



2026-06-04

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Christineäng i Enbacka, Sätters kommun, Dalarnas Län



**SÄTERS
KOMMUN**

SAMHÄLLSBYGGNADSSEKTORN



Dokumentinformation

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Omfattar
Samrådsredogörelse, Detaljplan för Christineäng i Enbacka, Säters kommun, Dalarnas län	Samrådsredogörelse	
Dokumentägare	Dokumentansvarig	Publicering
Samhällsbyggnadssektorn	Samhällsbyggnadschef	Hemsidan
Beslutsinstans	Beslutad	Diarienummer
Samhällsbyggnadsnämndens arbetsutskott	2026-06-17	SBN2021/0563



Innehåll

1	Inledning	4
2	Sammanfattning av inkomna yttranden	5
2.1	Sammanfattning av och kommentarer till inkomna yttranden	6
2.1.1	Kommunala yttranden	6
2.1.2	Statliga och regionala yttranden.....	9
2.1.3	Företag, föreningar och organisationer	20
2.1.4	Privatpersoner	25
3	Ställningstagande	34
3.1	Justering av detaljplaneförslaget	34
3.2	Beaktande av synpunkter	34



1 Inledning

Hur har samrådet bedrivits?

Samrådet av detaljplanen har pågått mellan 2024-02-19 och 2024-04-03. Det har hållits ett samrådsmöte på biblioteket i Enbacka 2024-03-07 med representant från kommunpolitiken. Därutöver har information om samrådet samt detaljplanehandlingarna funnits tillgängliga på kommunens hemsida, på Rådhuset i Säter och på Gustafs bibliotek.

Totalt inkom 16 skriftliga yttranden under granskningstiden.

Efter samrådet har detaljplanen givits det nya namnet *Detaljplan för Christineäng i Enbacka*. Det tidigare namnet var ”*Detaljplan för del av Enbacka 1:32, bostäder vid Gustafs båthamn*”.

Syfte och innehåll

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder på fastigheten Enbacka 1:32, invid båthamnen i Gustafs. Kommunen har brist på bostäder, framför allt i form av bostadsrättslägenheter och inte minst i Gustafs. Flerbostadsbebyggelse på den aktuella platsen bidrar till att koncentrera och anknyta ny bebyggelse till den redan befintliga tätorten. Detta skapar en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling då befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och förstärkas. I närheten finns förutom bostadsbebyggelse även Enbacka skola samt livsmedelshandel och kollektivtrafik.

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.

Texterna och eventuella bilder redovisas så som de lämnats till kommunen, men utan den formatering som texten ursprungligen hade. Inga namn eller övriga personuppgifter redovisas enligt dataskyddsförordningen (GDPR). Text som enbart rör frågor kring skrivelsens ankomst till kommunen, generella upplysningar eller består av en sammanfattning av detaljplanen är inte inkluderade. De skriftliga yttrandena, inklusive bilagor, är diarieförda i sin helhet och finns tillgängliga hos Samhällsbyggnadssektorn.



2 Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden	Ankomst- datum	Ingen erinran	Synpunkter
Kommunala yttranden			
Kommunstyrelsens arbetsutskott	2024-03-26		X
Kulturnämnden	2024-03-27		X
Barn- och utbildningsnämnden	2024-03-22		X
Socialnämnden	2024-03-27		X
Brottsförebyggande rådet (BRÅ)	2024-03-07	X	
Statliga och regionala yttranden		Ingen erinran	Synpunkter
Länsstyrelsen	2024-04-04		X
Lantmäteriet	2024-03-27		X
Trafikverket	2024-02-20	X	
Räddningstjänsten Dala Mitt	2024-03-11		X
Region Dalarna	2024-03-12	X	
Företag, föreningar och organisationer			
DalaEnergi	2024-02-20		X
Ellevio	2024-03-15		X
Skanova	2024-02-19	X	
Postnord	2024-02-19		X
Gustafs båtklubb	2024-04-02		X
Privatpersoner			
Privatperson 1	2024-04-03		X



2.1 Sammanfattning av och kommentarer till inkomna yttranden

2.1.1 Kommunala yttranden

2.1.1.1 Kommunstyrelsens arbetsutskott

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar avge följande yttrande till samhällsbyggnadsnämnden:

1. Ställer sig positiv till detaljplaneförslaget för del av Enbacka 1:32, bostäder vid Gustafs Båthamn.
2. Barnperspektivet ska beaktas i utemiljön avseende tillgänglighet, lek och kommunikation.

Kommentar:

Förutsättningarna bedöms vara goda för att kunna skapa en utemiljö som är väl utformad utifrån barns perspektiv. En separat gång- och cykelförbindelse från planområdet till Enbackavägen och skolan planeras. Denna planläggs inte då den kan genomföras inom aktuellt vägområde.

2.1.1.2 Kulturnämnden

Kulturnämnden har inget att erinra.

Kommentar:

Noteras



2.1.1.3 Barn- och utbildningsnämnden

Barn och – utbildningsnämnden vill att samhällsbyggnadsnämnden beaktar fyra aspekter:

1. Nybyggnation av bostäder ger eventuellt ökat antal invånare och därmed sannolikt ökat antal barn till förskola och skola. Det kan leda till att nuvarande lokaler inte räcker till.
2. Det ska säkerställas att skolan kan expandera vid behov utan att ta skolgården i anspråk.
3. Den planerade platsen för bostäder ligger nära Enbacka skola och trafikmiljön runt skolan behöver beaktas. Korsningen Solbergavägen och Enbacka vägen behöver byggas på ett så trafiksäkert sätt som möjligt för gående och cyklister.
4. Vi ställer oss positiva till att ytan som används som skolgård idag blir detaljplanelagd.

Kommentar:

Den planerade bebyggelsen bedöms leda till ett visst men ändå relativt litet tillskott av barn i förskola och skola. Det aktuella planområdet är i kommunens fördjupade översiktsplan utpekad som lämpligt för bostadsändamål. Detaljplaneuppdraget består i att pröva sådan. En utvidgning av skoländamålet utanför befintligt område har inte varit uppe för diskussion. Att en mindre del av befintlig skolgård, som idag inte är planlagd, ingår i planområdet beror på att man planmässigt vill befästa denna.

Kommunen planerar att anlägga en gång- och cykelförbindelse längs Solbergavägen, mellan planområdets infart och Enbackavägen. Den placeras inom befintligt vägområde och ingår därför inte i den aktuella detaljplanen. Något behov av trafiksäkerhetshöjdande åtgärder i övrigt bedöms inte uppstå till följd av planens genomförande.



2.1.1.4 Socialnämnden

Kommunen har ju brist på bostäder och framför allt i form av bostadsrättslägenheter. Inte minst i Gustafs saknas denna boendeform men saknas även bostäder generellt.

Flerbostadsbebyggelse på den aktuella platsen bidrar till att koncentrera och anknyta ny bebyggelse till den redan befintliga tätorten. Det skapar en långsiktigt hållbar bebyggelseutveckling då befintlig infrastruktur och service kan nyttjas och förstärkas.

I närheten finns förutom bostadsbebyggelse även Enbacka skola samt livsmedelsbutik och kollektivtrafik. Förslaget visar också närhet till grönområden men även till Dalälven vilket innebär stora möjligheter till rekreation och en aktiv fritid. Viktigt ur ett socialt perspektiv är att olika boendeformer finns samlat för att främja social hållbarhet. De bostäder som byggs samt närmiljön skall anpassas även till äldre och funktionsnedsatta så att alla har möjlighet att bo och trivas i området.

Kommentar:

Det är inte möjligt att i detaljplanen styra vilken boendeform (upplåtelseform) som exploateringen ska inrymma. Då avsikten är att uppföra lägenhetsbus och eventuellt radbus bidrar ändå detaljplanen med i ökad variation då Enbacka idag domineras av enbostadsbus. Då det råder allmän bostadsbrist finns även möjlighet att projektet kan vara bidragande i en flyttkedja där andra typer av bostäder frigörs. Det totala antalet bostäder i planförslaget ligger inom ett spann där det finns goda förutsättningar för social gemenskap inom området som helhet. Uppfyllande av lagkrav och riktlinjer avseende tillgänglighet säkerställs i bygglovskedet. Plankartans utformning bedöms ge förutsättningar för att dessa ska kunna inrymmas.

2.1.1.5 Brottsförebyggande rådet

Avstår yttrande i ärendet Samråd - Detaljplan för del av Enbacka 1:32, bostäder vid Gustafs båthamn

Kommentar:

Noteras



2.1.2 Statliga och regionala yttranden

2.1.2.1 Länsstyrelsen

Hälsa och säkerhet

Skyfall: I planhandlingarna beskrivs hur avrinningen ska avledas vid händelse av ett skyfall för att inte orsaka skador på byggnader och med hänsyn till risk för erosion i slänten ner mot älven. Av beskrivningen framgår att ytlig avrinning vid händelse av ett skyfall ska ledas till lägsta punkten i området, varifrån vattnet ska ledas vidare till befintligt dike söder om båthamnen i ett nytt dike med erosionsskydd. Även det befintliga diket ska erosionsskyddas. I skissen med förslag på systemlösning för detaljplanen finns förslag på ytliga flödesvägar utritade. Merparten av området ser ut att höjdsättas med avledning mot det nya erosionsskyddade diket. Delar av området (bland annat i den norra delen av detaljplanen) ser dock inte ut att nå den uppsamlade punkten. Det behöver förtydligas huruvida avrinningen från hela området vid ett skyfall bedöms kunna ledas till det erosionsskyddade diket och om det finns behov av ytterligare reglering i plankartan för att säkerställa att lösningen fungerar, exempelvis genom uppsamlade diken nedströms planerad bebyggelse. Alternativt behöver det beskrivas hur avrinningen från de ytor som inte kan styras till det erosionsskyddade diket ska tas omhand på ett säkert sätt.

Dagvatten: I planhandlingarna finns förslag på hur dagvatten kan renas innan vidare avledning till recipient. Det behöver förtydligas hur man säkerställer att rening av dagvatten kommer att tillämpas inom detaljplanen.

Vatten och anlopp: Enligt 6 § Lagen om allmänna vattentjänster (LAV) är en kommun skyldig att, om det föreligger ett behov av att ordna en vattentjänst i ett större sammanhang, bestämma verksamhetsområdet som vattentjänsten berör samt snarast tillgodose behovet inom verksamhetsområdet genom en allmän anläggning. Länsstyrelsens bedömning är att planområdet kommer att utgöra ett område där kommunen har ett ansvar enligt 6 § LAV.

Enligt det kartmaterial (web-GIS) som Länsstyrelsen har tillgång till är i dagsläget det aktuella planområdet inom verksamhetsområde för enbart dricksvatten. Enligt planbeskrivningen, avsnitt 7.8.1, ska planområdet ligga inom verksamhetsområde för både dricksvatten och spillvatten. Stämmer detta, eller krävs beslut om utökat verksamhetsområde? Om det inte redan är ett verksamhetsområde även för spillvatten behöver beslut om verksamhetsområde fattas av kommunfullmäktige. Det är dock inget krav på att beslut om verksamhetsområde finns innan aktuell plan kan antas.



I detaljplanen behöver det dock klargöras huruvida det redan finns beslut om verksamhetsområde eller ej. Samt att det tydligt ska framgå av planen att anslutning ska ske till det allmänna nätet vad gäller dricksvatten samt spillvatten.

Vatten- samt avloppsreningsverk: I planbeskrivningen, avsnitt 7.8.1, återfinns följande:

”Bland annat ska en ny ledning dras från reningsverket i Gustafs till reningsverket i Borlänge. Denna kommer sannolikt att placeras i eller i anslutning till luftledningsgatan som löper genom planområdets södra del. Planområdets avlopp kommer då att kunna kopplas på mot denna ledning”.

Under avsnitt 7.10.3 i planbeskrivningen står följande:

”En tillkommande flerbostadsbebyggelse innebär en utbyggnad av nuvarande vatten och avloppsnät. Det nuvarande nätet är hårt belastat, har redan i dagsläget viss kapacitetsbrist och lever inte upp till moderna krav. Ombyggnad eller utbyggnad av pumpstationer krävs. Eventuellt behövs även en utbyggnad av det lokala reningsverket”.

I planarbetet behöver det förtydligas var avloppsvattnet kommer att tas om hand. Kommer det ledas direkt till Borlänge enligt vad som står i 7.8.1 eller till lokalt reningsverk (enligt vad som står i 7.10.3)?

Det behöver säkerställas att det finns kapacitet i det berörda reningsverket att ta emot spillvatten från den planerade bebyggelsen. Kapacitet behöver även säkerställas vad gäller ledningsnät, pumpar med mera.

Planhandlingarna ska redovisa reningsverkets nuvarande teoretiska, faktiska, tillståndsgivna och kommande belastning när denna och eventuellt andra detaljplaner förverkligas. Planbeskrivningen saknar uppgifter om hur många personekvivalenter (pe) som området genererar för att kunna beräkna belastningen till reningsverket samt för dricksvattenförsörjningen.



Jordbruksmark

Jordbruksmarken är en långsiktig resurs som aldrig kan ersättas när den väl exploaterats. Trots det så fortsätter jordbruksmarken att exploateras och arealen jordbruksmark minskar. Den brukade åkerarealen i Dalarna nådde sin topp 1944 med 109 000 ha och har sedan stadigt minskat och var 2021 nere på 58 000 ha. I Säter finns ca 8300 ha jordbruksmark vilket ger ungefär 0,74 ha/person i Säter. Jordbruksmarkens betydelse globalt blir allt viktigare dels genom att klimatförändringarna minskar möjligheten till att producera mat på flera håll i världen, befolkningen ökar vilket i sin tur ökar behovet av att producera mer mat. Beredskapsfrågan växer och blir allt mer central i samhällsplaneringen och där är möjligheten att kunna producera livsmedel helt central.

Enligt miljöbalken 4 §, 3 kap framgår det att kommunen ska utreda i tre steg när jordbruksmark är aktuell för förändrad markanvändning, nämligen:

1. Är jordbruksmarken brukningsvärd?
2. Är den aktuella förändrade markanvändningen ett väsentligt samhällsintresse?
3. Varför är förutsättningarna att annan mark i anspråk inte tillfredställande?
 - Av planbeskrivningen framgår att jordbruksmarken klassas som brukningsvärd. De skriver att marken använts för att producera djurfoder och därför är mindre värd jordbruksmark (sid 16). I Dalarna används merparten av jordbruksmarken för produktion av djurfoder och kött och mjölk står för mer än halva produktionsvärdet från jordbruket i Dalarna.
 - I planbeskrivningen skriver kommunen att bostadsbebyggelse är ett väsentligt samhällsintresse. Enstaka bostäder bedöms inte alltid som väsentligt samhällsintresse men att fler bostäder är det. Kommunen bör utveckla resonemanget när det gäller väsentligt samhällsintresse.

Kommunen skriver på sid 16 att de är mycket restriktiva med bebyggelse på jordbruksmark. I planbeskrivningen anges att det i den Fördjupade översiktsplanen för Gustafs (Mora by och Enbacka m.m.) FÖP finns alternativa exploateringsområden som inte är på jordbruksmark. Alternativ "D" i FÖP ligger i samma område (Enbacka) men inte på jordbruksmark och det saknas en tydlig genomgång av den placeringens för- och nackdelar och varför den inte är tillfredställande för den här exploateringen. Det som anges är att alternativ "C" är bäst lämpat på grund av sitt centrala läge. Men område "D" har ett motsvarande läge och det behöver förtydligas varför inte alternativ "D" är lika bra lämpat. Från perspektivet bevara jordbruksmark framstår alternativ "D" i FÖP som bättre än alternativ än "C" som nu föreslås i planen.



Vattentjänstplan/ VA-plan

Enligt LAV ska varje kommun sedan årsskiftet 2023/2024 ha en beslutad vattentjänstplan. I dagsläget saknar Säters kommun en antagen vattentjänstplan. De slutsatser som framkommer i samband med arbetet med att ta fram vattentjänstplanen ska vid behov beaktas i planhandlingarna.

Säters kommun har dock en nyare VA-plan som redovisar planerad utbyggnad fram till år 2040. Enligt VA planen ska utbyggnad vid exploatering ske löpande.

Kulturmiljö

Det aktuella planområdet ligger i anslutning till det gamla sockencentret kring Gustafs kyrka. Planområdet ingår i i det område som pekas ut som ett kommunalt intresseområde för kulturmiljövården. Översiktsplanen för Säters kommun redovisar området som kommunalt intresse för kulturmiljövården.

Säters kommun har nyligen tagit fram ett kulturmiljöprogram för Säters kommun. I kulturmiljöprogrammet anges det att det omgivande odlingslandskapet öster om byn och utmed älven är en viktig värdebärare för kulturmiljön som bör hållas öppen och brukas.

Ur kulturmiljösynpunkt är det inte bara kyrkan med omgivande bebyggelse som är av intresse. För upplevelsen och förståelsen av sockencentret är mötet mellan den täta sockencentrumbebyggelsen och det omgivande öppna landskapet invid Dalälven av stor betydelse. Den planerade bebyggelsen gör gränsen mellan den samlade bebyggelsen i sockencentret runt kyrkan otydligare och bedöms därför innebära en negativ påverkan på områdets kulturvården.

Ur kulturmiljösynpunkt är det olämpligt att ta i anspråk området för bebyggelse i den omfattning som planförslaget medger. Om ny bebyggelse ändå uppförs är det väsentligt att mera utförliga planbestämmelser gällande volymer, placering och material tas fram för att anpassa bebyggelsen till kulturmiljön och landskapsbilden.

Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen 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:

Skyfall och dagvatten:

Plankarta, och dagvattenutredning har efter samrådet reviderats och skyfallshanteringen redovisas nu på ett tydligare sätt. Planbeskrivningen har också kompletterats angående detta.

När det gäller rening av dagvatten har samtal förts med Länsstyrelsen efter att samrådsyttrandet inkommit. Länsstyrelsen har då dragit tillbaka denna del av yttrandet.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i nuläget inte inom verksamhetsområde för vare sig dricksvatten eller spillvatten. Kommunen delar länsstyrelsens syn att så borde vara fallet efter planens antagande. Planbeskrivningen förtydligas avseende spillvatten. Kommunen kommer innan planens antagande att besluta om verksamhetsområde.

Planbeskrivningen kompletteras med ovanstående information.

Planområdets avloppsvatten kommer att anslutas till den nya ledning som byggs mot Borlänge reningsverk vilket bedöms kunna ske till våren 2027. Vad gäller ledningens kapacitet har Säters kommun räknat med att det aktuella planområdet ska tillföra avloppsvatten från ca 50 lägenheter. Planbestämmelserna medger dock ett lägre antal lägenheter (ca 40). Kapaciteten i Borlänge reningsverk är väl tilltagen för att klara detta och andra planerade och kommande projekt i Gustafs.

Säters kommun har i dagsläget ingen antagen vattentjänstplan. Skulle en sådan antas innan planen antas kommer de slutsatser som framkommer, vid behov, att beaktas i planhandlingarna.

Jordbruksmark

Planbeskrivningen revideras avseende betydelsen av jordbruksmark för djurfoder.

Länsstyrelsen påpekar att enstaka bostäder inte alltid bedöms som väsentligt samhällsintresse men att fler bostäder är det. Samhällsbyggnadssektorn anser att det antal bostäder som möjliggörs genom detaljplanen, i sin kontext, inte är att betrakta som enstaka. Med tanke på samhällets storlek, bostadsbehovet och den begränsade mark som finns tillgänglig för bostadsändamål står kommunen fast vid att etableringen utgör ett väsentligt samhällsintresse.

*Vad gäller område D i den fördjupade översiktsplanen så är största delen avsatt till förtätningsområde vilket i praktiken, och på kvarvarande mark, betyder enstaka villatomter. Kring Enbackagården anges ett område som enligt FÖP:en ska förbehållas bostäder till äldre, som till exempel trygghetsboende, eller eventuell utökning av särskilt boende. Den del som ligger inom **Bostäder – nyutveckling** utgörs idag av åkermark. Kommunen bedömer att denna åkermark ingår i ett större odlingslandskap på ett tydligare sätt än den*



åkermark som planområdet tar i anspråk. Slutligen ingår i område D delar av ravinsystemet i Gustafs, som inte är lämpade för bebyggelse.

Kulturmiljö

Kommunen står fast vid att den i samrådet föreslagna byggrätten och boendeformen, i huvudsak är riktig. Man delar inte bedömningen att föreslagen bebyggelse gör gränsen mellan den samlade bebyggelsen i sockencentret runt kyrkan och det omgivande öppna landskapet tydligare. Med sin närhet till skola och befintliga bostads kvarter bör planområdet ses som en utvidgning eller förtätning i kanten av tätorten snarare än som byggnation i odlingslandskapet.

Bebyggelsen i Gustafs tätort har tillkommit under olika tidsperioder och har olika arkitektoniska uttryck. Det anses därför inte motiverat att tillkommande bebyggelse gestaltningsmässigt ska harmonisera med omgivande bebyggelse inom odlingslandskapet, på det sätt som intressebeskrivningen anger. Snarare bör den ges en nedtonad karaktär som gör att den inte tar för mycket utrymme i det övergripande landskapet. Det valda angreppssättet med en nedtonad samtida arkitektur, visar i sig, att bebyggelsen är del av tätorten snarare än det omgivande odlingslandskapet.

Efter plansamrådet har man givit konsultföretaget WSP i uppdrag att ta fram rekommendationer för hur planförslaget kan anpassas med hänsyn till kulturmiljön. Detta har gjorts i form av ett antikevariskt PM vars slutsatser har beaktats i nu aktuella granskningshandlingar. WSP har sedan utfört en konsekvensbeskrivning baserat på det reviderade förslaget, där detaljplanens påverkan på kulturmiljön analyseras och bedöms. Konsekvensbeskrivningen bifogas planhandlingarna.

Följande revideringar har gjorts i planhandlingarna inför granskning:

- Byggnadernas höjd och placering har studerats och reglerats så att de inte ska påverka siktlinjer mot Enbacka kyrka eller bryta horisontlinjen. Det ska påpekas att siktlinjer som ter sig uppenbara i en flygvy (ovanifrån) inte nödvändigtvis är tydliga i marknivå. Det finns i praktiken få visuella samband mellan den kulturbasketiska intressanta miljön runt kyrkan och planerad bebyggelse. På marken upplevs planområdet från de flesta platser ligga lågt i landskapet, och bebyggelsen ha stöd i omgivande topografi och vegetation. Från söder och väster kommer den till största del att skymmas av Enbacka skola, vegetation och den sluttande terrängen. Från älsidan och norrifrån kommer ny bebyggelse att ha stöd i terrängen och i samhällets befintliga bebyggelse.*
- I planområdets övre del har bestämmelse om enbart parhus införts för att säkerställa en mer småskalig och uppbruten bebyggelse. Illustrationsplanen föreslår också markens plushöjd i denna del sänks med cirka 1 meter. Detta bedöms vara välgörande för påverkan på landskapsbilden och ge en mer naturligt sluttande terräng, då denna del sannolikt är utfylld vid tidigare tillfälle.*
- Fasader ska vara av trä och endast får behandlas med vitriol, träolja eller annan likvärdig skyddsbehandling som gör att träs egenkulör tydligt framträder. Syftet är att fasader ska ges ett omålat uttryck som bidrar till*



att bebyggelsen underordnar sig det övergripande landskapet. Den tidigare bestämmelsen medgav en nedtonad färgskala av dova kulörer vilket exempelvis möjliggjorde fälväda hus.

- *Planbestämmelse om platta tak i området nedre del.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med beskrivning av möjliga gestaltungsgrepp som kan bidra till att ge byggnadsvolymer ett nedtonat och något upprutet intryck som inte sticker ut i landskapsbilden.*

Sammanfattningsvis gör samhällsbyggnadssektorn bedömningen att det bearbetade granskningsförslaget kan genomföras utan att kulturmiljöintresset skadas i någon större omfattning.



2.1.2.2 Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

OTYDLIG REDOVISNING

Bestämmelse om plusprickad mark är otydligt redovisad bland planbestämmelserna, det ser ut som om att plusprickad mark redovisas på samma sätt som prickmark. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller. Bristen innebär att tydlighetskravet i 4 kap. 32 § 2 st. PBL inte förefaller vara uppfyllt och behöver därför åtgärdas.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Marken får endast förses med komplementbyggnad

MARKANVISNINGSAVTAL AKTUELLT MEN INNEHÅLLET REDOVISAS INTE

I planbeskrivningen anges att markanvisningsavtal ska upprättas med Koppartallen AB, men inget ytterligare anges om innehållet.

Om avsikten är att genomföra markanvisningar och/eller teckna exploateringsavtal ska kommunen enligt 4 kap. 33 § 3 st. 2 men. PBL redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen. Detta ska enligt 5 kap. 13 § PBL göras redan i samrådsskedet.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening vara konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilka fysiska anläggningar exploatören ska utföra och vilken standard de ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet
- om det finns flera exploatörer – ansvarsfördelningen mellan dem

Om förhandlingar kring avtal om markanvisning påbörjas först efter antagandet av planen är det tillräckligt att kommunen:



- redovisar sin avsikt att ingå ett markanvisningsavtal
- redovisar intentioner om vad detta avtal avses innehålla
- i planbeskrivningen i vissa delar redovisar samma innehåll som kommunens riktlinjer om markanvisning enligt 2 § markanvisningslagen
- tydliggör att de villkor med mera som redovisas under samrådet och i planbeskrivningen är preliminära och att genomförandet även kan komma att ske på annat sätt än vad som redovisas under planprocessen.

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det via följande länk på lantmateriet.se.

Delar av planen som bör förbättras:

INNEHÅLLET I PLANBESKRIVNING OCH PLANKARTA STÄMMER INTE ÖVERENS

I planbeskrivningen anges att plusprickad mark medger endast för byggnation av carport och garage, medan på plankartan med bestämmelser saknas denna reglering. Plusprickad mark tillåter idag enligt planbestämmelserna en begränsning av markens utnyttjande och reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnad. Inom begreppet komplementbyggnad inryms fler bebyggelsetyper än carport och garage. En mer detaljerad reglering behövs således för att endast carport och garage ska få bebyggas.

Utanför planområdesgränsen är redovisat nytt och befintligt erosionsskyddat dike. Av planbeskrivningen framgår att det nya erosionsskyddade diket avses att tillkomma genom kommunens försorg. Av planbeskrivningen att tolka planerar kommunen således för angörande av ett dike, ändå planläggs inte området för det avsedda ändamålet. Om kommunen avser att illustrera det planerade dike som omtalas i planbeskrivningen, utan att planlägga området kan detta göras med illustrationslinjer. I sådana fall bör tecken för illustrationslinjer redovisas i tillsammans med planbestämmelserna. Avseende det dike som utpekats som befintligt så bör detta redovisas med samma färgkulör som grundkartan i och med att detta avser befintliga förhållanden. Tecknet ska således även framgå av teckenförklaringen till grundkartan.



FASTIGHETSGRÄNSER MED OSÄKERT LÄGE SOM GRÄNSAR TILL PLANOMRÅDET

Planområdesgränsen går enligt plankartan i fastighetsgränsen till Enbacka 13:1 samt Solberga 4:3. De aktuella gränserna saknar både enligt digitala registerkartan och grundkartan inmätta gränspunkter.

Lantmäteriet vill påminna om att detaljplanen inte påverkas om gränsen visar sig ha ett annat läge. Risken med att planlägga utan att ha koll på gränsens rätta läge är att antingen en del av planen ligger inne på grannfastigheten eller att det blir en remsa mellan den planlagda marken och fram till fastighetsgränsen.

I denna typ av fall handlar det om att gränsen är ett objekt av vikt för planbestämmelser enligt HMK Handbok Digital Grundkarta 2021 avsnitt 3.3. När en sådan gräns är osäker är det lämpligt att så snart som möjligt utreda gränsen och göra en gränsutvisning där man letar upp befintliga gränsmarkeringar. Visar sig gränsen vara juridiskt oklar krävs det en fastighetsbestämning för att bestämma dess läge. Läs gärna mer om förbättring av kvaliteten på fastighetsgränser i grundkartan i Lantmäteriets informationsblad via denna länk.

När gränsens läge är klarlagd är det viktigt att anpassa planen efter eventuella förändringar av fastighetsgränsens läge. Glöm inte att rapportera in eventuella förbättringar av gränspunkters lägesosäkerhet, genom att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

KONTROLLERA FASTIGHETSGRÄNSER AV VIKT FÖR PLANLÄGGNINGEN MED 0,025 METERS LÄGESOSÄKERHET

I planförslaget finns det planområdesgränser i samma läge som fastighetsgränser som är inlagda i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter mot Enbacka 13:5). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes.

Vid övergången mellan referenssystemen RT 90 och nuvarande SWEREF 99 transformerades nämligen tusentals gränspunkter över hela landet utan kontroll i fält. Dessa fick lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter. Det har i efterhand visat sig att många av dessa punkter till exempel i områden med lokala stamnät kan ha god ”intern” lägesosäkerhet, men inte ligga rätt i förhållande till SWEREF 99.



Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och, vid behov kontrollmäta sådana gränser. Om ni kontrollmäter gränspunkter, se till att kommunen gör en så kallad DRK-leverans till ajourhållning-DRK@lm.se i överensstämmelse med DRK-avtalet. Då kommer det att framgå av fastighetsgränsernas redovisning i den digitala registerkartan att inmätning har gjorts och därmed kommer fastighetsindelningen kommer att överensstämma med verkligheten.

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

FLYTTA GENOMFÖRANDETID OCH ÄNDRA RUBRIKNIVÅ PÅ RUBRIKEN

Texten om genomförandetid bland planbestämmelserna bör flyttas längst ner i listan med planbestämmelser och rubriken bör ha samma utseende som bland annat "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark". På detta sätt framgår att genomförandetiden inte är en undergrupp till planens bestämmelser utan en annan typ av information.

Bakgrund – För utformningen av plankartan finns rekommendationer i Boverkets allmänna råd BFS 2020:6. Genomförandetid definieras numera inte som en planbestämmelse, men i de allmänna råden anges att genomförandetiden kan framgå i listan med planbestämmelser och i stycke "2.1 Redovisning av planbestämmelser m.m." bör texten om genomförandetid redovisas längst ner i listan med planbestämmelser på plankartan med rubriken "Genomförandetid" på samma rubriknivå som bland annat rubriken "Egenskapsbestämmelser för kvartersmark".

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med en tydligare redovisning av innehållet i gällande markanvisningsavtal.

Planhandlingarna förtydligas så att plusprickad mark medger komplementbyggnader. Den grafiska framställningen av plusprickad mark förtydligas.

Redovisningen av erosionskyddat dike förtydligas i enlighet med yttrandet. Genomförande av den del som ligger utanför planområdet kommer att regleras i marköverlåtelseavtalet.

Planområdet har efter samrådet minskats ner genom att vägen till Båthamnen har utgått. Planområdet gränsar därmed inte längre till fastigheten Solberga 4:3. När det gäller gränsen mot 13:1 så omges den av kommunal mark och osäkerheten har ingen påverkan på planens genomförande.



I samrådsförslaget har kommunen valt att låta plangränsen sammanfalla med intolkad befintlig plangräns i gällande plan vilket ger ett glapp mot fastigheterna Enbacka 13:2, 13:3, 13:4 och 13:5.

Granskningshandlingen revideras så att plangränsen nu följer nämnda fastigheters norra gräns, vars läge är fastställt med god kvalitet. Detta innebär en marginell justering (utökning av planområdet) som inte innebär någon ny byggrätt, nya sakägare eller ändring i idén bakom det samradda planförslaget.

Planhandlingarna revideras i enlighet med yttrandet avseende genomförandetid.

2.1.2.3 Trafikverket

Trafikverket har inget emot detaljplanen.

Kommentar:

Noteras

2.1.2.4 Räddningstjänsten DalaMitt

Förslaget innehåller ingen information om räddningstjänstens tillgång till vatten för släckning av bränder.

Kommentar:

Brandpost finns på norra sidan av Enbacka skola i nära anslutning till planområdet.

Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

2.1.2.5 Region Dalarna

Region Dalarna avser inte att besvara samråd om Detaljplan för del av Enbacka 1:32, bostäder vid Gustafs båthamn.

Kommentar: Noteras

2.1.3 Företag, föreningar och organisationer

2.1.3.1 DalaEnergi

Vill bara förtydliga under stycket "El och fiber" i planbeskrivningen. Att det är Ellevio som har 130 kV ledningen och vi på Dala Energi som har 10 kV ledningen. Annars har jag inget att erinra.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras.



2.1.3.2 Ellevio

I planbeskrivningen har ledningsägarna blandats ihop då det är vi som äger regionnätledningen som är en 130 kV-luftledning (kraftledningen). Troligen är det Dala Energi som äger den markförlagda 10 kV-ledningen som är en lokalnätledning.

Enligt nu gällande elsäkerhetsföreskrifter och allmänna råd bör det horisontella avståndet mellan en skolgård och en kraftledning inte understiga 20 meter. Vi föreslår att kvartersmarken för ändamål skola tas bort inom 20 meter horisontellt avstånd från kraftledningens närmsta del.

Vi vill även upplysa om att planläggning av bostadsmarken innebär en försvåring av flytt av ledningen om det skulle bli aktuellt att flytta den i framtiden. Detta på grund av att bostäderna ianspråkar den, tillsynes, enda marken som är lämplig för ny ledningsdragning utan att behöva dra ny ledningen runt hela Enbacka.

Kommentar:

Planbeskrivningen revideras angående ledningarnas ägande.

På plankartan redovisas den aktuella markytan som prickad mark. Det betyder att den inte får bebyggas utan ska användas som skolgård. Det handlar således inte om stadigvarande vistelse. Samhällsbyggnadssektorn anser därmed att hänsyn tagits till rådande skyddsavstånd.

Det är angeläget att öka bostadsutbudet i Enbacka och då det inte finns några kända planer på, eller behov av ledningsflytt anses det inte vara möjligt att beakta denna aspekt.

2.1.3.3 Skanova

Skanova har inget att erinra mot detaljplanen. Skanovas teleanläggningar/rättigheter berörs inte/påverkas inte av rubricerat planförslag. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova önskar i ett tidigt skede medverka i planarbetet när detaljplanarbete påbörjas och kallas till samrådsmöten för det aktuella området för att kunna samordna nya ledningar.

Kommentar: Noteras

2.1.3.4 Postnord

Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kommentar: Planbeskrivningen tillförs denna information.



2.1.3.5 Gustafs båtklubb

1: Vägen ner till hamnen och dess beskaffenhet: Även om kommunen fråntar "oss" vägen och tänker bredda den till gällande "kommunstandard" och därvid också överta ansvaret för underhåll, har GBK investerat avsevärda pengar i underlaget för att kunna bära tung trafik, vilket mer än väl tjänat oss i över 30 år.

Utöver vissa tunga båtekipage förekommer riktigt tung trafik med lastbilar, grävmaskiner, tunglyftande kranbilar och lastmaskiner årligen. I dagsläget äger GBK full rådgivning i frågan kring vägens kvalitet gällande bärighet och kapacitet, baserat på våra behov.

Kommunens övertagande får inte vara ett hinder för fortsatt verksamhet om nu vägen ska övergå till "kommunstandard". Vi utgår då ifrån att kommunen tänker höja sin lägstanivå rejält vad gäller vägunderhåll, åtminstone gällande denna sträckning. Vi har hittills asfalterat om var 15:e år för att slippa skador på våra medlemmars ekipage.

Dessutom måste en breddning för parkering förekomma någonstans på vägen ner, före vägbommen och lika som vi har idag, så att allmänhetens tillgänglighet inte minskas. Vi behöver dessutom få möjlighet att ställa/parkera tungt lastade ekipage på plan mark för att kunna springa ner och låsa upp bommen utan att riskera att saker rullar i sjön.

Många (=invånare, ej medlemmar) använder idag vår hamn för andra ändamål än båtliv, t.ex. fiske, bad, picknick osv och måste få möjlighet att parkera utan att störa trafiken till och från hamnen eller det tilltänkta bostadsområdet.

2: Nedflyttning av vägbommen ska bekostas av kommunen. En bom måste finnas för annars kommer GBK att tappa en stor del av sina medlemsintäkter. Mer än hälften av klubbens medlemsavgifter kommer från medlemmar som bara vill ha tillgång till vår i-/upptagningsramp samt att hålla bil och båttrailer inlåsta under sina dagsturer. Hamnområdet blir ofta fullt med bil-/båtvagnsekipage när solen skiner. Dessutom skulle annars stora delar av hamnen riskeras att fyllas med gratisparkerande bilar, tillhörande de framtida boende som bara får tillgång till en parkering per lägenhet.

3: Tillgängligheten under båtsäsong. Under byggnationen kommer det behövas en separat "byggväg" till området; direkt från Solbergavägen och som inte belastar/påverkar vår verksamhet under byggtiden. "Båthamnsvägen" måste byggas/breddas utanför båtsäsongen för annars blir ingen verksamhet möjlig för GBK. GBK:s verksamhetssäsong sträcker sig mellan 1 maj till 30 september (+/- några dagar beroende på väder och projekt).



4: Cykel/gångväg bakom skolan. Vi förutsätter att det görs en genväg (gång-/cykelväg) från det tilltänkta bostadsområdet upp bakom gymnastikhallen så att ev. barn slipper röra sig ut på båthamns- resp. Solbergavägen för att ta sig till/från skolan. Det skulle dessutom bli en bra genväg för invånare i Gustafs att ta sig till och från hamnområdet från/till En backa vid promenad.

5: Arrendeavtalet mellan GBK och kommunen. GBK behöver ha längre löptid på vårt arrendeavtal med Säters kommun när/om nu detta projekt blir av.

GBK är en ideell ekonomisk förening som arbetar med mycket små ekonomiska medel. Vi driver föreningen efter stadgar baserade på vårt särintresse, vilket är att främja båtlivet i Gustafs med omnejd. Vi jobbar även parallellt med att hålla hamnen tillgänglig för allmänheten för att hedra vårt arrendeavtal med Säters kommun.

Gustafs hamnförening startades 1988 och den första delen av båthamnen stod färdig och invigdes 1993. Mycket arbete med vägbygget, trädgårdar, bortforsling och tillförande av olika fyllningsmaterial tog sin tid innan kajen slutligen kunde pålas ner, bryggor kunde konstrueras och tillverkas osv. Allt jobb utfördes av 16st entusiastiska medlemmar som vid tidpunkten ville ha en båthamn i Gustafs och som vid tillfället hade tillgång till de maskiner/redskap/material som krävdes. Idag sitter vi inte i den sitsen och med de medlen man då hade, men har ändå behov och önskemål om att kunna fortsätta på den inslagna vägen.

Då hamnen är mer än 30 år gammal och vi sedan en tid påbörjat renovering, behöver vi veta att pengarna vi ska investera nu och framledes, finns kvar och kan nyttjas av nuvarande och kommande generationer. Om inte, är det bättre att avbryta projekten och avveckla GBK allt eftersom bryggor och kajen sönderfaller.

Avtalet måste sträcka sig minst 10 år för att GBK ska kunna motivera arbete och pengar på fortsatt upprustning och underhåll av hamnanläggningen. Nuvarande avtal löper ut i juni 2025.

Risken är annars att GBK på sikt bara blir en parkeringsplats för bostadsrättsföreningens "extrabilar" och inget annat, då nu ännu ett "särintresse/förening" på kommunens mark tar plats och kommer att ställa krav, framför allt på parkeringsplatser. Vi har idag ordningsregler som förbjuder annat än korttidsparkering inom hamnområdet.



6: Trygghet och säkerhet. På samrådsmötet 2024-03-07 nämndes en del om markens beskaffenheter. Vi har huserat i området mer än 30 år och vet hur åkermarken ovan hamnen "skjuter på" på våren. Hela hamnområdet är "gungigt" fram till maj-juni då det brukar stabilisera sig. Och det rör sig om det som kommer ovanifrån. Vi har också vid ett tillfälle tvingats påla om delar av kajen då den gett vika för massorna som tryckt på.

Även om det finns en vattendom som ska bestämma/reglera vattennivåerna i Dalälven under säsong, tenderar de alltmer varierande elpriserna att övertrumfa dessa bestämmelser. Ligger spotpriset på minus, saknas ekonomiska incitament att släppa på i Långhag vilket vi också fick se prov på sommaren 2023, även om man då ljög och skyllde på att Våbäcksforsen var en flaskhals, samtidigt som båtar före Stora Skedvi kraftstation låg på botten för det inte fanns något vatten där.

GBK har därför (beroende på arrendavtalets längd} för avsikt att förstärka vår kaj mot vattnet samt plantera träd mot åkern vars rotsystem skulle hjälpa till att binda ihop och stabilisera marken om man nu dessutom ska belasta området ovanför båthamnen med stora byggnationer. översvämningar lika den som var 2023 kommer definitivt att bli ett återkommande problem nu när växande vind och solkraft gör elpriserna så låga sommartid att vatten kraftsbolagen hellre spar på vattnet.

Längst ut på våra bryggor (som är 25-30 meter långa) ligger vattendjupet på ca 10 meter och direkt utanför det så sluttar det brant ner mot 56-57 meter rakt utanför hamnen enligt vår egna lodningar.

Vi vet i dagsläget inte hur sluttningen ser ut under vattnet ner mot "sänkan", mer än att det är mycket brant. Man ska komma ihåg att Dalälven vid GBK flyter åt fel håll på grund av den "bakvirvel" som bildas då älven är bredare där samtidigt som den svänger till vänster ned mot Långhag. Hur den "bakvirveln" under decennier påverkat erosionen under vattnet är oklart. Att inte ha koll på detta om man nu ska bygga bostäder rakt ovanför känns obehagligt. Uppströms har det tidigare skett stora ras som kan ses från båtvägen/vattnet.

Vi tycker att det skulle kännas tryggt om kommunen fysiskt kunde undersöka så att området/botten utanför hamnen är solid och inte urspolad/eroderad för då blir det inte så bra om man ska bygga bostäder där det är tänkt.

Kommentar:

Efter samrådet har kommun och exploatör kommit överens om att redovisa angöring till planområdet direkt från Solbergavägen. Därmed lämnas Båthamnsvägen fri från påverkan kopplad till planens genomförande. Gång- och cykelväg kommer att anläggas fram till planområdets infart. Därutöver finns möjlighet att anlägga ett promenadstråk från skolan längs vattnet, inom den yta som i detaljplanen planläggs som naturmark.



Samhällsbyggnadssektorn noterar att båtklubbens kommentar om att man upplever att marken "skjuter på" ovan hamnen på våren. Samhällsbyggnadssektorn ser dock inte att det finns skäl att ifrågasätta den geotekniska undersökning som utförts. Inte heller har länsstyrelsen påtalat att det skulle kunna föreligga ett problem. Kommunen välkomnar en fortsatt dialog kring frågan, vid sidan av planprocessen.

Regleringen av vattennivån i Dalälven och dess påverkan på strandlinjen är en fråga som ligger utanför denna detaljplans påverkansområde.

Dalälvens bottenprofil har diskuterats med expertis i samband med den planeringsförberedande geotekniska undersökningen. Det har då inte ansetts föreligga något behov av vidare kunskapsinhämtning avseende bottenprofilen.

Den synpunkt som gäller vattendom som ska bestämma/reglera vattennivåerna ligger utanför kommunens påverkansområde.

2.1.4 Privatpersoner

2.1.4.1 Privatperson 1

Jag har följande synpunkter på planbeskrivningen:

Syfte och huvuddrag:

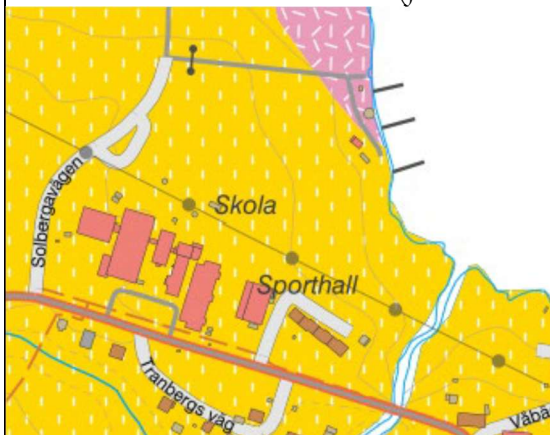
Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder på fastigheten Enbacka 1:32, invid båthamnen i Gustafs.

Mitt förslag:

Syftet med planläggningen är att möjliggöra uppförandet av skola och bostäder på fastigheten Enbacka 1:32, invid båthamnen i Gustafs.



BILD - Geotekniska förhållanden (Jordarter 1:25000 - 1:100000)



Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken av glacial silt. Pålning av hela eller delar av ny bebyggelsen kan dock inte uteslutas, beroende på siltens mäktighet och utformning. Risk för sättningar vid ytlig grundläggning med platta på mark kan föreligga. Inför byggstart bör en grundlig geoteknisk undersökning göras för att bestämma val av Grundläggningsmetod.

Jag anser att en Geoteknisk undersökning ska utföras att i planförfarande säkerställa förutsättningar för grundläggning av nya byggnader.

BILD - Förutsättningar för skred i finkornig jordart



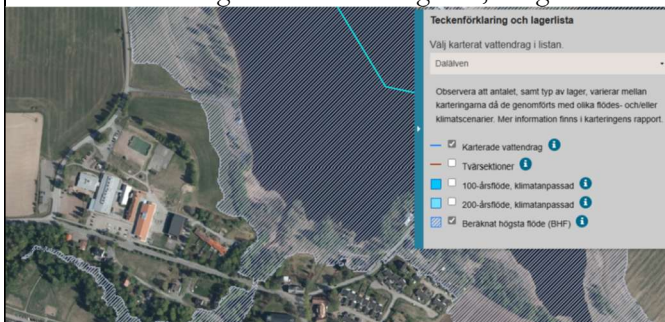
Förutsättningar för skred i finkornig jordart är tänkt att användas i tidigt planeringsskede för att identifiera områden där det kan finnas skredfara och där ytterligare utredningar behöver göras. För att kunna tolka informationen rätt krävs grundläggande geoteknisk och geologisk kompetens.

Enligt SGU:s jordartskarta utgörs marken risk för skred i finkornig jordart

Jag anser att den översiktliga geoteknisk undersökning som är utförd inte klargör eventuella risker för skred. Utförda undersökningar av radon är inte redovisade.



BILD - Bedömning av översvämningsrisk, enligt MSB Översvämningsportal



En grundläggande utgångspunkt är att ny bebyggelse i så stor utsträckning som möjligt ska lokaliseras till områden som inte riskerar att översvämmas. Det är också kommunen som ansvarar för att bedöma ett områdes lämplighet för ett visst ändamål.

Jag anser att man inte har utrett om risker i samband med översvämning och skyfall.

BILD - Areella näringar, enligt SJV Jordbruksblock 2024



Ny bebyggelse som lokaliseras på åkermark gör marken obrukbar. Brukningsvärd åkermark får därför enligt 3 kap. 4 § miljöbalken endast byggas för att tillgodose väsentliga samhällsintressen om detta behov inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Jag anser att man inte har utrett om ny bebyggelse kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Byggnation - elsäkerhet invid kraftledning och kabel

I enlighet med Elsäkerhetsföreskrift ELSÄK-FS 2022:1 samt aktuell svensk standard får elektrifierade byggnader inte placeras under en kraftledning. 4 Eftersom Svenska kraftnäts



ledningarna är utformade på olika sätt och med olika höjder rekommenderar Svenska kraftnät att du kontaktar oss innan du påbörjar din planering av byggnad så får vi bedöma vad som gäller i ditt fall.

- Byggnad får inte vara ansluten till det lokala elnätet.
- Tänker du bygga en byggnad eller annan konstruktion inom 50 meter från kraftledning och som planeras att innehålla el ska detta i förväg anmälas till Svenska kraftnät. Mer om detta kan du läsa i avsnittet För dig som ska anlägga el, tele eller rörledningar.
- Ett vertikalt skyddsavstånd mellan Svenska kraftnäts ledning och byggnaden ska upprätthållas även om en person står på takets högsta punkt. Det innebär i praktiken att en vuxen person som sträcker upp handen ska kunna stå på taket utan att riskera liv och hälsa.
- Byggnaden får heller inte vara avsedd för övernattning.

• Minimivstånd för placering av medelhöga master nära kraftledningen exempelvis belysningsmaster eller flaggstänger vars längd är upp till 20 meter, är mastens totala längd plus 10 meter. Planerar du att projektera eller installera någon form av elektriska installationer inom 300 meter från en av Svenska kraftnäts kraftledningar ska detta anmälas till Svenska kraftnät. Det finns dock en vetenskapligt grundad misstanke om förhöjd risk för barnleukemi för barn som exponeras varaktigt för lågfrekventa magnetfält. Med anledning av detta är rekommendationer att kommuner och kraftledningsbolag att begränsa exponeringen av lågfrekventa magnetfält från bland annat kraftledningar och transformatorstationer så långt som är möjligt och rimligt genom att inte placera dem nära bostäder eller där barn vistas varaktigt.

Jag anser att beskrivning av skyddsavstånd till byggnader inte finns med i planbeskrivning och i plankartan.

Gator, trafik och parkering

Citat från planbeskrivningen:

"Ett genomförande av planen innebär att infart kan ordnas från Solbergavägen i väster, samt tillfartsvägen till båthamnen i dess norra del. Befintlig gång- och cykelväg finns längs Enbackavägen, söder om planområdet. Inom och i direkt anslutning till planområdet kommer gång- och cykeltrafik att ske i det ordinarie vägnätet. Med tanke på den låga trafikbelastningen bedöms detta vara en tillfredsställande lösning".

Det är helt nödvändig att klargöra var den nya infarten till området får ske. Jag anser även att ett område för gång- och cykelväg bör planeras bredvid Solbergavägen.

Jag anser att framtida trafikflöden bör utredas inom och utanför denna plan.

Trafikbuller (enligt planbeskrivningen)

Planområdet gränsar till Enbackavägen (väg 789) och Solbergavägen som ger upphov till trafikbuller.



Jag anser att en Trafikbuller- och vibrationsutredning ska utföras i planförfarande för att säkerställa (red. anm.) gällande krav på buller och vibrationer.

Strandskydd

Förutsättningar för att upphäva strandskyddet är inte tillräckligt motiverade. Det finns inte motiverat att något av skälen för dispens skulle vara uppfyllda

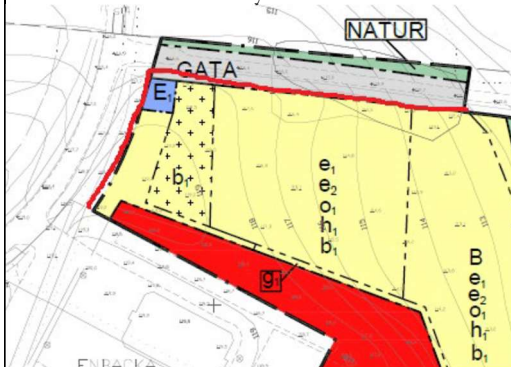
Jag anser att detta måste beskrivas i planbeskrivningen.

Jag har följande synpunkter på planbestämmelserna på plankartan.

Område för infart

Gräns mot Enbackavägen (väg 789) och Solbergavägen bör regleras med utfartsförbud för vissa delar av sträckan.

BILD – område för ny infart

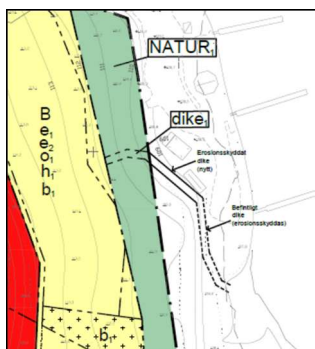


Jag anser att detta bör begränsas i plankartan.

Dagvatten

Citat från planbeskrivningen: ”En dagvattenutredning har genomförts av Mavacon 2022-10-04. Där föreslås att dagvattnet ska hanteras genom fördröjning, rening och avledning till recipienten (Dalälven)”.

BILD – område för nytt dagvattendike

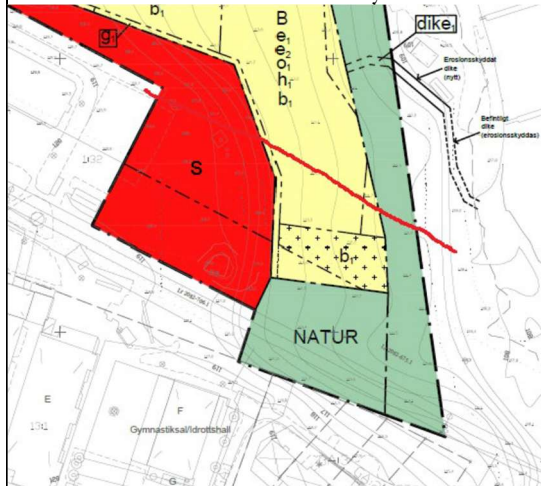


Jag anser att föreslå en lösning av dagvatten inte går att reglera utanför planområdet.

Byggnation invid kraftledning

Området för kraftledningen samt område där bostäder bör begränsas.

BILD – som visar område med yttrandets förslag till skyddsområde (50m)



Jag anser att ett skyddsområde på 50 m ska tillskapas på plankartan.

Kvartersmark

Åtgärd för att syftet med planläggningen möjliggöra uppförandet av skola och bostäder.

BILD – område för kvartersmark



Syfte med planläggningen

Geotekniska förhållanden

Förutsättningar för skred i finkornig jordart

Bedömning av översvämningens risk och skyfall



Vid utformning av plankartan har hänsyn tagits till högsta beräknade flöde. Bebyggelse får endast placeras över nivån för högsta beräknade flöde. Delar av planområdet som inte får bebyggas kan i detta scenario komma att översvämmas.

Föreslagen dagvattenlösning grundar sig i att man tagit hänsyn till skyfallsrisk enligt gällande praxis. Ledningar och diken dimensioneras efter detta och planbestämmelserna anger skyddsåtgärder där så har bedömts nödvändigt.

Areella näringar

Kommunen har inom ramen för den Fördjupade översiktsplanen för Gustafs utrett ett antal alternativa lokaliseringar för ny bostadsbebyggelse. Resultatet av detta redovisas i detaljplanens planbeskrivning. Det finns ett bostadsunderskott i Gustafs som behöver lösas och det aktuella området har bedömts vara det mest lämpliga för etableringar av flerbostadshus. Konsekvenser kopplat till nuvarande markanvändning har vägts in i denna bedömning.

Byggnation - elsäkerhet invid kraftledning och kabel

På plankartan har mark i anslutning till kraftledningen prickats. Det innebär att där inte får uppföras byggnader. Marken kan användas för skolgård utombus. Människor kommer alltså inte att stadigvarande vistas i denna del. Gällande föreskrifter kan uppfyllas även efter planens genomförande.

Gator, trafik och parkering

Samrådshandlingarna redovisar infart från befintlig infart på Solbergavägen som leder mot båthamnen. Längs Båthamnsvägen anordnas en ny infart till planområdets kvartersmark. Efter samrådet har planområdet minskats ner så att infart till planområdet inte längre är tänkt att ske från Båthamnsvägen utan direkt från Solbergavägen.

Samhällsbyggnadssektorn ser inget behov av att utreda framtida trafikflöden inom och utanför planen.

Trafikbuller

Planområdet gränsar till Solbergavägen men inte till den mer trafikerade Enbackavägen. Denna ligger ca 130 meter söder om planens bostadsändamål och hastigheten på sträckan är satt till 30 km/h. Buller och vibrationer från vägtrafik bedöms inte påverka området. Tillkommande bostäder medföra en marginell ökning av detsamma. Varken trafikverk eller länsstyrelse har anfört någon påverkan i sina yttranden.

Strandskydd

Planområdet ligger inom ett så kallat LIS-område. LIS innebär ett utpekad område för landsbygdsutveckling i strandnära lägen (7kap. §18d miljöbalken). Inom ett sådant område kan landsbygdsutvecklande åtgärder,



enligt lagstiftningen, anses utgöra ett särskilt skäl för upphävande av eller dispens från strandskyddet. Strandskyddets övriga syften måste dock fortsatt vara uppfyllda vilket de i detta fall anses vara.

Konsekvenserna av ett upphävt strandskydd bedöms bli små både med hänsyn till allemansrättslig tillgänglighet, friluftsliv och till växt- och djurliv. Miljökontoret har gjort bedömningen att det inte finns några särskilda naturvärden som skulle påverkas negativt och allmänhetens tillgänglighet till strandzonen samt fri passage genom området kommer genom planens genomförande att förbättras. Den planerade kvartersmarken består idag av odlingsmark och har som sådant begränsat tillträde under stora delar av året. När odlingen upphör kan en promenadstig anläggas på allmän platsmark längs stranden.

Dagvatten

Ansaret för utbyggnad och skötsel av den del av dagvattendike som ligger utanför planområdet kommer att redovisas i kommande marköverlåtelseavtal.

Kvartersmark

Samhällsbyggnadssektorn anser inte att det finns skäl att tillföra markanvändningen S- skola på den mark som i planförslaget givits bestämmelsen B – bostäder. Den yta som idag är tillgänglig anses vara tillräcklig för skolans behov även framöver.



3 Ställningstagande

3.1 Justering av detaljplaneförslaget

- Planområdet har minskats ner så att det inte längre omfattar båthamnsvägen. Planområdet angörs nu direkt från Solbergavägen.
- Planens påverkan på kulturmiljön har studerats och på ett tydligare sätt redovisats. Plankartan givits mer specificerade byggrätter utifrån detta och planbeskrivningen har kompletterats med förklaringar och exempel avseende utformning. En konsekvensbedömning av granskningsförslaget har också gjorts.
- Dagvattenutredningen har förtydligats och setts över utifrån att plankartan givits mer specificerade byggrätter.
- Planbeskrivningen kompletteras angående kommunens ansvar i va-frågan.
- Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller motiveringen till att det i FÖP:en angivna området D – inte utgör en möjlig alternativ plats för exploateringen i detta fall.
- Innehållet i markanvisningsavtalet har givits en mer utförlig redovisning i planbeskrivningen.

3.2 Beaktande av synpunkter

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

- Barn- och utbildningsnämnden
- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Ellevio
- Gustafs båtklubb
- Privatperson 1

Samhällsbyggnadssektorn,
Säter 2026-xx-xx

Emma Sillanpää

Handläggare

Andréas Mossberg

Samhällsbyggnadschef