



Berg och Härjedalens miljö- och byggnämnd

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN för del av Malmagen 2:208

Fjällnäs

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Plan MBN 2019–1059

FÖRFARANDE

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

Planhandlingarna har varit ute på samråd under tiden 2021-02-01 – 2021-02-22 och granskning under tiden 2021-11-25 – 2021-12-24.

Under granskningen har 11 yttranden inkommit varav 4 utan synpunkter.

INKOMNA SKRIVELSER UNDER GRANSKNING UTAN SYNPUNKTER

- Skanova, ingen erinran
- Jämtlands Räddningstjänstförbund, ingen erinran
- Lantmäteriet - ingen erinran
- Trafikverket - ingen erinran

INKOMNA SKRIVELSER UNDER GRANSKNING MED SYNPUNKTER

- Vatten och miljöresurs, renhållning
- PostNord
- Länsstyrelsen
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3
- Fastighetsägare 4

SAMMANFATTNING AV SYNPUNKTER OCH ÅTGÄRDER

Granskningsutlåtandet är en sammanställning av inkomna synpunkter samt om eller hur dessa har eller inte har beaktats inför antagandet. Vissa synpunkter som har inkommit har inte blivit tillgodosedda.

Yttrandena har sammanfattats och bemöts nedan med kommentarer samt vilka åtgärder de medfört i planens utformning. I de fall fler fastighetsägare har yttrat sig om samma fråga, sammanfattas detta under samma rubrik.

Yttrandena finns diarietförda i sin helhet hos kommunen, detta i enlighet med dataskyddsförordningen, GDPR.

Yttrande från myndigheter, kommunalt bolag och organisationer

Vatten och Miljöresurs

Önskar att planbeskrivningen kompletteras med att avfallslösningar hänvisar till angränsande plan på grund av svårigheter för sopbil att köra upp på dessa vägar.

***Kommentar:** Anledningen till att inget nytt område för avfallshantering föreslås inom planområdet är för att det redan finns befintliga avsatta områden på strategiska platser avsedda för detta ändamål. Yttrandet föranleder ingen ändring av handlingarna.*

PostNord

Framför att vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller ändring av befintlig detaljplan.

***Kommentar:** Exploatören informeras om att ta kontakt med PostNord i samband med exploateringen.*

Länsstyrelsen

Synpunkter enligt Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

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 överprövas. Kommunen har efter samrådsskedet tagit hänsyn till inkomna synpunkter på ett bra sätt.

Övriga synpunkter

Dagvattenhantering

Kommunen behöver se över sin bedömning och sitt resonemang gällande huruvida ett genomförande av detaljplanen kan innebära en risk för att försämra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för av berörd ytvattenförekomst.

***Kommentar:** Dagvattenutredningen är gjord med utgångspunkt i att dagvattenhanteringen inom området kan utföras på ett sådant sätt att planen inte ska påverka möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer för av berörd ytvattenförekomst. Den befintliga dammen nedströms planområdet kan ses som ytterligare ett skydd. Handlingarna förtydligas på denna punkt.*

Det behöver i planhandlingarna även förtydligas vilka dagvattenåtgärder som krävs för att säkerställa en god dagvattenhantering inom planområdet. I nuvarande handlingar lyfts snarare generella principer för hanteringen av dagvatten inom området. Åtgärderna bör i den

mån det är möjligt regleras i plankartan. Åtgärder som inte kan regleras i plankarta men som avses regleras i exploateringsavtal kan med fördel beskrivas i planbeskrivningen, vilket skulle tydliggöra kommunens intentioner för dagvattenhanteringen inom planområdet. Slutligen framgår av genomförd dagvattenutredning vilka fördröjningsvolymerna som krävs för att kompensera för den exploatering detaljplanen möjliggör för. Kommunen behöver se över hur de fördröjningsvolymerna som krävs kan säkerställas.

Kommentar: Planhandlingarna förtydligas med att åtgärder behövs inom området för att säkerställa hanteringen av dagvatten. Kommunen anser dock inte att det finns behov av att reglera detta mer i plankartan än vad som nu är gjort med hänvisning till PBL 4:32. Vägområden och Naturmark har studerats så att det finns tillräckligt med yta att tillskapa de fördröjningsvolymerna för dagvatten som utredningen visar. Naturmark har även försetts med en egenskapsbestämmelse om fördröjning för dagvatten. I planbeskrivningen framgår tydligt att det i exploateringsavtalet ska regleras att dagvattenhanteringen ska utföras i enlighet med dagvattenutredningen.

Geotekniska rekommendationer

Det är viktigt att de geotekniska rekommendationer som framgår av genomförd geoteknisk undersökning lyfts in i planbeskrivningen och följs. Av nuvarande handlingar framgår enbart att det inte föreligger stabilitetsproblem eller risk för att erosion och skred ska förekomma i området. Det framgår dock inte att det finns rekommendationer att förhålla sig till.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras enligt synpunkt.

Naturvärden

De åtgärder som föreslås i genomförd fågelinventering ska i möjligast mån utföras. Däribland att döda träd i den äldre skogen sparas, att eventuella hålträd som tas bort kompenseras av att olika sorters fågelholkar sätts upp som passar olika arter, att avverkning av skog undviks under fåglars häckningssäsong och att kvarvarande skogsbryn bör skötas så att de blir variationsrika med stort inslag av blommande och bärande buskar och lövträd vilket gynnar såväl vissa fåglar som insekter. De åtgärder som föreslås i inventeringen bör lyftas i planbeskrivning.

Kommentar: Planbeskrivningens syfte är att beskriva planförslaget och dess konsekvenser, samt att motivera och förklara de regleringar som kommunen gör i detaljplanen. De åtgärder som nämns ovan är inga planfrågor i första hand och kan därför inte hanteras till fullo av detaljplaneinstrumentet. Kommunen har redogjort för de naturvärden som finns, reglerat områden som natur för att undanta dessa områden från exploatering och informerat exploatören om att det krävs ytterligare åtgärder inom annan lagstiftning för att få dispens gällande rödlistade arter med mera. Kommunen anser därför att frågan är korrekt hanterad inom de ramar som PBL innebär och vidarebefordrar den detaljerade hanteringen av naturparken till exploatören. Kommunen har informerat exploatören om att artskyddsdispens behövs en sådan har skickats till Länsstyrelse.

I övrigt bedömer Länsstyrelsen att detaljplanen kan genomföras på det sätt som anges i planhandlingarna.

Yttranden från privata företag och fastighetsägare

Ökat vattenflöde

Fastighetsägare 1, önskar få bekräftat att nya vattenflöden inte leds mot fastighetsägares 1 fastighet eller till den damm som ligger där.

***Kommentar:** Detaljplanen och den tillhörande dagvattenutredningen är utformade utifrån att de ökade dagvattenflöden som detaljplanen ger upphov till inte ska ledas till befintliga vattendrag eller orsaka olägenhet för befintlig bebyggelse.*

Tidigare inkomna synpunkter under samrådtiden.

Fastighetsägare 4 framför att tidigare lämnade synpunkter under samrådet kvarstår.

***Kommentar:** Dessa synpunkter är sedan tidigare redovisade och bemötta och återfinns i samrådsredogörelsen. Till viss del anser kommunen att tidigare synpunkter har tillgodosetts, så som val av förfarande och yttrandetid. Planförslaget har även omarbetats efter samrådet för att tillgodose naturvärden på ett bättre sätt.*

Antal fastigheter och lägenheter inom planområdet

Fastighetsägare 2, Arwidsro Fjällnäs fastighets AB, Fastighetsägare 3 och fastighetsägare 4 framför att både antalet fastigheter och antalet lägenheter som de kan generera är för många. Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3 framför att antalet bostäder skulle öka trafiken genom planområdet och vid väg 84 kraftigt

***Kommentar:** Kommunen bedömer att antalet fastigheter och lägenheter i förslaget är rimligt. Trafikverket har inga synpunkter gällande den tillkommande trafiken på väg 84. Den ökade mängden trafik inom planområdet bedömer kommunen vara acceptabel.*

Bebyggelsens utformning

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 anser att de föreslagna husen är för stora. Suterränghus bör endast tillåtas där det är nödvändigt. Husen blir för dominerande i landskapsbilden. Prickad mark bör införas på fler platser för att förhindra att fjällbjörkskog avverkas på kvartersmark. Vidare anses att bestämmelsen om uppfyllnad/höjning av marknivå behöver förtydligas så att det framgår vad som menas med "markplan".

***Kommentar:** Den föreslagna byggnadsarean är i förhållande till fastigheternas storlek, jämförbar med byggnadsarean i närliggande område. Kommunen bedömer att suterränghus ger en bättre möjlighet till en bra markanpassning än enplanshus som ofta kräver stora mängder utfyllnad för att uppföras i sluttande terräng.*

Prickad mark kan inte försees med bestämmelse om att avverkning inte får ske. Därför anser inte kommunen att det är lämpligt att lägga in denna bestämmelse. Om bestämmelse om att förbud mot avverkning ska vara möjlig behöver varje enskilt träd som omfattas av denna bestämmelse markeras. Kommunen bedömer inte att detta är lämpligt.

Markplan är ett horisontellt plan som beskriver medelmarknivån runt byggnaden eller byggnadskroppen. Hur denna räknas fram finns beskrivet på Boverkets hemsida.

Belysning

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 anser att bestämmelser om belysning bör införas för att inte skapa olägenhet för boende i området.

Kommentar: Kommunen anser inte att detta är möjligt att reglera i detaljplan.

Bestämmelse om förbud mot staket.

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 tycker att det är oklart hur bestämmelsen om förbud mot staket ska bidra till att bevara området karaktär "som en björkskogsbeklädd fjällsida".

Kommentar: Kommunen anser att bestämmelsen bidrar till att bevara området karaktär då den förhindrar att fastigheternas gränser markeras och avskiljs från varandra.

Besöksanläggning R

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 anser att område för besöksanläggning ska plockas bort, då ett kommersiellt besöksmål genererar mer trafik genom området och troligen även utanför planområdet, vilket inte kan ses som positivt för boende eller övriga intressen.

Kommentar: Denna typ av anläggning möjliggörs i befintlig detaljplan. Kommunen har gjort bedömningen att denna typ av anläggning kan finnas kvar i detta läge. Läget kan ses som en strategisk placering av en mindre besöksanläggning/raststuga i anslutning till de skid- och skoterspår som passerar strax norr om området.

Befintlig plan jämfört med nytt planförslag

Fastighetsägare 2, Arwidsro Fjällnäs fastighets AB, fastighetsägare 3 och fastighetsägare 4 framför synpunkter på att MKB: n överdriver påverkan som kommer bli om befintlig detaljplan realiserar. I befintlig detaljplan, som används som nollalternativ i MKB:s lämnas större delen av planområdet orört. Den exploatering som tillåts medför inte alls så stor negativ påverkan som nu aktuellt planförslag, där en stor del av naturområdet bebyggs med bostäder och vägar.

Därtill anser fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 att befintlig plan skyddar större områden med bestämmelsen "skog" kontra användningen "NATUR" som föreslås i det nya planförslaget.

Kommentar: Trots att den del som tillåter bostäder inom befintlig plan till stor del är utbyggd och inte ingår i det nya planområdet är detta område ändå en del av den ursprungliga planen för området och finns därför med i beskrivningen av de olika alternativen. Kommunen anser inte att MKB överdriver påverkan om befintlig detaljplan realiserar. Kommunen konstaterar att ett genomförande av den gällande detaljplanen också skulle medföra markarbeten för grundläggning av byggnader, samt anläggning av infrastruktur i form av vägar och underjordiska ledningar. Hotellverksamhet skulle, när den är utbyggd, också generera en mänsklig närvaro inom och kring planområdet med effekter i form av bland annat trafik, transporter och större mänsklig närvaro och aktivitet i fjällterrängen.

I gällande plan är hela området som omfattas av det nya planförslaget planlagt med användningsbestämmelsen Hotell, stora delar av området har även egenkapsbestämmelse "skog". Detta innebär att all mark är kvartersmark och får användas för hotelländamål. Att områden är försedda med prickad mark innebär visserligen att man inte kan uppföra byggnader, men anläggningar såsom parkering kan utföras. Egenkapsbestämmelsen "skog - befintliga träd och buskvegetation ska bevaras, endast naturvårdande skötsel får utföras" är svårtolkad, eftersom det är oklart vad naturvårdande skötsel kan innebära. Denna egenkapsbestämmelse bör enligt Boverket inte längre användas.

För att säkerställa att områdena bevaras som grönområden anser kommunen att det är lämpligare att planlägga dessa som allmänplatsmark NATUR med enskilt huvudmannaskap. Grönområdet ska vara av den typ som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll. I användningen ryms även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement till grönområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar eller utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Även mindre byggnader ingår när dessa behövs för området skötsel eller bruk. Användningen innebär således för ett skydd för att naturmarken ska hållas orörd samt att marken även fortsättningsvis ska vara tillgänglig för allmänheten.

I enlighet med den VA-utredning som finns bifogad till planhandlingarna framgår att vatten- och avloppsledningarna ska läggas inom gatumark, även detta för att lämna naturmarken orörd.

Genomförandetid

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 framför att genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut. Kommunen är alltså inte bunden till att tillåta genomförandet av befintlig plan.

Kommentar: *En detaljplan fortsätter att gälla, även efter genomförandetidens utgång, tills dess att den upphävs, ändras eller ersätts. Innan planbesked lämnades för det planarbete som nu pågår, fanns ingen avsikt från kommunens sida att inte låta gällande detaljplan genomföras.*

Påverkan på riksintressen

Fastighetsägare 2, Arwidsro Fjällnäs fastighets AB, fastighetsägare 3 och fastighetsägare 4 anser att planen riskerar allvarligt skada riksintressena i området.

Fastighetsägare 4 framför synpunkter på att kommunen tar hänsyn till rennäringen och berörd sameby. Högsta domstolen har i dom beslutat att samisk sedvanerätt inte gäller fullt ut i Härjedalen, utan att respektive sameby, ska göra upp med berörda markägare bland annat om ersättning för att renarna betar på markägarnas mark. I det aktuella fallet föreligger en tvist mellan berörd sameby och markägare som ännu inte är avgjord.

Kommentar: *I detaljplaneskedet ska kommunen utreda om detaljplaneförslaget riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse. Länsstyrelsen har till uppgift att i dialog med kommunen verka för att riksintressena tillgodoses. Senast i granskningsyttrandet ska Länsstyrelsen lämna besked om ett riksintresse inte tillgodoses enligt Länsstyrelsens bedömning. Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande sagt; "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. Kommunen har efter samrådsskedet tagit hänsyn till inkomna synpunkter på ett bra sätt."*

Planområdet är utformat på ett sådant sätt att det även fortsättningsvis ska kunna gå att röra sig genom området för allmänheten.

Kommunen anser fortsatt att miljöbalkens undantagsregel är tillämpligt gällande riksintresse för "Turism och rörligt friluftsliv MB 4:2". (Regeln beskriver att riksintresset inte utgör hinder för utveckling av befintliga tätorter eller utveckling av det lokala näringslivet.) Detta då det lokala näringslivet inte enbart är låst till näringslivet i Fjällnäs utan till hela Funäsfjällen som destination.

Den dom som finns är en civilrättslig dom mellan ett antal privata markägare och samebyarna inom kommunen. Rennäringen är enligt lag ett allmänt intresse och Sametinget är den myndighet som har i uppdrag att utpeka viktiga områden som är av riksintresseanspråk för rennäringen. Kommunen ska enligt lag alltid bedöma om detaljplaneförslaget riskerar att leda till påtaglig skada på ett riksintresse. Ett planområde behöver nödvändigtvis inte ligga inom ett område för riksintresse för att påverka riksintresset. Det markerade riksintresseanspråket för rennäring som ligger ovanför planområdet omfattas både av statlig och privat mark. För att göra bedömning om riksintresseanspråket påtagligt skadas av exploateringen eller inte behöver kommunen samla in underlag om vilka värden det området har. Denna kunskap besitter berörda samebyar.

Härjedalens kommun har en hög ambition att verka för en god dialog och gott samverkansklimat mellan samebyarna, de privata markägarna och kommunens olika näringsgrenar. Det är därför naturligt att kommunen för en dialog med berörd sameby likväl som privata markägare som kan tänkas påverkas av detaljplanen. Bestämmelsen om förbud mot staket som framförts som ett önskemål från berörd sameby har omarbetats efter samrådet och varken Länsstyrelsen eller Lantmäteriet har i sina granskningsyttranden lämnat synpunkter på det nya förslaget.

Naturmiljö

Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3 anser att den utförda MKB: n stärker uppfattningen att området besitter höga naturvärden som bör skyddas i stället för att exploateras. Exploateringen kommer medföra kraftig negativ påverkan på såväl fjällbjörkskogen som en stor mängd skyddade och fridlysta arter. Området besitter så pass höga naturvärden att det över huvud taget inte är förenligt med 2 kap 4 § PBL att planlägga området för bostäder. Kraven på anpassning och varsamhet i 2 kap 6 § första stycket 1 och tredje stycket PBL är inte uppfyllda. Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3 framför vidare att det är märkligt att kommunen inte har inventerat vattenlevande insekter, mossor och lavar i bäckar.

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 anser inte att slutsatserna i planhandlingarna om att exploateringen har en viss lokal, negativ påverkan. Utifrån naturvärdesinventeringen har skogen ett dokumenterat skyddsvärde och i stort sett hela området utgörs av biotopklass 2, högt naturvärde. Vidare står i planbeskrivningen att samtliga arter ”bedöms ha en gynnsam bevarandestatus på lokal, regional och nationell nivå och exploateringen riskerar inte att påverka arternas bevarandestatus”, men detta stämmer inte med vad som går att läsa i inventeringen. Vidare anser fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 att för mycket skog försvinner och det är tveksamt om fåglar trivs på fastigheter utan träd. Dessutom är de skyddsåtgärder som föreslås inte tillräckliga.

Kommentar: *Kommunen bedömer att planområdet har anpassats utifrån områdets värden och därför är lämpligt och förenligt med PBL kap 2 6§. Området är utpekade i gällande fördjupad översiktsplan för denna typ av användning. Bedömningen styrks av Länsstyrelsens yttrande över granskningshandlingarna.*

Planförslaget är utformat så att bäckarna i området skyddas från exploatering. Livsmiljöerna för vattenlevande insekter, lavar och mossor som kan finnas i och kring dessa vattendrag påverkas således inte och kommunen bedömer därför inte att det är motiverat att utföra ytterligare inventeringar.

Kommunens bedömningar om bevarandestatus grundar sig på det särskilda PM som togs fram i samband med naturvärdesinventeringen för att utreda bevarandestatusen för de

aktuella arterna. Detta PM fanns med som en del i bilagan för naturvärdesinventeringen i samrådsskedet. Av olyckliga omständigheter har denna del av bilagan fallit bort till granskningen. Naturvärdesinventeringen kompletteras med detta PM.

Kommunen anser att planens utformning med stor andel naturmark tar hänsyn till fåglars möjlighet att fortsatt häcka och samla föda inom området.

Förenligt med Fördjupad översiktsplan och Översiktsplan

Fastighetsägare 2 och fastighetsägare 4 anser inte att området är förenligt med den fördjupade översiktsplanen, bland annat vad gäller den föreslagna bebyggelsens närhet till fjället samt hänsyn till spår och leder.

Fastighetsägare 4 anser inte att planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, då framför allt punkten om "Hållbar utveckling".

Kommentar: Kommunen delar inte denna uppfattning. Området ligger både inom område med befintlig detaljplan och område BG1 som är utpekad för förtätning och bebyggelse. Ca 7 hektar av planområdet ligger inom BG1, inom detta område ligger 12 föreslagna tomter. Detta ger drygt 5800m² per hus vilket kan jämföras med Föp som säger 3000m² per hus. Även inom den del av planområdet som ligger inom område med befintlig detaljplan håller bestämmelser om byggnadsarea i förhållande till fastigheternas storlek i princip samma förhållande som befintliga detaljplaner längre väster ut.

Befintliga skoter- och skidspår öster om planområdet påverkas inte. I den övergripande översiktsplanen är det tre av de nationella miljömålen som kommunen särskilt fokuserar på i sitt arbete med hållbar utveckling. Storslagen fjällmiljö, god bebyggd miljö samt grundvatten av god kvalitet. Samtliga dessa miljömål har behandlats i utförd MKB.

Strandskydd

Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3 anser inte att det är visat att förutsättningar föreligger möjlighet att upphäva strandskyddet i enlighet med p 5 i 7 kap 18 c § MB som kommunen hänvisar till. Enligt handlingarna ska det finns 3 bäckar i området, men endast två redovisas i MKB.

Kommentar: Kommunen har efter samrådet kompletterat planhandlingarna utifrån Länsstyrelsens samrådsyttrande. Länsstyrelsen som är tillsynsmyndighet i denna fråga framför inga synpunkter på kommunen sätt att hantera upphävandet av strandskyddet i sitt granskningsyttrande.

Den tredje bäcken är belägen mellan de två markerade bäckarna. Den är väldigt liten. Handlingen kompletteras med markering om var bäcken är belägen.

Exploatering av annan plats

Arwidsro Fjällnäs fastighets AB och Fastighetsägare 3 framför att exploatering till exempel i stället kan ske inom eller i direkt anslutning till det bebyggelseområde som är beläget strax väster om nu aktuell plats.

Kommentar: Det finns inte belägg för att detta område skulle lämpa sig bättre att exploatera utifrån de synpunkter som fastighetsägarna framför. Detta område är idag oplanerat och det finns ingen självklart sätt att angöra området. En planläggning av detta område får avgöras om eller när en ansökan om planbesked inkommer till kommunen.

Följande ändringar har genomförts efter granskningen.

- Vissa redaktionella justeringar har gjorts i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen förtydligas gällande vilka dagvattenåtgärder som behövs inom planområdet
- Planbeskrivningen kompletteras med rekommendationer utifrån utförd geoteknisk undersökning.
- Handlingarna kompletteras med var den tredje bäcken är belägen inom planområdet.
- Naturvärdesinventeringen kompletteras med PM om bevarandestatus.

2022-03-02

Granskningsutlåtandet är sammanställt av Elise Nilsson, planingenjör, Berg och Härjedalens miljö- och byggavdelning.