



HEDEMORA
KOMMUN

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN

för

del av Rensbo 1:30

Hedemora kommun, Dalarnas län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Upprättad 7 juli 2017

HANDLINGAR

Detaljplanen består av:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning

Övriga handlingar:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Behovsbedömning

PLANENS SYFTE

Förslag till detaljplan togs fram för den sökande, Lars Tallkvist. Syftet med planen är att:

- Möjliggöra fastigheter/tomter för ny fritidshusbebyggelse.

Planen överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljökonsekvenser, Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

HUR SAMRÅDET OCH GRANSKNINGEN BEDRIVITS

Planprocessen har genomfört genom ett standardförfarande, med samråd och efterföljande granskning. Berörda parter, myndigheter och sakägare har fått information om planförslaget översänt och handlingarna fanns att tillgå på kommunens hemsida, i kommunens reception samt på stadsbiblioteket i Hedemora. Planförslaget kungjordes på kommunens anslagstavla och hemsida. Berörda intressenter har därmed beretts tillfälle att framföra sina synpunkter.

Granskningstiden sträckte sig mellan 10 juli till den 26 juli. Under granskning kom det **till** kommunens kännedom att alla sakägare inte nåtts av information om granskning, därför förlängdes granskningstiden till 3 augusti.

Sändlista/Postlista

Med planhandlingar

Länsstyrelsens planenhet
Lantmäteriet Borlänge
Södra Dalarnas Räddningsförbund
Trafikverket Region Mitt
Dalarnas Hyresgästförening
Hedemora Energi
Lars Tallkvist
Hanna Forslund

Enbart brev

Fastighetsägare enligt
fastighetsförteckning
Kommunstyrelseförvaltningen

SYNPUNKTER OCH BEAKTANDEN UNDER GRANSKNINGEN

I det följande redogörs för de synpunkter som framförts, såväl skriftligen som muntligen. I granskningsutlåtandets kommentarer (högerspalten) redovisas kommunens ställningstaganden till inkomna synpunkter, huruvida de tillgodoses eller inte samt en motivering. Under rubriken resultat av granskningen redovisas alla förändringar som tillkommit efter granskningskedet. Detta utlåtande är en sammanfattning av de synpunkter som inkomna under samrådstitiden. Originalyttrandena finns hos Hedemora kommun och lämnas ut på begäran. Länsstyrelsens yttrande redovisas nedan i sin helhet.

Inkomna svar där ingen erinran framförts eller där förslaget tillstyrkts:

<u>Insändare:</u>	<u>Datum:</u>
Trafikverket	2017-07-18
Länsstyrelsen	2017-07-24
Dalarnas Hyresgästförening	2017-07-25
Hedemora Energi AB	2017-08-02

Inkomna svar med erinran:

<u>Insändare:</u>	<u>Datum:</u>
Lantmäteriet	2017-07-26
Fastighetsägare Rensbo 1:61 och Rensbo 1:68	2017-08-03

Synpunkter	Kommentar
Länsstyrelsen	
Rubricerad detaljplan för närvarande föremål för granskning. Utifrån de intressen Länsstyrelsen särskilt har att bevaka finns inget att erinra.	Noteras.
Lantmäteriet	
<i>Beskrivning av hur x-området ska genomföras och skötas</i> I planen finns två x-områden utlagda, men det finns inget omnämnt i planbeskrivningen om x-området eller hur det är tänkt att genomföras. Lantmäteriet vill här påpeka följande vad gäller x-områden: - Genom att lägga ut x-område i en detaljplan reglerar kommunen så att byggnadsnämnden inte får bevilja bygglov som hindrar möjligheten att bilda en rättighet för allmänhetens tillträde till x-området. För att rättigheten ska vara säkerställd krävs det dock att det även finns en upplåtelse t.ex. ett servitut till förmån för en kommunal fastighet. - När någon annan än kommunen äger marken	Planbeskrivningen kompletteras med information om x- området enligt nedan. Allmän platsmark har enskilt huvudmannaskap i aktuell detaljplan och för de områden V (småbåtshamn) där x har angetts är det samma markägare som för allmän platsmark. Syftet med x är att säkerställa att allmänheten ska ha rätt att passera över småbåtshamnen så som man gör idag. Någon anläggning av gång- och cykelväg kommer inte att ske på V utan där gång angetts i planen. Den norra delen av småbåtshamnen har försetts med prickmark och saknar helt byggrätt. För den södra delen finns bestämmelse i planen som inskränker byggrätten till endast en sjöbod på 30 kvm där

<p>kan ägaren kräva att kommunen ska ordna en rättighet för att använda utrymmet och betala ersättning för detta.</p> <p>- Det finns inget regelverk kring utbyggnad och underhåll av anläggningar på x-områden. Om ingen annan bygger ut anläggningar på området faller det därför rimligen på kommunen att ordna detta.</p> <p>- Kommunen är skyldig att sköta underhåll och renhållning inom x-områden sedan man t.ex. skapat rättighet för området.</p> <p>- Om markägaren inte vill att det ska bli något servitut på x-området krävs det att det är av väsentlig betydelse för en kommunal fastighet för att det ska vara möjligt att bilda ett servitut på x-området i en lantmäteriförrättning.</p> <p>Dessa förhållanden behöver på något sätt beskrivas i planhandlingarna med anledning av att det finns x-områden utlagda i planförslaget. Kommunen kanske borde överväga att lägga ut området för gång- och cykeltrafik som allmän plats istället för som x-område?</p>	<p>taknocken inte är överstiga 4,5 meter. Något behov av att bilda servitut föreligger ej.</p>
<p><i>Gemensamhetsanläggning för vatten</i> Under rubriken fastighetsrättsliga frågor saknas information om att en gemensamhetsanläggning ska bildas för dricksvattenförsörjningen.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras med information om gemensamhetsanläggningar för dricksvattenförsörjningen.</p>
<p><i>Initiativ till fastighetsbildning</i> Det anges inte något om vem som initierar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen.</p>	<p>Planbeskrivningen kompletteras med information om vem som initierar denna fastighetsbildning.</p>
<p>Fastighetsägare Rensbo 1:61 och Rensbo 1:68</p>	
<p>I närområdet finns i dag ett fåtal småhus. Om förslaget går igenom om avstyckning och bebyggelse av 3-6 ytterligare tomter på relativt liten yta kommer det att påverka närområdet mycket.</p> <p>Vi vet inte i dagsläget om några av fastigheterna kommer att hyras ut. Om så är fallet får vi fler personer i området som med största sannolikhet inte tar hänsyn till grannar och natur på samma sätt som om man äger fastigheten själv. Självklart gäller det inte alla som hyr men andelen ökar. För tillfället finns det 6 st hus som hyrs ut i området och vi har tyvärr fått erfara både högljuda och stökiga hyresgäster som lämnar skräp efter sig.</p> <p>Väldigt många fler personer kommer att vistas i Rensbo som i dag är ett lugnt, fridfullt ställe där man njuter av stillheten och naturen.</p>	<p>Syftet med detaljplanen är att möjliggöra fastigheter/tomter för ny fritidshusbebyggelse. I detaljplan har man ingen möjlighet att styra ägandeform avseende tillkommande bebyggelse. En fastighetsägare har alltid möjlighet att hyra ut sin bostad oavsett om det är ett permanentboende eller en fritidsbostad.</p>
<p>I planbeskrivningen står det att de två tomterna</p>	<p>Planbeskrivningen justeras. Aktuella fastigheter avses</p>

närmast vattnet angörs via den befintliga vägen längs vattnet. Så ser det inte ut att vara på plankartan. Vad är det som gäller?	angöras via ny gata söder ifrån.
Hovran har i dag ett rikt liv både på och i vattnet. Risken för att det störs i "vår vik" ökar självklart med så många nya bostäder och tillhörande brygga med plats för många båtar.	Kommunen gör bedömningen att föreslagen exploatering inter innebär negativ påverkan på sjön Hovran.
Vi vill inte ha en brygga av dom storleksmått som anges i planbeskrivningen och enligt Carina Jacob, så nära våra fastigheter. Det kan inte behövas en landgång som är så pass bred och lång och inte heller ett bryggplan av det storleksmått som anges. Jämförelse bör göras med befintliga bryggor i området.	Kommunen gör bedömningen att angivna maximala mått för brygga är i linje med befintliga anläggningar i Hovran. Planbestämmelsen f4 begränsar möjligheten till storlek och utformning av ny brygga.
All växtlighet och alla djur (stora som små) har mindre och mindre yta att vara på. Bifogar 2 bilder på en ödla som vi fann i området. Vi tror att det är en skogsödla.	Kommunen har inga uppgifter om rödlistade arter inom planområdet. Länsstyrelsen bevakar dessa frågor vid sin prövning av detaljplanen. Länsstyrelsen har inget att erinra kring planens påverkan på växt – och djurlivet.

RESULTAT AV GRANSKNINGEN

Planbeskrivningen och planbeskrivningen kompletteras med följande:

- Planbestämmelse, a₄, marklov krävs även för fällande av träd med stamomkrets över 50 cm, mätt 1,5 meter ovan marknivå.

Planbeskrivningen kompletteras med följande:

- Information om x- området.
- Information om vem som initierar framtida fastighetsbildning.
- Information om gemensamhetsanläggningar för dricksvattenförsörjningen.
- a₁ för gång justerat.

Handläggningen kan fortsatt ske med standardförfarande och förväntas antas i Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden **30 augusti 2017**. Efter att protokollet justerats har de som senast under granskningen yttrat sig tre veckors överklagandetid. Därefter vinner detaljplanen laga kraft.

Hedemora kommun 9 augusti 2017

Carina Jacob
Planarkitekt