

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplan för del av Floåsen 23:7, Norr om Lövåsgården

Älvdalens kommun, Dalarnas län

Upprättad i april 2019

HUR UTSTÄLLNINGEN BEDRIVITS

Detaljplanen har varit på granskning i form av utställning under perioden 5 mars 2019 till och med den 29 mars 2019 på kommunens kontor i Idre, biblioteket i Särna och biblioteket i Älvdalen. Granskningshandlingarna har utsänts med post till berörda sakägare och myndigheter m.fl. enligt sändlista.

Planhandlingarna har även varit tillgängliga på kommunens hemsida, www.alvdalen.se under granskningstiden.

INKOMNA YTTRANDEN

Vid samråd tidens utgång hade fem yttranden inkommit.

Två yttranden inkom efter ordinarie granskningstid från NODAVA AB och Miljöavdelningen, Älvdalens kommun, efter överenskommelse om förlängd svarstid.

Inkomna yttranden redovisas nedan, alternativt sammanfattas där lämpligt. Fullständiga yttranden finns att tillgå hos samhällsenheten på Älvdalens kommun.

INNEHÅLL

Hur utställningen bedrivits	1
Inkomna yttranden	1
1 Länstyrelsen Dalarna	3
1.1 Planavdelningens kommentar	3
2 Lantmäteriet	3
2.1 Planavdelningens kommentar	3
3 Brandkåren Norra Dalarna	3
3.1 Planavdelningens kommentar	3
4 Älvdalens vatten och avfall AB.....	3
4.1 Planavdelningens kommentar	3
5 Miljöavdelningen, Älvdalens kommun	3
5.1 Planavdelningens kommentar	3
6 Ellevio	4
6.1 Planavdelningens kommentar	4
7 Privatpersoner - Sakägare.....	4
7.1 Planavdelningens kommentar	5
Slutsats	6
Granskningsutlåtandet utförd av	6

1 LÄNSSTYRELSEN DALARNA

Länsstyrelsens granskning har inte identifierat några frågor som kan leda till att denna plan överprövas enligt PBL 11:10. Länsstyrelsen tillstyrker därför föreliggande plan.

1.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR
Yttrandet föranleder ingen kommentar.

2 LANTMÄTERIET

Lantmäteriet påpekar att plangränsen inte representeras korrekt i plankartans teckenförklaring samt att en teckenförklaring för grundkartan saknas.

2.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR
Plankartan justeras i linje med yttrandet.

3 BRANDKÅREN NORRA DALARNA

Brandkåren yrkar på att den branddamm som detaljplanen hänvisar till ska vara tillgänglig och lättåtkomlig året runt. Vidare önskar de att möjligheten för deras tunga fordon att vända inom planområdet säkerställs.

3.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR
Branddammen ligger i direkt anslutning till hela områdets matarväg och anses därmed tillgodose Brandkårens krav. För att säkra möjligheterna för utryckningsfordon att vända, utökas vändplanen i lokalgatans ände.

4 ÄLVDALENS VATTEN OCH AVFALL AB

I sitt yttrande yrkar Älvdalens vatten och avfall AB för en rad redaktionella ändringar i planbeskrivningen för att förtydliga textavsnitt som berör deras huvudfrågor. Utöver detta uttrycker man ett önskemål om en datumförteckning som redovisar när planbeskrivningen är upprättad/reviderad.

Med dessa erinringar tillstyrks granskningshandlingarna.

4.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR
Planbeskrivningen justeras i linje med yttrandet.

5 MILJÖAVDELNINGEN, ÄLVDALENS KOMMUN

Miljöavdelningen efterfrågar en bedömning från Älvdalens Vatten och Avfall AB gällande kapacitet för vatten och avlopp.

5.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR
Älvdalens Vatten och Avfall AB har yttrat sig och tillstyrker granskningshandlingarna med viss erinran om redaktionella ändringar.

6 ELLEVIO

Ellevio AB önskar i sitt yttrande att kablar kan förläggas i lokalgatan för områdets elförsörjning.

6.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Älvdalens kommun ser positivt på kabeldragning i vägmarken.

7 PRIVATPERSONER - SAKÄGARE

I kommunens svar till vårt yttrande från den 23/3, 2018 står det att "Planhandlingarna justeras i linje med yttrandet".

Den justerade detaljplanen avviker dock på flera punkter från vårt förslag:

- Anslutande väg är nedflyttad ca 10 m
- Ytterligare en tomt har tillkommit
- Område 1 och 3 har ej skilts åt
- Tomterna har gjorts större
- Naturområde i NV har utgått (skidbacke)

Vi anser att:

- Vägen skall flyttas tillbaka till det läge som den hade i det ursprungliga detaljplaneförslaget
- Naturområdet mellan område 1 (omfattande bland annat Hökgränd) och det nya området 3 skall utökas
- Träd i naturområdet skall bevaras
- Sydvästra delen av nedre tomterna i det nya området punkt-prickas 6 m i sin nedre del, dvs att marken ej får bebyggas av hus eller uppbyggda terrasser.
- Tomtstorleken skall begränsas till 800 kvm i den nedre raden och 900 kvm i den övre raden

Vårt förslag återfinns i bilaga 1 och 2. Bilaga 3 visar en möjlighet som inte påverkar vårt ställningstagande.

Vi anser att vårt förslag på ett bättre sätt uppfyller kraven enligt kap 2 i PBL.

Enligt PBL 2 kap §3 pkt 1 gäller att *planläggning skall främja ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder,*

1. *Enligt pkt 2 en från social synpunkt god livsmiljö...*
2. *Enligt pkt 3 en långsiktig hushållning av mark...*

Enligt PBL 2 kap §6 pkt 1 *ska bebyggelse och byggnadsverk utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur och kulturvärdena på platsen och intresset av god helhetsverkan*

Planförslaget strider mot PBL kap 2 i flera avseenden.

Område 1 och 3 kommer att vara av helt olika karaktär. Område 1 utgörs av gavelställda och likartade hus på mindre tomter. Område 3 erbjuder betydligt större möjligheter för husens placering och design. Redan område 2 uppvisar hus med modernare arkitektur och det är en utveckling som pågår. Gäller material. Fönster och design.

Område 3 kan således skilja sig avsevärt från område 1. Detta är positivt under förutsättning att områdena skiljs åt eftersom en direkt jämförelse med största sannolikhet är till skada för såväl område 1 som område 3. Genom separering av olika arkitektur uppfyller vi kap 2´s krav på lämplig hänsyn till landskapsbilden, ändamålsenlig struktur och god livsmiljö.

Planförslaget redovisar i princip samma avstånd mellan översta husraden i område 1 och nedersta i område 3 som det är mellan husraderna inom område 3. Detta får till följd att hus med helt olika förutsättningar blandas med negativa följder.

Ny bebyggelse skall utformas med hänsyn till landskapsbilden. Det vore olyckligt om område 3 måste anpassas till område 1. Vi kräver därför att område 1 bildar en husgrupp och område 3 en egen husgrupp, väl åtskilda.

Detta åstadkoms genom att naturområdet mellan område 1 och 3 utökas och får behålla sina träd.

Mellanliggande naturområde utformas enligt vårt förslag för att uppfylla PBL 2:3:1 samt PBL 2:6.1.

PBL 2:3:2 ställer krav på en god livsmiljö. När husen i område 1 på Höggränd byggdes framställdes det som att ingen bebyggelse ovanför överhuvudtaget skulle kunna bli aktuell. Flera andra sakägare har t.ex. enligt samrådsredogörelsen fått samma information. Det innebar att husen planerades avseende uteplatser, entréer och fönster efter förutsättningen att ovansidan var insynsfri. Vi är ändå positiva till utbyggnad av område 3 men enbart under förutsättning att det utförs på ett sätt som uppfyller kraven enligt PBL kap 2 och inte påverkar område 1 negativt. De nya husen i område 3 måste därför skiljas från område 1 med så bred remsa naturmark som möjligt.

Vi anser därmed att vårt förslag uppfyller kraven enligt 2 kap PBL betydligt bättre än liggande planförslag.

Vårt förslag innebär även att väg och tomter inpassats i terrängens höjdkurvor så att de nya tomterna har minst lika god möjlighet till utsikt som i det liggande planförslaget. Se bilaga 2. Vägen är likvärdigt placerad i en sänka mellan husraderna i båda förslagen.

*) Det äldsta området betecknas i texten som område 1. Nya området från 2006 är område 2. Det nu föreslagna området betecknas område 3.

7.1 PLANAVDELNINGENS KOMMENTAR

Planhandlingarna justerades mycket riktigt i linje med yttrandet. Övrigt bedömdes inte vara väsentligt för detaljplanens genomförande eller omgivande bebyggelse.

Vägens läge möjliggör en mer ändamålsenlig utformning av fastigheterna på vägens ovansida. Vidare bedöms vägdragningen ge bättre förutsättningar för dessa fastigheter att anlägga erforderliga parkeringar utan större markingrepp i slutningen.

Efter samrådet flyttades kvartersmarken för bostäder upp 25 meter för att ge plats åt naturområdet, som tillsammans med i intilliggande detaljplans naturområde bedöms ge en fullgod separering mellan områdena. För att skydda höga naturvärden utökas bestämmelsen om trädfällning till att även omfatta naturområde.

I planförslaget framgår det att huvudbyggnad ska placeras 4 meter från fastighetsgräns, för att ytterligare säkerställa avstånd till "område 1" läggs 6 m prickmark in i planområdets västra del.

Regleringen av fastighetsstorlekar bedöms vara fullt tillräcklig då syftet är att medge maximalt 14 fastigheter inom detaljplanen.

Granskningshandlingarna bedöms till fullo uppfylla kraven i 2 kap Plan- och bygglagen.

SLUTSATS

Inkomna yttranden har tillsammans med egna överväganden föranlett till justeringar i aktuell detaljplan.

GRANSKNINGSUTLÅTANDET UTFÖRD AV

Mattias Estenberg
Planarkitekt

Samhällsenheten, Älvdalens kommun