

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

DETALJPLAN FÖR BOSTÄDER VEMDALENS KYRKBY 114:1

Vemdalen

Härjedalens kommun, Jämtlands län

Plan MB 2018-729, standardförfarande

Upprättad 2019-09-10

FÖRFARANDE

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 uppdaterad till och med SFS 2018:1370. Kompletta planhandlingar, upprättade 2019-09-10 har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Samråd: 2020-02-07 - 2020-02-28.

Granskning: 2021-05-20 – 2021-06-03

Andra granskning: 2022-03-07 – 2022-03-20

INKOMNA SKRIVELSER UNDER ANDRA GRANSKNING

Myndigheter m.fl.

1. Länsstyrelsen Jämtland
2. Lantmäteriet
3. Trafikverket
4. Räddningstjänsten

Sakägare, berörd allmänhet,
företag och organisationer m.fl.

5. Skanova
6. Privatperson 1 m fl.
7. Privatperson 2
8. Privatperson 3
9. Privatperson 4

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE AV DESSA FÖLJER NEDAN

1. Länsstyrelsen Jämtland

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

2. Lantmäteriet

På s. 21 i planbeskrivningen framgår under "fastighetsstorlek" att bestämmelsen d1 är minsta fastighetsstorlek om 1 000 m², men att det finns marginal upp till 1 200 m² enligt illustrationskartan. Lantmäteriet vill upplysa kommunen om att det är bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek om 1 000 m² som kommer följas i samband med framtida fastighetsbildning. Bestämmelsen i plankartan är den juridiskt bindande. Om fastigheterna ska kunna omfatta upp till 1 200 m², måste i så fall planbestämmelsen ändras till en minsta fastighetsstorlek om 1200 m² för att inte motverka detaljplanens bestämmelser.

Kommentar: Kommunen noterar detta. Bedömningen är att det är lämpligt med viss marginal beträffande minsta fastighetsstorlek enligt planen och fastighetsstorleken om avstyckning skulle ske enligt illustrationskartan där styckningslotterna skulle ha en areal på cirka 1100 – 1200 m².

I grundkartan framgår att gränserna är uppdaterade 2022. Men aktualitetsdatum för övriga detaljer är från 2018-12-10, vilket är ett datum som anses vara föråldrat. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen. I samrådsredogörelsen angående osäkra fastighetsgränser, framgår att det ska anges i grundkartan vilken kvalitet gränserna har. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta sådana uppgifter, och vill på nytt påtala att det är av betydelse att utreda gränserna som ansluter mot Vemdalen Kyrkby 32.62 samt Vemdalens Kyrkby 114:3–5, för att inte riskera att fastigheterna blir planlagda med allmän plats.

I plankartan, i listan med planbestämmelser används a 1 och a 2 för att upphäva strandskyddet inom planområdet. Dock tycks de båda bestämmelserna ha samma bestämmelseformulering. Det är därför tillräckligt att endast använda exempelvis a2 i samband med upphävande av strandskydd.

Kommentar: Grundkartan ajourhålls och kvalitén på fastighetsgränser tydliggörs. Bestämmelserna om upphävande av strandskydd, a₁ och a₂ särskiljs genom att bestämmelserna berör kvartersmark och allmän platsmark.

3. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter.

4. Räddningstjänst

Räddningstjänsten har inga synpunkter.

5. Skanova

Skanova har luftförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet och önskar delta i ledningssamordning i detta projekt. 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. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Som kommunen meddelat i samrådsredogörelsen kommer inga markreservat för luftledning som avser abonnent-/distributionsledning införas i planen. Exploatören betalar flytt om det blir nödvändigt vid genomförandet av planen. Planbeskrivningen kompletterades med den informationen efter samrådet.

6. Privatperson 1 m fl.

Anser att syftet med kommunens granskning av planförslaget som inkommit från exploatör borde vara att utreda och analysera vilka konsekvenser ett förslag får för ett område. Känner stor oro över att frågan om tillgänglighet och säkerhet längs Skomakargatan inte beskrivits på ett betryggande sätt. Frågan angående till- och från fart ifrån Vemdalens kyrkby 114:1 är ej är utredd överhuvudtaget i planhandlingarna.

Skomakargatan byggdes av dåvarande Vemdalens kommun på en provisorisk väg. Den skulle åtgärdas vid senare tillfälle men verkar ha glömts bort. Boende har därför lämnats med en undermålig väg som inte lämpar sig för tung trafik men som enligt planförslaget ska fungera både för byggtrafik, fasta boende, turister, hästar, cyklister mm. Har kommunen information om vägens uppbyggnad? Klarar den tung trafik under byggskedet? Fast boende längs vägen är beroende av att den fungerar och har ingen annan väg att nyttja.

Vägen är idag undermålig och så pass smal att två personbilar i dagsläget knappt kan mötas. Vägens bredd är strax över 3 meter bred på vissa ställen (idag vintertid inte ens 3 meter bred på sina håll), det är ca 40 fastigheter längs vägen varav ca 10 fast boende. Under rådande trafikbelastning fungerar vägen hjälpligt, men under "säsong" ökar trafiken markant vilket resulterar i att man vissa dagar helst inte går längs vägen vissa tider.

Vid korsning Skomakargatan - Lövåsgatan finns ett hål i beläggningen (ca 10-15 cm i diameter), slitlager/bärlager under vägen har försvunnit och det var över 1 dm djupt hål och detta har lagats med kallasfalt, men frågan är om hålrummet fyllts upp och detta påtalade vi vid möte med kommunens handläggare 220316.

Det planerade bostadsområdet kommer att medföra en ökning av trafiken – i en situation som är besvärlig redan idag. Lägg då till att barn till dessa 14 familjer ska använda vägen till och ifrån skola, fritidsaktiviteter, kompisar mm. Vägen är idag så smal att det knappt går att mötas med 2 bilar, då vägen knappt är 3 meter bred.

Vid ett möte med kommunens handläggare 2022-03-16 visade några av oss boende vägen och dess nuvarande skick och under det korta mötet passerade ett 15-tal bilar. Hur ser trafiktrycket ut på vägen idag?

Under mötet framkom att det finns ett förslag till avtal med exploatören om återställning av vägen efter exploateringskedet. Vi kan som lekmän snabbt konstatera att den billigaste lösningen skulle bli att en ny vägsträckning dragen på exploatörens egen mark ned mot Rundkvistvägen skulle bli den billigaste lösningen.

Vägens första parti, efter korsningen vid Lövåsgården, har satt sej och lutar kraftigt mot Lövåsbäcken. Här är risken stor att lutningen kommer att öka i takt med mer tung trafik och har man samtidigt i åtanke att Lövåsbäcken stiger nästan en meter under vårfloden så är risken stor att slänten, dvs vägens uppbyggnad, eroderar vilket skulle snabba på vägens försämring avsevärt.

En eventuell åtgärd av detta skulle mest troligt bli dyrare för exploatören än att han bygger en ny väg över hans egen mark ifrån Rundkvistvägen upp till det tilltänkta området. Ett förslag på hur en sådan tillfartsväg skulle kunna se ut lämnades till kommunen vid mötet 220316. En annan vinst med en ny tillfartsväg är att då slipper vi den markanta ökningen av trafik längs Skomakargatan och att vägen då skulle hålla mycket längre.

Vi anser att vägens skick samt en mängd andra omständigheter gör att vägen inte är lämpad som tillfartsväg till det tilltänkta nya området. Då vi ser hur trafiken till och ifrån Vemdalsberget (Kilbergsvägen) blev så kan man se att det inte blev någon lyckad lösning, då Kilbergsvägen är smal, kurvig och brant, vilket har lett till många avåknningar. Med detta facit så finns ju nu möjligheten att göra ett bättre alternativ på Skomakargatan.

Om en trafikbelastningsberäkning med konsekvensbeskrivning görs så kommer man inse att Skomakargatan är olämplig som anslutning till Vemdals kyrkby 114:1.

Kommentar: Kommunen ser utifrån den efterfrågan på boende som finns i Vemdalen positivt på utveckling av fastigheten Vemdals kyrkby 114:1. Kommunen har en förhoppning om att det nya planområdet ska möjliggöra för fler permanent boende i Vemdalen. Det är dock möjligt att en del av de nya fastigheterna kommer att användas som fritidsboende eftersom det är vanligt i området.

Detaljplanen har upprättats utifrån tanken att befintlig infrastruktur ska nyttjas. Det betyder att trafiken längs med Skomakargatan kommer att öka. I vilken mängd kommer att bero på hur många nya hushåll som bildas och i vilken omfattning de kommer att användas. Kommunen har gjort uppskattningar av antalet resor som genereras i olika scenarier som redovisas i planbeskrivningen. Enligt kommunens uppskattning kommer 14 nya hushåll att generera knappt 100 trafikrelser per dygn, eller knappt 190 om 28 nya hushåll bildas. Det är framför allt en begränsad sträcka av Skomakargatan på 400 meter som belastas av denna trafik. Längs den berörda sträckan planeras två mötesfickor att anläggas.

Under exploateringskedet kommer vägen att trafikeras av tung trafik. Kommunen har inte undersökt vägens uppbyggnad och kan därmed inte uttala sig om vägens bärighet. Det kommer därför att vila ett ansvar på exploatören att skador som uppkommer på vägen ska åtgärdas innan det nya planområdet får tas i bruk. Det åligger även exploatören att anlägga de nya mötesfickorna vilket regleras i exploateringsavtal.

Kommunen har tagit emot ett förslag på ny vägsträckning inom exploatörens egen mark ned mot Rundkvistvägen. Förutsättningarna har studerats översiktligt utifrån grundkarta och terrängmodell. Att bygga väg i det området, enligt bild 1 och 2 nedan, innebär att anlägga väg över mark med brant lutning och svår terräng. På den brantaste delen av sträckan som är cirka 30-40 m lång, varierar lutningen mellan 30 och 40 %. För att åstadkomma en väg med max 8% lutning i sådan terräng krävs teoretisk att en 120-140 meter lång väg placeras på skrå längs sluttningen. Det skulle medföra mycket omfattande markningrepp med schakt- och fyllnadsåtgärder vilket innebär en påtaglig påverkan på naturmiljön i området. Kommunen bedömer därför att en sådan vägdragning inte är lämplig.

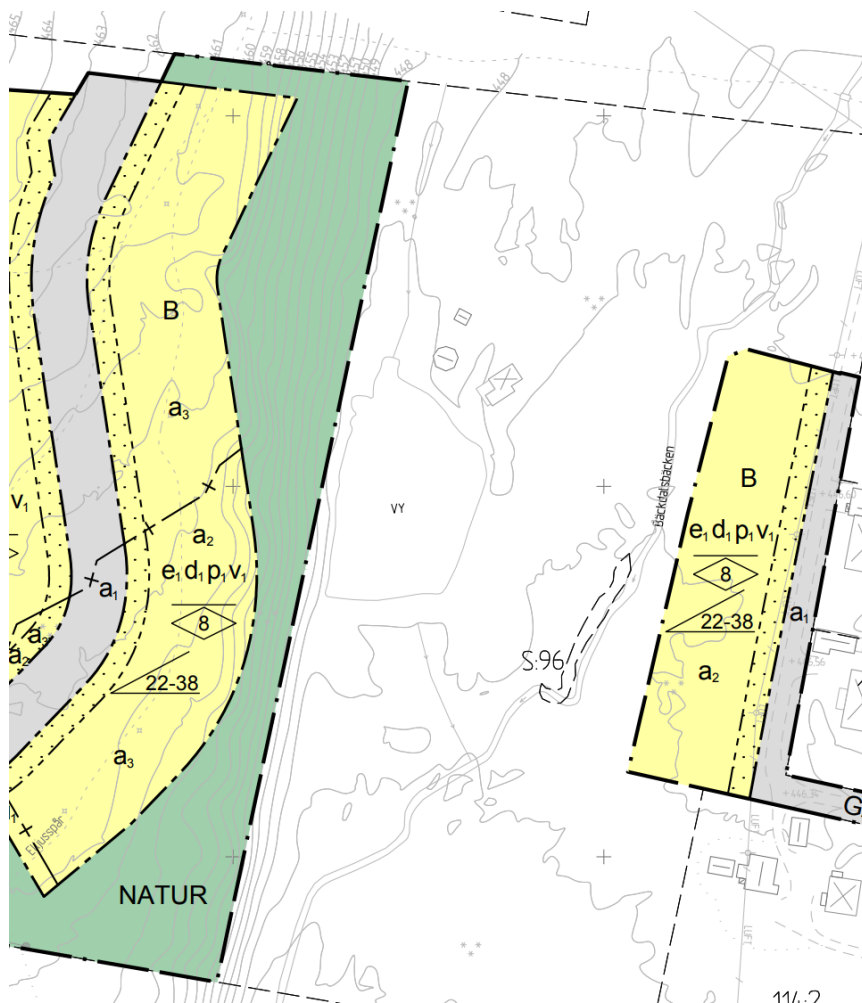


Bild 1. Visar utsnitt med höjdkurvor över området vid Rundkvistvägen och Bäckedalsbäcken.

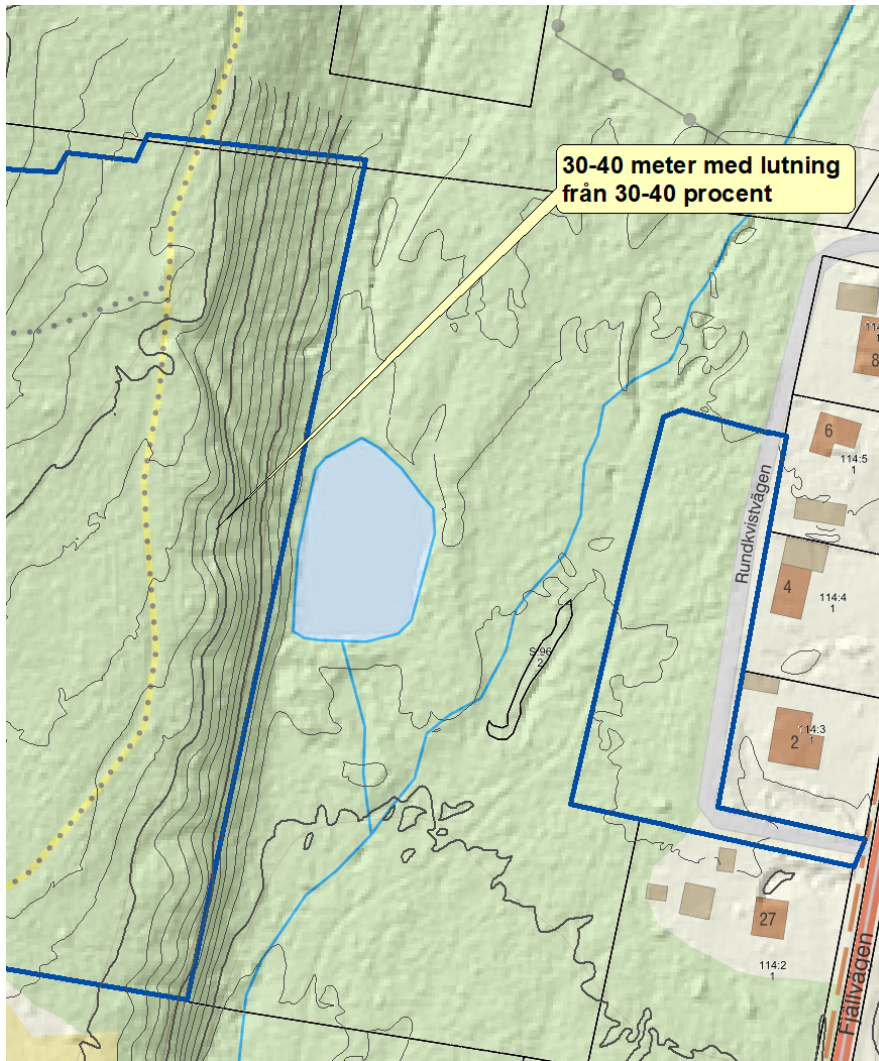


Bild 2. Visar utsnitt med höjdkurvor och terrängmodell över området vid Rundkvistvägen och Bäckedalsbäcken.

Sammantaget möjliggör planförslaget i föreslagen utformning för ett begränsat antal fastigheter. Den trafikökning som förväntas uppstå berör framför allt en begränsad del av gatan. Två mötesplatser kommer att anläggas för att underlätta mötessituationer längs den sträckan. Exploatören tar ansvar för eventuella skador på vägen till följd av exploateringen.

Alternativ med ny vägsträckning medför stor påverkan på naturmiljön genom de omfattande markarbeten som skulle krävas. Kommunen bedömer att ingreppet och påverkan på omgivningen blir alltför stort i relation till den funktion vägen skulle ha och därmed anser kommunen att förslaget inte är lämpligt att genomföra.

Med avseende på effektivt nyttjande av mark och infrastruktur, exploateringens storlek och de kompensande åtgärder som åläggs exploatören anser kommunen att de säkerhetshöjande åtgärderna som vidtas är tillräckliga för att det inte ska uppstå påtaglig risk för säkerheten i området.

Synpunkter från Privatperson 1 m fl. medför ändring av handlingarna.

7. Privatperson 2

Ifrågasätter vad som är väsentlig ändring på det nya förslaget. Trafikproblemet är detsamma om inte vägen breddas i hela sin sträckning vad gäller Skomakargatan, eller alternativt, vilket är att föredra, görs en nybyggnad av väg för anslutning till Runkvistvägen och landsvägen. Det första problemet som uppstår gäller själva byggnationer och dess byggtransporter som oundvikligt måste ske, och därefter den trafikökning som automatiskt ökar med ca 3 bilar/fastighet.

Påpekar åter igen att det redan i dag med turisttrafiken är det problem att mötas och en mötesplats gör ingen skillnad. Ny väg som ansluter till Runkvistvägen berör ingen annan fastighetsägare än den tänkte exploatören och som därigenom kan ta ut merkostnaden på försäljningen av tomterna.

Kommentar: Det som avses med väsentlig ändring i det här fallet handlar om att planområdet avgränsats på ett mer än obetydligt sätt. För kommentarer avseende synpunkter kring Skomakargatan, se kommentar till Privatperson 1 m fl.

8. Privatperson 3

Handläggningen av detta ärende är under all kritik och bör omarbetas från början.

När en plan skall antas bör man utgå från läget som är för dagen.

Vi berörda längs Skomakargatan plus angränsade fastigheter blev inbjuden till träff med planhandläggaren 16 mars, och det visar sig att kunskapen om väganslutningen var helt okänt vad gällde kvalitén på vägen och vägbredd.

Den del av Skomakargatan som skall ansluta planerade tomtområdet byggdes någon gång som ett provisorium på den tiden Vemdalen var en egen kommun (alltså före 1952). Den riktiga vägen skulle dras mellan fastigheterna 114:1 och 47:18 och ansluta till

Åsgatan (vid Lovensbacken). Detta provisorium har blivit permanentat allt eftersom kommunen först blev Hede kommun och därefter Härjedalens.

I det utskick som föreligger nu är fortfarande bara ett alternativ framtaget (Skomakargatan). Det enda godtagbara alternativet är att väganslutning sker på exploaterarens egna fastighet med anslutning till Landsvägen via Runkvistvägen. Detta förstärks av att vid godkännande för bygglov skall VA och vägar vara besiktade och godkända, detta vad gäller vägen kan då bara ske vid nybyggnad av vägkropp, som kostnadsmissigt ej är någon fördyring gentemot kostnaden för åtgärder Skomakargatan.

Har inget mot utvecklingen av nya tomter, men vi boende efter Skomakargatan vill ha en fungerande vardag, och bibehållen minst dagens kvalitet på vägen som är den enda förbindelsen till centrum.

Kommentar: Se ovanstående kommentar till Privatperson 1 m fl.

9. Privatperson 4

När det gäller dagvattenhanteringen föreslås att halmbalar placeras ut även i det västra området, åtminstone under byggfasen i de tre planerade släppunkterna vid dikesslut. Med tanke på den stora höjdskillnaden bör risken att eroderat byggsлам tar sin väg ner till relativt närliggande Bäckedalsbäcken i möjligaste mån även här tas i största beaktande. Särskilt då det ska brytas ny väg i området och planerat dike för dagvatten uppenbarligen verkar utgöra det enda större utloppet för avrinningen från den nya vägen enligt dagvattenkartan.

*Kommentar: Handlingarna kompletteras utifrån synpunkten.
Medför ändring av handlingarna.*

ÄNDRINGAR EFTER ANDRA GRANSKNING

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med information som beskriver förväntad ökning av trafik längs Skomakargatan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med förslag till skyddsåtgärder under byggskedet.

Utlåtandet är sammanställt av Malin Bernhardsson, Planingenjör, Bergs och Härjedalens kommun miljö- och byggnämnd