

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1

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.

Planförslaget var ute på samråd under tiden 2020-02-07 - 2020-02-28.

Granskning pågick mellan datumen 2021-05-20 och 2021-06-03

INKOMNA SKRIVELSER UNDER SAMRÅD

Myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Trafikverket, inga synpunkter

Sakägare, boende som berörs,
företag och organisationer m.fl.

4. Flertal privata fastighetsägare
5. Privat fastighetsägare
6. Postnord
7. BTEA
8. Räddningstjänsten Jämtland, inga synpunkter
9. LRF

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE AV DESSA

1. Lantmäteriet

Om elljusspår förläggs till naturmark med enskilt huvudmannaskap kommer det att ingå i GA (gemensamhetsanläggning). Om kommunen vill vara säker på att elljusspår inte inkluderas i GA utan i stället kan förvaltas av spårhållaren bör det hantera på annat sätt i planen.

Kommentar: Elljusspåret är till för allmänheten och ska inte tjäna fastigheterna inom planområdets behov. Detaljplanen justeras därför för att inte omfatta elljusspåret. Föranleder ändring av planförslaget.

Del av Skomakargatan ingår i detaljplanen. Det bör tydliggöras i planbeskrivningen vem som ska initiera och bekosta bildande av GA för Skomakargatan och Rundkvistvägen, samt vilka konsekvenser det innebär för fastigheter som ligger utanför planområdet men som nyttjar gatorna för in- och utfart.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text. Föranleder ändring av planhandlingarna.

Planbeskrivningen bör tydliggöra vem som ansvarar för att initiera och bekosta bildande av ledningsrätt för drift och skötsel av ledningar.

Kommentar: VA-huvudmannen ansvarar för att ansöka och bekosta bildandet av ledningsrätt. Detta framgår av den reviderade planbeskrivningen. Föranleder ändring av planhandlingarna.

Osäkra fastighetsgränser

*Fastighetsgränser med 0,025 m kvalitet samt gränser med osäker kvalitet
Lantmäteriet uppmanar till kontrollmätning av gränser med kvalitet 0,025.*

Kommentar: Gränserna har mätts in i fält och grundkarta har uppdaterats med denna information.

2. Länsstyrelsen

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

Bestämmelserna för upphävande av strandskyddet behöver justeras för att planen inte ska överprövas. Bestämmelsen under "Administrativa bestämmelser Hela planområdet" behöver tas bort från plankartan.

Kommentar: Plankartan revideras så att det framgår att strandskyddet upphävs inom vissa områden inom kvartersmark och gatemark. Upphävandet av strandskyddet tydliggörs i illustrationskartan.

Föranleder ändring av planhandlingarna.

3. Trafikverket

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

4. Flertal privata fastighetsägare

Boende längs med Skomakargatan har inkommit med ett flertal gemensamma frågor och synpunkter. Synpunkterna bemöts löpande för respektive fråga/synpunkt:

1. Vilket avstånd lämnas mellan bebyggelse och skidspår? Vem bekostar omdragning av spåret?
Kommentar: Då skidspåret inte är till för boende inom planområdet justeras planen och skidspåret lämnas utanför detaljplanen. Omläggningen av spåret hanteras via överenskommelse mellan markägare och spårhållare.
2. Är dagvattenhantering dimensionerad för att kunna hantera smältvatten från snötipp? Hur säkerställs att smältvatten inte rinner till vattendrag? Då det inte finns någon biltvätt i Vemdalen är risken stor för att biltvätt kommer att ske på fastigheten.
Kommentar: Naturmarken inom planområdet kan användas för snöupplag. Det finns ingen mark utpekad för någon större snötipp utan för att möjliggöra normal snöröjning av gatumarken. Genom att snön ligger på naturmark finns goda förutsättningar för att vatten kan infiltrera genom marken och inte rinna av som dagvatten på hårdgjord yta. Inga diken eller vattendrag som kan leda dagvatten till Bäckedalsbäcken korsar planområdet. Det avledande diket som planeras kommer att avleda vatten till naturmark på tillräckligt avstånd för att det ska sila över och infiltrera i mark mellan planområdet och bäcken.
3. Hur hanteras resultat från arkeologisk undersökning?
Kommentar: Den arkeologiska utredningen är färdigställd och därmed kan marken tas i anspråk enligt den ansökan om ingrepp i fornlämning som kommunen lämnade in till Länsstyrelsen.
4. Hur mycket ska marken höjas (map. höjdsättning för dagvattenhantering)? Nockhöjd på 8 m ändrar karaktären på området.
Kommentar: Med höjdsättning avses att marken inom fastigheten ska planeras och anpassas för att avrinningen ska ske från huset och inte mot huset. Det innebär inte någon generell höjning av marken.
5. Privatperson nämnd med namn i samrådsredogörelsen. Anmärkningsvärt.
Kommentar: Ett beklagligt misstag av kommunen.
6. Benämningen "prickmark" finns kvar i planförslaget.
Kommentar: Den prickmark som tagits bort från plankartan avser områden som utgör markreservat för underjordiska ledningar. Detta utifrån Lantmäteriets synpunkt i samrådet.
7. Vilka beräkningar avseende bärighet, säkerhetsanalyser kring byggskedet har gjorts och hur ska dagvatten/avlopp/eventuella snötippor hanteras under byggtid?
Kommentar: Kommunen har inte utfört några särskilda beräkningar kring Skomakargatans bärighet eller tagit fram särskilda säkerhetsanalyser. Avsnittet i planbeskrivningen om dagvattenhantering inkluderar även hantering under byggskedet.
8. En tydligare text om att skoteråkning inte är tillåten längs Skomakargatan önskas.
Kommentar: Texten i planbeskrivningen justeras för ökad tydlighet. Föranleder ändring av handlingarna.

9. Finns tillräcklig kapacitet i kommunens avloppsreningsverk?

Kommentar: Ja, de nya fastigheterna kan anslutas till kommunens reningsverk.

Synpunkter specifikt kring Skomakargatan:

10. Skomakargatans bärighet är dålig då den en gång byggdes som temporär väg. Den har sedan trots uteblivna förstärkningsåtgärder blivit en permanent lösning. Kommunen har tidigare menat att en ny väg ska gå från Rundkvistvägen. Varför har kommunen ändrat ställning? Vem bekostar förbättring av väg innan övertagande av vägsamfällighet? Det finns en risk att fastighetsägare belastas med kostnader för upprustning av väg utifrån det skick den har idag och med den ökade belastning som planförslaget möjliggör.

Kommentar: Att nyttja befintlig väg innebär mer effektivt nyttjande av resurser och mindre ingrepp i naturmark. Eventuella behov av åtgärder på Skomakargatan inför bildande av gemensamhetsanläggning hanteras inte i den här detaljplanen – utan är en fråga som hanteras inom ramen för förrättningen som kommunen har ansökt om.

11. Vägen är inte bred nog i dagsläget för att möjliggöra mötande trafik. Detta är ett problem året runt även vid möte med tung trafik. Är åtgärder inom planområdet tillräckliga? Hur ser kommunen till säkerheten på sträckan Lövåsgården-Skomakargatan 4? Det antal lägenheter som planen medger kan medföra en större ökning av trafiken.

Kommentar: Enligt Trafikverkets riktlinjer för enskilda vägar ska vägar med vägbredd på mindre än fem meter förses med mötesfickor var 200:e meter med fri sikt mellan mötesplatserna. För att uppnå det kommer en mötesficka att anläggas på sträckan mellan Lövåsgatan och kurvan för att kompensera för ökad trafik på vägen.

Åtgärden är inte del av detaljplanen utan är en överenskommelse mellan exploatören och Härjedalens kommun. Utöver det kommer mötesmöjlighet att säkerställas på sträckan som ingår i planområdet.

12. När har Skomakargatan besiktigats och vad säger protokollet? Det finns brister både vad gäller omhändertagande av dagvatten och (numer lagade) skador på vägen.

Kommentar: Skomakargatan har besiktigats inom ramen för Trafikverkets tillsyn över vägar som emottar statligt stöd. Kommunen har inte genomfört någon besiktning. Frågor om skick och hantering av eventuella skador inför ett överlämnande hanteras inom förrättning – inte i detaljplanarbetet.

13. Planen tillåter två lägenheter per fastighet vilket öppnar upp för uthyrning. Borde inte planen begränsa till en lägenhet per fastighet då kommunen säger sig vilja se permanent boende? Ett förslag bör utformas med begränsning till en lägenhet/fastighet, maximal nockhöjd 5 meter, skylt för gårdsgenomfart vid Skomakargatan 4 samt att avvikelser från plan inte accepteras.

Kommentar: Enligt plan- och bygglagen (9 kap 4§) har en fastighetsägare rätt att skapa fler än en lägenhet per fastighet, oavsett vad detaljplanen säger. Därför medger planen två lägenheter då det stämmer bättre överens med lagstiftningen.

Kommunen har ingen möjlighet att genom detaljplanen reglera hur privata fastighetsägare använder sina fastigheter. Det är dock kommunens förhoppning att fastigheterna ska användas för permanentboende.

Förhoppningen om permanentboende är också anledningen till att nockhöjden kommer att vara åtta meter i planen – för att möjliggöra ett ändamålsenligt boende. Eventuella mindre avvikelser från detaljplanen prövas inom ramen för ordinarie hantering av bygglovsansökan. Kommunen har inget lagstöd för annan hantering.

Skyltning av väg hanteras och regleras inte genom planläggning. Planen sätter dock inga hinder för skyltning.

5. Privat fastighetsägare

Vill ha förtydligande avseende höjdsättning av mark i relation till nockhöjd. Undrar om infart till området med 11 tomter kan flyttas nedåt gatan?

Anser att avfallshanteringsstationen bör flyttas längre ned på gatan för kortare transporter och mindre störning. Motsätter sig de tre fastigheterna längs med gatan då den förtätning som det innebär förändrar karaktären på området längs med Skomakargatan.

Kommentar: Med "höjdsättning" menas inte att marken ska höjas, utan planeras för att inte skapa instängda områden dit vatten letar sig och det handlar oftast om små justeringar.

Avfallshanteringsstationen och infarten till området flyttas längre ned på gatan.

Fler permanent boende invånare är Härjedalens kommunen största utmaning och mål.

Vemdalen är en av de orter där det finns en efterfrågan på boende och marken bör nyttjas effektivt. Därför har även marken på östra sidan Skomakargatan inkluderats i planen.

Föranleder ändring av planförslaget

6. Postnord

Meddelar att postlådor ska placeras i en lådsamling vid infarten till området. En placering som inte är godkända leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar: Kommunen noterar synpunkterna och planerar för lämpligt utrymme.

7. BTEA

Har synpunkter på den triangulära formen på E3-område för transformatorstation och önskar ändring av ytan till en mer rektangulär form för att utrustning ska rymmas inom ytan.

Kommentar: E3-området flyttas enligt BTEA:s instruktioner. Föranleder ändring av planförslaget.

8. Räddningstjänsten Jämtland

Räddningstjänsten har inga synpunkter på planförslaget.

9. LRF

Anser att all jordbruksmark i kommunen i största möjliga utsträckning ska undantas från bebyggelse.

Kommentar:

Kommunen noterar synpunkterna. Medför ingen ändring av planförslaget.

Malin Bernhardsson

Planingenjör, för Bergs och Härjedalens kommun miljö- och byggnämnd