



# Ändring av detaljplan Fänforsen Björbo (Åkerströms)

Gagnefs kommun

## Granskningsutlåtande

---

### Inledning

|             |   |
|-------------|---|
| Allmänt     | Granskningsutlåtandet sammanfattar inkomna synpunkter från samrådet och redovisar förslag och motiveringar till hur synpunkterna ska beaktas under den fortsatta hanteringen av ärendet. Granskningsutlåtandet redovisar också eventuella ytterligare förändringar som har gjorts efter samrådet samt informerar om den fortsatta handläggningen av ärendet.  |
| Samrådsrets | Samråd har skett med berörda fastighetsägare, kommunala förvaltningar och statliga myndigheter, länsstyrelsen, lantmäteriet m fl.   |
| Samråd      | <p>Samrådet ägde rum mellan 19 mars och 16 april 2026. Planen har funnits tillgänglig på kommunens hemsida och på Björbo bibliotek. Ett samrådsmöte med närliggande fastigheter (sakägare) ägde rum den 31 mars i Björbo. Samtliga berörda sakägare tillstyrkte förslaget och därmed kan ärendet övergå till ett begränsat förfarande.</p> <p>Totalt inkom det 14 yttranden. Samtliga sakägare i form av grannar har lämnat sitt medgivande. Samtliga yttranden finns att tillgå i sin helhet hos Gagnefs kommun.</p> |

|               | <b>Sammanfattning av inkomna synpunkter</b>  |
|---------------|--|
| Länsstyrelsen | <p><b>Samråd om ändring av detaljplan för Fänforsen Björbo (Åkerströms), Gagnefs kommun</b></p> <p>Länsstyrelsen har för samråd mottagit rubricerad detaljplan, daterad i mars 2025.</p> |

### Överprövningsgrundande synpunkter

Länsstyrelsen har inte identifierat några överprövningsgrundande frågor enligt 11 kap. 10 § plan- och bygglagen (PBL).

### Rådgivande synpunkter

#### Kulturmiljö

Planområdet ligger intill väg 567, som är utpekad som kulturväg. Den gamla landsvägen längs Västerdalälven går genom byn Björbo. Björbo är en stor radby med många bevarade gårdar. Vägen är känd sedan åtminstone 1600-talet, men är troligen betydligt äldre. Vägen följer älvbrinkarna och är en del av den gamla landsvägen längs Västerdalälven, som gick genom hela Västerdalarna. Vägmiljön vittnar om en mer aktiv tid i Björbos historia. Längs vägen finns många äldre skyddsräcken längs sluttningen ned mot Västerdalälven.

Fabriksbyggnaden uppfördes 1933 för Björbo spisbrödsfabrik, och Åkerströms övertog lokalerna under 1970-talet. Intill fabriksbyggnaden finns ett flerbostadshus som troligtvis är samtida med fabriksbyggnaden. Både den gällande planen och förslaget till ändrad detaljplan innebär att flerbostadshuset och en senare tillkommen låg utbyggnad på fabriksbyggnaden kan rivs och ersättas av nya byggnader/tillbyggnader.

Enligt nya bestämmelser i PBL gäller utökad lovplikt för byggnad, bebyggelseområde, tomt eller allmän plats som är särskilt värdefull. Det gäller nybyggnad, tillbyggnad och fasadändring samt inredning av ytterligare bostad i ett enbostadshus (8 kap 13 § och 9 kap 37 § PBL). Eftersom planbeskrivningen inte redovisar vilka kulturvärden som finns på platsen är det svårt att bedöma detaljplanens påverkan. Länsstyrelsen rekommenderar att kulturvärdena inom fastigheten Björbo 103:5 kartläggs inför granskningskedet.

*Kommunens kommentar: Avsikt med planändringen är att i första hand hantera nuvarande begränsningar i byggrätt. Avsikten är inte att hantera områdets eventuella kulturmiljövärden. Den förändrade byggrätten kommer därför fortfarande att omfattas av generella hänsyns- och utformningskrav i PBL, snarare än att byggrätten förändras för specifikt utpekande av kulturvärden.*

#### Industribuller

Kommunen har valt att införa användningsbestämmelser enligt nuvarande PBL istället för den gällande planens användningsbestämmelser. Markens lämplighet bör därför prövas utifrån PBL:s nuvarande lydelse av användningen industri. Kommunen bör till exempel bedöma hur närliggande bostäder påverkas av industribuller från planområdet och skriva in hur det förhåller sig till Naturvårdsverkets riktvärden för industri- och annat verksamhetsbuller. Om kommunen vill undvika att göra denna prövning skulle kommunen kunna låta bli att införa nya användningsbestämmelser och istället låta användningsbestämmelserna i den nu gällande planen vara kvar.

Läs mer om industribuller hos Naturvårdsverket: Buller från industrier

Bestämmelsen m1, om att verksamhet inte får vara störande för omgivningen, är inte lämplig att använda med dagens PBL. Kommunen kan istället, för att uppnå syftet med att verksamheterna inte får vara störande, antingen låta de nuvarande m-bestämmelserna vara kvar eller reglera markens användning som Z (verksamheter med begränsad omgivningspåverkan).

*Kommunens kommentar: Avsikten är att förändra byggrätt snarare än användning, och egenskapsbestämmelsen m1 kommer därmed fortsatt att gälla inom förekommande egenskapsområden i detaljplanen. Tanken med att redovisa att detta också gäller de nu förändrade egenskapsytorna är att vara konsekventa inom planen. Nuvarande ändringsförslag ger inte möjlighet till genomgående modernisering av bestämmelserna och den förändrade byggrätten är begränsad. Planbeskrivningen uppdateras med rådande regelverk för externt industribuller och som utgör grunden när tillsyn över verksamheten utövas.*

#### **Förorenade områden**

Fastigheten är identifierad som ett potentiellt förorenat område enligt den nationella databasen EBH-stödet. Den som ska utföra markarbeten behöver säkerställa att marken inte är förorenad. Den som upptäcker en förorening ska underrätta tillsynsmyndigheten innan markarbeten utförs.

*Kommunens kommentar: Noteras.*

#### **Planbestämmelser**

Planbestämmelsen h1 om höjd på byggnadsverk bör formuleras om. Länsstyrelsen tolkar att kommunens avsikt är att byggnader får uppföras till en höjd av 14 meters nockhöjd över den nivå som marken har i anslutning till byggnaden. Bestämmelsen har dock formulerats som att den ska relateras till ett nollplan. Reglering mot ett angivet nollplan kräver att siffervärdet för byggnadernas nockhöjd ska anges som en plushöjd i bestämmelsen (t.ex. +225 i det fall man får bygga 14 meter ovan en marknivå på +211 meter över nollplanet).

En föreskriven markhöjd (211, 339) har lagts ut på vägen strax utanför användningsområdena som ändras. Om kommunen bedömer det nödvändigt att införa sådana nya punkter för föreskriven markhöjd behöver detta även redovisas i planbestämmelselistan för ändringen och beskrivas i planbeskrivningen. Det framgår inte av planbeskrivningen varför markhöjden har angetts med tre decimalers noggrannhet men det skulle troligtvis vara tillräckligt med en decimal, på samma sätt som är reglerat för de befintliga förskrivna markhöjderna i den gällande planen.

Länsstyrelsen noterar att den nya egenskapsgränsen för byggbar mark mot vägen inte ser ut att vara helt parallell med användningsgränsen mellan väg och kvartersmark (avståndet är kortare i den östra delen). Det är lämpligt att bebyggelsen håller samma minsta avstånd till vägen längs hela den aktuella sträckan.

*Kommunens kommentar: Kommunen vidhåller att bestämmelsen h1 är tydligt formulerad. Befintliga markhöjder finns i grundkartan för*

|              |   |
|--------------|---|
|              | <p><i>gällande detaljplan och redovisas i grundkartans beteckningar. Den utmätta/föreskrivna markhöjden ändras till en decimal.</i></p> <p><i>Egenskapsgränsen är georefererad från gällande detaljplan från 1989.</i></p> <p><b>Undersökningssamråd om betydande miljöpåverkan</b></p> <p>Kommunen har bedömt att miljöpåverkan inte kan antas bli så betydande att en strategisk miljöbedömning enligt 6 kap miljöbalken behöver göras. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att detaljplaneförslaget inte innebär betydande miljöpåverkan.</p>  |
| Lantmäteriet | <p><b>Ändring av detaljplan för Fänforsen Björbo, Åkerströms</b></p> <p>Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2026-03-06) har följande noterats:</p> <p>Delar av planen som bör förbättras.</p> <p><b>ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER, GENOMFÖRANDETID</b></p> <p>Boverkets föreskrifter om detaljplan gäller även vid ändring av detaljplan. Det är dock bara den reglering som ändras som behöver uppfylla föreskriften.</p> <p>Administrativa bestämmelser används inte längre.</p> <p>Vid framtagande av detaljplaner som följer Boverkets föreskrifter respektive allmänna råd BFS 2020:5 respektive 2020:6 behandlas genomförandetid inte som en planbestämmelse. Det anges dock i konsekvensutredningen till BFS 2020:6 på sidan 24: <b><i>”Genomförandetiden är inte en planbestämmelse men informationen om vilken genomförandetid som gäller behöver tydligt framgå av detaljplanens redovisning.</i></b> <i>Genomförandetiden kan därför, trots att det inte är någon planbestämmelse, redovisas under en egen rubrik i listan med planbestämmelser.”</i> Boverket föreslår i det allmänna rådet, avsnitt 2.1, att rubriken ovanför texten om genomförandetiden ska vara ”Genomförandetid” med samma rubriknivå som till exempel rubriken ”Egenskapsbestämmelser för kvartersmark”.</p> <p><i>Kommunens kommentar: Noterat. Genomförandetid justeras enligt Lantmäteriets förslag.</i></p> <p>I övrigt har Lantmäteriet inga synpunkter på förslaget.</p> |
| Trafikverket | <p><b>Svar på begäran om yttrande gällande TRV 2026/34850, Samråd gällande detaljplan för Björbo 103, Gagnef kommun.</b></p> <p>Trafikverket har följande synpunkter.</p> <p><b>Anslutning till väg 567</b></p> <p>För att en anslutning ska vara så trafiksäker som möjligt ska fordonsföraren angöra i 90 grader till den statliga vägen, bli för att han eller hon då får den bästa sikten. Planerar företaget att parkering även ska vara på infarten? De längsta fordonen kommer inte att rymmas och lösningen innebär att infarten blockeras för annan trafik.</p> <p><i>Kommunens kommentar: Ändring av detaljplanen ändrar inte några utfartsregleringar och väganlutningen förändras inte. Kommunen</i></p>  |

|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | <p><i>håller med om att trafik bör angöra i 90 grader för att upprätthålla en trafiksäker miljö. Det är upp till fastighetsägaren att lösa en god trafikmiljö inom kvartersmarken. Hur fastighetsägaren löser detta regleras inte i detaljplanen.</i></p> <p><b>Dagvatten</b></p> <p>Det bör säkerställas att avvattningen runt fastigheten är tillräcklig samt att snösprut eller snöklumpar mot fasaden inte blir ett problem för fastighetsägaren. Fler byggnader och tak innebär snabbare och mer vatten. Byggrätt planeras på yta som idag är naturmark och byggrätten är placerad nära väg 567. Detta sammantaget leder till mer och snabbare vatten som får mindre möjlighet att infiltreras. Detta vatten får inte ledas till väg 567 utan ska fördröjas eller ledas åt annat håll. Mer vatten i vägområde eller väggropp innebär risk för erosion och skador i vägen. Planhandlingarna bör beskriva hur det tillkommande vattnet ska hanteras och hur det man säkerställer att vägen inte belastas.</p> <p><i>Kommunens kommentar: Hela ändringsplanförslaget består av kvartersmark för industri och kontor, någon naturmark påverkas inte. En del av planområdet är till viss del gräsbeklätt men främst bestående av hårdgjorda ytor.</i></p> <p><i>Dagvatten ska lösas inom egen fastighet vilket framgår i planbeskrivningen. Dagvattenhanteringen inom planområdet föreslås utgöras av gräsdiken och stenkistor lokalt inom den egna fastigheten där dikets funktion är att samla upp dagvatten, men även fungera som en försedimentering innan dagvatten avleds vidare till recipient.</i></p> <p><i>Fokus i detta planändringsärende är dock en begränsad yta, som i grunden inte påverkar dagvattenfrågor i någon betydande omfattning.</i></p> <p><b>Avstånd till väg 567</b></p> <p>När byggnader står nära väg, så som tex den vita långa delen av byggnaden, blir snö liggande mot fasaden eftersom det saknas snömagasin, och snöklumpar kan också kastas in i fönster av plogen.</p> <p>Även på det avstånd som föreslås för byggrätt finns risk för att snöklumpar mot fasaden. Byggrätt ska vara på sådant avstånd från väg att byggnader kan uppföras och underhållas utan att exempelvis maskiner, byggnadsställningar eller människor behöver stå i vägområdet.</p> <p>Byggnader ska kunna uppföras och underhållas utan att exempelvis maskiner, byggnadsställningar eller människor ska stå i vägområdet.</p> <p><i>Kommunens kommentar: Noterat.</i></p> |
| Dala Vatten och Avfall AB | <p><b>Yttrande avseende Fänforsen, Björbo (Åkerströms)</b></p> <p><b>Beskrivning av ärende</b></p> <p>Dala Vatten och Avfall AB (DVA) har tagit del av ovanstående planärende som avser ändring av detaljplan avseende fastigheten Björbo 103:5.</p> <p><b>Synpunkter vatten och avlopp</b></p>  |

DVA vill informera om att det finns uppgifter om privata VA-ledningar inom området för planändringen. Det är fastighetsägaren som äger och ansvarar över sina interna VA-ledningar, från förbindelsepunkten och in i byggnaderna.

*Kommunens kommentar: Noterat.*

### **Synpunkter på Planbeskrivningen**

#### **Kapitel 2.12 Dagvatten**

DVA har inte någon detaljerad dokumentation gällande hur dagvatten avleds från fastigheten men vill i sammanhanget vara tydlig att inget dagvatten från fastigheten får avledas till spillvattennätet. Detta gäller såväl takavvattning samt avledning från markytor genom rännstensbrunnar o dyl och såväl från tillkommande som befintliga byggnader.

Om dagvatten inte kan omhändertaras inom fastigheten eller avledas till närliggande vattendrag så ombeds fastighetsägaren att kontakta DVA för en diskussion. Då ledningsnätet i intilliggande Lärkvägen kommer att läggas om under den närmaste tiden finns potentiellt en möjlighet att anlägga en dagvattenanslutning för fastigheten.

*Kommunens kommentar: Noterat. Exploatören informeras om detta.*

#### **Kapitel 2.16 Teknisk försörjning**

I kapitel 2.16 ska det genomgående stå "vatten och spillvatten" i stället för "vatten och avlopp".

*Kommunens kommentar: Noterat. Planbeskrivningen uppdateras med rätt formulering.*

### **Synpunkter på Plankartan**

Det finns kommunala vatten- och spillvattenledningar nära det nya området för planändring. För att underhåll och förnyelse av ledningarna ska vara möjlig får inte byggnad uppföras närmare ledningarna än 3 m. Om en byggnad placeras nära en VA-ledning finns det även risk att byggnaden skadas vid en eventuell läcka på ledningen då marken kan bli blöt, sätta sig och/eller undermineras.

DVA önskar därför att byggrätten i området för planändringen kontrolleras så att den förläggs minst 3 m från ledningarna. I kartskissen nedan syns de kommunala vatten- och spillvattenledningarna i området. Den röda buffringen runt ledningarna visualiserar den skyddszon om 3 m på var sida om ledningarna.

*Kommunens kommentar: Förutom att u-området i gällande detaljplan kvarstår opåverkat har en remsa av prickmark sparats i den norra delen av planområdet. Någon ytterligare buffert bedöms ej nödvändig.*

### **Synpunkter avfall**

#### **Avfall**

Inga synpunkter.

I övrigt har DVA inget att invända mot/tillägga i planärendet.

|              |   |
|--------------|---|
| Skanova      | <p><b>Skanova (Telia Company) AB har tagit del av förslag till detaljplan, och låter framföra följande:</b></p> <p><b>Yttrande</b></p> <p>Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet.</p> <p>Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.</p> <p>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.</p> <p>Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.</p> <p>Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta ledningskollen.se</p> <p>Kabelanvisning beställs via ledningskollen.se</p> <p><i><b>Kommunens kommentar:</b> Kommunen och exploatören är medveten om att Skanova har ledningar inom planområdet och att eventuella ledningar som påverkas av exploateringen kommer att behöva flyttas och bekostas då av exploatören. Ett förtydligande angående detta läggs till i planbeskrivningen.</i></p> <p><i>Efter yttrandet har kommunen haft kontakt med Skanova som lämnat nedanstående godkännande via e-post.</i></p> <p>Efter att ha samtalat med Patrik Svärd och Emma Hindrikes så skickar jag ett kompletterande mejl. Vi är OK med ändringen av detaljplanen.</p> |
| Ellevio      | Ellevio har tagit del av handlingarna för ÄDP Fänforsen Björbo och har inget att erinra mot ändringen av detaljplanen.  |
| Björbo 16:10 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 16:12 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 27:13 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 90:1  | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 103:1 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 103:2 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 103:3 | Godkänner planförslaget.  |
| Björbo 103:6 | Godkänner planförslaget.  |

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| Björbo S:40 | Godkänner planförslaget. |
|-------------|--------------------------|

## Förslag till revidering av ändring av detaljplan Fänforsen Björbo (Åkerströms), Gagnefs kommun

Gagnefs kommun har bedömt att det är lämpligt att gå vidare med följande justeringar.

- Planbeskrivning
- Planbeskrivningen uppdateras med ett förtydligande om att flytt av ledningar inom planområdet bekostas av den part som initierar åtgärden.
  - Planbeskrivningen uppdateras med rätt formulering enligt DVAABs yttrande.
  - Planbeskrivningen uppdateras med information om gällande riktvärden för industri- och annat verksamhetsbullen.
- Plankarta
- Den utmätta/föreskrivna markhöjden i grundkartan ändras till en decimal.
  - Genomförandetiden i plankartan justeras så att den redovisas korrekt.

Planprocessen för den aktuella planändringen bedrivs med begränsat förfarande vilket innebär att om ändringen kan godkännas i samband med utfört samråd kan den också godkännas utan ytterligare granskning. I detta fall har samtliga sakägare enligt fastighetsförteckningen godkänt förslaget. Planbeskrivningen och plankartan har kompletterats med förtydligande justeringar vilket betraktas som redaktionell komplettering.

Gagnef 2026-04-27

Gagnefs kommun

Samhällsbyggnadsavdelningen

Patrik Svärd

Samhällsplanerare