägar och järnvägen, inklusive trummor.

I utredningens förslag ingår en fördröjningsvolym som innebär att flödet från området inte ska öka jämfört med dagsläget under ett 10 års regn, vilket borde innebära att det inte blir någon påverkan under mindre regnvolymer. Utredningen anger samtidigt att dagens avvattning är oklar och att man inte vet på kapaciteten. Detta bör klargöras innan planen antas.

Trafikverket bedriver projektet Dalabanan, Mora By, Gustafs, ny mötesstation. Projektet planerar idag inte att byta ut befintliga trummor. Om dagvattenutredningen visar att det behövs större trummor genom järnvägen, pga exploateringen, kan detta åtgärdas inom ramen för projektet. Om utredningen visar att man behöver gå upp i dimension av trumman, behöver också grävarbete göras, och tex brunn och

ledningar påverkas. Detta innebär en kostnad.

Om behov av åtgärder på järnvägen uppstår pga exploateringen ska annan part än Trafikverket bekosta åtgärden. Då ska ett avtal skrivas och vara klart innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Till denna har en ny dagvattenutredning tagits fram, med tillhörande systemlösning för hantering av dagvatten och skyfall. Dagvattensystemet har dimensionerats för att kunna fördröja ett klimatanpassat 20-årsregn utan att flödet från planområdet ökar jämfört med i dagsläget. Planförslaget har också anpassats för att vid händelse av ett 100-årsregn minska risken för skador på den byggda miljön genom att anlägga två skyfallsytor inom planområdet. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Lantmäteriet

Delar av planen som bör förbättras

EGENSKAPSGRÄNS FINNS MEN BETECKNINGEN ANVÄNDS INTE I PLANKARTAN

Bland planbestämmelserna finns gränsbeteckningen egenskapsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan. Om beteckningen inte ska användas inom planområdet bör bestämmelsen tas bort ur listan med planbestämmelser. Alternativt är gränsbeteckningen sekundär egenskapsgräns överflödig och prick-marken kan begränsas av egenskapsgräns i stället, eftersom övriga egenskapsbestämmelser enligt nuvarande förslag gäller inom hela planområdet.

REDOVISNING AV HUR BEFINTLIGA PLANER PÅVERKAS

planbeskrivningen finns på sidan 11 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelnings-bestämmelser som berörs av planarbetet. För en befintlig detaljplan där endast en del av området berörs av ett planförslag kan detta till exempel beskrivas genom en text i stil med ”*Om föreslagen detaljplan antas och får laga kraft upphör tidigare detaljplan att gälla inom planområdet, men fortsätter att gälla som tidigare utanför det nu aktuella planområdet*.”

GENOMFÖRANDETID BÖR ANGES I ANSLUTNING TILL PLANBESTÄMMELSERNA

Planens genomförandetid framgår inte av plankartan, vilket det bör göra på grund av följande skäl:

- Kommunen ska enligt 4 kap. 21 § PBL ange vilken genomförandetid som gäller för detaljplanen. Om ingen genomförandetid anges blir den, enligt 4 kap. 23 § PBL 15 år från den dag då beslutet att anta planen får laga kraft. Att en genomförandetid om 5 år framgår av planbeskrivningen är i detta sammanhang inte tillräckligt då det är plankartan som är den juridiska bindande handlingen.

- Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24. ”*Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning. Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.*” Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.

ILLUSTRATIONER I PLANKARTAN
I plankartan finns i planområdets västra del ett område med användningen B. Inom området finns en krans av prick-mark (likt inom övriga användningsområden B). Prick-marken är avsedd att begränsas av sekundär egenskapsgräns, men denna är otydlig inom aktuellt område. Detta bör rättas till.

Området som är planlagt för transformatorstation begränsas i plankartan av heldragen linje, vilket sannolikt är ett illustrationsfel och ska vara användningsgräns. Detta bör rättas till.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

LEDNINGSRÄTT REDOVISAS INTE I PLANKARTAN/GRUNDKARTAN
Inom planområdets nordvästra del finns en befintlig ledningsrätt (beteckning 2082–1137.1.) som visserligen nämns i planbeskrivningen men som inte finns redovisad i plankartan. Kommunen bör överväga om detta ska justeras.

SKRIVNING OM VILKA FÖRESKRIFTER OCH ALLMÄNNA RÅD SOM TILLÄMPAS
Lantmäteriet konstaterar att plankartan är upprättad efter Boverkets nya föreskrifter och allmänna råd BFS 2020:5 och 2020:6. Enligt en rapport från Boverket finns förslag om att det är den digitala detaljplaneinformationen (koordinaterna) i stället för den analoga plankartan som ska bli juridiskt gällande framöver. Det kan därmed vara bra att redovisa i planbeskrivningen om vilka föreskrifter och allmänna råd som följts. Följer planen även föreskrifterna och allmänna råden om digital planbeskrivning enligt BFS 2020:8?

Kommentar:
Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Genomförandetid har lagts till på plankartan och gränser och bestämmelser har justerats. Ledningsrätten har lagt till i plankartan.

Planbeskrivningen har kompletterats med redovisning av vilka gällande detaljplaner som påverkas.

SÄTERS KOMMUN

Länsstyrelsen

Samråd av detaljplan för Kvarteret Bladguldet i Mora by i Säters kommun.
Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, daterad i juli 2023.

Överprövningsgrundande synpunkter
Länsstyrelsen har identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen.

Hälsa och säkerhet
Skyfall
I planbeskrivningen beskrivs att höjdsättningen av området behöver utformas på sådant vis att risk för skada vid stora nederbördshändelser undviks, och att detta regleras med utförandebestämmelse, b2 i plankartan. Denna bestämmelse saknas i plankartan.

I dagvattenutredningen föreslås avskärande diken längs detaljplanens västra, södra, och östra gräns som bland annat ska fungera som avledningsstråk för att skydda bebyggelsen från in-rinnande vatten vid stora flöden. Det är otydligt huruvida det har reserverats utrymme för dessa i plankartan eller om en säker skyfallsavledning kan ske på annat sätt.

I dagvattenutredningens förslag ingår en fördröjningsvolym som innebär att flödet från området inte ska öka jämfört med dagsläget under ett 10 års regn samtidigt som utredningen anger att dagens avvattning är oklar och att man inte vet kapaciteten. Detta behöver klargöras innan detaljplanen antas.

Vatten och avlopp
Kommunen har beskrivit de tekniska förutsättningar som finns för planområdet gällande rörledningar och anslutningspunkter. Det saknas dock information avseende avloppsreningsverkets kapacitet att ta emot spillvattnet från den planerade bebyggelsen.
Planbeskrivningen behöver justeras så att det framgår om det finns förutsättningar för att ansluta planområdet.

Buller
I planbeskrivningen hänvisas till en bullerutredning som inte är en del av samrådsunderlaget. Detta gör det svårt för Länsstyrelsen men även för allmänheten att bedöma huruvida utredningen, som utfördes 2017 är aktuell och relevant för planen.
Innan en bedömning om marken är lämplig utifrån buller behöver kommunen utveckla de grunder som bedömning har gjorts på.

Övrigt

Dagvatten
Det bör förtydligas i planbeskrivningen om dagvatten från lokalgator avses genomgå rening innan avledning via det dagvattennät som kommunen avser anlägga inom området i samband med utbyggnad av gatunätet.

Grundvatten
I checklistan för undersökning av betydande miljöpåverkan anges det att i planarbetet ska utredas om planen kan komma att påverka en enskild vattentäkt på en intilliggande fastighet. Det framgår inte av planhandlingarna om detta har utförts.

Planbestämmelser
I plankartan saknas uppgifter om höjdsättning av gatumarken samtidigt som det finns en utförandebestämmelse som säger att grundläggning för byggnad ska ske över nivå för färdig gata. Plankartan kan med fördel redovisa den färdiga gatans höjd för att öka tydligheten.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan
Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. En ny dagvattenutredning med tillhörande systemlösning för hantering av dagvatten och skyfall har tagits fram och arbetats in i planförslaget. Dagvattensystemet har dimensionerats för att kunna fördröja ett klimatanpassat 20-årsregn utan att flödet från planområdet ökar jämfört med i dagsläget. Planförslaget har också anpassats för att vid händelse av ett 100-årsregn minska risken för skador på den byggda miljön genom att anlägga två skyfallsytor inom planområdet.

För närvarande finns det kapacitetsbrister i spillvattensystemet men arbete pågår med att åtgärda detta genom att bland annat minska mängden tillskottvatten som rinner in i ledningsnätet. Arbetet kommer pågå fram till 2030. Det pågår också utbyggnad av en överföringsledning från Gustafs till reningsverket i Borlänge. Detta innebär att kapacitet kommer att finnas. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

En bullerutredning har tagits fram. Utredningen visar att området i huvudsak har goda ljudförhållanden och riktvärden för buller vid fasad uppnås inom hela området. Inom en liten del av området kan det finnas behov av bullerskydd för att skapa större ytor för uteplatser i icke bullerutsatt läge. Det kan lösas genom att justera byggnaders placering, alternativt via andra avskärmande

åtgärder inom fastigheten. Planbeskrivningen har kompletterats vad gäller bullerpåverkan.

Övriga synpunkter noteras.

2.1.2 Kommunala yttranden

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar i yttrande till samhällsbyggnadsnämnden:
1. Se över detaljplanens anslutning till idrottsplatsen med avseende på ljus och buller.
2. Konsekvenser av att den befintlig körvägen försvinner.
3. Förtydligande angående dagvattenhantering.
4. I övrigt godkänna samråd för detaljplan för kvarteret Bladguldet i Mora By.

Ärendebeskrivning
För att möjliggöra byggandet av nya bostäder i Mora by tar kommunen nu fram en detaljplan, öster om idrottsplatsen intill Förgyllarvägen. Området som detaljplaneläggs kallas Bladguldet.

Efterfrågan på bostäder i Gustafs är stort, framför allt efterfrågan på villatomter. Detaljplaneförslaget syftar därför till att tillåta enbostadshus, men möjliggör även parhus. Utöver det tillåts också komplementbyggnader så som till exempel ett garage på vardera fastigheten. Syftet är också att tillkommande bebyggelse ska ske varsamt, med hänsyn till omgivningen och till naturmiljön på området.

För att bebyggelsen ska passa in på ett bra sätt i omgivningen och för att området ska kännas enhetligt innehåller detaljplaneförslaget några så kallade utformningsbestämmelser. De anger till exempel att taken på byggnaderna ska vara av typen sadeltak, att fasaderna ska ha träpanel och att de ska målas i en dov kulör. Exempel på en dov kulör är falurött, men även andra kulörer tillåts.

Detaljplaneförslaget är i samrådsskedet, vilket innebär att sakägare, medborgare, kommunens nämnder med flera har möjlighet att komma med synpunkter. Samrådstiden pågår mellan 2023-07-17 och 2023-10-01.

Kommentar:
Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. I det nya förslaget har avstånden mellan idrottsplatsen och den nya bebyggelsen ökat. En bullerutredning har tagit fram för att undersöka buller från väg, järnväg och idrottsplats. Utredningen konstaterar att det nya föreslagna planförslaget inte påverkas av buller från idrottsplatsen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta. Det ökade avståndet mellan idrottsplatsen och bebyggelsen minskar också risken för eventuella ljusföroreningar.

Befintlig körväg har fått en ny sträckning längs med åkerkanten nordöst i området. Plankartan har kompletterats med en konsekvensbeskrivning gällande detta.

En dagvattenutredning har tagits fram och arbetats in i det nya planförslaget.

Barn- och utbildningsnämnden

Barn och – utbildningsnämnden vill att samhällsbyggnadsnämnden beaktar tre aspekter:
1. Nybyggnation av bostäder ger eventuellt fler invånare och därmed sannolikt fler barn till förskola och skola.
2. De planerade åtgärderna med ett övergångställe vid Förgyllarvägen samt de gång- och cykelvägar som planeras enligt stråkanalyskarta, byggs för en så säker skolväg som möjligt.
3. Den planerade platsen för bostäder ligger där förskolan Mora by idag använder för utomhuspedagogik.

Ärendebeskrivning
Detaljplanen för kvarteret Bladguldet i Mora by befinner sig i samrådskedet vilket innebär att bl.a. nämnder kan komma med synpunkter. Detaljplaneförslaget är beläget i den södra delen av Mora by, öster om idrottsplatsen Morbyvallen och har en area på 6,5 hektar. Planförslaget syftar till att tillåta enbostadshus, men möjliggör även parhus vilket kan innebära 30-40 bostäder.

Bakgrund
Säters översiktsplan antogs i Kommunfullmäktige 2013 och redovisar inriktningen för hur kommunen ska utvecklas långsiktigt. När Falun/Borlänge växer sig allt starkare som regionalt centrum i Dalarna har Säters kommuns geografiska läge en positiv utvecklingsmöjlighet vad gäller befolkningsutveckling. Säter har för avsikt att vara en boendekommun som erbjuder höga boendekvaliteter i natur- och kulturmiljö. Det aktuella planområdet ingår i ett område som i Översiktsplan 2013 utpekats som ett utvecklingsområde för bostäder.

Konsekvensbeskrivning
Att bygga på den planerade platsen blir konsekvenser för förskolan Mora by. Det är det enda skogsområdet som idag finns tillgängligt för förskolan. Barnens utomhuspedagogik och lärmiljö kommer då att bli mycket begränsad. Platsens och miljöns betydelse för barns lek, lärande och samspel är central i förskolan. Utomhuspedagogiken kan ge en ny dimension till lärandet där upplevelsen, lusten att lära och möjligheten att integrera teori och praktik är viktiga grundstenar. Med utomhuspedagogik menas att förflytta verksamheten utanför de ordinarie lokalerna och lärmiljöerna man finner inomhus. Bladguldet i Mora by är en plats för förskolan där barnen får viktig undervisning. Området används tre-fyra gånger per vecka året runt. Barnen kommer närmre naturen och får ökade möjligheter att vara mer delaktiga i sin lärprocess när de kan delta med fler sinnen än se och höra.

Yttrande

Barn- och utbildningsnämnden vill att samhällsbyggnadsnämnden beaktar tre aspekter angående detaljplaneförslaget för kvarteret Bladguldet i Mora by.
1. Nybyggnation av bostäder ger eventuellt fler invånare och därmed sannolikt ökat antal barn och elever. Ökat antal barn och elever leder till behov av fler lokaler. I nuläget rymmer de befintliga lokalerna nuvarande barn och elevantal och kan klara en liten ökning barn och elever. Med tanke på att fler byggnationer ev. planeras i Gustafs finns en sannolikhet att ett lokalbehov för förskola och skola kommer att uppstå på sikt.
2. De planerade åtgärderna med ett övergångställe vid Förgyllarvägen samt de gång- och cykelvägar som planeras enligt stråkanalyskarta, byggs för en så säker skolväg som möjligt.
3. Den planerade platsen för bostäder ligger där förskolan Mora by idag använder för utomhuspedagogik och konsekvenserna bör tas i beaktan.

Kommentar:
Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning för att spara mer natur inom området. Ytan planläggs som natur-mark för rekreation, sport och friluftsliv. Syftet till detta är att fortsatt möjliggöra allmänhetens tillgång till området och säkerställa möjligheten till utomhuspedagogik för förskolebarnen. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Övriga synpunkter noteras.

Miljö- och byggnämnden

Beslut
Miljö- och byggnämnden beslutar anta miljö- och byggenhetens yttrande som sitt eget med nämndens tillägg med kursiv stil.

Ärendebeskrivning
Miljö- och byggnämnden har fått detaljplaneförslaget för Bladguldet i Mora by för yttrande.

Bakgrund
För att möjliggöra byggandet av nya bostäder i Mora by tar kommunen nu fram en detaljplan, öster om idrottsplatsen.

Miljö- och byggenhetens yttrande
• Byggrätt – 25 % och minsta fastighetsstorlek 1000 m² ger en byggrätt på 250 m² för de minsta tomterna. Kan det vara lämpligt att sätta en maximal byggrätt?
• Minsta fastighetsstorlek 1000 m² skulle kunna medföra närmare 40 fastigheter
vilket är mycket i jämförelse med det 2 bostadsområdena på andra sidan Förgyllarvägens totalt 44 fastigheter. Fastigheterna ska vara större än 1000m2

• Varför bara tillåtet med sadeltak? I bostadsområdet närmast på andra sidan Förgyllarvägen har man bygg vissa bostadshus med pulpettak och i området mitt emot idrottsplan har flertalet hus valmade tak och något enstaka hus har ett mansardtak. Det kan väl inte vara helt fel att ”ansluta” till dessa.
• Takmaterial eller färg på tak nämns inte i detaljplanen. Med tanke på hur populärt det är att sätta upp solceller på tak just nu så vore en bestämmelse om mörka tak lämpligt så att solceller smälter in mot taken.
• Takvinkel minimum 8 grader och maximalt 30 grader. Bostadsområdena i närheten har mer varierat. Om man släppte detta fritt så kan takvinkeln anpassas till den vinkel som är lämpligast att montera solceller på för den platsen.
• Garage och carport ska placeras minst 6 meter från användningsgräns mot gata. Borde inte denna regel bero av vilken sida på carporten eller garaget som placeras mot väg. Om garageport eller öppning på carport placeras in mot gården så borde avståndet kunna minskas till 4,5 meter.
• Grundläggning (definition av grundläggning) för byggnad ska ske över nivå för färdig gata. Hur mycket 200 mm brukar vara vanligt. Får man höja en meter ovanför färdig gata?
• Nockhöjd för huvudbyggnad högst 7 meter. Är det för att bevara någon utsikt eller är det för att man inte ska kunna ha 2 våningar? För att möjliggöra 2-plansvillor ska nockhöjden vara högst 8 meter.
• Nockhöjd på 4 meter för komplementbyggnad göra att dubbelgarage inte kan byggas.
• Dagvattenutredningen har en del svagheter, bla har man räknat på ett 10-årsregn vilket kan diskuteras utifrån dagens utveckling med tex fler skyfall.
• Dagvattenutredningen har identifierat en del frågetecken som inte har utretts vidare och inte fått något genomslag i planbeskrivningen.
I dagvattenutredningen finns förslag på lösning av dagvattenhanteringen, men i plankartan finns inget ut markerat angående dagvattenhantering.
Planbeskrivningen ger intrycket att dagvattnet huvudsakligen ska hanteras genom att kopplas på det kommunala dagvattennätet, vilket inte stämmer överens med kommunens dagvattenstrategi.
• Två lågvattenpunkter har identifierats och på dessa ställen är hus placerade, vilket kan ifrågasättas. Vid den sydvästra lågvattenpunkten har man även identifierat äldre aspar som värda att behålla. Dessa värden skulle kunna kombineras med exempelvis torrdammar i en dagvattenlösning.
• Klargöra definitionen på färgkulörerna/koden.
• Förtydliga hur sophanteringen ska ske i området.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Detta har gjort att flera av bestämmelserna som synpunkten avser har utgått eller förändrats. Planbeskrivningen har kompletterats med motiv till respektive planbestämmelse. Bestämmelse om högsta nockhöjd har justerats till 8 meter.
Planbeskrivningen har kompletterats med information om dova kulörer. En dagvattenutredning för det nya planförslaget har tagits fram och arbetats in i planhandlingarna. Övriga synpunkter noteras.

2.1.3 Företag, föreningar och organisationer

Dala Energi

Det ser ej ut att vara några konflikter med ledningar för el och fiber och det är bra med ett E-område för en transformatorstation. Det funkar med den aktuella placeringen men ett mer optimalt läge för oss vore att ha den vid vägen på det centrala naturområdet. Detta för att minska ned på ledningslängder och överföringsförluster.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. I det nya förslaget har "E-området" placerats närmare infarten till området.

Hyresgästföreningen

Hyresgästföreningen Borlänge Säter skulle gärna se att området bestod av en mera blandad bebyggelse så att även hyreslägenheter ingick i beståndet vilket skulle leda till en större bredd på åldersmässigt på dom boende i området.

Hyresgästföreningen Borlänge Säter vill se att man tar stor hänsyn till barn och äldre när det gäller lekplatser och gångvägar i första hand och ser till att trafiken inom området kommer i andra hand gärna med en separat parkeringsyta avskild så att det endast är gång och cykeltrafik inom området.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Detaljplanen kan inte reglera upplåtelseform för de nya bostäderna. Planförslaget möjliggör dock en variation av radhus, parhus, kedjehus, småskalig flerbostadsbebyggelse och villor, vilken kan möjliggöra bostäder för en bred målgrupp.

Parkeringar anordnas inom respektive fastighet.

Gustafs GoIF Skidsektion

Synpunkter kring planförslag för Bladguldet

Bakgrund:
Säters kommun planlägger ett nytt område kallat Bladguldet förlagt intill idrottsplatsen i Mora by.

Att bostäder skapas i Gustafs är bra så att samhället kan utvecklas och blomstra.

Tilltänkta utbyggnaden kommer att bestå i ca 28 nya fastigheter, dvs ungefär lika många som det finns idag i området, och ha varit under byggnation i drygt 15 år.

Synpunkter om planeringen av bladguldet

Att inga synpunkter, information eller hänsyn har tagits för skidspåren som löper tvärs genom området, Inte heller verkar det ha varit någon form av kontakt från kommunens sida med GOIF, som på frivillig basis sköter om spåren. Detta är mycket märkligt, någon slags kupp från kommunen för att undvika frågan? Dessa spår är väl utnyttjade av både Gustafs bor och folk från närliggande områden. Det måste väl vara i kommunens intresse att folk är ute i naturen och bedriver motion, som stärker hälsan. Även för den nya tillbyggnaden måste det ju vara ett stort plus med stigar och spår i nära anslutning.

Förslag
Måste utbyggnaden vara denna storleksordning, kanske går det att minska ner så att det går att samordna med dessa välskötta och väl utnyttjade spår.

Eller finns det möjligheter att bygga någon annanstans, närmare skola, Ica och busshållplatsen samt ett område som inte störs av järnvägen och flyget.

Jag ser fram mot en om arbetat planering där hänsyn har tagits till allmänhetens möjligheter att utnyttja skidspåren.

Kommentar:
Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgång till spåren inom och söder om planområdet. Med hjälp av de synpunkter som inkommit har planförslaget omarbetats och fått en ny utformning. Syftet med den nya utformningen är att bevara mer av naturen mellan idrottsplatsen och det nya bostadsområdet. På så vis skapas bättre förutsättningar att ersätta den del av skidspåren som försvinner i samband med utbyggnad av området. Övriga synpunkter noteras.

Säterbygdens orienteringsklubb

Säterbygdens orienteringsklubb önskar lämna följande synpunkter kring planering av område Bladguldet i Gustafs och ser fram mot en fortsatt kreativ dialog.

1. I samband med samråd 2023-09-12 framkommer att synpunkter från tidigare samråd inte finns dokumenterade, alternativt vet inte representanter för kommun och politiker att samråd genomförts för 7-9 år sedan.

2. I samband med tidigare samråd var flertalet av Gustafs GoIF:s sektioner representerade (Fotboll,

Handboll, Badminton, Skidor, Fri Idrott), Gustafs TK, CK Natén, Säterbygdens OK och eventuellt någon mer förening/sektion och/eller privatperson.

3. Vid tidigare samråd presenterades flera för byggnation tänkta/tänkbara områden i Gustafs. Byggnation för såväl bostäder som lokaler för kommersiell verksamhet med tillhörande behov av cykel- och gångvägar, samt hur ett utökat behov för fotbollen kunde tillgodoses vid Mora IP.

4. Samtliga representerade sektioner och föreningar var då eniga om att alla andra för byggnation tänkta/tänkbara områden var att föredra före byggnation på område Bladguldet. Anledningen till ställningstagandet var flera, se några som listats nedan.

• Erfarenhet från idrottsplatser som omringats av bebyggelse med stora konsekvenser för bl.a. skidor, orientering, cykel.
• Inkräktande på ett av de mest lättillgängliga och barnvänligaste skogsområdena i Mora By.
• Stora begränsningar i möjligheterna till in och utfart för barn- och motionärsvänliga skid- och cykelleder.

5. Enligt uppgift är ännu inte bostadsrätterna på källberget och i Storhaga vilka lär vara i storlek för familjer med barn sålda varför behovet av bostäder knappast kan vara överhängande stort.

6. Andra uppgift pekar även på planer för nybyggnation av bostadsrätter i något mindre format lämpliga för pensionärspar i Enbacka, vilket genererar ett antal bostäder samt möjliggör omflyttning till bostadsrätter så att villor frigörs.

Kommentar:

Kommunen tackar för era synpunkter. Det samråd som beskrivs ha genomförts för 7–9 år sedan avser troligtvis Fördjupad översiktsplan för Gustafs (Mora by, Enbacka m.fl.) som antogs 2019. Den fördjupade översiktsplanen ska vara vägledande för hur mark-och vattenområden i det utpekade området bör användas och hur bebyggelsen ska utvecklas på lång sikt. Stor del av arbetet med att ta fram en fördjupad översiktsplan handlar om att väga olika intressen mot varandra för att få till en hållbar utveckling.

Liksom vid framtagande av detaljplaner ska fördjupade översiktsplaner också samrådas. I slutändan är det dock upp till kommunpolitikerna att besluta om dess utformning. Planen antogs i kommunfullmäktige 2019 och har leget till grund för denna detaljplan.

Den fördjupade översiktsplanen pekar ut aktuellt planområde för utveckling av nya bostäder. Delar av området pekas dock ut både för utveckling av bostäder och för utveckling av idrottsområde. Detaljplaneförslaget har uppdaterats och fått en ny utformning som sparar mer natur mellan det

idrottsplatsen och det nya bostadsområdet. Syftet är att fortsatt möjliggöra för rekreation, sport och friluftsliv i nära anslutning till bebyggelse.

Säterbygdens LRF

Vi tycker att det är bra att skogsmark är vald för detaljplanering. Vi anser även det är viktigt att värna idrottsplatsen och dess möjligheter att expandera och att det går att nå skogen i direkt anslutning till idrottsplatsen. I stort sett är vi positiva till liggande förslag, men har några viktiga punkter som måste beaktas i detaljplanen.
1. Mitt i det nya området finns en befintlig väg till skogsskiften. Vi vill att den flyttas i samråd med berörda markägare, på bekostnad av kommunen.
2. Dagvattenutredningen har brister i beskrivning och utredning, vilket beskrivs närmare nedan.

Dagvattenhanteringen
Vid detaljplaneläggning måste kommunen visa att dagvattenhantering går att lösa (annars är området inte lämpligt för bebyggelse). Med tanke på att villatomter och vägar till stor del består av tak och hårdgjorda ytor är det viktigt att räkna med betydligt större mängder dagvatten under kort tid, än vad nuvarande skogsmark släpper ifrån sig. Vi uppfattar det som att kommunen har en ambition att det dagvatten som avrinner från planområdet inte ska vara mer än det som avrinner från området naturligt/idag vid ett 10-årsregn. Det är inräknat en klimatfaktor och räknat på regn med två olika återkomsttider.

Men Säters LRF-avdelning understryker att avrinningen från tak och hårdgjorda ytor sker betydligt mycket snabbare än från skogsmark och det måste beaktas vid detaljplaneringen.

Redan idag finns problem nedströms, vilket gör att mer extrema flöden behöver kunna hanteras (fördröjas) inom planområdet – annars uppstår en försämring/belastning nedströms. Vi anser att kommunen bör redovisa ett skyfall i form av ett 100-årsregn (med planförslaget) för att det ska bli tydligt vilka fördröjande åtgärder, ovan mark, som behövs för att inte belasta
diken och dikningsföretag nedströms. Dalälven har ju områden som översvämmas vid 100-årsflöden, vilket också i sin tur begränsar/stoppar upp avrinningsmöjligheten från uppströms liggande områden.

Kommunen ansvarar också för att själva bebyggelsen är anpassad så att skador på byggnader undviks vid regn med en återkomsttid om minst 100 år (Svenskt Vatten, 2016). Ytterligare utredning av skyfall kan också visa om det finns risk för att vägar osv. översvämmas så att man inte kan ta sig till och från området. Eller om vatten riskerar att rinna ut över närliggande åker och påverka skörd eller om vatten riskerar att påverka Trafikverkets anläggningar. Sommaren 2023 har tydligt visat att vatten i stora mängder snabbt ställer till problem.

Om kommunen inte kan lösa ytterligare fördröjning och dagvatten måste tillföras dikningsföretaget på ett sånt sätt att vattenförhållandena riskerar att förändras, kan det finnas anledning att ompröva vattenföretaget. Kommunen bör i så fall ekonomiskt stå för omprövningen och gå in som part i markavvattningsföretaget.

Dagvattnet från Bladguldet är tänkt att avledas genom Digerdalen. Genom ökad bebyggelse, fler hårdgjorda ytor samt Trafikverkets avvattning från järnvägen har den vattenvägen blivit allt hårdare belastat genom åren. Systemet har nu nått bristningsgränsen för hur stora mängder vatten det klarar. Detaljplanen för Bladguldet måste därför innehålla en plan för att hantera flödena genom Digerdalen om dagvattnet leds den vägen.

Genom Digerdalen norr om RV70 finns en enskild väg som förvaltas av Mora by vägsamfällighet. I den enskilda vägen finns även flertalet viktiga funktioner så som vattenledning, elledningar och fiberförbindelser till Gustafs. Det är av vikt för samhället att dessa inte skadas. Den enskilda vägen har en bro över utloppsbäcken dit dagvattnet tänker ledas i planförslaget. Vattnet passerar även genom den damm som ligger i botten på Digerdalen och som redan nu, genom att stora mängder förs till vattensystemet, slammat igen av de partiklar som kraftigt vattenflöde orsakar genom erodering av slänter i Digerdalen. Bäcken dammen och vägens trumsystem är inte anpassat för de vattenmängder som kommer i dag och klarar inte ytterligare tillflöden utan förstärkning av systemet och åtgärder som säkrar att inte privat egendom av skog, åkermark, avvattningssystem, damm samt den känsliga naturen i Digerdalen skadas eller rubbas.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och kompletterats med ny dagvattenutredning och systemlösning som tar höjd för skyfall inom planområdet. Två skyfallsytor har anlagts för att minska risken för skador på bebyggelse och för att säkerställa att dagvattensituationen nedströms inte påverkas negativt. Någon förstärkning av avvattningssystemet utanför planområdet har därför inte utretts inom ramen för detaljplanen.

Befintlig skogsväg har ersatts med ny sträckning längs med åkerkanten i östra delen av området. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

2.1.4 Privatpersoner

Yttrande 1

Jag har ett önskemål angående detaljplanen för området bladguldet att ändra förslaget angående takvinkel. Just nu står det att det är 8–30 grader som skulle bli aktuellt. Jag som har en önskan om att bygga hus i detta område vill ge som önskemål att detta ändras så man kan bygga med en takvinkel på 45 grader då detta är det som passar bäst för den typ av hus jag har för avsikt att bygga.

Kommentar:

Kommunen tackar för din synpunkt. Detaljplanen har fått en ny utformning och även i det nya planförslaget är största takvinkel satt till 30 grader. Syftet med bestämmelsen är att dels att skapa en enhetlig gestaltningen inom området, dels undvika att byggnader byggs med inredd vind.

Yttrande 2

Bevara skidspåren! Finns annan mark att bebygga.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning med syfte att bevara mer av naturen mellan idrottsplatsen och det nya bostadsområdet. Detta gör att det finns yta att ersätta dem delar av skidspåren som försvinner i samband med utbyggnad av området.

Yttrande 3

Såg ett förslag på att bygga nya bostäder i Mora by. Tycker det är bra att man bygger i Gustafs, men finns det verkligen inget bättre ställe att bygga på än där? Känns verkligen synd att förstöra den fina natur och skog som är där. Det är speciell natur där och fina motionsspår, som de som bor området garanterat vill nyttja. Varför förstöra det? Och varför skövla skog i onödan? Dessutom tror jag att de som vill bo i Gustafs vill bo mer "centralt", inte första hand Mora by. Vad finns det för möjligheter i/runt Enbacka? Har ni tittat på det?

Kommentar:

Planområdet är ett av flera områden som i Fördjupad översiktsplan för Gustafs (Mora by, Enbacka m.fl.) pekas ut för nyutveckling av bostadsbebyggelse. Den fördjupade översiktsplanen antogs av kommunfullmäktige 2019 och har legat till grund för detaljplaneförslaget.

Yttrande 4

När jag läser handlingarna och tittar på era förslag så ser jag att ingen hänsyn tagits för skogsbrukets transporter. Det är så att vägen som går in vid gamla skjutbanan och vidare mot Acktjärn är en transportled för stora skogsarealer som inte har del i någon annan väg för sina transporter. Därför förbättrades den nuvarande vägen och en vändplan anlades innanför fotbollsplanen för att möjliggöra avlägg och uttransport av virke sedan nuvarande bostadsområde byggdes. Detta måste lösas i ert planarbete då det medför stora kostnader att transportera virke mot andra vägar då

andelstal saknas för det berörda området. Det vore lämpligt att ni i ett så tidigt skede som möjligt tog kontakt med berörda skogsägare för att nå en lösning.

Kommentar:
Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Det nya förslaget ger plats för en ny väg för timmertransporter längs åkermarken i öst. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 5

Finns det plan på att bygga en lekpark på området för barnen? I dagsläget måste barnen gå över järnvägen för att kunna leka i en lekpark. Eftersom vad jag förstår så är inte förskolans område en allmän plats.

Kommentar:
Det planeras inte någon ny lekplats inom området, däremot sparas en del av naturmarken inom planområdet för rekreation, sport och friluftsliv. Närheten till idrottsplatsen gör också att det finns gott om friytor i anslutning till området.

Yttrande 6

Konstigt att inte idrottsföreningen har fått information om detta projekt. Jag tycker Gustafs GoIF skidsektion bör få vara med och tycka till i ärendet. Skidspåren (dagspåren) används av otroligt många skidåkare.

Kommentar:
Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning som möjliggör att mer natur sparas mellan idrottsplatsen och det nya området. Skidsektionens synpunkter har haft stor påverkan på den nya utformningen och kommunen önskar fortsatt samarbete.

Yttrande 7

I och med att det blir ca 20-30st nya bostäder i området så kommer även trafiken att öka.
Såg på förslaget att det finns tankar på att göra GC-banor med övergångsställen men är det tänkt att även dessa då blir i form av farthinder? Alltså fartgupp?

Trafiken förbi här åker sällan i den hastighet som står på skyltarna vilket är 40km/h, detta skulle då bli en säkerhetsrisk när barn och även vuxna ska passera vägen flera gånger om dagen.

Vore bra om det blev fartgupp med övergångsställen.

Kommentar:
Det finns en framtagen stråkanalys som tittar på hur gång- och cykelvägar i området kan utvecklas. Utbyggnad av dessa ingår dock inte i själva detaljplanen eftersom de ligger utanför planområdet. Synpunkter gällande fartgupp och övergångställen noteras infor det fortsatta arbetet.

Yttrande 8

Jag vill lämna in ett önskemål om färgen på husen i detaljplanen bladguldet.

Det står att det ska målas i en dov kulör med svärta 30–60%, jag har dock som önskan att bygga hus i ”ladhus”-stil vilket innebär att man bygger en träfasad som enbart behandlas så att man behåller träfärgen och att den grånar med tiden, vilket ger ett väldigt naturnära resultat.

Så mitt önskemål är att även skriva med att träfärgad fasad är godkänt

Kommentar:
Detaljplaneförslaget har uppdaterats vad gäller kulör på fasad och tillåter även omålad fasad. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 9

Bakgrund:
Säters kommun planlägger ett nytt område kallat Bladguldet förlagt intill idrottsplatsen i Mora By i Gustafs. Kommunen hade den 12 september bjudit in till en informationsträff.

Informationsträffen blev till stor del att handla om dom så kallade dagsspåren vilka består av fyra skidspår på mellan 2,2 – 10 km som spåras upp vintertid.

Det har ända sedan kommunfullmäktige i Säter 2019 antog en fördjupad översiktsplan för Gustafs socken framstått som att kommunen i det närmaste spelat ovetande om dagsspårens existens då dessa varken omnämns i den fördjupade översiktsplanen där bladguldet pekas ut om ett möjligt område för en framtida detaljplaneläggning för bostäder.

Även om så väl tjänstemän som politiker verkar blundat måste de så kallade dagsspåren med

tydlighet blivit kända i och med informationsträffen.

Synpunkter om området bladguldet i stort:
Med anledning av planerad kapacitetshöjning av dalabanan måste risken för ökat buller från järnvägen vara betydande. Bladguldets ytterkant ligger ca. 250 meter från järnvägen. Även flyget måste beaktas. Även om det inte är officiellt än kommer 2 stridsflygdivisioner placeras på den från 2021 återupprättade F16, Upplands flygflottilj. F16 hade fram till dess första nedläggning 2003 Borlänge som övningsplats. Den militära övningsverksamheten har redan ökat vid Dala Airport. Den verksamheten kommer med all sannolikhet att öka i framtiden.

Bladguldet ligger även relativt långt, drygt 2 km från Gustafs centrala busshållplats, Gustafs RV70. Detta kan knappast anses vara gångavstånd för någon dagspendling. Busshållplatsen Gustafs RV70 som ligger precis intill Ica Nära Gustafs saknar helt och hållet pendlar parkering. Ett boende vid bladguldet skapar ett omedelbart behov av tillgång till bil för att transportera sig till pendlingsorter som till exempel Ludvika då andra rimliga alternativ saknas, inte minst vintertid.

Sammanfattningsvis skulle till exempel Slättgärdet/Storhaga beläget på andra sidan Gustafs, som även dessa i den fördjupade översiktsplanen pekas ut som områden för nybyggnation av bostäder vara avsevärt mer lämpligt då inget av ovanstående problem existerar vid en sådan lokalisering.

Kommentar:
Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgång till spåren inom och söder om planområdet. Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning med syfte att bevara mer av naturen mellan idrottsplatsen och det nya bostadsområdet. På så vis skapas bättre förutsättningar att ersätta den del av skidspåren som försvinner i samband med utbyggnad av området.

En bullerutredning har tagits fram för det omarbetade planförslaget. Utredningen visar att området i huvudsak har goda ljudförhållanden och riktvärden för buller vid fasad uppnås inom hela området. Inom en liten del av området kan det finnas behov av bullerskydd för att skapa större ytor för uteplatser i icke bullerutsatt läge. Det kan lösas genom byggnaders placering, alternativt via andra avskärmande åtgärder inom fastigheten. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Övriga synpunkter noteras.

Yttrande 10

Vi fick precis veta via rykten i vårt bostadsområde att ni haft ett möte angående det nya kvarteret Bladguldet som planeras att byggas i Mora By i Gustafs. Vi bor på Polerarvägen 2 och kommer se området från vårt hus och kommer enligt förslaget att ha en allmän cykelväg i direkt anslutning till vår tomt. Detta är bara två av många anledningar till att vi tycker att det är mycket märkligt att vi inte fått någon information eller kallelse till detta möte som ägde rum tisdag den 12e september. Vi fick höra från våra grannar att det varit och att man endast har fram till 1a oktober på sig att komma med sina synpunkter.

Vi anser att området kommer att inskränka på en mycket viktig del av skogen uppe i vårt bostadsområde. Det är den enda bit skog som finns kvar där marken inte är kuperad på vår sida om den större 70-vägen som leder mot Mossby vilket är mycket värdefullt för alla som har små barn. Detta skogsparti är en underbar plats att ta sina små barn till för att utforska skog och natur. Marken är dessutom mycket välbesökt vintertid då parkeringen vid IP är full i princip varje helg som skidspåren är iordninggjorda och just denna del av spåret är den enda del som är plan mark där våra barn kan lära sig att åka längdskidor utan att behöva ta sig upp och ner för backar som skogen fylls av längre in.

Idrottsplatsen i Mora by är dessutom en mycket viktig del för våra ungdomar och aktiva vuxna där alla möjliga sporter utövas och fungerar som en samlingsplats för hela området. En byggnation av området Bladguldet skulle låsa alla framtida möjligheter till expansion av denna idrottsplats vilket vore otroligt synd! I vårt samhälle kommer ständigt nya förslag på idrotter och aktiviteter som befolkningen skulle vilja anpassa idrottsplatsen till och en begränsning av ytan är därför ett stort nederlag. Det har pratats i många år i Gustafs om att fotbollsplanerna nere på Slättgärdet ska flyttas upp till Mora by till förmån för bostäder. Detta kommer vara en omöjlighet vid ett genomförande av området i fråga.

En annan aspekt av detta projekt är hur förskolan och skolan ska orka med att ta emot de nya barnen som kommer att flytta hit. Vi upplever redan nu begränsningar i verksamheterna på grund av stora barnkullar. Dessutom så planerar ni att stänga av morbyvägen för trafik vid järnvägen inom snar framtid, hur blir det då med skolskjuts för våra barn? Kommer bussen att ta vägen genom området och plocka upp skolbarnen eller måste dom ta sig till ”rätt” sida om tågrälsen för att få möjlighet till skolskjuts?

Kommentar:

Kommunen förlängde samrådstiden och skickade ut information till fler fastighetsägare.

Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt möjliggöra allmänhetens och förskolan tillgång till naturen i området. Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning som sparar mer natur för sport, rekreation och friluftsliv mellan det nya bostadsområdet och idrottsplatsen.

Övriga synpunkter om att utveckla idrottsplatsen samt barnkullar noteras.

SÄTERS
KOMMUN

Yttrande 11

Enligt nuvarande detaljplan för planerade bostadsområdet Bladguldet är vår gemensamma skogsväg som funnits sen gammalt och av hävd byggts och brukats av oss markägare i hundratals år borttagen och ej ersatt av ny dito.

Vi motsätter oss inte planerade tomter om vägfrågan löses av kommunen på ett sätt som alla markägare inom båtnadsområdet godkänner.

Ett förslag som väcktes var att lägga vägen mot åkerkanten och vidare upp mot elljusspårets bortre del vid bäcken från Acktjärn där den lämpligtvis avslutas med en godkänd vändplan.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Det nya förslaget ger plats för en ny väg för timmertransporter längs åkermarken i öst. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 12

Jag har följande synpunkter på detaljplanen:

Jag är skogsägare som nyttjar den nuvarande vägen som i och med det nyplanerade området ”Bladguldet” försvinner. Tycker förslagsvis att en ny väg måste dras i östra kanten, skogskanten mot åkerkanten eller mellan nya området ”Bladguldet” och IP.

Under 6.1 Detaljplanens konsekvenser, står det;
”De skogsmaskiner som tidigare har använt sig av en del av planområdet för åtkomst till skogsområdet söder om området kommer att behöva en ny möjlig åtkomst till skogsområdet”

Jag önskar be om förtydliganden kring förslag som ni har kring detta.

Kommentar:
Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning. Det nya förslaget ger plats för en ny väg för timmertransporter längs åkermarken i öst. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 13

Bakgrund:
Säters kommun planlägger ett nytt område kallat Bladguldet förlagt intill idrottsplatsen i Mora By.

Att bostäder skapas i Gustafs är bra så att samhället kan utvecklas och blomstra.

Tilltänkta utbyggnaden kommer att bestå i ca 28 nya fastigheter, dvs ungefär lika många som det finns idag i området, och ha varit under byggnation i drygt 15 år. Har området rätt storlek?

Ett informationsmöte med allmänheten har hållits den 12 sept. i Gustafs.

Synpunkter om planeringen av bladguldet
Att inga synpunkter, information eller hänsyn har tagits för skidspåren som löper tvärs genom området är märkligt, Inte heller verkar det varit någon form av kontakt från kommunens sida med GOIF, som på frivillig basis sköter om spåren.

Detta är mycket märkligt och olyckligt, någon slags kupp från kommunen för att undvika synpunkter?

Enligt dokumentet " Undersökning miljöpåverkan" sid. 2 så har en inledande dialog förts med fritidsförvaltningen om stigar och spår. Vad har sagts där? (måste givetvis vara protokoll fört) och då blir man ännu med fundersam att inte någon kommentar finns om skidspåren.

Dessa spår är väl utnyttjade av både Gustafs bor och folk från närliggande områden.

Det måste väl vara i kommunens intresse att folk är ute i naturen och bedriver motion, som stärker hälsan.

Även för nya innevånare måste det ju vara ett stort plus med stigar och spår i nära anslutning.

Studerar man dokumentet:" PM-Stråkanalys Mora by i Säters kommun" sid 9 så ser man föreslagen parkväg/naturstråk tvärs igenom planerad utbyggnad samt att planerat område är betydligt mindre. Vad betyder detta?

Att planera för ett nytt område så nära järnvägen kan tyckas märkligt. Har hänsyn tagits för en ev. utbyggnad till dubbelspår i framtiden och hur det kan påverka boendemiljön?

För en lekman kan det tyckas mera naturligt att planera områden nära affären, skola och bussen.

Förslag
Måste utbyggnaden vara i denna storleksordning, kanske går det att minska ner så att det gå att samordna med dessa välskötta och väl utnyttjade spår.

Jag ser fram mot en omarbetad planering där hänsyn har tagit till allmänhetens möjligheter att utnyttja skidspåren samt att man tänker på närheten till affären, skolan och buss kommunikationer, ev. nytt läge för utbyggnad?

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och tillåter nu en mer blandad bebyggelse i form av villor, parhus, radhus och mindre flerbostadsbebyggelse i två våningar. I dagsläget är det ont om byggbar mark i Mora by och resterande delar av Gustafs, och behovet av mark planlagd för bostäder är stor.

Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt möjliggöra allmänhetens tillgång till naturen i området. Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning som sparar mer natur för sport, rekreation och friluftsliv mellan det nya bostadsområdet och idrottsplatsen. Detta bidrar till att skapa bättre förutsättningar att ersätta de skidspår som försvinner i samband med att det nya området byggs ut. Vid framtagande av det nya förslaget har kommunen haft dialog med Gustafs gymnastik- och idrottsförenings skidsektion. Övriga synpunkter noteras.

SÄTERS
KOMMUN

Yttrande 14

Eftersom det planerade området för bostadsbyggnation påverkar våra verksamheter och möjlighet till att bedriva jordbruk och skogsbruk vill vi framföra några synpunkter på planen.

-Dagvattenutredningen har brister i beskrivning och utredning. Den tänka vägen för avledning av dagvatten passerar genom Digerdalen. Avrinningssystemet för dagvatten har med ökad bebyggelse och fler hårdgjorda ytor samt Trafikverkets avvattning från järnvägen blivit allt hårdare belastat genom åren. Därtill kommer en ökad frekvens av extremväder som vid kraftiga nederbördsmängder ökar flödena markant. Systemet har ni nått bristningsgränsen för hur stora mängder vatten det klarar.
Genom Digerdalen norr om RV70 finns en enskild väg som förvaltas av Mora by vägsamfällighet. Den har en bro över utloppsbäcken dit dagvatten tänker ledas i planförslaget. Vattnet passerar även genom den damm som ligger i botten på Digerdalen och som reda nu, genom att stora mängder förs till vattensystemet, slammat igen av de partiklar som kraftigt vattenflöde orskarar genom erodering av slänter i Digerdalen. Det kraftiga flödet i dagvattenbäcken orsakar även erodering av slänter och åkermark norr om LV 789 där även utfällning av jordpartiklar orakat hindrat vattenflöde i deltat mot Dalälven. Bäcken dammen och vägens trumsystem är inte anpassat för de vattenmängder som kommer i dag och klarar inte ytterligare tillflöden utan förstärkning av systemet och åtgärder som säkrar att inte privat egendom av skog, åkermark, avvattningssystem, damm samt den känsliga naturen i Digerdalen skadas eller rubbas.

I den enskilda vägen finns även flertalet viktiga funktioner så som vattenledningar, elledningar och fiberförbindelse i Gustafs. Det är av vikt för samhället att dessa inte skadas. En planering av Bladguldet måste därför innehålla en plan för att säkerställa dagvattenflödena genom Digerdalen. Fastigheterna som berörs är Säter Mora 4:11, Säter mora S:13, Säter Våbäck 46:1 samt Enbacka 5:1. Historiskt har naturliga vattenflöden från området runnit ut fördelat på ett flertal avvattningssystem som med årens lopp byggts bort i takt med ökad bebyggelse i Mora by.

- Vi vill också att det säkerställs att skogstransporterna som genom alla tider utförts via den väg som finns idag upp genom området kan placeras så att åtkomsten till skogen säkerställs för markägarna. Vi vill även se hur denna väg kan anläggas så den inte orsakar olägenhet för boende eller idrottsplatsen.

Kommentar:
Planförslaget har omarbetats och ny dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattensystemet är dimensionerat för att fördröja även skyfall inom planområdet och ska därmed inte belasta nedströms liggande områden som Digerdalen. Plankartan har kompletterats med bestämmelser för att reglera detta och planbeskrivningen har kompletterats med information.

En ny väg för timmertransporter föreslås längs åkermarken i östra delen av planområdet.

Yttrande 15

-Det är inte bra att dagspåren för skidåkning försvinner, de som ansluter till Mora IP. Vid spårade skidspår kommer det att bli konflikter mellan boende som går i spåren och skidspår.
-Vi behöver ha ”platta” spår i skogen så att ALLA kan åka skidor. Det är bara avancerade åkande som kan åka i elljusspåren. Det finns ett stort intresse att åka i våra dag spår. 40-50 bilar en fin dag med allt från små barn till riktigt gamla, spåren möjliggör för dem att åka.
-Fotbollsplanerna kan inte utökas – det går inte att spela fotboll på ”skrå”.
Ljud från idrottsanläggningen?
Avrinningen från berget vid skyfall?

Kommentar:
Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt möjliggöra skidspår för alla nivåer i området. Detaljplaneförslaget har omarbetats och fått en ny utformning som bevarar mer naturmark mellan den nya bebyggelsen och idrottsplatsen. Syftet med detta är att lämna mer plats för sport, rekreation och friluftsliv och säkerställa att den del av dagspåren som försvinner i samband med utbyggnad av bostäderna kan ersättas på ett lämpligt sätt.

Övriga synpunkter om buller och skyfall noteras och har behandlats genom ny bullerutredning och dagvattenutredning.

Yttrande 16

Jag finner det mycket olämpligt att bygga bostäder i kvarteret Bladguldet så som beskrivet. Mina skäl till det:
-Förskolans omedelbara område för skogsvistelse försvinner. Det är viktigt att ha nära till riktig skog för deras verksamhet.
-De så kallade dagspåren för skidåkning förvinner och det är de som nyttjas mest!! Elljusspåret är för de mest avancerade åkarna och de väljer andra platser att träna på. Dagspåren nyttjas av olika åkare med de som behöver de mest är barn och unga, de med funktionsvariationer och de äldre som inte kan åka i backar och kuperad terräng. På parkeringen kan det finnas upp till 50 bilar! med skidåkande familjer. Alla prisar dagspåren karaktär och det möjliggör rörelseaktivitet och utomhusvistelse för så många! Dessa dagar är det så viktigt att uppmuntra att möjliggöra fysisk aktivitet och rörelseglädje, inte BYGGA BORT DET!!

Kommentar:
Det nya planförslaget har tagits fram med syftet att bevara mer naturmark i området. Detta möjliggör fortsatt utomhuspedagogik för förskolan och skapar förutsättningar för att ersätta de

skidspår som påverkas. Kommunen delar uppfattningen om spårens betydelse för folkhälsa och vill fortsatt möjliggöra rekreation i anslutning till bebyggelsen.

Yttrande 17

Till säters Kommun Samhällsbyggnadssektorn: Kvarteret Bladguldet

Med anledning av detaljplanen för kvarteret Bladguldet. Redogör jag i denna skrivelse kring mina tankar om detaljplanen som visades upp under samrådet som ägde rum i september 2023.

Mora by och dess omgivning för rekreation är omtalat i våra kranskommuner

Så fort skidåkning kommer på tal med folk från kranskommunerna så omnämns skidspåren uppe i Mora by nästan alltid. Skidspåren är välkända i skidåkar-kretsar och beskrivs som de bästa skidspåren i närområdet och bjuder på mycket fina spår av hög kvalitet.

Om det nuvarande detaljplanen skulle läggas till handling så skulle en avsevärt stor sträcka av skidspåren att plockas bort, vilket minskar kvaliteten på skidspåren drastiskt då man måste starta turen i en ganska brant uppförsbacke. Den branta starten för det även mindre lockande för människor som är nya inom sporten att komma igång.

Skulle skidspåren istället dras om bakom det tilltänkta bostadsområdet så skulle det uppstå problem även där. Då bildas nämligen en väldigt trång passage mellan hus och berg som skulle innebära att skidåkarna passerar precis intill tomtgränserna vilket i sin tur leder till ett integritetsproblem för de boende. Det går inte heller att utesluta att skidspåren och dess backar skulle bli förstörda (mer eller mindre med avsikt) av de boende vid exempelvis pulkaåkning då dess närhet bjuder in till detta.

Jag tycker det är förkastligt att inte det gjorts en grundlig analys om skidspårens betydelse för invånarna i Mora by och hur mycket dessa bidrar till folkhälsan. Utformningen av skidspåren måste tas med i detaljplanen så att vi kan fortsätta ha kvar det välfungerande och uppskattade spårområdet som finns idag. Vid samrådet i september 2023 upplevde jag att man inte tagit hänsyn till att skidspåren går genom detaljplanens område.

Saknas lösning för det buller som kommer drabba Kvarteret Bladguldet

I den nuvarande detaljplanen nämns det ingenting kring det buller som uppstår från Morbyvallens aktiviteter och evenemang vilket i framtiden kommer att öka om även Slättgärder bebyggs och aktiviteterna som äger rum där idag flyttas till Mora by. Detta har på andra orter orsakar konflikter mellan

de boende och de klubbar som arrangerar och erbjuder yta för exempelvis bollspel, ett exempel på detta är Sandviks bollplan i Järfälla (Mitt i Stockholm 2021-09-14).

Med den planerade utökade trafiken på Dalabanan så kommer även detta att öka bullernivåerna för Kvarteret Bladguldet då dess placering inte erbjuder någon som helst bullerdämpande terräng eller vegetation. Trafiken kommer dessutom sannolikt att öka ännu mer än vad som för tillfället är planerat i och med Nortvolts etablering i Borlänge och godstrafiken som det medför.

I och med upprustningen av det svenska försvaret så har försvars-maktens intresse för nedlagda anläggningar ökat avsevärt. Dala Airport och dess omgivning har fortfarande en intakt infrastruktur från sin tid som flygbas. Detta gör att platsen blir högintressant för Försvarsmakten och det kommer säkerligen innebära att övningsaktiviteten ökar och medför höga bullernivåer från landande och överflygande stridsflyg. I och med att F16 i Uppsala återetableras så har övningsaktiviteten redan ökat kring fältet.

Ekonomin för området matchar inte det nuvarande världsläget

jag ifrågasätter starkt att de analyser som gjordes under en period med låga räntor och högkonjunktur beträffande efterfrågan av tomter fortfarande gäller. Det bör göras omtag kring dessa analyser och därefter så bör det tas ett nytt beslut om kommunen i en period med svag krona, lågkonjunktur och höga räntor ska etablera ett nytt bostadsområde som dessutom försämrar möjligheten för rekreation för bygdens nuvarande invånare.

Avslutningsvis vill jag ställa mig frågande till huruvida någon faktiskt kommer vilja köpa dessa tomter, de ligger placerade på ett solfattigt område som kommer störa av en hel del buller. Dessutom kommer området att byggas över det skidspår som är en bidragande faktor till att folk faktiskt vill bosätta sig i Mora by.

Om Säters kommun trots detta vill fortgå med planen för Kvarteret Bladguldet så er jag er åtminstone ändra detaljplanen till färre tomter så att skidspåren får vara kvar i sin befintliga utformning. Så att nuvarande och framtida kommuninvånare kan fortsätta att glädjas av våra fina spår.

Kommentar:

Kommunen instämmer i vikten av att fortsatt säkerställa allmänhetens tillgång till spåren inom och söder om planområdet. Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning med syfte att bevara mer av naturen mellan idrottsplatsen och det nya bostadsområdet. På så vis skapas bättre förutsättningar att ersätta den del av skidspåren som försvinner i samband med utbyggnad av området.

En bullerutredning har tagits fram för det omarbetade planförslaget. Utredningen tittar på buller från järnväg, trafik och idrottsplats. Utredningen visar att området i huvudsak har goda bullerförhållanden och riktvärden för buller vid fasad uppnås inom hela området. Inom en liten del av området kan det finnas behov av bullerskydd för att skapa större ytor för uteplatser i icke bullerutsatt läge. Utredningen konstaterar att det inte kommer uppstå någon bullerproblematik från idrottsplatsen. Framför allt då avståendet mellan idrottsplatsen och den tillkommande bebyggelsen har ökat i det nya planförslaget. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 18

Ett genuint friluftsområde som funnits för alla Gustafsbor i generationer. Mycket utnyttjat under alla årstider och de senaste 10 åren har skidspåret, som går just där ni planerat att bygga, blivit mycket populärt vida omkring så hit åker folk även från våra grannkommuner för en tur. Precis här är marken som bäst för alla, stora som små, då denna sträcka är platt med bara en enkel kupering. Mycket olyckligt om denna mark försvinner!! Här bör ej hus byggas! Allt för nära skogen, allt för nära fotbollsplanerna. Det kommer inte att bli/ kännas lika tillgängligt för allmänheten om privata tomter ligger i direkt anslutning till detta mycket utnyttjade friluftsområde.
Kortsiktiga lösningar, där några få kommer nära och de äldre och barnfamiljerna kommer inte att kunna ta sig ut i skidspår som då blir allt för kuperade. Tänk om, tänk rätt!
Vart tar dessutom förskolans naturliga lekplats vägen? Just detta skogsparti utnyttjar förskolan.

Kommentar:

Planförslaget har omarbetats och fått en ny utformning för att spara mer natur inom området. Ytan planläggs som natur-mark för rekreation, sport och friluftsliv. Syftet till detta är att fortsatt möjliggöra allmänhetens tillgång till området och säkerställa att de spår som påverkas av den nya bebyggelsen kan knytas ihop på annat sätt. Det gör också att möjligheten för förskolan att använda platsen som utflyktsplats kvarstår. Planbeskrivningen har kompletterats med information om detta.

Yttrande 19

Skulle vilja framhäva förslaget jag hör i alla diskussioner bland de som bor i Gustafs.

Utöka idrottsplatsen uppe vid Mora by och bygg istället de tänkta bostäderna (Bladguldet) på Slättgärdet.
Slättgärdet har förfallit och man rustar just nu mora bys omklädningsrum.
Då slipper man rusta slättgärdet och kan bygga bostäder där.

Kommentar:

Planområdet pekas i Fördjupad översiktsplan för Gustafs (Mora by, Enbacka m.fl.) för

nyutveckling av bostäder. Planen antogs i kommunfullmäktige 2019 och har legat till grund för arbetet. Synpunkterna noteras.

3 Ställningstagande

3.1 Justering av detaljplaneförslaget

Detaljplanen har omarbetats i grunden utifrån de synpunkter som inkommit under samrådet. Förändringarna är så pass stora att detaljplaneförslaget att kommunen valt att anordna ytterligare ett samråd.

Den nya utformningen syftar till att bättre ta hänsyn till omgivande miljö. En större del av naturmarken mellan det nya bostadsområdet och idrottsplatsen bevaras för att värna den tätortsnära naturen och fortsatt möjliggöra sport, rekreation och friluftsliv. Detta skapar förutsättningar för att tillskapa en ny spårdragning för den del av skidspåren som påverkas av den nya bebyggelsen. Det möjliggör också att förskolan även i framtiden ska kunna nyttja området som utflyktsplats.

Förslaget tillåter en mer varierad bebyggelse jämfört med tidigare version. Det möjliggör villor, parhus, radhus, kedjehus samt mindre flerbostadsbebyggelse i upp till två våningar.

Som underlag för den nya utformningen har en ny dagvattenutredning tagits fram, inklusive systemlösningar för hantering av både dagvatten och skyfall. Dessutom har en ny bullerutredning genomförts för att säkerställa att riktvärden för buller uppfylls inom planområdet.

3.2 Beaktande av synpunkter

Följande instanser, sakägare och allmänhet har inte helt eller inte delvis, fått sina synpunkter tillgodosedda gällande frågor som hanteras i detaljplan:

Statliga och regionala yttranden:

- Trafikverket
- Länsstyrelsen
- Barn- och utbildningsnämnden
- Miljö- och byggnämnden
- Hyresgästföreningen
- Gustafs GOIF skidsektion
- Säterbygdens orienteringsklubb

SÄTERS KOMMUN

- Säterbyggdens LRF
- Yttrande 1.
- Yttrande 2.
- Yttrande 3.
- Yttrande 5.
- Yttrande 6.
- Yttrande 7.
- Yttrande 9.
- Yttrande 10.
- Yttrande 13.
- Yttrande 14.
- Yttrande 15.
- Yttrande 16.
- Yttrande 17.
- Yttrande 18.
- Yttrande 19.

Samhällsbyggnadssektorn, 2025-05-15

Andréas Mossberg

Samhällsbyggnadschef