

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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 har varit ute på samråd under tiden 2020-02-07 - 2020-02-28.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER SAMRÅD

Myndigheter m.fl.

1. Lantmäteriet
2. Länsstyrelsen
3. Trafikverket, ingen erinran

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

4. Privatperson 1
5. Privatperson 2
6. Privatperson 3
7. Privatperson 4
8. Privatperson 5
9. Privatpersoner 6&7
10. PostNord, ingen erinran
11. Skanova AB
12. Vatten och miljöresurs AB
13. Privatperson 8 m fl.

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH BEMÖTANDE AV DESSA FÖLJER NEDAN

1. Lantmäteriet

Vägservitutet för Vemdalens Kyrkby 114:8

Generellt bra och tydligt stycke om Vemdalens Kyrkby 114:8s servitut för utfart. Dock saknas en konsekvensbeskrivning om att delar av servitutsområdet beläggs med allmän platsmark, GATA. Detta innebär att servitutets omfattning bör minska och därmed aktualiseras en ersättningsfråga (FBL kap. 5) eftersom fastighetens rättighet minskar.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med konsekvensbeskrivning för servitutsområdet då en mindre del av detta område planläggs som allmän platsmark, GATA.

Rundkvistvägen

Enligt planbeskrivningen så kommer Rundkvistvägen att ligga under kommunal väghållning med enskilt huvudmannaskap. Vad innebär det? Enligt planen blir vägen allmän plats med enskilt huvudmannaskap, vilket innebär att om någon ansöker kan alla som nyttjar vägen tvingas in i en gemensamhetsanläggning oavsett vad kommunfullmäktige har beslutat. Om kommunen med sin goda vilja avser att underhålla vägen bör man först överväga om det inte ska vara kommunalt huvudmannaskap. Har man däremot för avsikt att i ett senare skede avveckla underhållet av vägen bör det förtydligas att det när som helst kan bli fastighetsägarna, som för utfart måste nyttja vägen, som kan tvingas förvalta den.

Kommentar: Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark i området. Kommunen sköter idag underhållet av vägen men kommer i framtiden att upphöra med detta i enlighet med kommunfullmäktiges beslut §105/2019. Planbeskrivningen kompletteras med konsekvenser av detta.

Kombinera prickmark med markreservat

Enligt Boverkets rekommendationer kan man kombinera markreservat för underjordiska ledningar och prickmark, men det finns oftast inget behov av detta, eftersom markreservatet i sig innebär att kommunen inte får lämna bygglov som hindrar markreservatets syfte. Genom att ta bort prickmarken i dessa områden skulle detaljplanen sannolikt bli lättare att tyda och man undviker onödig överreglering.

Kommentar: Plankartan ändras så att prickmarken tas bort inom u-områden, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Osäkra fastighetsgränser

Observera att fastighetsgränserna mellan Vemdalens Kyrkby 114:3-5 och Vemdalens Kyrkby 114:1 är mycket osäkra. Gränsens läge borde konstateras innan planen beslutas, om det inte redan är gjort. Antingen genom att gränserna mäts in eller att de bestäms i en fastighetsbestämning (om inte gränsmarkeringarna kan hittas). Riskerna kan vara att man planlägger en bostadsfastighet med allmän platsmark.

Kommentar: Grundkartans gränser och noggrannhet ses över i området för Vemdalens Kyrkby 114:3-5 och Rundkvistvägen. Detta kommer att göras innan planen antas av kommunen. Noggrannhet för fastighetsgränser ska anges på grundkartan.

Ändamål för gemensamhetsanläggning

Under fastighetsrättsliga frågor står det att en ny gemensamhetsanläggning ska bildas med ändamålet "Ny gatumark". Ändamålet bör sannolikt vara "Väg". Det kan mycket väl vara skilda ägarförhållanden på själva vägen och marken (fastigheten/samfälligheten) den ligger på, därför skulle "gatumark" kunna misstolkas att framtida förvaltande samfällighetsförening måste äga marken under också.

Kommentar: Planbeskrivningen ändras så att det framgår att ändamålet med ga:n är väg.

Elljusspår och spårhållare

Planbeskrivningen talar en del om en spårhållare av elljusspåret. Kanske kunde planbeskrivningen utveckla lite mer varför området inte planläggs som Kvartersmark, Friluftsliv och camping (N) istället. Även inom den användningen ingår t ex elljusspår. Är det för att särskilja ägandet av marken och motionsanläggningen?

Kommentar: Nuvarande elljusspår är upplåtet med ett muntligt avtal och inte med någon bildad rättighet eller nyttjanderätt. Exploatören och spårhållaren är ense om att det även fortsättningsvis ska finnas ett elljusspår i området. Naturmarken har lagts ut för att utgöra ett trevligt och grönt inslag vilket skapar en god boendemiljö för tillkommande bostäder för området som helhet. Inom naturmarken ryms även användningen elljusspår, men en bestämmelse har lagts till för att säkerställa att elljusspåret finns kvar inom området. Planförslagets utformning säkerställer även att allmänheten fortsättningsvis ges tillgång till elljusspåret.

Att planlägga elljusspåret genom kvartersmark för friluftsliv och camping är också möjligt men det ger en vidare användning som medger att marken även kan förses med anläggningar och byggnader som ska vara till för det rörliga friluftslivet samt camping. En sådan användning hade medfört en betydligt större omgivningspåverkan och hade inte varit förenlig med kommunens och exploatörens intentioner med området. Att precisera användningen för friluftsliv och camping till skidanläggning/elljusspår medför att omotiverat mycket mark planläggs för ett begränsat ändamål vilket inte är syftet med planläggningen. Mot bakgrund av att elljusspårets sträckning inte klarlagt i detalj är det därmed också olämpligt att planlägga ett sådant "stråk" som kvartersmark.

Lantmäteriets yttrande medför ändring av planhandlingarna.

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.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunens bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Riksintressen

Friluftsliv

Östra delen av planområdet som möjliggör för tre tomter ligger inom riksintresse för rörligt friluftsliv "Fjällvärlden" enligt 4 kap. 2 § miljöbalken (MB). Kommunen bedömer att ett genomförande av planförslaget inte kommer att strida mot detta intresse. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Kommunikation

Länsväg 315 som är utpekad som riksintresse för kommunikation enligt 3 kap. 8 § MB ligger öster om planområdet. Kommunen bedömer att riksintresset inte kommer att påverkas då planförslaget kommer att nyttja befintlig anslutning till väg 315. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Miljö kvalitetsnormer

Öster om planområdet, på andra sidan av länsväg 315, ligger vattenförekomsten Norr-Veman som omfattas av miljö kvalitetsnormer. Planområdet ligger även inom område för grundvattenförekomsten Vemdalen-Prins. Kommunen gör bedömningen att den planerade exploateringen inte kommer att försvåra uppfyllelsen av miljö kvalitetsnormerna. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Strandskydd

Kommunen har i sin LIS-plan, som utgör ett tematiskt tillägg till översiktsplanen för Härjedalens kommun, pekat ut området längs med Bäckedalsbäcken. Kommunen bedömer att strandskyddet inom kvartersmark för bostäder och gatemark kan upphävas med hänvisning till särskilt skäl enligt 7 kap. 18 § d MB, då delar av planområdet ingår i utpekad LIS-område. Detaljplanen innebär att nya bostäder kan uppföras vilket främjar att det finns tillräckligt boende i området så att kommersiell och offentlig service ska kunna finnas kvar och utvecklas. Kommunen bedömer även att ett upphävande av strandskyddet kan ske utan att dess syften äventyras. Länsstyrelsen bedömer att upphävandet är i linje med strandskyddsbestämmelserna.

Länsstyrelsen saknar i plankarta en gräns för området där strandskyddet ska upphävas. Det bör även beskrivas inom vilken typ av mark som strandskyddet ska upphävas. Formulering i planbeskrivning behöver även ses över.

Kommentar: Plankartan kompletteras så att det framgår i vilka delar som strandskyddet upphävs samt motivering för detta i planbeskrivningen.

Råd och allmänna synpunkter

Förhållande till gällande översiktsplan

Kommunen bedömer att markanvändningen i planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen för Härjedalens kommun och planprogrammet för Vemdalen. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Dagvatten

I planbeskrivningen står beskrivet att dagvattnet från planen leds till ett avledande dike i områdets sydöstra spets som avslutas med erosionsskydd. Länsstyrelsen önskar att man i planbeskrivningen förtydligar hur det avledande diket avslutas och hur det är tänkt att dagvattnet transporteras vidare till Bäckedalsbäcken. Länsstyrelsen anser att utrymme för planerade diken för dagvattensystemet borde säkerställs genom planbestämmelser på plankartan. Kommunen beskriver att utformning av dike och skötsel för områdets östra del under byggskedet bestäms slutligen vid bygglovsgivning. Länsstyrelsen anser att detta även behöver beaktas för det västra området för att minimera slamtransporter under byggskedet.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med tydligare beskrivning angående principerna för avledningsdiket och hur detta är tänkt att utformas samt dess funktion. Åtgärder och hantering för att minimera slamtransport till Bäckedalsbäcken från det västra området förs även in planbeskrivningen.

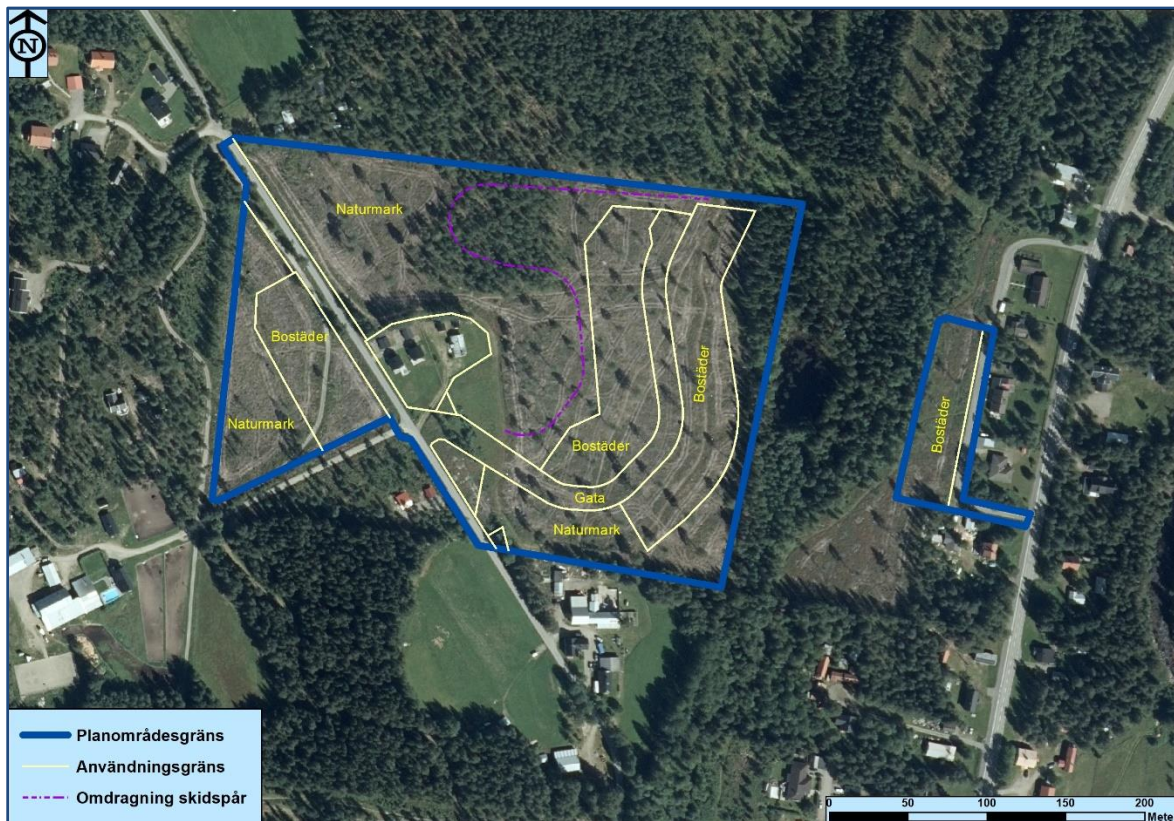
Planförslaget justeras genom att den västra tomten ner med Vemdalens Kyrkby 32:62 flyttas till ovansidan av den planerade vägen. Kvartersmark för bostäder i denna del ersätts med allmän platsmark, natur. Därmed finns det ytterligare mark för planering och utförande av avledningsdiket. Avledningsdiket är inte detaljprojekterat men dess ungefärliga läge och utförande tillgodoses inom naturmarken. Exploateringsavtalet som tecknas mellan kommunen och exploatören reglerar läge och utförande av avledningsdiket i mer detalj. Kommunen anser att planförslagets utformning och markanvändning samt exploateringsavtal tillgodoser utrymme och placering av avledningsdiket utan införande av ytterligare bestämmelser inom naturmarken.

Natur

I planbeskrivningen framgår att området nyligen avverkats och saknar naturvärden. Länsstyrelsen saknar en beskrivning hur kommunen gjort bedömningen att området saknar naturvärden och att inga fridlysta arter enligt Artskyddsförordningen (2007:845) berörs av exploateringen.

Kommentar: Planområdet utgörs av homogen, konventionellt brukad, kalavverkad skogsmark. Inga ur naturvårdssynpunkt värdefulla miljöer så som äldre skogsbestånd, branter, våtmarker eller bäckar finns inom området som påverkas. Det saknas även till exempel död ved, gamla och grova träd, olikåldrig trädstruktur, lövträd och andra strukturer som ger förutsättningar för artrika skogsmiljöer. Genom att skogen har brukats och nu även avverkats har det inte funnits någon längre kontinuitet i skogen vilket är en viktig förutsättning för utveckling av artsamhällen i skogsmiljöer.

Förutsättningarna för att det ska finnas högre artvärden inom planområdet är därmed relativt små. Om det har funnits arter med högre naturvärden inom planområdet har de i och med att området avverkades redan förlorat de förutsättningar som gjorde att de utvecklades på platsen. Kommunen bedömer därmed att området saknar betydande naturvärden, och att sannolikheten för att fridlysta arter ska finnas inom området är liten. Karta 1 nedan visar att områden som berörs av kvartersmark samt vägar ligger inom mark där skogen avverkats.



Karta 1. Visar planområdet efter genomförd avverkning.

Räddningstjänst

Länsstyrelsen vill upplysa om att enligt handlingsplanen för Jämtlands Räddningstjänstförbund ska avståndet och utformning av brandposter till villor vara högst 200 m med ett flöde på 600 l/min. Alternativt om räddningstjänsten har tankfordon som täcker behovet av släckvatten så ska det finnas brandposter med flödet 1200 l/min om avståndet till byggnad är 1-5 km. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver hämta in synpunkter från Räddningstjänstförbundet avseende brandvattenförsörjning.

Kommentar: I planbeskrivningen framgår att brandvatten kan hämtas från brandpost i det kommunala nätet som ligger cirka 250 meter från det östra området respektive 1 300 meter från det större västra området. Vatten för släckning av bränder erhålls från tankfordon. Planbeskrivningen kompletteras med att brandposten har tillräckligt flöde för tankfordon.

Vatten och avlopp

Av planbeskrivningen framgår att några blivande fastigheter längs den nya vägen inom det västra området kräver att bebyggelsen placeras i anslutning mot gatumarken. Detta för att inte bebyggelsen ska hamna alltför lågt i förhållande till anslutningspunkter för VA som ligger inom gatumarken. Länsstyrelsen konstaterar att enligt plankarta tillåts byggnader inom hela kvartersmarken för bostäder längs med den planerade gatan. Länsstyrelsen önskar att kommunen tydliggör om detta anses vara inom tillräckligt avstånd för att bedömas vara i anslutning till gatumarken som kommunen anger som ett krav enligt ovan.

Kommentar: Bebyggelsens placering inom fastigheten är inget krav från kommunens sida och avstånden mot gatan behöver därför inte regleras på plankartan. Om en blivande fastighetsägare inte vill placera bebyggelsen så att denna kan anslutas med självfallsledningar så får fastighetsägaren presentera en annan avloppslösning vid bygglovsgivning.

Fornlämningar

Länsstyrelsen gör bedömningen att exploateringen är så pass stor och har en sådan lokalisering att det kommer att krävas att en arkeologisk utredning genomförs för området innan arbete får påbörjas.

I Vemdalen finns ett mycket stort antal kända järnframställningsplatser i form av blästbrukslämningar. Järnframställningsplatser ligger i närheten av vatten. Omkring Vemdalen kan man se att kända lämningar följer vattendragen Norr-Veman, Sör-Veman och Veman. Utifrån stråket med kända fornlämningar gör Länsstyrelsen bedömningen att planområdet ligger på ett sådant avstånd från Norr-Veman att en arkeologisk utredning behöver genomföras för att utreda om det finns några okända fornlämningar som kan komma att beröras av exploateringen.

Fornlämningar både kända och okända är skyddade av kulturmiljölagen KML och får inte ska skadas i samband med arbeten/exploatering.

Enligt 2 kap. 6 § KML är det förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fornlämning. Enligt 2 kap 14 § KML ska markägaren/exploatören bekosta de arkeologiska åtgärderna som krävs.

Kommentar: En arkeologisk utredning inom planområdet har genomförts. Två röjningsrösen, fossila åkrar, påträffades och dessa klassades som fornlämningar. Planförslagets utformning har studerats om för att på ett bättre sätt beakta dokumenterade fornlämningar i området. En fornlämning berörs emellertid av gatumark enligt planförslaget. Kommunen har lämnat in en ansökan om ingrepp i fornlämning och Länsstyrelsen har beslutat om arkeologisk undersökning av den berörda fornlämningen, L2020:4169. Undersökningen ska vara genomförd innan några markarbeten påbörjas.

Plankarta

Länsstyrelsen vill upplysa om att minsta fastighetsstorlek skiljer sig mellan plankarta och planbeskrivning.

Kommentar: På plankartan finns bestämmelse om minsta fastighetsstorlek som anger 1 000 m². I planbeskrivningen framgår också att minsta fastighetsstorlek är 1 000 m² men att blivande fastigheter kan styckas av med minsta fastighetsstorlek om minst 1 200 m² enligt illustrationskartan. Resonemanget ovan ses över och förtydligas så att det klart och tydligt framgår att minsta fastighetsstorlek är 1 000 m² enligt bestämmelsen på plankartan.

Länsstyrelsens yttrande medför ändring av planhandlingarna.

4. Privatperson 1

De har varit på plats och fått sig en uppfattning om planförslaget som de inte är nöjd med. Det är runt om deras fastighet, både framför och på andra sidan gatan, vilket stör både utsikt och avskildhet. Det framgår i detaljplanen att byggnader upp till 8 meter är tillåtna, vilket inte är acceptabelt för dem.

Ägaren till Vemdalens Kyrkby 114:1 har avverkat stora delar av fastigheten. De föreslår att nya tomter i stället planläggs längre upp utmed Skomakargatan.

Kommentar: Kommunen har förståelse för synpunkterna då utbyggnaden av planen medför en förändring av närmiljön för några fastighetsägare. Många fastighetsägare sätter stort värde på utsikt och avskildhet, det är också aspekter som kan utgöra skäl till att man väljer att bosätta sig på en viss plats.

Kommunen har tillsammans med exploatören studerat olika utformningar av bebyggelsen och tillhörande infrastruktur för området. Ett alternativ som studerats innebär att nya tomter placeras på ömse sidor om Skomakargatan samt att ny väg anläggs för flera tomter nordöst om Vemdalens Kyrkby 114:8. Med ett sådant alternativ sker förtätningen av bebyggelsen tätare inpå fastigheterna och bebyggelsen längs med Skomakargatan. Elljusspåret som är ett viktigt och uppskattat inslag i området, hamnar tätare inpå byggelsen för de nya fastigheterna, vilket kommunen anser kan upplevas som påträngande.

Med planförslagets utformning skapas en viss avskildhet mellan den befintliga bebyggelsen inom Vemdalens Kyrkby 114:7 och 114:8 och den tillkommande bebyggelsen som planeras längs med den nya vägen. Elljusspåret kan läggas om så att nya fastigheter inte får spåret tätt inpå sin boendemiljö. Kommunen har studerat området och dess beskaffenhet genom fältbesök. Genom att placera merparten av de tillkommande fastigheterna längs med den nya vägen, nedanför den befintliga bebyggelsen för Vemdalens Kyrkby 114:7 och 114:8, förläggs vägen inom relativt plan mark och fastigheterna erhåller en attraktiv och lite avskilt läge. Elljusspåret kan därmed flyttas till naturmarken ovanför den nya vägen och ges därmed ett bättre läge då omkringliggande mark inte exploateras för bostäder.

Planförslaget anger vidare möjlighet att bilda tre fastigheter direkt i anslutning till Skomakargatan. Detta område anses lämpligt för nya bostäder då befintlig infrastruktur

genom väg, vatten och avlopp finns framdraget vilket bedöms vara en naturlig förtätning i ett attraktivt område. Att förtäta den befintliga bebyggelsen i attraktiva lägen är en del i kommunens utvecklingsstrategi och en väsentlig förutsättning för att öka befolkningen och skatteintäkterna för kommunen.

Detaljplanen anger åtta meters nockhöjd för bebyggelsen vilket betyder den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Byggnadshöjden, som är ett annat begrepp för att ange bebyggelsens höjd, blir därmed lägre än åtta meter (se skiss nedan).

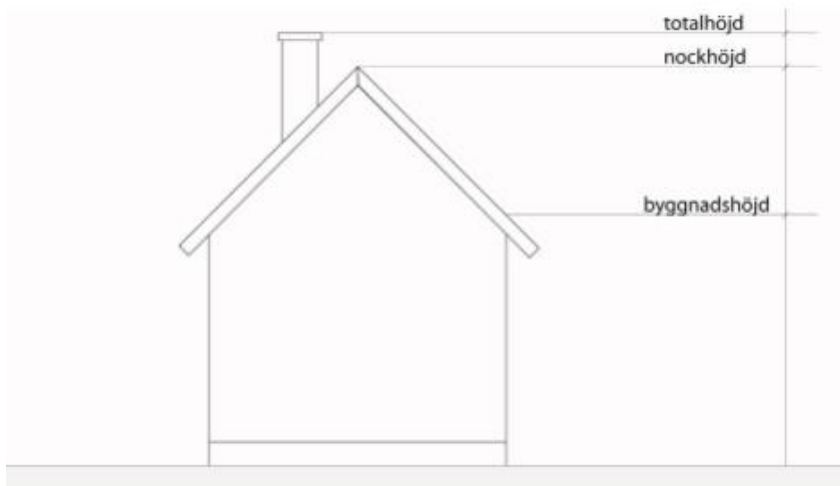


Illustration som visar skillnaden mellan nockhöjd och byggnadshöjd (Boverket).

En byggnadshöjd enligt planförslaget, högsta nockhöjd 8,0 meter, medger att bebyggelsen kan uppföras som 1.5-planshus med 2 plan men det övre planet begränsas av snedtak. Denna utformning av bebyggelsen förekommer sedan tidigare i området. Kommunens anser att bebyggelsens höjd är lämplig utifrån förutsättningar i området, tidigare uppförd bebyggelsen samt att för att tillskapa ett attraktivt boende.

Planförslaget är utformat så att den större delen av tillkommande fastigheter placeras nedanför den befintliga bebyggelsen och dess utblickar som framförallt ligger mot söder/sydöst. Enligt grundkarta och illustrationskartan så placeras huvuddelen av bebyggelsen betydligt lägre än den befintliga bebyggelsen. Därmed gör kommunen bedömningen att utblickarna från befintlig bebyggelse påverkas, men inte på ett väsentligt sätt. Kommunen anser att skälig hänsyn har tagits till enskilda intressen, till exempel bibehållen utsikt vid tillkommande bebyggelse.

Yttrandet medför ingen ändring av planhandlingarna.

5. Privatperson 2

Anser att det behövs en bättre utredning angående vägen till tomtområdet. I dagens läge är det kommunen som sköter om vägen, vilket kanske inte är något större problem, men kommunen håller på att avsäga sig ansvaret. I dagens läge finns det ingen vägförening för Skomakargatan. Det finns alltså ingen styrelse för vägen som kan yttra sig.

Belastningen på vägen ökar med 25 – 30 % och det kanske behövs vissa förstärkningar. Vägen byggdes på 50-talet, då var det 6 fastigheter som nyttjade den. Den har förbättrats med beläggning, men har halvdålig undergrund. Idag betjänar vägen ca 40 fastigheter och med 14 nya fastigheter blir det en betydlig ökning. Eventuellt är vägen i behov av breddning. Om kommunen gör detta före överlämnandet kan denna ökning accepteras. I annat fall måste det utredas om vägen klarar denna utökning.

Kommer kommunen inte fram till någon bra lösning för Skomakargatan bör de kanske undersöka en ny vägsträckning där utfarten går över grannfastigheterna mot Industriområdet vid Sätervägen.

Kommentar: Precis som det anges ovan, så är det troligt att belastningen på Skomakargatan och även Lövåsgatan ökar med cirka 25-30 % då det västra området är fullt utbyggt. Under samrådet av planförslaget har det även kommit fram synpunkter om att vägarna redan idag är hårt belastade och att det är svårt att mötas längs vägen.

För att klara denna ökning av trafiken behöver vägen till den västra delen av planområdet ges en bättre standard för att upprätthålla trafiksäkerheten för boenden i området. Plankartan ändras genom att vägområdet längs med Skomakargatan utökas några meter för att möjliggöra att vägen breddas och ges en bättre standard. Vägområdet utökas även för att möjliggöra anläggande av en mötesplats inom planområdet. En mötesplats anläggs mellan ytan för avfallshantering och tryckstegringsstationen, vilket underlättar möten längs med Skomakargatan.

Ändringar av plankartan enligt ovan, medför att det i framtiden kan utföras åtgärder för att höja trafiksäkerheten inom den mark som planförslaget reglerar. För att se över vägstandarden och vidta åtgärder utanför planområdet krävs ett större omtag då ett stort antal fastighetsägare berörs av vägen och åtgärderna.

Kommunen har beslutat att upphöra med driften av enskilda vägar inom kommunen. Driften av enskilda vägar överlämnas till fastighetsägarna 1 oktober 2022 enligt förslag till beslut i kommunen. För Skomakargatan finns idag ingen förvaltning utöver att kommunen utför skötsel av vägen. Därmed krävs det att det bildas en förvaltande organisation för vägen. En sådan organisation kan bildas genom en lantmäteriförrättning, där en gemensamhetsanläggning för ändamål väg bildas. En sådan anläggning förvaltas sedan av en samfällighetsförening. Deltagande fastigheter i gemensamhetsanläggningen och samfällighetsföreningen är de fastigheter som är beroende av vägen. Processen med att bilda en förvaltande organisation kan initieras av en enskild fastighetsägare, exploatören eller kommunen. Kommunen har redan initierat processen med att bilda gemensamhetsanläggningar för de vägar som berörs av kommunens beslut avseende överlämnande. Vägarna som berörs har besiktats av kommunen. Eventuellt behov av standardhöjande och förbättringsåtgärder hanteras inom kommande lantmäteriförrättning.

Kommunen anser att ändring av plankartan, med större vägområde för Skomakargatan samt anläggande av mötesplats gör det möjligt att bygga ut området med fler bostäder utan att trafiksäkerheten äventyras i området. Åtgärderna som exploatören vidtar i samband med

exploateringen bedöms som skäliga för att genomföra planen. Att se över hela Skomakargatan och Lövåsvägen ligger utanför vad planförslaget kan reglera och kommunen anser det inte skäligt att detta åligger den enskilde exploitören. En översyn och höjande av standard för områdets vägar berör ett stort antal fastighetsägare och behöver utföras med ett samlat grepp. Frågan om standardhöjning kan enbart lösas vid en lantmäteriförrättning eftersom så många fastigheter berörs.

Yttrandet medför ändring av planhandlingarna.

6. Privatperson 3

Har inte erhållit någon information om exploateringen trots att det hänvisas till Skomakargatan som tillfart avseende 14 av planens nya fastigheter. I ett tidigare skede har det pratats om ny väg till området från Landsvägen/Runkvistvägen.

Vi är ett antal fastighetsägare som är direkt berörda då vägen inte är dimensionerad för den ökade belastningen som projektet pekar på. Redan idag är det problem med möten vintertid och i de flesta fall får man svänga in där det finns infarter. Av den anledningen bör exploateringen projekteras om med ny påfart från Landsvägen.

Kommentar: Planförslaget har skickats ut enligt en fastighetsförteckning där fastighetsägare och rättighetsinnehavare inom och i anslutning till planområdet erhållit hänvisning till handlingarna som tillgängliggjorts på kommunens hemsida.

Kommentar: Synpunkter omkring trafik och standard på Skomakargatan har tidigare bemötts under yttrande från Privatperson 2.

Kommunen anser inte att det är skäligt att planområdet ges en annan tillfartsväg än genom Skomakargatan då detta skulle medföra väsentliga ingrepp i nya markområden och därmed ökad omgivningspåverkan.

Yttrandet medför ändring av planhandlingarna.

7. Privatperson 4

Anser att planområdet enbart ska rikta sig mot permanentboende. Inga fler turismområden behövs. Det är mer än nog som det är.

Hon undrar också hur elljusspåret ska kunna vara kvar när det blir 17 nya fastigheter där spåret går – det är bara en utopi.

Framför allt gäller att vägen upp till området redan är hårt trafikerad vintertid. Hon undrar hur det ska när så många nya fastigheter planläggs. Varför löper inte vägsträckningen från landsvägen i stället?

Kommentar: I detaljplan är det inte möjligt att reglera bostäders upplåtelseform, till exempel bostadsrätt eller hyresrätt, och boendeform så som enskilda hushåll eller kollektiv. I en detaljplan är det heller inte möjligt att reglera om en bostad ska vara permanent eller

fritidsboende. Kommunen ser gärna att blivande fastigheter bebyggs för permanentboende. Med hänsyn till områdets gynnsamma läge är det möjligt att marken används både för permanentboende och fritidshusändamål.

Exploatören och kommunen ser värdet i att elljusspåret bibehålls i området. Planförslaget är utformat så att detta spår ska bibehållas i området. Spåret ges dock en annan sträckning som fastläggs av exploatören och spårhållaren.

Synpunkter omkring trafik och standard på Skomakargatan har tidigare bemötts under yttrande från Privatperson 2.

Yttrandet medför ändring av planhandlingarna.

8. Privatperson 5

Det gläder honom att Vemdalen växer och han tackar för möjligheten att bidra med synpunkter och förslag på förbättringar till föreslagen detaljplan.

Synpunkter angående el och fiber

Detaljplaneförslaget redovisar nya streckningar för VA längs Rundkvistvägen. Jag önskar föreslå att man samtidigt gör en komplettering för el och fiber.

Nuvarande luftledning längs Rundkvistvägen är mycket kort och betjänar bara fastigheter längs Rundkvistvägen. Antagligen kommer den att betjäna även de nya fastigheterna, alltså stora ingrepp kommer göras i befintlig ledning, möjligen bytas ut till en ny kraftigare kabel. Det är ett fantastiskt bra tillfälle att göra ett tydligare, säkrare, modernare elnät. Efter att detaljplanen vinner laga kraft ser både stolparna samt anslutningspunkterna till Vemdalen kyrkby 114:3, 114:4 och 114:5 ut att hamna på den nya kvartermarken.

Kommentar: Exploatören kommer att samråda med BTEA om möjligheten att ersätta luftledningen vid nya fastigheter med markförlagd ledning för att underlätta uppförande av bebyggelse på blivande fastigheter. Om fiberanslutning ska ordnas till blivande fastigheter ges omkringliggande fastigheter möjlighet att ansluta till fiber.

Jag har också markerat ut områden som är till bekymmer för mig som fastighetsägare för Vemdalen kyrkby 114:2.

- a) elstolpar och elledning står olämpligt, mitt på tomten
- b) mitt hus och grannens hus är anslutna via "min" stolpe, där luftledningen (och stolpar) omfattas av ett servitut enligt LL, medan grannens anslutning är, vad jag förstår, oreglerad.

Kommentar: Exploatören kommer att föra en dialog med BTEA om åtgärder för att genomföra planen. Åtgärder som önskas eller initieras av fastighetsägare utanför planområdet kan lämpligen studeras och eventuellt utföras i samband med övriga åtgärder inom planområdet. Det åligger emellertid berörd fastighetsägare att bekosta åtgärderna.

Vid grävning av den nya VA ledningen kan en modern kabel läggas i samma schakt, med elskåp för respektive fastighet längs med Rundkvistvägen. Samtidigt kan man undvika nya servitut, och man har möjlighet att rensa bort gamla servitut. På så sätt uppnår man en driftsäkrare lösning med en mer överskådlig rättslig situation. Vid samma tillfälle bör även kanalisation för fiber planeras.

Kommentar: Hur nya elledningar planeras och anläggs för elanslutning av nya fastigheter projekteras och avgörs av BTEA.

Längs väg 315 finns ytterligare luftledning. Troligtvis har den fungerat som strömförsörjning för gatubelysning som är något annorlunda idag. Kanske dags att titta även på detta?

Kommentar: Belysningen längs väg 315 (Trafikverket är väghållare) kommer inte att hanteras inom den här detaljplanen.

Synpunkter angående planerad tomtgräns (Tomt 15)

Dessutom önskar jag anmärka på den föreslagna gränsdragningen mellan Tomt 15, Rundkvistvägen och min tomt. Område 2 skapar ett onaturligt besvär för existerande utfart från Vemdalen kyrkby 114:2, då man riskerar att köra över grannens tomt när man vänder, kör större fordon, etc. Marken gör sig bättre som gatumark och den nya tomten (Tomt 15) blir knappast lidande utan område 2.

Kommentar: Plankartan ändras enligt synpunkten så att en mindre del av kvartersmarken för bostäder ersätts med gatumark.

Yttrandet medför ändring av planhandlingarna.

9. Privatpersoner 6 & 7

Eftersom de har en jordbruksfastighet bedrivs det en hel del verksamhet med traktorer och andra maskiner som kan ställa till problem för de nya fastigheterna närmast den egna. Det handlar exempelvis om höga ljud under vardag och helg. Detta blir med stor sannolikhet ett bekymmer både för säljaren och köparen då dessa nya fastigheter kommer bli mindre attraktiva för en potentiell köpare. De anser att denna kvartersmark som avser två nya fastigheter ska utgå och flyttas längre norrut i planområdet. I så fall behövs ingen speciell avrinning mellan dessa två fastigheter som det är inritat nu.

Skomakargatan går en meter från deras altan och hus. Trafiken är redan idag störande för dem. Det kommer inte bli bättre då planen har genomförts och de nya fastighetsägarna börjar nyttja vägen med både bilar och skotrar. Det kan vara bra att ha med detta i beräkning.

Kommentar: Planförslaget ändras så att den blivande fastigheten närmast Vemdalens Kyrkby 32:62 flyttas till ovasidan av den planerade vägen. Att flytta ytterligare blivande fastigheter längre bort från Vemdalens Kyrkby 32:62 är inte möjligt då även utrymmet för elljusspåret studerats.

Genomförandet av planförslaget innebär att 14 nya fastigheter kan bildas. Fastigheterna angörs genom Skomakargatan vilket innebär att trafiken längs denna gata kommer att öka. Kommunen bedömer dock att ökningen av trafiken inte är av sådan omfattning så det uppstår någon betydande olägenhet utifrån förutsättningarna på platsen.

Yttrandet medför ändring av planhandlingarna.

11. Skanova AB

Skanova har en lokal tele-anläggning i luft/stolpar efter östra sidan av Skomakarvägen inom berörda planområdet som dels matar fastigheter mm. Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att ett U-område på 4m upprättas för detta och registreras på planen. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Kommentar: Plankartan tillförs inte några markreservat för luftledning som avser abonnent-/distributionsledningar. Exploatören betalar flytt om det blir nödvändigt vid genomförandet av planen. Planbeskrivningen kompletteras med denna information.

Skanova AB:s yttrande medför ändring av planhandlingarna.

12. Vatten och miljöresurs AB

Önskar att planbeskrivningen ändras i olika delar enligt följande:

- I planförslaget reserveras ett område för gemensam avfallshantering. I detta område ska det uppföras en miljöbod alternativt krantömmande behållare för restavfall, matavfall samt förpackningar och tidningar.
- Exploatören iordningställer yta samt miljöbod alternativt krantömmande behållare för restavfall, matavfall samt förpackningar och tidningar.
- Planens E1-område, område för avfallshantering, ska även den ingå i ga:n alternativt [...]”

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med information enligt punkt 1 och 2 enligt ovan. Vad gäller punkt 3 ovan så avgörs detta vid lantmäteriförrättning. Av den anledningen är det olämpligt att skriva ska i planbeskrivningen vad gäller bildande av gemensamhetsanläggningar och vad som ska ingå i dessa. Det är upp till Lantmäteriet att besluta enligt anläggningslag (1973:1149) (AL) 5-11 §§. Skrivelsen ändras inte då det kan uppfattas som att frågan avgörs genom planprocessen, vilket inte är fallet.

Vatten och miljöresurs AB:s yttrande medför ändring av planhandlingarna.

13. Privatperson 8 m.fl.

I planhandlingarn framgår inte vem som ska bekosta omläggningen av elljusspåret som går inom området. Anser att exploatören ska bekosta arbetet med omläggning av elljusspåret.

Kommentar: Exploatören och spårhållaren för dialog avseende omläggning av elljusspåret och kostnad för detta. Detta regleras slutligen i exploateringsavtalet som ska tecknas innan kommunen kan anta planförslaget.

Max nockhöjd på 8 meter kommer att bli alldeles för högt och kommer inte att passa in i miljön och det kommer att störa den natursköna bilden och även mest troligt sänka värdet på de närmsta grannfastigheterna.

Kommentar: Vad gäller bebyggelsens höjd, se tidigare kommentar under yttrande från privatperson 1. Kommunen har inga erfarenheter av att förtätningar av bostadsområden medfört minskade värden på närliggande fastigheter.

Skomakargatan är inte dimensionerad för all trafik som förekommer idag och definitivt inte för ev. kommande byggtrafik och även sedan när byggnationerna är färdiga.

Kommentar: Synpunkter omkring trafik och standard på Skomakargatan har tidigare bemötts under yttrande från Privatperson 2.

När området byggs ut med fler bostäder kommer skotertrafiken att öka och då ingen led finns i närheten kommer detta att ske på Skomakargatan alternativt elljusspåret. Detta är redan idag ett problem och ifrån det tilltänkta bostadsområdet till skoterled är det cirka 2 kilometer vilket ytterligare kommer att öka problemet. Att skoterled finns i närhet framgår felaktigt i planhandlingarna.

Kommentar: Planbeskrivningen tydliggörs vad gäller skoterled enligt informationen ovan. Med fler boende i området är det troligt att också fler kommer att äga en snöskoter. Planförslaget reglerar inte snöskoteråkning i området och kan heller inte tillrättalägga detta. Gällande lagar och regler för snöskoteråkning finns och för att hantera beskrivet problem måste dessa lagar och regler följas av boende inom området.

ÄNDRINGAR EFTER GENOMFÖRT SAMRÅD

Plankarta

- Plankartan ändras genom att kvartersmark mot Vemdalens Kyrkby 32:62 för bostäder flyttas till ovansidan av gatumarken
- Plankartan ändras för att undvika påverkan på fornlämningen som ligger ovan gatumarken. Kvartersmark för bostäder ändras i plankartan och utökas på ovansidan om gatumarken, mot öster.
- Plankartan ändras så att omläggning av skidspåret endast krävs inom planområdet samt för att tillskapa utrymme mellan området för skidspår och gatumarken mot öster
- Plankartan ändras så att prickmarken tas bort inom u-områden, markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Plankartan ändras genom att vägområdet utökas längs med Skomakargatan
- Plankartan förtydligas vad gäller bestämmelsen för upphävande av strandskydd
- En mindre del av kvartersmarken för bostäder i södra delen av Rundkvistvägen ersätts med gatumark

Illustrationskarta

- Illustrerad fastighet med bebyggelse närmast Vemdalens Kyrkby 32:62 flyttas till ovansidan av den planerade vägen
- Illustrationskartan ändras för att undvika påverkan på fornlämningen som ligger ovanför planerad väg. Illustrerade fastigheter ovanför planerad väg utökas åt öster.
- Illustrationskartan ändras med nytt förslag på omläggning av skidspår
- Illustrationskartan ändras genom att vägområdet utökas längs med Skomakargatan samt redovisning av mötesplats och utrymme för framtida GC-väg
- En mindre del av kvartersmarken för bostäder i södra delen av Rundkvistvägen ersätts med gatumark

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen kompletteras med konsekvensbeskrivning för servitutsområdet som berörs av planförslaget
- Planbeskrivningen kompletteras och tydliggörs av vad gäller väghållning och förvaltning av allmän platsmark, gatumark. Gemensamhetsanläggningens ändamål justeras från gatumark till väg.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av upphävandet av strandskydd och vilken mark som berörs
- Planbeskrivningen förtydligas vad gäller utförandet av avledningsdiket samt hur hanterat dagvatten släpps vidare mot Bäckedalsbäcken
- Planbeskrivningen kompletteras med att brandposten där tankfordon kan hämta släckvatten har tillräcklig kapacitet
- Planbeskrivningen ses över och förtydligas vad gäller bestämmelsen som avser minsta fastighetsstorlek
- Planbeskrivningen kompletteras avseende upprustning av Skomakarvägen och planens utformning för att möjliggöra framtida åtgärder/förbättringsåtgärder

- Planbeskrivningen kompletteras med information avseende hur ytan för avfallshantering ska utformas och vilka inrättningar som ska ingå
- Planbeskrivningen justeras vad gäller förutsättningar för skoterled
- Planbeskrivningen kompletteras med att genomförandet av planen innebär ingrepp i en fornlämning och att det därmed krävs undersökning av denna innan några markarbeten påbörjas

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Freddy Martinsson och Malin Bernhardsson
Planingenjörer, Bergs och Härjedalens kommun miljö- och byggnämnd