



Miljö- och Bygghkontoret

**Detaljplan
för Södra Tällberg, Kusbacken
Leksands kommun, Dalarnas län**

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

HUR SAMRÅDET BEDRIVITS

Byggnadsnämnden gav 2008-05-08 plantillstånd för att upprätta planprogram och detaljplan för aktuellt område.

Detaljplanen innebär att 85 tomter för friliggande enbostadshus samt upp till 18 lägenheter fördelade på två flerbostadshus kan tillskapas. Planläggningen av Södra Tällberg syftar till att skapa upplevelsen av ett öppet och lättillgängligt landskap som liknar det i övriga Tällberg/Laknäs. De centrala delarna av Tällberg är i stort sett färdigbyggda och någon förtätning i större skala är ej möjlig. Samtidigt finns önskemål om ett ökat utbud av varierande boendeformer.

Planprogrammet, upprättat i september 2009, godkändes vid byggnadsnämndens sammanträde 2010-01-28. Detaljplanen, upprättad i juni 2010 godkändes för samråd vid byggnadsnämndens sammanträde 2010-06-10 § 144. Planen har därefter varit på samråd enligt reglerna för normalt planförfarande under tiden 2010-07-15 – 2010-08-30.

Berörda markägare, remissinstanser samt övriga berörda har beretts tillfälle till samråd genom utskick av samrådsinbjudan per post samt annonsering i Leksandsbladet 2010-07-15. Samrådshandlingarna har varit utställda på miljö- och bygghkontoret och på kommunens hemsida samt funnits tillgängliga på biblioteket i Leksand.

Samrådsmöte för allmänheten har ägt rum 2010-08-17.

Miljö- och Bygghkontoret har gjort ”Bedömning av behov av Miljöbedömning” för planområdet och bedömer att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning behöver därför ej göras. Samråd för denna bedömning har gjorts i programskedet och Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning.

SAMRÅDSMÖTE

På samrådsmötet närvarade ca 55 personer. Dessutom deltog från Miljö- och Bygghkontoret Jan-Erik Engström och Malin Bengtsson, från MONDO Arkitekter Tor Hagman och Åke Nygren och från byggnadsnämnden Aarno Magnusson, Mats Bolmstam, Annelie Lundell och Karin Nyström.

Sammanfattningsvis framfördes följande synpunkter under samrådsmötet:

- *Hur många villor resp lgh är området planerat för?*
- *Finns möjlighet att bygga timmerhus?*
- *Vad menar man med att kulturlandskapet återskapas? Alltid varit skogsmark, ej återskapande – nyskapande.*
- *Har ni förstått vilken stor förändring exploateringen innebär – ny förort, ej besöksby, helt ny karaktär*
- *Finns denna efterfrågan på tomter i kommunen?*
- *Ligger detta i linje med FÖP Tällberg och Bykaraktärsprogrammet*
- *Hur har man kommit fram till att det ej behöver göras någon MKB? Ett så stort område som förändras helt*
- *Om man efter 15-20 år vill göra något annat i området är det låst då?*
- *Vad menar man när man skriver om "byn" i beskrivningen? Är det nya området en by i Tällberg eller en integrering?*
- *Hur är det tänkt med skolvägar mm? – stor trafikökning vid så stor exploatering.*
- *Blir det någon koppling mot Sjögattu, förbi campingen?*
- *Vad har kommunen för roll finansiellt?*
- *Vilka kommer att ha råd att köpa och bygga på dessa tomter, vad kommer en tomt att kosta?*
- *Tycker ej att detta område ligger perifert, det ligger mitt i byn.*
- *Hur ställer sig hotellen till detta?*
- *Positivt med utveckling av Tällberg, nya boende. Charetten sa att detta var ett utvecklingsområde. Vi kan inte stoppa utvecklingen, någonstans måste byn växa, bättre bygga här än i bykärnan.*
- *Viktigt att FÖP Tällberg och charetten följs*
- *Vilka är fastighetsägarna?*
- *Finns planer för hur man börjar exploatera området? Vägar, gångstråk mm, kommer dessa byggas ut innan behovet finns?*
- *Har man kontrollerat radon? Tror att området innehåller höga värden.*
- *En MKB måste göras vid så stor exploatering*

INKOMNA YTTRANDE

Under samrådtiden inkom 17 yttranden. Av de inkomna yttrandena har *Skogsstyrelsen* inga erinringar mot planförslaget.

1. Länsstyrelsen, 2010-08-30
2. Trafikverket, 2010-08-18
3. Skogsstyrelsen, 2010-08-20
4. Kultur- och Fritidsförvaltningen, 2010-08-30
5. Miljökontoret, 2010-09-07
6. Leksands bostäder AB, 2010-09-10
7. Dala vatten och avfall AB, 2010-07-30
8. Tällbergs Byamän, 2010-08-30
9. Tällbergs Byalag för Hembygdsvård, 2010-08-31
10. Åkerblads Hotell och Gästgiveri, 2010-08-30
11. Fastighetsägare, 2010-08-24
12. Fastighetsägare, 2010-08-25
13. Fastighetsägare, 2010-08-30
14. Fastighetsägare, 2010-08-30
15. Fastighetsägare, 2010-08-30
16. Fastighetsägare, 2010-08-31
17. Fastighetsägare, 2010-08-31
18. Fastighetsägare 2010-08-31

Nedan följer inkomna yttranden samt med *kursiv stil* kommentarer till dessa. Alla yttranden finns att tillgå i sin helhet på Miljö- och byggkontoret.

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, upprättat i juni 2010 och som föregåtts av planprogram upprättat i september 2009. Vad gäller riksintressen, mellankommunal samordning, iakttagelse av miljö kvalitetsnorm och hälsa och säkerhet och strandskydd ger denna granskning följande anledning till erinran.

Hälsa och säkerhet

Planens möjliggörande av närvärmeanläggning för biobränsle är föredömligt. Placeringen av värmecentralen är dock olämplig på grund av att den placerats för nära förskolan samt att avståndet till bostäderna förmodligen är för kort för att åstadkomma en god boendemiljö. En biobränsleeldad värmecentral kräver dessutom längre skyddsavstånd än en oljeeldad, både vad avser rökgaser och buller. Förutom att avståndet av värmecentralen behöver justeras behöver

detaljplanen också redovisa konsekvenserna av anläggningens bullerpåverkan. Planbeskrivningen behöver tydliggöra om reningsverkets kapacitet klarar anslutning av den tillkommande bebyggelsen.

Strandskydd

Inom planområdet råder utökat strandskydd till 130 meter vilket innebär att kvartersmark för bostäder föreslås inom strandskyddat område. Kommunen önskar hantera strandskyddet enligt de äldre bestämmelserna om strandskydd i miljöbalken vilket innebär att utbyggnad av befintlig permanentbebyggelse inte kan anses utgöra ett särskilt skäl för ett upphävande av

strandskyddet. Detaljplanen behöver antingen justeras avseende lokalisering av kvartersmark för bostäder, vidareutveckla motiv till ett upphävande eller hanteras enligt de nya bestämmelserna om strandskydd i miljöbalken. Observera att strandskyddsdispens kan krävas för att fälla mer än enstaka träd eftersom det inte är i skogsbrukssyfte.

Övrigt

Beredskap

Det bör framgå av planbeskrivningen att området för planerad bebyggelse omfattas av översvämningsszon för högsta flöde. Med den riskbild som finns i Tällberg idag med stora hotellkomplex tillsammans med planläggning för nyexploateringen som bland annat föreslås i och med rubricerad detaljplan är det viktigt att säkerställa att det finns släckvatten att tillgå under hela året. Den möjligheten att använda fördröjningsmagasin för dagvatten som branddammar bör nyttjas.

Gestaltning

Det är föredömligt att detaljplanen innefattar ett gestaltungsprogram. Gestaltningen av planområdets vägar är också väsentligt men bör utformas med hänsyn förutom till områdets karaktär även till trafiksäkerhet med fri sikt för att bland annat undvika påkörningsolyckor, ge utrymme för olika räddningsfordons framkomlighet och till transporter för att hantera avfall.

Kommunikation

Föreslagna bebyggelse kommer att generera ytterligare trafik efter Siljansvägen. Såväl till fots, med cykel och med bil. Ur trafiksäkerhetssynpunkt behöver den ökade trafikeringen i Tällbergsområdet hanteras. Plankartans läsbarhet ökar om gatunamn anges.

Kulturmiljö

Den järnframställningsplats som är registrerad med nr 100 i Riksantikvarieämbetets fornminnesregister för Leksands socken kan komma i viss konflikt med detaljplanens föreslagna kvartersmark. Föreslagen planläggning för exploatering ska tillåtlighetsprövas av Länsstyrelsen. Länsstyrelsen kan vidare komma att besluta om ytterligare arkeologiska insatser i de delar som berör fornlämningen.

Naturvård

En naturinventering av växt- och djurlivet bör föregås detaljplaneläggning av aktuellt område. Inventeringen bör i synnerhet beakta de strukturer som hör ihop med det gamla kulturlandskapet där insektsfauna, rik flora samt sparade träd i den gamla markanvändningen utgör grund för skötselplan avseende de delar av planområdet som anges som natur - äng. Kunskaper kring skötsel av ängsområdena behövs också i en skötselplan. Den skötselplan som Skogsstyrelsen tagit fram avser bara det strandskyddade området. Detaljplanen bör ha en planbestämmelse som säkerställer de gamla träd som har sitt ursprung i det gamla kulturlandskapet som till exempel rönn, asp och sälg. Detta eftersom det i närheten av planområdet finns områden som hyser den rödlistade rönnpraktbaggen. Om dessa träd får finnas kvar så kan rönnpraktbaggen eventuellt spridas.

I den slutliga handläggningen av detta ärende har deltagit Lars Ingelström, beslutande och Frida Ryhag, föredragande. Härutöver har företrädare för beredskap, kommunikation, kulturmiljöenheten, naturvårdsenheten och rättsenheten deltagit.

Kommentar:**Hälsa och säkerhet**

Värmecentralen utgår efter närmare analys av finansieringsmöjligheterna. Planbeskrivningen kommer istället att betona användningen av andra icke-fossila uppvärmningsformer.

Planbeskrivningen kompletteras och förtydligas vad gäller reningsverkets kapacitet.

Strandskydd

Kvarterensmarkens utbredning i stort kvarstår. **Motiven för ett upphävande av strandskyddet har vidareutvecklats. Malin skriver på detta. Planbeskrivningen kompletteras med upplysning om att strandskyddsdispens kan krävas för trädfällning av mer än enstaka träd i strandområdet.**

Beredskap

Planbeskrivningen kompletteras vad avser översvämningsszon för högsta flöde.

Tomtmarkens utbredning justeras så att den ligger över gräns för högsta flöde.

Synpunkten kring behoven av släckvatten i händelse av brand noteras. Texten i planbeskrivningen kommer att kompletteras kring detta.

Gestaltning

Planförslaget kommer att revideras i vissa avsnitt för att klara framkomligheten för större fordon på ett bättre sätt. Särskilda ytor för snöupplag kommer också att införas.

Kommunikation

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur den ökade trafiken på Siljansvägen på sikt skall hanteras. Det är ett mer generellt problem som inte enbart har koppling till den nu aktuella planeringen.

Plankartan kommer att kompletteras med gatunamn.

Kulturmiljö

Fornlämningsområdet kring järnframställningsplatsen kommer att utökas.

Naturvård

Planhandlingarna kompletteras med en översiktlig naturinventering eller motsvarande som görs av kommunens naturvårdshandläggare. Bedömningen görs att det inte föreligger behov av någon mer detaljerad inventering.

2. Trafikverket

Trafikverket Region Mitt har inget att erinra mot detaljplanen. Vi vidhåller tidigare yttrande från Vägverket Region Mitt, daterat **2009-12-18**:

Vägverket Region Mitt har följande synpunkter på detaljplanen. Vi har inget att erinra mot detaljplanen under förutsättning **att** kommunen ser till att anslutningarna mot väg 920, Siljansvägen, förbättras. Vi tycker att det är positivt att Leksands kommun förtätar Tällberg. Det hushållar med befintliga resurser av tex.infrastruktur och ger ökat underlag för service i Tällberg.

Om planområdet byggs ut helt med 85 tomter och 18 lägenheter och detta blir permanentboende kommer antalet fordonrörelser per dag uppgå till ungefär **515**. Det ställer krav på sikt och säkerhet. Väg 920 är vid området **kurvig och** backig. Vi vill inte motsätta oss att Leksands kommun möjliggör för fler människor att bosätta sig i Tällberg då ett boende i området är attraktivt för många människor.

Ge de boende alternativ till ensambilåkning

Ett stort område som detta ger möjlighet till bättre kollektivtrafik. Vi vill uppmana kommunen att verka för tätare turer till exempelvis Leksand och Rättvik. På så sätt ges de boende alternativ till ensambilåkning och barn och ungdomar kan lättare ta sig på egen hand till fritidsaktiviteter. För att nå miljömål och folkhälsomål och med stigande bränslepriser är det viktigt att ge människor möjlighet att välja annat än bilåkning för att fylla sitt behov av tillgänglighet.

När nya bostadsområden planeras bör de lokaliseras så att de kan försörjas med en attraktiv kollektivtrafik och säkra och trygga gång- och cykelvägar.

Anslutningar till väg 920

Anslutningarna mot Siljansvägen behöver förbättras för att de ska kunna ta hand om den tillkommande trafiken. Det finns enkla åtgärder som förbättrar trafiksäkerhet och kapacitet. Siktsträckorna är inte tillfredsställande men kan förbättras genom att röjning görs åt både norr och söder. Särskilt viktigt är att siktröja söderut från Hjortnäsgattu. Det är nödvändigt att se till att det finns tillräckligt med yta för att göra anslutningsradier. Vilplan behöver förstärkas och dimensioneras efter den beräknade trafiken.

Tillstånd för att få fysisk tillgång till vägområdet

För att säkerställa det allmänna intresset vid aktiviteter i närheten av statliga vägar kräver Vägverket Region Mitt att intressenter har tillstånd för att fysisk tillgång till vägområdet. Tillstånd söks hos Vägverket Region Mitt. Tillstånd krävs även inom detaljplanelagt område. Detta krävs även om anslutningarna redan finns idag, då de behöver förbättras. Vi vill därför uppmana Leksands kommun att ha med ansökan i sin tidsplanering.

Enskilda vägar inom detaljplanelagt område eller områdesbestämmelser:

Sökande har rätt att ansluta sig till den allmänna vägen men tillstånd från Vägverket Region Mitt krävs enligt 43 § väglagen.

Kommunal väg/gata:

Tillstånd enligt 43 § väglagen krävs.

Kommentar:

Planen förutsätter att anslutningarna mot Siljansvägen förbättras. Texten i planbeskrivningen förtydligas kring detta.

Medvetenhet råder om att Siljansvägen kommer att belastas ytterligare. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur den ökade trafiken på sikt skall hanteras. Det ses som ett mer generellt problem som inte enbart har koppling till den nu aktuella planeringen.

Ge de boende alternativ till ensambilåkning

Synpunkterna vad gäller gång- och cykelvägar och kollektivtrafik delas. Planbeskrivningen kompletteras i detta avseende.

Anslutning till väg 920

Planen förutsätter att anslutningarna förbättras.

Synpunkterna vad avser konkreta förbättringsåtgärder noteras och kommer att beaktas i genomförandeprocessen.

Tillstånd för att få fysisk tillgång till vägområdet

Synpunkten noteras och kommer att beaktas. Avtal med Trafikverket kommer att finnas påtecknat innan planen antas, se genomförandebeskrivningen.

Enskilda vägar inom detaljplanelagt område eller områdesbestämmelser

Synpunkten noteras och kommer att beaktas i genomförandeprocessen.

Kommunal väg/gata

Synpunkten noteras och kommer att beaktas i genomförandeprocessen.

3. Skogsstyrelsen

Skogsstyrelsen har inget att invända mot Detaljplan SÖDRA TÄLLBERG, Kusbacken

Kommentar:

Vi noterar att Skogsstyrelsen ej har något att erinra.

4. Kultur- och Fritidsförvaltningen

Kultur- och fritidsnämnden har följande synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

1. Ett område för iordningställande av en badplats bör skapas
2. Tillfartsvägar till badplatsen och de två nordliga båthusområdena bör markeras i planförslaget. För badplatsen finns även behov av en mindre parkeringsyta.
3. Där elljusspåret korsar vägen nordväst om idrottsområdet bör särskilda säkerhetsanordningar iordningställas.
4. Sträckningen för "Röda leden" bör antingen gå söder om planområdet eller dras fram till fotbollsplanen för att sedan vika av österut i det grönområde som sträcker sig fram till Siljansvägen.

Kommentar:

1. Det finns möjlighet att bada inom det aktuella strandavsnittet. Det är dock inte planens ambition att iordningställa någon mer organiserad badplats inom området. Strandområdet skall istället utvecklas mer utifrån sina natur- och kulturmiljövärden. Iordningställd badplats med god tillgänglighet finns på annan plats inom närområdet.
2. se punkt 1
3. Synpunkterna noteras och kommer att beaktas i genomförandeprocessen.
4. Synpunkterna noteras. Planen tar inte i detalj ställning till stigarnas exakta sträckning. Det som redovisas i planen får istället mer ses som illustrationer över hur det

skulle kunna se ut. Det finns i planförslaget en sammanhängande och allmänt tillgänglig grönstruktur som möjliggör ett väl utvecklat stigsystem inom området.

5. Miljökontoret

Planområdet skall anslutas till allmänna VA-nätet.

Tomtavgränsningar skall göras så att allmänhetens tillträde till strandområdet inte påverkas. Tomter får inte planeras så att strandområdet uppfattas tillhöra fastigheternas hemfridszon. När det gäller strandområdet längs med Siljan, framförallt mellan den sk röda leden och vattnet, där man vid tidigare avverkningar lämnat en zon med tallar, är planen och skötselplanen som skogsstyrelsen tagit fram otydlig. På sidan 14 i planen illustreras med en bild hur det kan se ut i framtiden från sjösidan. På sidan 19 talas om röda leden som en naturstig och visas en bild från stigen av idag. På sidan 14 är i stort sett alla träd borta och visar en helt annan miljö än den som är längs med stranden idag.

Stråket längs med stranden är en värdefull och relativt orörd del av Siljan som bör få behålla sin karaktär. Den karaktären är gles tallskog med viss lägre vegetation som enar och enstaka lövträd. Det är möjligt att glesa ur något på enstaka platser och det bör preciseras på en karta var det skulle vara (en skötselplan) och där skulle även framgå hur man ska förhålla sig till träd och buskar där båthus och bryggor ska byggas. Den skötselplan som skogsstyrelsen tagit fram är mer en beskrivning av området och ger inte konkreta åtgärdsförslag kopplat till delområden. Naturstigen är betydelsefull för många Tällbergsbor som den är idag med möjlighet till en egen badstrand med lite skydd längs med stigen. Tar man bort de flesta träden både öster och väster om stigen förändrar man fullständigt stigens karaktär. Strandzonen längs med röda leden är en viktig del av Tällbergs by som man bör bevara karaktären av.

Kommentar:

Synpunkterna noteras och delas. Planen är så utformad att all kvartersmark för bostadsändamål kommer att hamna minst 100 meter från strandlinjen.

Det finns flera allmänna intressen som skall tillgodoses inom området, givetvis friluftslivs-, kulturvårds- och naturvårdsintressen men även ambitionen att skapa goda och attraktiva boendemiljöer. I den fortsatta genomförandeprocessen kommer därför bl.a. att krävas att en avvägning görs mellan bevarandet av växtlighet och önskan om att i viss mån öppna upp landskapet ner mot Siljan. Planhandlingarna kompletteras med en översiktlig naturvårdsinventering eller motsvarande som skall ligga till grund för en vidareutveckling av den skötselplan som tagits fram.

6. Leksandsbostäder AB

Huvudmannaskap

Vi noterar att kommunen inte skall vara huvudman för allmänna platser, något som vi tillstyrker. Vi noterar också att angöringsvägarna ligger på kvartersmark. Enligt nuvarande regler för kommunens åtagande för enskilda vägar, så tar kommunen inte på sig drift och skötsel (bidrag) av väg, då vägen ligger på kvartersmark.

Vägbredd/diken/utrymme för plogvallar, avvattning mm.

Typsektionen för både lokalgata och angöringsväg redovisas med 1m dikesbredd samt ytterligare 0,5 m till slänt för lokalgatan. Vi förstår syftet/önskemålet att delvis efterlikna den gamla by karaktären med småskalighet och ofta smala och trånga vägar. Trots all den charm

som kan upplevas med denna utformning, är det inte alltid som förhållandet är förenligt med en någorlunda rationell vägdrift. Vi vill peka på att om någon av vägarna i något parti, anläggs i mycket sidolutande terräng så behövs större utrymme för slänter. Likaså så är vår erfarenhet att gärdesgårdar och staket placeras direkt mot tomtgräns, snörika vintrar trycks snövallen mot gärdesgården/staketet med klämskador som följd.

För de angöringsvägar som slutar med en vändplan, är det oftast nödvändigt med ett "öppet" utrymme som inte är tomtmark i anslutningen till vändplanen där man kan ploga eller lasta ut snö för att under vintern bredda vändplanen. Vårens snösmältning kan vissa år ge mycket stora flöden under kort tid. Vi påminner om att förutsättning skapas för avvattnings med goda och välbelägna diken. Flera av vägarna följer naturens fallriktning och det är då önskvärt att vägdikena inte blir för långa innan vattnet leds bort från vägområdet.

Syftet enligt ovan, bör vara att skapa förutsättningar för en både rationell, ekonomisk väghållning med så liten miljöbelastning som möjligt.

Kollektivtrafik

För busslinje 58 hänvisas till hållplats vid infarten till Dalecarlia, denna är möjligen ett alternativ om man som boende inom området nyttjar den norra infarten till området. Även om avståndet, ca.100 m är rimlig så gör höjdskillnaden till nuvarande hållplats den inte särskilt attraktiv. För boende i den södra delen av området borde det redovisas en hållplats i anslutning till den södra anslutningen till länsvägen.

Teknisk anläggning

Redovisad anläggning E2 (pumpstation), kräver framkomlighet för servicefordon året runt. Detta ställer krav på bärighet och möjlighet för snöröjning av vägen.

Kommentar:

Huvudmannaskap

Medvetenhet om detta råder.

Vägbredd, diken, utrymme för plogvallar, avvattnings m.m.

Synpunkterna noteras och delas.

Planbeskrivningen redovisar endast schematiska principlösningar för de olika gatutyperna. Den exakta utformningen kommer att bestämmas i samband med projektering och genomförande. Särskilda ytor för snöupplag införs i planen.

Kollektivtrafik

Diskussioner angående framtida kompletterande hållplatsläge kommer att föras med Dalatrafik allt eftersom området byggs ut.

Teknisk anläggning

Synpunkterna noteras och delas.

7. Dala Vatten & Avfall AB

Dala Vatten och Avfall AB har i tidigare yttrande anfört att dagvatten ska omhändertas lokalt. Bolaget vill komplettera att även dräneringsvatten från fastigheten ska omhändertas lokalt och får ej tillföras spillvattnet.

Bolaget har därutöver inga ytterligare synpunkter på upprättat förslag till detaljplan för rubricerat område. Vad bolaget tidigare anfört har beaktats i detaljplanen.

Kommentar:

Planbeskrivningen förtydligas så att det framgår att även dräneringsvatten skall omhändertas lokalt.

8. Tällbergs Byamän

Samtliga i styrelsen för Byamannen har informerats om var handlingar inför planen finns och uppmanats att komma med synpunkter till ordförande.

Byamannen i Tällberg har inget att erinra mot detaljplanen, särskilt som den gäller det område som Charetten pekade ut, som en lämplig plats, för vidare utbyggnad av Tällberg.

På det samråd om detaljplan, som genomfördes i Bystugan den 17 augusti 2010 deltog ordförande, vice ordförande, två ledamöter och stugfogden (adjungerad till styrelsen).

Byamännen har utifrån samrådet följande önskemål:

- Att vi under fortsatt process får kontinuerlig information och ges möjlighet till dialog.
- Att vi kan följa och påverka frågor kring hur infrastrukturen anpassas under utbyggnaden av Kusbacken. Exempel är vägar, fastighetsstruktur, vatten- och avlopp, gång- och cykelvägar, transporter av varor, personer o s v
- Att utbyggnad av Kusbacken följer Bykaraktärsprogrammet.
- Att vi får kontinuerlig information om tidsplanering av utbyggnad.

Kommentar:

- *Detaljplanen hanteras enligt de rutiner som regleras i plan- och bygglagen. Det innebär att nästa tillfälle till yttrande i ärendet blir i samband med utställningen. Detta kommer bl.a. att annonseras i dagstidningarna. Samrådsretsen, dit ni räknas, kommer också att informeras via brev.*
- *Planen kommer att reglera hur marken inom området får användas. De mer detaljerade frågorna kommer att lösas i nästa skede, dvs. i samband med projektering och genomförande. Er möjlighet att delta i den processen är inte en kommunal fråga utan mer en sak mellan er och byggherrarna/exploatörerna.*
- *Planbeskrivningen är tydlig i detta avseende. Det nu aktuella planområdet omfattas inte av bykaraktärsprogrammet för Tällbergs by. Därför har det i samband med planarbetet tagits fram ett särskilt gestaltungsprogram som bygger på samma tankar som bykaraktärsprogrammet. Det ingår i planhandlingarna men redovisas som ett separat dokument.*
- *Tidsplanen vad avser själva planarbetet redovisas i genomförandebeskrivningen. Vad gäller tidsplanering och utbyggnadstakt för själva genomförandefasen hänvisas till byggherrarna/exploatörerna.*

9. Tällbergs Byalag för Hembygdsvård

Tällbergs Byalag för Hembygdsvård bildades på initiativ av Gustaf Ankarcrona 1930 och firar 2010 sitt 80-årsjubileum. Föreningen har omkring 400 medlemmar i Tällbergs by. Byalaget har i sina stadgar ett uppdrag att vakta och vårda Tällbergs "säregna natur- och kulturvärden". I detta uppdrag ligger att tillse att bl a byggnadskulturen och biotoper som t ex ängsmarker och grönområden skyddas.

Tällbergs by har bibehållit sin prägel av kultur- och naturoas i Sverige - trots att det under senare år uppförts ett antal nya byggnader som avviker från Bykaraktärsprogrammet, men som dock är få till antalet. I Tällberg har "tiden stått stilla" och trots detta - eller troligen tack vare detta - har byn utvecklats inom besöksnäringen och i antalet boende.

Byalaget upprätthåller traditioner som t ex midsommarfirandet, som har skett på samma sätt i sekler. Vi värnar om att både traditioner och natur- och kulturvärden bibehålls - naturligtvis innebär detta inte att vi motsätter oss utveckling. Vi välkomnar nya boende i Tällberg och vi välkomnar även nya byggnationer, förutsatt att dessa följer Charrettens intentioner, Bykaraktärsprogrammet och den Fördjupade Översiktsplanen för Tällberg (FÖP).

Den exploatering som beskrivs i detaljplanen för "Södra Tällberg, Kusbacken" beskriver ett helt annat Tällberg än det vi har idag. *Det är den absolut största enskilda förändringen i Tällbergs bys historia.* Tällberg kommer, som planen beskriver det, att alltmer få karaktären av en tätort. Det största sammanhängande naturområdet i byn kommer att försvinna och exploateringen medför en 50% till 100% ökning av antalet bostäder och innevånare. Den Fördjupade Översiktsplanen (FÖP) kommer till samma slutsats om en exploatering av denna storlek genomförs.

I den Fördjupade Översiktsplanen (FÖP) anges som möjligt utbyggnadsområde i denna del av Tällberg ett område som betecknas "Kusbacken". Detta område är väsentligt mindre än det nu planerade området "Södra Tallberg, Kusbacken". Enligt vår bedömning är det nu planerade mer än 50% större än det i den Fördjupade Översiktsplanen (FÖP) beskrivna.

I det till "Södra Tallberg, Kusbacken" kompletterande Gestaltningensprogrammet anges också olika hustyper, vilka ska likna den befintliga bebyggelsen i Tällberg av jordbrukskaraktär (JOBY). Ett försök till nya "experimenthus" anges dock för hus av "Typ 3"; dessa hustyper tillåter - till vår förvåning - en helt annan och avvikande byggnadsstil än den i Tallberg och i övriga Siljansbygden rådande.

Byalaget finner det anmärkningsvärt att planera en sådan extremt kraftig exploatering som den i planen beskrivna - Tällbergs unika bykaraktär av byggnader och sammanhängande natur riskerar att i grunden förändras i och med denna exploatering. Exploateringen avviker mot de i den Fördjupade Översiktsplanens (FÖP) möjliga utbyggnadsområden. Den Fördjupade Översiktsplanen (FÖP) markerar också delar av det nya planområdet som NATUR och OM, där det uttryckligen anges att marken ej skall eller får bebyggas.

Det som kan upplevas som positivt med planen är dock att bykärnan kan avlastas från fortsatt exploatering. Bykärnan har sedan lång tid uppnått möjlig och acceptabel förtätning och exploatering. En av de negativa konsekvenserna i

planen, vad gäller byns sociala struktur och sammanhållning, är att denna mycket stora planerade bydel sannolikt kommer att "leva sitt eget liv" i Tällberg, utan kontakt med övriga byn.

Byalaget värnar om att Tällberg fortsatt ska präglas av den gammaldags nationalromantiska bykaraktären, i en mycket vacker och rofylld naturmiljö. "Besökare som återkommer genom åren skall känna att Tällbergs själ finns kvar och gärna förstärks" - citerat ur den Fördjupade Översiktsplanen (FÖP). Tällbergs Byalag för Hembygdsvård ställer sig därför frågande till den mycket omfattande exploatering av byn som planeras i "Södra Tällberg, Kusbacken". Vi vädjar att Leksands kommun gör en omprövning av plan-och genomförandebeskrivningen för att ge möjlighet att bli reducerad omfattningen av antalet planerade fastigheter och bostäder, så att planen överensstämmer med den Fördjupade Översiktsplanen för Tällberg (FÖP).

Kommentar:

Charetten ligger till grund för den fördjupade översiktsplanen. Avvikelser från den fördjupade översiktsplanen redovisades i det detaljplaneprogram som efter samråd godkändes av byggnadsnämnden och som ligger till grund för den nu aktuella detaljplanen. Generellt gäller att översiktsplaner inte är bindande utan endast vägledande för efterföljande beslut. Att en föreslagen åtgärd avviker från översiktsplanen kan ha flera orsaker. Förutsättningarna och bedömningarna kan ha förändrats liksom även de politiska målen och visionerna.

Att som här ta ett samlat grepp över ett större markområde ger kommunen bättre möjligheter att lösa fler frågor i ett sammanhang. Det skapar förutsebarhet och bedöms bättre gynna en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Exploateringsområdets storlek innebär nödvändigtvis inte att det kommer att byggas ut på kort tid och i ett sammanhang. Utbyggnadstakten kommer istället med största sannolikhet att styras av efterfrågan och andra faktorer.

Planen beskriver tre typer av enbostadshus. För hustyp 3 anges att traditionen kan tolkas lite friare.

Bedömningen görs att området klarar bebyggelse med denna lite friare utformning. Påpekas bör att planen även för dessa byggnader har stränga utformnings- och utseendebestämmelser som bl.a. omfattar fasadmateriell och kulörer. Vidare är denna lite friare bebyggelse lokaliserad till områden på behörigt avstånd från Tällbergs bykärna.

Påpekas bör att även det som vi idag uppfattar som typiska karaktärsbyggnader för Tällberg säkert väckte uppseende när de en gång i tiden uppfördes. Rent generellt kan sägas att det sällan är lyckat att uppföra arkitektoniska pastischer. Kopian blir ändå aldrig lika bra som originalet. God arkitektur präglas istället ofta av en förnyelse men med rötter i traditionen.

När det gäller den sociala strukturen skall planen ses som utvidgning av orten Tällberg. Hur man socialt välkomnar och tar hand om den resurs som nya invånare innebär är knappast en planfråga utan borde istället vara angelägen uppgift för bl.a. föreningslivet på orten.

10. Åkerblads

Första gången vi kom i beröring med planerna angående byggnation på dessa ställen var på kaffestugan i byn då tankar dryftades när Pelle Sandberg visade för Anna-Carin Strand samt en man från Leksand hur han kunde tänka sig byggnationen på sitt område och då framfördes tankar om några få ca 6-10 tomter (med rejäla ytor) för byggnation, vilka ej skulle störa strövområden, bykaraktären eller turistnäringen.

Därifrån till dagsdato planerades något helt annat som kan äventyra både turistnäringen och fastighetsvärden, för turister i Tällberg och den fasta befolkningen. Någon som verkligen vill ha strövområdena för sig själv och för turisterna var Pelles egen mor, Astrid Sandberg för att varva ner i frisk luft, plocka bär och svamp. Vad gäller svamp tog hon med sina gäster regelbundet på svampexkursioner. Då som nu rekommenderar läkare ofta sina patienter att gå ner i varv eller bota sina krämpor i samband med medicinering att ta skogspromenader som rekreation.

Med den storlek som planeras nu eller senare och med den mängd av folk som det kan röra sig om och de kostnader som måste förränta sig på ett eller annat sätt kan framtvinga drastiska beslut i driften. Vi ber att Ni inte äventyrar det arbete som byggts upp i vår by under lång tid av bybor, hotell och turister. Låt inte det förstöras eller förändras.

Kommentar:

Kommunen ser det som positivt att ett större markområde kan planeras i ett sammanhang. Det skapar bättre förutsättningar för långsiktigt hållbara lösningar.

Bedömningen görs att planen gör en rimlig avvägning mellan olika allmänna intressen. Möjligheten för det rörliga friluftslivet att nyttja området kommer till stor del att kvarstå. Det skapas en allmänt tillgänglig grönstruktur som möjliggör passager genom området och den mest attraktiva strandnära delen kommer även fortsättningsvis att vara fullt tillgänglig.

11. Fastighetsägare

Synpunkter på detaljplan för Södra Tällberg, Kusbacken.

Ägaren av fastigheten Tällberg 31:3, har mark kvar inom planområdet, på c:a 4000 m². Elljusspåret korsar nu fastigheten diagonalt, därför önskas att spåret får en ny sträckning utanför, som visas med röd streckad linje, (nuvarande sträckning heldragen). Med tanke på att jag själv vill kunna bygga på platsen, vore det önskvärt slippa ha spåret direkt inpå knuten.

Kommentar:

Elljusspåret kommer att dras om i enlighet med er önskan.

12. Fastighetsägare

Med anledning av de 85 tomterna och 18 lägenheterna vill jag ha svar på följande:

Hur går det för oss som vid arvsskifte förvärvat mark i syfte att ge våra barn och barnbarn möjlighet att återknyta till vår fädernebygd? Går planen före all annan bebyggelse i Tällberg? På mötet talades det varmt om charetten i Tällberg som motsätter sig exploatering men tillåter bebyggelse genom förtätning.

Kommentar:

Varje ärende prövas självständigt enligt de bestämmelser som finns i miljöbalken och plan- och bygglagen. Det finns ingen koppling mellan den nu aktuella planeringen och prövningen av enskilda bygglov på andra platser.

13. Fastighetsägare

Vi har tagit del av plan- och genomförandebeskrivningen för detaljplanen. Den planerade byggnationen kommer att ligga inom ett område, som i den fördjupade översiktsplanen för Tällberg anges som lämpligt för utbyggnad av byn. Vi anser att förslaget är väl genomarbetat och kan komma att bli ett attraktivt bostadsområde om planen efterlevs i framtiden. Dock är vi skeptiska till planförfattarnas idé om "2000-talets nationalromantik". De inspirationsbilder, som skall ge en antydning om kommande hustyper i denna stil, anser vi inte vara förenliga med Tällbergs bykaraktär, som, även om området ligger utanför kärnbyn och inte direkt omfattas av bykaraktärsprogrammet, ändå bör vara ett rättesnöre också för det aktuella området.

Vi förutsätter att Tällbergs Byamän, som är remissinstans och talesmän för byn i byggnadsärenden för framtiden hålls underrättade om ärendets vidare hantering.

Kommentar:

Vad som är vackert eller fult, vad som passar in eller inte är ett ständigt diskussionsämne utan slutligt svar.

Enligt plan- och bygglagen är det byggnadsnämndens uppgift att verka för en god byggnadskultur samt en god och estetiskt tilltalande stads- och landskapsbild.

Bedömningen görs att området klarar bebyggelse med denna lite friare utformning. Påpekas bör att planen även för dessa byggnader finns stränga utformnings- och utseendebestämmelser som bl.a. omfattar fasadmaterial och kulörer. Vidare är denna lite friare bebyggelse lokaliserad till områden på behörigt avstånd från Tällbergs bykärna.

Även det som vi idag uppfattar som typiska karaktärsbyggnader för Tällberg väckte säkert uppseende när de en gång i tiden uppfördes. Rent generellt kan sägas att det sällan är lyckat att uppföra arkitektoniska pastischer. Kopian blir ändå aldrig lika bra som originalet. God arkitektur präglas istället ofta av en förnyelse men med rötter i traditionen.

14. Fastighetsägare

Enligt rapporten "Bedömning av behov av miljöbedömning" kommer genomförandet av detaljplanen att betyda en "avsevärd förändring av mark- eller vattenanvändning". Påverkan på miljön hanteras i flera olika rapporter i denna detaljplan. På grund av detta kan man inte få en bra helhetsbild av de miljökonsekvenser som genomförandet av planen kommer att ge upphov till. Därför kan man inte ta ställning till Detaljplanen tills all påverkan på miljön är identifierad och analyserad, och det är utrett om det behövs åtgärder för att bland annat människor, mark, vatten, fauna och flora inte ska påverkas negativt. Plan- och bygglag (1987:10) 5 kap 18§ slår fast att "en miljökonsekvensbeskrivning skall upprättas, om detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan på grund av att planområdet får tas i anspråk för till exempel ett hotellkomplex eller fritidsby med tillhörande anläggningar, utanför sammanhållen bebyggelse".

Detaljplanen handlar bland annat om en permanent by, och därför anser jag att en MKB borde upprättas.

I de sammanfattande kommentarerna till "Bedömning av behov av miljöbedömning" sägs att "Planens genomförande bedöms inte medföra några betydande negativa effekter för miljön, hälsan eller hushållningsbestämmelserna med naturresurser eller påtagligt skada riksintressena. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i MB 3 och 4 kap och innebär heller ingen betydande miljöpåverkan. Någon särskild miljökonsekvensbeskrivning är ej nödvändig att upprätta"

Jag menar, att när man bygger 85 hus plus ca 18 lägenheter i ett natur(skogs)område kommer detta självklart att medföra en påtaglig påverkan på naturvärden, och till och med på människors hälsa. De negativa konsekvenserna för miljön som genomförande av Detaljplanen kan leda till är bland annat:

Luft:

När man tar bort träd, tar man bort en CO₂-sänka. Med en ökad fordonsrörelse av 515 per dag får man ett större utsläpp av CO₂ i området. På grund av avskogningen har man mindre möjlighet att ta bort CO₂ från luften.

Ju fler bilar desto mer bilavgaser och en högre risk för bildning av marknära ozon (som bildas i kombination med solljus). Vad betyder det för de som har problem med lungor och andningsvägar, eller hjärtsjukdomar, och bor i närområdet?

Det saknas information om de närvärmeverk som är planerade för detta område. Vad för sorts värmeverk är det fråga om? Hur stora, och hur många av dem? Vilka föroreningar finns i den rök som kommer ut ur dem?

Fauna och flora

Enligt behovsbedömningen blir det "ingen betydande förändring i antal eller sammansättning av växtarter eller växtsamhällen". Avskogning kommer dock självklart att betyda en stor förändring av båda flora och fauna i området.

Mark

Ingen geoteknisk undersökning har utförts men man kan konstatera i behovsbedömningens analys att det inte finns risk för ras eller skred, erosion, förändrade sedimentationsförhållanden i vattendrag eller sjö. Däremot skall enligt dokumentet "Principutformning - VA "dagvattnet i möjligaste mån omhändertas lokalt, men på grund av den siltiga undergrunden är infiltrationsmöjligheterna begränsade". Vilken påverkan har detta på sjön Siljan?

Vatten

Ingen vattendom krävs enligt behovsbedömningen, men i Plan- och genomförandebeskrivningen står att "uppförande av bryggor kan komma att kräva en vattendom". Det finns olika besked i olika rapporter inte bara angående vattendomen, men även gällande andra uppgifter. Vad är egentligen sant i rapporten? Hur kommer grundvattnet att ändras när området är avskogat? Fler bilar betyder mer föroreningar i form av till exempel metaller (slitage från bilddäck) till luft. De sistnämnda kan hamna i luften men också i vattnet på grund av att dagvattnet från området leds till Siljan utan rening.

Trafik

Den ökade trafikmängden (515 nya fordonsrörelser per dag) som detaljplanens genomförande medför, kommer att ha en stor påverkan på miljön i en liten by som Tällberg. Det betyder att vägarna blir än farligare för invånarna, speciellt barn, där det idag bland annat inte finns några

adekvat fingerande gång- och cykelvägar till skolan. De åtgärder som finns i Detaljplanen är inadekvata och medför ingen nämnvärd förbättring av situationen.

Riksintresse

Planområdet omfattas av områden som är av betydelse för turism och rörligt friluftsliv och som utgör riksintresse enligt MB (Miljöbalken). Planområdet gränsar till/omfattas av riksintresset för naturvård, Siljan-Skattungesystemet (W-N49). Planområdet omfattas även av Riksintresse för friluftsliv, Siljansområdet (Nr W-F 13). För Siljan gäller även särskilda Hushållningsbestämmelser för mark och vatten med hänsyn till natur- och kulturvärden. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 2 ("**det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas natur- och kulturvärden**" Miljöbalk (1998:808)). Varje kommun har ett ansvar att se till att de här bestämmelserna efterföljs. Men det verkar som att Leksands kommun har valt att tolka riksintresset som om det gäller i någon annan kommun (i någon annan del av Siljan) än Leksand. Om varje kommun har denna uppfattning kommer till slut alla områden av riksintresse runt hela Siljan att förstöras.

Kommentar:

Kommunen har gjort bedömningen att ett plangenomförande inte innebär någon sådan betydande miljöpåverkan som lagen avser. Kommunen finner ingen anledning att revidera denna bedömning.

Luft

Utbyggnaden kommer att alstra ett transportbehov som till stor del kommer att lösas med bil. Det ger ökade utsläpp till luft, inte bara koldioxid utan även bl.a. partiklar, bensen och kväve-dioxid.

Bedömningen görs dock att det inte föreligger någon risk för att gällande miljökvalitetsnormer kommer att överskridas. Bakgrunds nivåerna torde idag vara låga och under den förmodat relativt långa utbyggnadstiden kommer troligtvis även bilarna att förbättras vad avser utsläpp till luft. Förhoppningsvis kan även kollektivtrafiken och gång- och cykeltrafiken utvecklas till attraktiva alternativ.

Utifrån ett kommunperspektiv kan också alltid frågan ställas om de totala vägtrafikrelaterade emissionerna verkligen kommer att öka.

Fauna och flora

Att naturmark tas i anspråk för exploatering innebär givetvis alltid en förändring. "Betydande" i det här fallet syftar mer på att ingen unik biotop påverkas.

Planhandlingarna kompletteras med en översiktlig naturvårdsinventering som skall ligga till grund för en vidareutveckling av den skötselplan som tagits fram.

Mark

Bedömningen görs att dagvattnet kan omhändertas lokalt utan risk för påverkan på Siljans vatten. Vattnet kommer att ledas genom sedimenteringsdammar innan det når sjön. Damarna ger även en flödesutjämning, i övrigt se VA-utredningen.

Hur dagvattensystemet mer i detalj skall utformas kommer att lösas i samband med projektering och genomförande.

Vatten

Materialet bearbetas för att bli mer entydigt, i övrigt se under rubrikerna "Luft" och "Mark" här ovan.

Trafik

Medvetenhet råder om att trafikförhållandena på, framförallt, Siljansvägen måste förbättras.

Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring hur den ökade trafiken på sikt skall hanteras.

Påpekas bör att det trafiktillskott som refereras till avser fullt utbyggt område. När detta är i tid vet vi inget om idag.

Riksintresse

När det gäller de s.k. geografiska bestämmelserna enligt 4 kap miljöbalken står också bl.a. att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorten eller av det lokala näringslivet.

Sammantaget görs bedömningen att ett plangenomförande inte påtagligt kommer att skada något av riksintressena.

15. Fastighetsägare

Som ägare till Tällberg 29: 19-2, som ligger inom planområdet, måste jag protestera mot uttrycket i planbeskrivningen sid 6 "hela strandskyddszone utgör allmän plats".

Den mark som jag redan äger får inte kallas "allmän plats".

Kommentar:

Strandskyddet skall långsiktigt trygga att medborgarna har tillgång till strandområden genom allemansrätten. Dessutom är strandzoner värdefulla biotoper varför strandskyddet också har till syfte att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. För att tillgodose syftet är det enligt huvudregeln förbjudet att inom strandskyddsområden vidta vissa åtgärder, bl.a. att uppföra nya byggnader. Strandskyddet regleras i 7 kap. miljöbalken.

Förutom att uppföra nya byggnader är ytterligare en rad åtgärder förbjudna, exempelvis ordna rabatter, eldstäder, bänkar, flaggstänger, taket, bryggor m.m. utanför hemfridszonen, kort sagt allt som medför att allmänheten kan hindras eller avhållas från att beträda ett område där de annars skulle kunna röra sig fritt.

Kommunen kan i undantagsfall ge dispens från strandskyddet om **särskilda skäl** föreligger. Dessa skäl är tydligt preciserade i lagstiftningen. En förutsättning är dock alltid att syftet med strandskyddet inte påverkas, dvs. djur- och växtliv får inte påverkas på ett oacceptabelt sätt och allmänhetens tillgång till strandområden får inte försämrats.

Denna dispensmöjlighet försvinner helt om marken i detaljplanen redovisas som "naturmark", dvs. planlagd mark för allmänt ändamål.

I praktiken innebär det ingen egentlig skillnad eftersom förutsättningarna för en eventuell dispens från strandskyddet inte föreligger.

16. Fastighetsägare

I augusti i år presenterades Detaljplanen (DP) över Södra Tällberg, Kusbacken, vid ett samråd i Tällbergs Bystuga. Detaljplanen ger tillstånd till uppförande av 85 enfamiljshus varav många av gårdskaraktär med uthusbyggnader och 18 lägenheter i 3 flerfamiljshus inom en yta av 52 ha. Till detta kommer en framtida utbyggnad av hamn och marina inom området.

2008 presenterade kommunen en Fördjupad Översiktplan (FÖP) för Tällberg, där man efter en omfattande demokratisk process, den sk Charetten, där valda bybor ägnade många timmar åt att på kommunens uppdrag försöka komma fram till en framtida plan som skulle kunna tillgodose både önsknings om nybyggnation och bevarande av Tällbergs unika natur och kultur, det sk Bykaraktärsprogrammet. " För att sammanföra Charettens diskussion och övergripande ställningstaganden med det kunskapsunderlag som det sk Bykaraktärsprogrammet tillfört, beslöt Kommunen i november 2003 att göra detta i form av en Fördjupad översiktsplan och gav SAR/MSA Hans Gillgren i uppdrag att göra detta arbete i samarbete med den arbetsgrupp som medverkat i Bykaraktärsprogrammet." På en karta, som omfattar området för den nu föreslagna detaljplanen, redovisades mycket detaljerade krav på vad man tänkte sig för utveckling i olika delar av Tällberg. I FÖP skriver man att en "mycket begränsad del av tidigare jordbruksmark, idag ej nyttjad för aktivt jordbruksändamål, kan tas i anspråk för ytterligare bebyggelse". Planen understryker vikten av att "den öppna marken bevaras och uppmuntrar betesdrift på den öppna marken i Tallberg". Vidare sägs att "Under åren 1970-2003 tillkom totalt 90-100 nya hus i Tällberg vilket i snitt är 3 per år. En fortsatt utveckling av denna storleksordning under de närmaste 30 åren kan innebära väsentliga förändringar av Tällberg."

Tällbergs utveckling från bondby till "hotellby" är väl dokumenterad och byn har i snart 100 år haft sitt ekonomiska underlag baserat på en blandning mellan dessa båda. Hotellens dragningskraft, baserad på frisk luft, utsikt, stora strövområden, lugn och ro etc kan sägas ha varit enarådande när det gäller den utvecklings som skett i byn, dvs vi har i stor utsträckning värnat och bebyggelse och natur. För Siljan gäller särskilda hushållningsbestämmelser för mark och vatten. Området skall skyddas mot åtgärder som avses i MB 4 kap 2 §. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får endast komma tillstånd om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdenas värden. "Förändringar av bebyggelsemiljön, utsikten och graden av öppen mark kan påverka en återkommande besökarens upplevelser av det särpräglade Tällberg i negativ riktning och på sikt äventyra den kommersiella grunden för besöksnäringen. Bedömningen av behov av Miljöbedömning avfärdar kommunen detta med att "Bestämmelserna utgör emellertid inte hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet." (FÖP) Häri framgår med all önskvärd tydlighet hur Kommunen ser på Tällberg och dess utveckling och inte minst vad vi har att vänta oss i framtiden. Min fråga är på grund av ovanstående hur det kommer sig att kommunen nu ändrat ståndpunkt och ser Tällberg enbart som en tätort där miljö och naturhänsyn helt fallit bort. Jag ifrågasätter dessutom det lämpliga i att detaljplanera ett så stort som 52 ha i ett område som detta.

Det detaljplanerade området omfattar 52 ha vilket utgör något mindre än 50 % av Tällbergs nuvarande yta. Detta måste anses vara en orimligt stor yta att ta i anspråk för ny bebyggelse inte minst mot bakgrund av vad som anförts ovan om Tällbergs speciella karaktär och inte minst vad som till vad som bestämts i FÖP där en betydligt mindre yta anslagits till bebyggelse och då främst av jordbrukskaraktär. Att dessutom använda försäljningsargument som "att återskapa kulturlandskapet" som gjordes vid samrådet anser jag vara direkt förledande. Jag motsätter mig inte en naturlig expansion av Tällberg, men en plan som

möjliggör en ökning av befolkningen med upp mot 400 personer i en by som idag bebos av 220 fastboende är inte vad jag kallar naturlig. Genom att godkänna den föreslagna Detaljplanen leder man istället bebyggelsen hit vilket kanske inte är den bästa lösningen för hållbar utveckling. Kommunen har med all rätt valt att inte göra en miljökonsekvensbeskrivning, men något mer specificerade uppgifter om hur utbyggnadsplanerna kommer att påverka Tällberg hade känts lite mer seriöst. Är det Leksands bostadsbrist man vill lösa hade det kanske varit bättre att undersöka vilka det är som söker bostäder och göra planer efter detta och inte enbart se till att tillgodose exploatörers önskemål. Vid samrådsmötet fick vi ingen information om vilka som kunde tänkas vilja bosätta sig i detta område däremot kunde man genom ett ganska "manipulativt" bildmaterial få intryck av att det var villor i en dyrare prisklass det rörde sig om. Har Leksand brist på bostäder kan det knappast vara denna kategori som skall lösa detta problem. Tidigare projekt, av samma slag som det vid Sommarland har tydligt visat att villor av detta slag inte är särskilt lättsålda. Dessutom har vi under senaste året haft relativt många villor till salu i Tällberg, flera av dem under mycket lång tid, vilket tydligt visar att utbudet, åtminstone för tillfället är större än efterfrågan.

Som boende i Tällberg är jag mycket intresserad av hur en dubblering av befolkningen skall drabba mig. Då tänker jag närmast på trafiken. Under sommarmånaderna ökar trafiken inne i byn ganska kraftigt och att detta skall permanentas med nuvarande vägar är inget jag önskar. Några siffror på hur stor ökningen kommer att bli bestods inte vid samrådet, men i Miljö- och Bygghandlingskontorets Bedömning av behov av miljöbedömning står under rubriken Effekter på hälsan vid genomförande av planen att en viss ökning av trafiken kan påräknas. Om jag då gör en enkel beräkning att familjerna i de 85 villorna har en bil och hälften av dem har två och att hälften av de boende i de 18 lägenheterna också har bil blir det minst en fördubbling av antalet bilar i byn. Som Kommunen själv konstaterar är det relativt långt till skola, station och affär. Det enda som nämns i detaljplanen om hur man skall hantera den ökande trafiken är att det skall bli trottoarer för gående centralt längs Siljansvägen och att Perusgattu kommer att belastas. Jag har under årens lopp kunnat känna av en ökad biltrafik utmed Ovabacksgattu där jag själv bor och jag undrar hur en dubblering av trafiken där kommer att påverka mig. Detaljplanen har föregåtts av en arkeologisk utredning utförd av Dalarnas Museum.(Lst Dalarna dnr 432-6727-09) Vid närmare studium av rapporten har jag funnit en del brister. Inom DP finns 4 tidigare kända fornlämningar eller kulturyttringar, en stensättning och en järnframställningsplats bestående av slaggvarp och kolbottnar samt slagg. De metoder man använde sig av vid utredningen var kartstudier och fördjupad fornminnesinventering. I samband med att jag själv intresserat mig för Tällbergs äldsta historia har jag använt mig av samma karta, storskifteskartan från 1819, varvid jag kunnat belägga en tomt med rubriken gammelgården norr om infarten Båthusgattu. Denna tomt har markerats på fig 4 i Rapporten tillsammans med en tomt med namnet Hustäkten. Om dessa tomter står i rapporten "Namnen på gårderna i nordväst avslöjar att de låg nära bebyggelsen" i övrigt nämns de inte, inte heller i rekommendationerna vid fortsatt byggnation. Min uppfattning är att namnet på dessa tomter visar på platsen för gamla gårdslägen. Närliggande byar med strandlägen har i nästan samtliga fall legat i anslutning till vattnet men vid senare tillfälle flyttats längre upp på land, t ex Tibble, Ullvi. Järnframställningsplatsen har daterats till yngre järnålder, Tällberg omtalas första gången 1320 och den befintliga bebyggelsen kan spåras ned till 1600-talet, i övrigt vet man inte mycket om Tällbergs äldsta historia som mycket väl kan ligga begravd i detta område. Min uppfattning är att markområden med beteckningar -tomt skall undersökas närmare, med provgrävning för att med säkerhet kunna avgöra vilka lämningar som kan

finnas. Gestaltungsplanen visar dessutom att dessa tomter kommer att bli föremål för bebyggelse så dessa områden kommer direkt att beröras vid exploateringen. På senare tid har man börjat uppmärksamma de lämningar efter järnframställningsplatser som man finner i detta område. Därför skulle det också vara önskvärt att man försöker avgränsa och bestämma karaktären på den fornlämning som finns i detta område innan detaljplanen antas.

Kommentar:

Planförslaget omfattar ingen hamn eller marina.

Charetten ligger till grund för den fördjupade översiktsplanen. Avvikelse från den fördjupade översiktsplanen redovisades i det detaljplaneprogram som efter samråd godkändes av byggnadsnämnden och som ligger till grund för den nu aktuella detaljplanen. Generellt gäller att översiktsplaner inte är bindande utan endast vägledande för efterföljande beslut. Att en förslagen åtgärd avviker från översiktsplanen kan ha flera orsaker. Förutsättningarna och bedömningarna kan ha förändrats liksom även de politiska målen och visionerna.

Kommunen har att göra en s.k. behovsbedömning. Här tas ställning till om ett plangenomförande kan antas leda till sådan betydande miljöpåverkan som lagen avser. Om så är fallet skall en miljöbedömning göras. Om behov inte bedöms föreligga, som i det nu aktuella fallet, kan ändå finnas behov av undersökningar/utredningar som belyser någon eller några frågor.

Det som sades om att bestämmelserna inte utgör hinder för utvecklingen av befintliga tätorter eller av det lokala näringslivet syftar på riksintresset "Siljan och Orsasjön m.m." enligt 4 kap. miljöbalken.

Kring hur stora markområden som skall detaljplaneras i ett sammanhang kan man ha olika åsikter. Kommunen gör dock bedömningen att detta ger kommunen bättre möjligheter att lösa fler frågor i ett sammanhang. Det skapar förutsebarhet och bedöms bättre gynna en långsiktigt hållbar samhällsutveckling.

Exploateringsområdets storlek innebär nödvändigtvis inte att det kommer att byggas ut på kort tid och i ett sammanhang. Utbyggnadstakten kommer istället med största sannolikhet att styras av efterfrågan och andra faktorer. Det kan vara inom detta område den "naturliga" expansionen av Tällberg sker.

Kommunen gör inga bedömningar av den marknadsmässiga bärkraften i sådana här projekt utan fattar sina beslut utifrån den lagstiftning som vi har att följa.

Att trafiken på sikt kommer att öka ytterligare råder det full medvetenhet om. Planbeskrivningen har kompletterats med ett resonemang kring hur den ökade trafiken skall hanteras. Detta är ett mer generellt problem som inte enbart har koppling till den nu aktuella planeringen.

Det bör också påpekas att det finns ett tydligt samband mellan befolkningsutveckling och förutsättningarna för att kunna utveckla infrastruktur och annan service.

Synpunkterna kring områdets arkeologi har vidarebefordrats till ansvariga på Dalarnas Museum. Den fortsatta processen får visa om ytterligare hänsyn behöver tas.

17. Fastighetsägare

Mina kommentarer riktar sig främst till markägarna som har möjlighet att detaljstyra exploateringen av området och därför också har ansvar för slutresultatet.

Det är tydligt att förslaget till Detaljplan har ambition att skapa förutsättningar för en mycket attraktiv utbyggnad av Tällberg. Plan och genomförande bestämmelserna lägger grunden och ställer viktiga krav på utformningen av området och byggnaderna.

MEN, som det finns alltför många exemplar av i Tällberg, bra planbestämmelser är ingen garanti för att byggnaderna kommer att passa in i omgivningen. Utan gestaltingsprogrammets mer detaljerade anvisningar kan man bygga mycket som inte alls stämmer med den karaktär man säger sig vilja ha. Många viktiga rekommendationer är inte tvingande:

- Undvik omfattande markarbeten
- Undvik stora altaner
- Stora tyroler balkonger bör undvikas
- Stora altaner bör undvikas
- I spröjsade fönster bör rutorna vara kvadrater eller stående rektanglar.
- Fönster med traditionellt utseende bör vara kopplade.
- Fantasifullt tillsågade foderbräder bör undvikas
- Fönster bör placeras i fasadliv
- Sockeln bör inte vara för hög

Det är alltså fullt möjligt att ignorera ovanstående nog så viktiga detaljer. Tyrolerbalkonger och stora trädäck, hög sockel och omfattande markarbeten för att få lite mera utsikt, och spetsmönstrade takskivor är precis vad man ser på nyare hus i Tällberg idag. Det kan vara svårt för lekmän att se varför alla detaljer är så viktiga för helhetsintrycket och de flesta egnahemsbyggare väljer kataloghus som inte alltid motsvarar gestaltungsprogrammets intentioner. Den unika möjligheten att skapa något verkligt vackert och intressant tas inte tillvara. För att skapa ett område som svarar mot detaljplanens visioner, behövs en stark sammanhållande hand som leder genomförandet. Utifrån mina erfarenheter som arkitekt skulle jag önska att tomtarna såldes med mer eller mindre färdig design på husen. Man skulle kunna tänka sig några typhus för varje del av området som sedan kan anpassas efter kundens önskemål. Då skulle man få ett sammanhållet område men med variation. Med etappvis utbyggnad skulle också varje etapp kunna få sitt specifika uttryck. Om man vill undvika platsbygge tror jag nog att även typhusfabrikanter skulle vara intresserade av att anpassa sina typhus eller att ta fram nya. Låter man gestaltungsprogrammet vara enbart för inspiration är jag rädd att Kusbacken inte kommer att bli området man visar upp med stolthet, vilket det har alla förutsättningar att bli om exploatörerna och kommunen tar sitt ansvar. Man får inte vara rädd för att aktivt påverka tomtspekulanter. Även om många har en mycket bestämd ide om vad de vill ha och vad som är vackert kan en flexibel och lyssnande arkitekt i de flesta fall sälja ett alternativ genom att göra nödvändiga anpassningar så att kunden får ett hus som både motsvarar hans behov och passar in.

Kommentar:

Möjligheterna att detaljstyra bebyggelsens utseende och utformning i en detaljplan är begränsade. Ytterst har, som du mycket riktigt påpekar, byggherren/exploatören i samband med genomförandet det yttersta ansvaret för att slutresultatet blir bra.

Man får dock inte heller glömma bort att byggnadsnämnden, i samband med bygglovsprövningar, på olika sätt kan verka för att planens intentioner följs oavsett om det är bestämmelser eller rekommendationer.

18. Fastighetsägare

Vikten med att tydliggöra framtida rätt till tillgängligt FRILUFTSLIV, även innanför detaljplanerat område med hänvisning till gällande regelverk. Begär att vid varje bilvägs vändplan skall det i detaljplanen markeras en stig till förmån för vandring för att kunna passera fastighet. Enligt allmänna förvaltningsrättsliga principer får "villkor" medges i ett beslut från kommunen, där exempelvis fastighetsägarna kan föreskrivas så att en passage medges. Utan "villkor" riskeras t.o.m. "hemfridszonen" runt en fastighet att vara större än fastigheten har egen mark till då tomtplatsbestämningen inte är knuten till rådande fastighetsindelning i formellt hänseende, enligt naturvårdslagen.

Med tanke på den rådande obalansen i antalet möjliga nya båthus, i relation mot antalet hus för boende i byn Tällberg, föreslås att minst ett möjligt båthus på vart och ett av dem tre markerade platser för ändamålet, skall förvaltas av fastigheterna inom planområdet, t. ex. genom en samfällighet. Kopplat till detta skall till vardera båthusområde endast en brygga ges bygglov, för att uppföras till alla inom planområdets förfogande då detta även främjar tillfälliga besök med roddbåt via sjön.

Vill lyfta en tanke om att ordna en skötselplan till naturen inom planområdet med tanke på trädplantering och röjning av sly mm. Att förvaltas av Tällberg by och utföras av dom boende inom planområdet.

Kommentar:

Det finns en allmänt tillgänglig grönstruktur inom området som medger passager genom området.

Från flera av vägarna finns passagemöjligheter säkrade ut i omgivande naturmark. En viss komplettering har skett. Hur båthusen skall förvaltas och användas kommer att redas ut i genomförandeskedet.

Det finns en enkel skötselplan för området som Skogsstyrelsen tagit fram. Planhandlingarna kompletteras med en översiktlig naturvårdsinventering eller motsvarande som skall ligga till grund för en vidareutveckling av den skötselplanen.

STÄLLNINGSTAGANDE

Planen ändras och kompletteras i enlighet med vad som framgår av kommentarerna till yttrandena ovan.

Byggnadsnämnden föreslås godkänna samrådsredogörelsen samt besluta om att **ställa ut** den bearbetade detaljplanen.

2010-11-22 Leksands kommun
Miljö- och Bygghuset

Jan-Erik Engström

Tf stadsarkitekt