

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN för LOFSDALEN 4:226, LOFSDALEN 1:414 med flera

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Plan MBN 2019–001200 och MBN 2020–1329, standardförfarande

Upprättad 2020-07-28

Förfarande

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Kompletta planhandlingar har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Planförslaget har varit ute på granskning under tiden 2022-12-13 – 2023-01-16. Länsstyrelsen beviljades extra tid till den 2023-01-27 enligt begäran.

Inkomna skrivelser och yttranden under granskning utan synpunkter

- Trafikverket - inga synpunkter
- Lantmäteriet - ingen erinran
- Ruvhten sijte- avstår från att yttra sig i ärendet.
- Telia Skanova- ingen erinran

Inkomna skrivelser och yttranden under granskning med synpunkter

- Länsstyrelsen, Jämtlands län med bilaga från SGI
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Räddningstjänsten

Sammanfattning av synpunkter och kommentarer till dessa

Länsstyrelsen med bilaga från SGI

Yttrande:

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.

Länsstyrelsen och SGI efterfrågar ett förtydligande över hur kommunen ämnar ta hänsyn till rekommendationerna som framförs i den geotekniska utredningen. Om de är en förutsättning för att bibehålla markstabiliteten inom området behöver de hanteras inom ramarna för planprocessen och inte skjutas till byggskedet.

Enligt länsstyrelsens bedömning har kommunen tagit hänsyn till groddjur och andra naturvärden genom att lämna bäckskogen och flera av de utpekade naturvärdesobjekten som naturmark. Den hänsyn som planeras för livsmiljöer för groddjur är tillräcklig. Dispens krävs bara om ett genomförande av detaljplanen medför att grodor dödas. Vad gäller berörda orkidéer så bedömer länsstyrelsen att bevarandestatus inte försvåras för någon av arterna.



Kommentar: Den geotekniska utredningen slår inte fast några krav på åtgärder för att säkerställa markstabiliteten. Snarare skriver utredaren: ” Sammanvägt bedöms att inga stabilitetsproblem föreligger i området för planerade byggnationer eftersom markens beskaffenhet är så pass gynnsam.”

I utredningen ges några geotekniska rekommendationer för bland annat grundläggning, schaktning och fyllning. Det finns inga krav i utredningen, kopplade till dessa rekommendationer, för planens genomförbarhet. Vissa rekommendationer är av sådan art att en kommun inte kan, eller bör, reglera det genom planbestämmelser. Ett exempel är rekommendationen att ”Grundläggning får ej ske på tjälad jord”. Det är en god rekommendation som kommunen anser ska följas, men som kommunen inte kan reglera i detaljplaneskedet då en kommun endast får reglera det som framkommer av PBL 4 kap. Vid lovprövning finns däremot förutsättningar för kommunen att begära de handlingar och tekniska åtgärder som krävs för att en byggnad ska kunna uppföras på ett lämpligt sätt.

I planbeskrivningen framgår att exploateringsavtal ska tecknas för att säkerställa att bland annat vägarna i området utföras i enlighet med kommunens styrande dokument. I det styrande dokumentet för enskilda vägar anges att: ”Geoteknisk utredning ska utföras, om det inte är uppenbart att det inte behövs, i en sådan omfattning, att bestämning av jordarter, markens bärighet, blockhalt, bergnivå och grundvatten kan göras. Besiktningsman beslutar om omfattning av geoteknisk undersökning, i varje enskilt fall.” I dokumentet finns även angett en släntlutning på maximalt 1:2. Vägområdena i planen är väl tilltagna för att säkerställa att slänter som tillhör vägen ska rymmas inom vägområdet. För de områden där en något större byggnation tillåts finns även en bestämmelse om att man inte får bygga närmare fastighetsgräns än 4,5m, vilket säkerställer att byggnationen inte kommer för nära eventuella vägslänter.

Med hänvisning till ovan anser kommunen att detaljplanen och dess bestämmelser säkerställer att ett plangenomförande, utifrån geotekniska förutsättningar, inte innebär risk för människors hälsa och säkerhet. Vidare anser kommunen att marken är lämplig för de ändamål som planen reglerar, utifrån jord-, berg- och vattenförhållandena, samt risken för olyckor, översvämningar och erosion. (PBL 2kap §5 punkt 1, 2 och 5.)

De rekommendationer som den geotekniska utredningen anger följs upp och hanteras i kommande lovprövning.

Yttrandet föranleder ingen ändring av handlingarna, då den geotekniska utredningen är en del av planhandlingarna.

Fastighetsägare 1

Yttrande

Framför att kommunen felaktigt i samrådsredogörelsen har framfört att skidlift inte är bygglovspliktig. I byggförordningen 2011:338 6 kap 1§ 1§ fram går att i fråga om andra anläggningar än byggnader krävs det även bygglov för att anordna, inrätta uppföra, flytta eller väsentligt ändra - nöjesparker-djurparker-idrottsplatser-skidbackarskidliftar Utformning, placering storlek av de bygglovspliktiga åtgärderna skidbacke, skidlift kan och bör följaktligen regleras i detaljplan.



Kommentar: Kommunen håller med om att tidigare kommentar i samrådsredogörelsen var felaktig. Bygglov krävs för skidliften. Kommunen vidhåller däremot att exakt placering inom område R₁, storlek och utformning prövas i kommande bygglovsprövning. Synpunkterna föranleder inga ändringar av planhandlingarna.

Fastighetsägare 2

Yttrande

Önskar framföra följande synpunkter:

Trafik – bra att tillfartsvägarna är från alpinanläggningens sida.

Lift – bra med en ny lift som ökar tillgängligheten på skidor till backarna

Längdspår – bra att Byspåret bevaras – men det vore väldigt mycket bättre om det gick att få till en planskild korsning, till exempel en tunnel likt den som finns längre västerut på Byspåret.

Sommarled – bra att sommarleden bevaras – föreslagen ny dragning ser OK ut.

Kommentar: Skidspåret kommer inte behöva korsa någon väg enligt förslaget vilket innebär att någon planskild korsning inte är nödvändig. Synpunkten föranleder inga ändringar av planhandlingarna.

Räddningstjänsten

Yttrande

Då brandvattenförsörjningen är beroende av skytteltrafik med tankbil är det viktigt att vägar är anpassade för detta. bland annat får inte lutningen på vägen vara för stor och det behöver finnas tillräcklig plats för att vända en tankbil.

Kommentar: Vägar i området är utformade i enlighet med kommunens styrande dokument för vägar. Dokumenten är framtagna bland annat för att säkerställa god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Synpunkten föranleder inga ändringar av planhandlingarna.

Ändringar gjorda i handlingarna efter granskningen.

I granskningen saknades beskrivning av två bestämmelser gällande antal lägenheter och markreservat i planförslagets planbeskrivning. Bestämmelserna fanns dock med på plankartan. Till antagandet kompletteras planebeskrivningen med dessa bestämmelser.

v₂- Högst en lägenhet per fastighet

Motiv: Syftet är att reglera antalet lägenheter inom de områden som avses bebyggas med en och tvåbostadshus.

u₂ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

Motiv: Säkerställer ett område för kommunala vatten och avloppsledningar som går genom kvartersmark och betjänar fler fastigheter. Avgränsad via sekundär egenskaps- och användningsgräns.



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Granskningsutlåtandet är sammanställt av:

Elise Nilsson, planingenjör och Josef Rundström, samhällsplanerare, Miljö- och byggavdelningen, Berg och Härjedalens kommun.