

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR VEMDALENS KYRKBY 43:355 och VEMDALENS KYRKBY 43:283

HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Förfarande

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 2023-10-26 till 2023-11-16

Planhandlingar har sänts till kända sakägare enligt fastighetsförteckning samt till myndigheter och övriga boende som berörs.

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas samtliga 7 yttranden med synpunkter som inkommit under samrådstiden.

- Postnord
- Länsstyrelsen
- Statens geotekniska institut
- Lantmäteriet
- Fastighetsägare 1
- Fastighetsägare 2
- Fastighetsägare 3

Yttranden utan erinringar på planförslaget har inkommit från:

- Trafikverket
- Räddningstjänsten
- Vatten och Miljöresurs, avfall

Yttranden från myndigheter/organisationer återfinns i sin helhet även som bilagor till samrådsredogörelsen. Yttranden från privatpersoner infogas i sin helhet nedan och de synpunkter som berör planförslaget har bemötts med kommentarer samt de eventuella förändringar som yttrandet har medfört i planens utformning. Yttrandena biläggs inte utan har avidentifierats nedan med

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

hänsyn till dataskyddsförordningens bestämmelser om hantering av personuppgifter.

Post Nord

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

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

Kommentar: Placeringar av postlådor är inte en fråga som hanteras i detaljplaner. Kommunen vidarebefordrar informationen till exploatören. Synpunkten föranleder ingen ändring av handlingarna.

Länsstyrelsen Jämtland (bilaga 1)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör strandskydd samt hälsa och säkerhet måste lösas på ett tillfredsställande sätt för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Strandskydd

Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 kan enligt Länsstyrelsens bedömning inte åberopas för upphävande av strandskydd i aktuell detaljplan. För att åberopa det särskilda skälet ska den avskiljande effekten bero på att området har exploaterats på ett sätt som tydligt hindrar allmänheten att röra sig från den aktuella platsen till stranden. Naturliga fenomen som branter, höjdformationer eller sänkor omfattas därför inte. Med avskiljande exploatering avses inte heller mindre vägar, gång- eller cykelvägar.

För att åberopa särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 5 behöver kommunen göra en lokaliseringsprövning som visar att det allmänna intresset av detaljplanen inte kan tillgodoses utanför strandskyddat område. Om en lokalisering utanför strandskydd inte är möjlig bör kommunen undersöka om åtgärden kan lokaliseras till ett område där den får mindre påverkan på strandskyddets syften.

Kommunen behöver även förtydliga varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset, enligt 4 kap. 17 § PBL.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar: Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 utgår. Handlingarna kompletteras och utvecklas avseende upphävande av strandskydd. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Risk för olyckor, översvämning eller erosion

Geotekniska säkerhetsfrågor

Utredningen behöver kompletteras med en bedömning av stabiliteten för slutningen från skidleden ned mot ravinen till Blästran och om ett ras i denna kan påverka planområdet. I beräkningen bör hänsyn tas till grundvattennivån i jorden.

Kommunen behöver vidare utreda förutsättningar för slamsströmmar i Blästran, risk för bortspolning av trumma och vägbank uppströms planområdet samt hur det skulle kunna påverka planområdet och dess stabilitet.

I Blästran finns spår av erosion, transporterat jordmaterial och höga flöden, vilket framgår av MSB:s översiktliga stabilitetskartering av befintlig bebyggelse i släntar och raviner i morän och grovkornig jord. Där framgår även att det föreligger risk för igensättning av trumman uppströms aktuellt planområde och därmed bortspolning av trumman och den höga vägbank som trumman går igenom. Förhållanden som påverkar uppkomsten av slamströmmar ligger oftast utanför planområdet. Risken hanteras därav med fördel i ett större sammanhang, exempelvis i en fördjupad översiktsplan, innan ny markanvändning föreslås och planläggs.

Kommentar: Kommunen kompletterar handlingarna med en bedömning av stabiliteten för slutningen från skidleden ned mot ravinen till Blästran samt en bedömning av förutsättningar för salmströmmar och eventuell påverkan av dessa. Se vidare under kommentar till SIG:s yttrande. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Dagvattenhantering

Det dagvattenåtgärder som föreslås av genomförd dagvattenutredning för fördröjning och rening av dagvatten från planområdet bör säkerställas i plankartan. Dels för att ett genomförande av detaljplanen inte ska påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormer för vatten. Dels för att inte öka ytavrinningen till Blästran, vilket skulle kunna innebära negativa konsekvenser nedströms.

Kommentar: Dagvattenutredningen visar att erforderliga ytor för dagvattenhantering finns inom kvartermarken. Bestämmelse för gemensamhetsanläggning inom kvartermarken för dagvatten införs på plankartan. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

För att ett genomförande av detaljplanen inte ska innebära ytterligare påtryckande vatten till befintlig lågpunkt vid befintlig bebyggelse föreslår dagvattenutredningen ett dike i planområdesgräns utanför planområdet i sydväst. Är diket en förutsättning för att detaljplanen inte ska påverka nedströmsliggande bebyggelse behöver diket säkerställas i plankartan.

Kommunen rekommenderas att reglera områden för erforderliga dagvattenåtgärder på allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap för att kunna ansvara för iordningställande, skötsel och underhåll av åtgärderna. Om åtgärder inte kan regleras i plankartan behöver kommunen redogöra för hur det säkerställs att åtgärder vidtas och underhålls.

Kommentar: Kommunen bedömer inte att diket är en förutsättning för genomförandet av detaljplanen utan en beskrivning på en lösning för ett befintligt förhållande. Synpunkten föranleder ingen ändring av handlingen.

Av dagvattenutredningen framgår vidare att risken för sedimentationstransport ökar avsevärt i samband med markarbeten och åtgärder för dagvattenhantering under byggtiden förslås. Det är viktigt att föreslå åtgärder vidtas i samband med exploatering för att minska risken för utförsel av finkornigt material. Det bör beskrivas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med informationen om åtgärder under byggtiden för att minska risken för sedimenttransport under byggtiden. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Naturmiljövården

Det är positivt att vissa anpassningar har gjorts till naturmiljön genom att begränsa planområdets utbredning. På så vis kan äldre tallar och silverved till viss del bibehållas för att kunna skapa nya lavsubstrat.

Friluftsliv

Länsstyrelsen kan konstatera att området för detaljplanen idag kan nyttjas som en passage till närliggande skidled och skogsområde. Området möjliggör lättillgänglig natur i ett annars relativt tätbebyggt område. Kommunen rekommenderas att se över möjligheten att säkerställa en passage mellan befintlig bebyggelse och kommande för att säkerställa fortsatt lättillgänglig natur.

Kommentar: Planområdet har begränsats för att lämna kvar Natrumark för att området fortsatt ska kunna ha kvar funktionen som passage. Synpunkten medför ingen ändring av handlingarna.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd**Rennäring**

Planbeskrivningen saknar ett resonemang om påverkan på rennäring. Flera förtätningar för enstaka bostadshus skulle sammanlagt kunna innebära en påverkan på möjligheterna att bedriva rennäring. Kommunen rekommenderas att ta fram en ny fördjupad översiktsplan som omfattar de områden där kommunen vill se en fortsatt utveckling, även i form av förtätningar. En fördjupad översiktsplan är ett bra verktyg för att få ett helhetsperspektiv och en möjlighet att se över de kumulativa effekterna på rennäringen av samtliga kommande planer, åtgärder och verksamheter i områdena.

Kommentar: I den aktuella fördjupade översiktsplanen som gäller för Björnrike framgår att det inom befintliga detaljplaner kan vara aktuellt med förtätningar. Den tillkommande exploateringen bedöms inte vara av den storlek att den påverkar rennäringen. Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring påverkan på rennäringen. Synpunkten medför ändring av handlingarna.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Sveriges geotekniska institut (bilaga 2)

SGI utför på uppdrag av MSB översiktlig stabilitetskartering av befintlig bebyggelse i slänter och raviner i morän och grovkornig jord. Kartering för Härjedalens kommun (MSB, 2014) omfattade bland annat området Björnrike. Resultat från karteringen presenterades för kommunen 2014. I den anges bland annat ett behov av detaljerad utredning av förutsättningarna för slamströmmar längs bäckarna Sersån och Blästran då bland annat spår av erosion, transporterat jordmaterial och höga flöden kunde konstateras. Det påtalas även att det föreligger en risk för igensättning av en trumma och därmed bortspolning av denna och den höga vägbanken som den går igenom, just uppströms planområdet. SGI känner inte till om någon sådan utredning genomförts. Vi anser att kommunen bör utreda förutsättningar för slamströmmar längs bäckarna och vilka områden som riskerar att påverkas vid en slamström före nya områden planläggs. Även risken för bortspolning av trummor och vägbankar bör ingå.

Konsulten har gjort en överslagsberäkning av stabiliteten för sektion A-A där marken lutar 10–15 grader med en belastning av 30 kPa. Resultaten visar god marginal mot ras. I så flacka lutningar är stabilitetsförhållanden ofta gynnsamma. Dock anser vi att man i beräkningen borde tagit hänsyn till grundvatten och antagit försiktigt valda värden på jordlagrens hållfasthetsegenskaper.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Vi saknar en bedömning av stabiliteten för sluttningen från skidvägen väster om planområdet ned mot ravinen till Blästran och om ett ras i denna kan påverka planområdet. I den beräkningen bör hänsyn tas till grundvattennivån i jorden och försiktigt valda värden på hållfasthet bör användas. I stabilitetsberäkningen för planområdet har en friktionsvinkel för morän om 40 grader använts, vilket vi inte tycker är ett försiktigt värde. Vi anser vidare att det är viktigt att inte öka ytavrinningen till Blästran då det kan få negativa konsekvenser för infrastruktur och bebyggelse nedströms. De åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen bör därför införas i plankartan på ett plantekniskt lämpligt sätt.

Kommentar: Inför granskningen har PM för geoteknik uppdaterats. I det uppdaterade PM har en längre beräkningssektion utförts där skidvägen finns med. I de nya beräkningarna har en grundvattennivå i jorden antagits. Vidare har en lägre friktionsvinkel på morän antagits samt ett redan lågt värde på grusiga sanden har använts sedan tidigare. I beräkningarna har en friktionsvinkel för sanden på 28 grader använts samt 36 grader för den siltiga sandiga moränen. Det anses av anlita konsult vara väldigt försiktigt valda värden. Vidare har stabilitetsberäkningar utförts, med vad som anses vara rimliga valda värden för dessa typer av jordarter. Resultatet visar på att säkerhetsfaktorn för de befintliga förhållandena är mycket högre samt att betydligt högre markpåkänning för byggnation kan sättas och ändå klara stabilitetskraven.

Synpunkterna har medfört komplettering av handlingarna.

Lantmäteriet (Bilaga 3)

Gränsen mellan Vemdalens Kyrkby 43:355 och 43:288 är inlagd i den digitala registerkartan med mycket god lägesosäkerhet (0,025 meter). Denna lägesosäkerhet kan dock vara missvisande och det är möjligt att dessa fastighetsgränser inte har kontrollmätts när lägesosäkerheten sattes. Lantmäteriet uppmanar därför kommunen att vara extra uppmärksam vid planläggning av områden där det förekommer gränser med just lägesosäkerheten 0,025 eller 0,03 meter, och vid behov kontrollmäta sådana gränser.

Kommentar: Gränserna är kontrollerade och stämmer väl överens med registerkartan. Synpunkten medför ingen ändring av handlingarna.

Bland planbestämmelserna finns en sammanfallande sekundär och egenskapsgräns. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta en sådan gräns på plankartan.

Kommentar: Gränsen finns på plankartan men är endast en kort sträcka, vilket gör att den är svår att upptäcka om man inte tittar på plankartan i digitalt format. Kommunen ser över användningen av gränser inom planområdet för att öka tydligheten. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Gemensamhetsanläggningen Vemdalens Kyrkby ga:11 behöver som en följd av planförslaget omprövas och en minskning av de upplåtta områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n om det uppkommer en skada. Fastighetsägaren som blir av med belastningen av en ga ska även betala ersättning för den del av vinst som uppstår när del av gemensamhetsanläggningen upphävs. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar: i Planbeskrivningen står att ersättningsfrågor får lösas genom lantmäteriförrättning. Planbeskrivningen förtydligas med informationen från lantmäteriet. Synpunkten föranleder ändring av handlingen.

I planbeskrivningen står det att det är tänkt att bildas en ny gemensamhetsanläggning för väg, parkering och avfallshantering. I området finns en befintlig gemensamhetsanläggning, Vemdalens Kyrkby ga:11, som förvaltar bland annat vägar, parkeringsplatser, sopstationer och naturmark. Ett alternativ till att bilda en ny gemensamhetsanläggning skulle kunna vara att g-områdena i planen även förvaltas av Vemdalens Kyrkby ga:11. Om det skulle vara ett alternativ bör det framgå att gemensamhetsanläggningen

Vemdalens Kyrkby ga:11 behöver omprövas.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras så att det framgår att ett alternativ till att bilda ny gemensamhetsanläggning för väg, parkering och avfallshantering inom planområdet är att dessa förvaltas av befintlig ga:11. Ga:11 behöver då omprövas.

Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Fastighetsägare 1

Vägen från området kommer anslutas till Blåbärsvägen. Riktning pekar mot söder Blåbärsvägen är ENKELRIKTAD söderut strax innan korsande skidväg för att biltrafiken inte i nedförsbacke med kurva ska korsa skidvägen. Vägen kommer ansluta på Blåbärsvägens brantaste del. Delvis skymd sikt när man åker ut på Blåbärsvägen. Att åka Blåbärsvägen norrut i den branta uppförsbacken utan att ha fart fungerar inte så fort det kommit några cm snö. Redan nu är det ofta incidenter när bilar står i backen och slirar trots att de har fart när de kommer in i branten. Det kommer att bli bilbärgarnas dröm att få intäkter på. Har själv försökt åkt norrut från min parkering och misslyckas och där är vägen mindre brant. Vägen är ritat att gå i tomtgräns till fastigheten 43:288. Vid utfarten till Blåbärsvägen måste marknivån höjas och då blir det en slänt mot fastigheten. Den slänten ska inte anläggas på 43:288 utan där ska marknivån

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

bibehållas. En gårdsgård/staket kommer byggas precis i tomtgräns mot vägen och även i bakkant på fastigheten.

Det försvårar snöröjningen om vägen ligger i tomtgräns då ett staket uppförts och behöver ligga längre söderut.

Kommentar: Området där vägen är tänka att gå är väl tilltaget, vilket innebär att själva vägen inte kommer uppta hela området utan att det även finns plats för slänter och diken inom detta område. Informationen om att Blåbärsvägen är enkelriktad föranleder att förslaget ändras så att en bättre väganslutning kan komma tillstånd. Synpunkten medför att planhandlingarna ändras.

Om det nu ska byggas 8 lägenheter behövs det anläggas 16 st parkeringsplatser på tomten då all parkering sker på tomtmark i Björnrike. Parkering på alla vägar är förbjudna av samfälligheten och alla parkeringar som Skistar sköter är det parkeringsförbud nattetid. Anlägga 16 parkeringar precis i tomtgräns bakom 43:289 Och 43:288 är helt befänt på tidigare naturmark. Forskat lite i frågan och kommit fram till att ska man anlägga parkeringar på gemensamhetsmark får man gå till lantmäteriet och begära förrättning och planändring.

Kommentar: Behovet av antalet parkeringsplatser bedöms rymmas inom kvarterensmarken. Ytan för parkering ingår i detaljplanen, när planen har vunnit laga kraft kan lantmäteriförrättning för att avstycka tomtmarken sökas hos lantmäteriet.

Man får ändra från gemensamhetsmark till tomtmark, Gemensamhetsmark är det ett väldigt lågt värde. Tomtmark är värd åtskilligt mera och exploatören får betala samfälligheten.

Kommentar: Se lantmäteriets synpunkt. Planbeskrivningen förtydligas på denna punkt.

Höjden på de tilltänkta byggnaderna är väldigt luddiga. Från vilken höjd över havet. Kommer man återfylla tre sidor på husen och kalla det för källare/souterängvåning och bygga 7,5 meter ovanpå källaren.

Kommentar: Nockhöjden mäts från medelmarknivån intill byggnaden. Bestämmelse om plushöjd för nock införs. Synpunkten föranleder ändring av planhandlingarna.

Fastighetsägare 1 har tillsammans med fastighetsägare 3, köpt del av 43:355 och betalt i ett bevittnat köpeavtal. Styckning av tomten blev aldrig av då vi inte visste att det finns en 6 månaders gräns. Ambitionen är att ordna ett nytt köpeavtal och begära avstyckning av fastigheten eller utöka fastigheten 43:288. Bifogar köpeavtalet. Kan exploatören av planändringen få stycka från stamfastigheten 43:355 måste det vara okey för oss också att göra en sådan.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar: Frågan om köp av del av fastigheten är ingen planfråga utan får hanteras i separatprocess av parterna. Synpunkten föranleder ingen ändring av handlingarna.

3 provgropar har grävts inne på privat tomtmark utan att ha kontaktat ägarna till marken. Nu är all vegetation borta från områdena och det är bara grus och sten där och all humus är borta. Vi har lagt åtskillig tid och pengar på att få till en vacker fjällmark. Sammanlagt är 20000 kr nedlagda i 1991 års penningvärde. Vem kommer återställa den marken? Vi motsätter oss mot att man gräver upp våra tomter och ansluter vatten och avlopp. Varför gräver man på våra tomter. Det är inte där det ska byggas?

Kommentar: Kommunen beklagar att provgrop för den geotekniska undersökningen har hamnat inom fel markområde. Konsulten har ombetts att ta kontakt med fastighetsägare 1 för att komma överens om åtgärd. Vatten och avlopp till de nya fastigheterna kommer dras från söder i enlighet med utförd vattredning. Synpunkterna föranleder inga ändringar av handlingarna.

Fastighetsägare 2 har inkommit med två yttranden båda redovisas nedan

Som fastighetsägare har jag följande generella synpunkt på förslag till ny detaljplan för fastigheterna del av Vemdalens kyrkby 43:355 och del av Vemdalens kyrkby 43:283 i Björnrike, Härjedalens kommun

Jag kan inte utläsa i underlagen vad som motiverar förslaget till ny detaljplan.

Min bedömning är att Björnrike redan är hårt exploaterat med bara ett fåtal naturområden nära skidspåren och pisterna i de nedre delarna av backarna. Att då möjliggöra för ny bostadsbebyggelse i naturområdet påverkar det visuella, estetiska, praktiska och ekonomiska värdet av vår fastighet på ett sätt som vi inte kunde förutse när vi köpte fastigheten och byggde huset, i synnerhet om möjligheten till ski-in/out försvinner.

Behov och fortsatt god kommunikation till skidled från befintlig bebyggelse tillgodoses inte via Naturmarken i befintlig plan mellan planområdet och intilliggande bebyggelse i synnerhet som placeringen av avfallshanteringen görs vid fastighetsgränsen. Ref. Planbeskrivning, illustration sida 7.

Kommentar: Kommunen anser det funnits möjlighet för fastighetsägaren att förutse att möjlighet till att förtätningar inom området kan bli aktuella utifrån beskrivningen i den aktuella fördjupade översiktsplanen som även beskrivs i planbeskrivningen. Vidare beskrivs under rubriken Strandskydd i planbeskrivningen, att kommunen anser att det är av allmänt intresse att kunna göra förtätningar inom befintliga områden genom planläggning för bostäder och kommersiella bäddar kopplade till skidanläggningen. Detaljplanen ligger närhet till befintliga nedfarter och skapar långsiktiga fördelar för hela för

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Björnrike, genom att destinationen kan utökas med ski-in/ski-outlägen som minskar trycket på befintliga parkeringar och skapar underlag för befintlig service i området.

Planförslaget har tagit anpassats så att möjlighet till fortsatt ski in ski out finns kvar då delar av befintlig naturmark lämnas kvar som naturmark i gällande plan. Viss justering av planområdesgränsen har gjorts inför granskningen för att få till en bättre anslutning till Blåbärsvägen. Justeringen medför att något större del av Naturmarken sydöst om planområdet införlivas i planen medan en liten del av Naturområdet i sydväst utökas i förhållande till samrådsförslaget. Kommunen anser att det fortsatt finns goda möjligheter till att nå skidvägen.

Att göra en dikesanvisning inom befintlig naturmark för att leda bort ansamling av vatten från befintliga fastigheter i söder gör att kommunikationen till skidleden kraftigt begränsas. Ref. Dagvattenutredning, illustration i avsnitt 6.

Kommentar: Förslaget om dikesanvisning är en åtgärd som kan behöva göras för att säkerställa befintlig situation. En dikesanvisning är tämligen grund och bedöms inte ta mycket markutrymme. Det bedöms inte påverka möjligheten att använda området vintertid när det är snötäckt. Synpunkten föranleder ingen ändring av handlingarna.

Eftersom vår fastighet bedöms ha ett lågområde mot befintlig byggnad behöver planen visa tydligt hur fastigheten och byggnaden kommer att skyddas. Formuleringen "Om möjligt bör detta läge höjdsättas så att dagvattnet styrs mer definierat längs planområdesgränsen väster ut." är inte tillräcklig för att jag ska förstå och känna mig trygg att min fastighet inte påverkas. Enligt bilden ser det dessutom ut som att lågområdet sträcker sig under byggnaden. Ref. Dagvattenutredning, avsnitt 6.1

Kommentar: Planförslaget omfattar inte fastighetsägare 2:s fastighet. Utredningen upplyser om ett befintligt förhållande, vilket kommunen genom planhandlingarna vidareförmedlar till fastighetsägare 2. Det är upp till fastighetsägaren själv att vidta åtgärder för att skydda sin fastighet. I det nya planförslaget säkerställer kommunen att ytor finns inom den tillkommande kvartersmarken för att ta om hand om dagvatten så att befintliga fastigheter inte påverkas av dagvatten från den tillkommande bebyggelsen. Synpunkten föranleder ingen ändring av handlingarna.

Fastighetsägare 3

Angående samråd om detaljplan för fastigheterna del av Vemdals kyrkby 43:355 och del av Vemdals kyrkby 43:283 i Björnrike, Härjedalens kommun.

Vi motsätter oss förslaget till ny detaljplan.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Borttagande av strandskyddet uppfyller inga av de 6 st särskilda skäl, som ska uppfyllas, för att ta bort strandskyddet. Hänvisning till skidväg som finns och delar området är inte relevant, då denna är väldigt liten och används av skidåkare, under mindre än halva året. Det är inga problem att vistas på denna eller gå över, vare sig på vintern eller sommaren.

Denna markbit är den enda icke privata mark som det går att gå på från Blåbärsvägen ner mot vattnet. Många använder denna mark att vistas på och förflytta sig ned mot vattnet, Både sommar o vintertid.

Kommentar: Särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § punkt 2 utgår. Handlingarna kompletteras och förtydligas om varför intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Synpunkten föranleder ändring av handlingarna.

Renar använder denna mark som betesmark.

Kommentar: Markens yta bedöms vara för liten för att påverka renars möjlighet till bete i området negativt. Resonemang om påverkan på rennäringen införs i planbeskrivningen i enlighet med Länsstyrelsens yttrande.

Skulle planförslaget gå vidare motsätter vi o flera saker. Husen är för stora. På angränsande tomter får 140 m² bebyggas. Förslaget att bygga 240m² på varje tomt, förstör helheten i området. Det bör inte vara mer än 140 m² som får bebyggas på varje tomt. Det bör ses till att inte husen hamnar för högt. Nivå för byggnad finns inte inskrivet. De bör hamna så lågt som möjligt.

Kommentar: Planförslaget medger byggnation av hus om maximalt 225kvm per hus inte 240 som fastighetsägare 3 skriver. I området finns flera detaljplaner med lite olika bestämmelser avseende byggnadsarea. I detaljplanen direkt öster om planområdet får bygganden vara 140 kvm med den minsta tomtstorlek på 600 kvm. Vilket ger en exploateringsgrad på 23%. Planförslaget revideras avseende högsta byggnadsarea per hus till 180 kvm, exploateringsgraden exklusive område avsett för väg och parkering blir då 22%. Planbestämmelse om plushöjd för nocken införs för att tydliggöra vilken högsta höjd nocken kommer ligga på införs. Synpunkterna föranleder ändring av handlingarna.

Det kommer att rymma så många personer att det behövs c:a 25 parkeringsplatser. Det blir för många bilar på den ytan. Tanken på att 25 st bilar startar på den ytan gör inte luften gott i närområdet.

Placeringen av parkeringen nära 43:288 är inte optimal, med tanke på avgaser. Den bör ligga närmare husen på nya tomterna. Tillfartsvägen bör inte ligga så nära 43:288 som det är inritat. Den bör ligga mitt emellan 43:288 och 43:366, 43:367,43:368. Finns det hinder i marken för detta, får det åtgärdas på exploatörens bekostnad.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar: Enligt kommunens riktlinjer om antal parkeringar krävs 2 platser per lägenhet vilket totalt blir 16. Yta för att inrymma dessa finns inom planområdet. Planområdet justeras något vad gäller området för infart för att få en bättre anslutning till Blåbärsvägen. Den hamnar då mitt emellan 43:288 och 43:366, 43:367, 43:368. Synpunkterna föranleder ändring av handlingarna.

Ändringar efter genomfört samråd

- Planbeskrivningen utvecklas avseende upphävande av strandskydd och förtydligas om varför intresset av att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset.
- Komplettering av handlingarna avseende stabiliteten för slutningen från skidleden ned mot ravinen till Blästran samt förutsättningar för salmströmmar i Blästran och eventuell påverkan av dessa.
- Bestämmelse för gemensamhetsanläggning inom kvartersmarken för dagvatten införs på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras med informationen om åtgärder under byggtiden för att minska risken för sedimenttransport under byggtiden.
- Planbeskrivningen kompletteras med resonemang kring påverkan på rennaringen.
- Den sammanfallande egenskapsgränsen på plankartan se över.
- Planbeskrivningen kompletteras med information om ersättning enligt 40 a § anläggningslagen.
- Planbeskrivningen justeras så att det framgår att ett alternativ till att bilda ny gemensamhetsanläggning för väg, parkering och avfallshantering inom planområdet är att förvaltning sker av befintlig ga:11.
- Förslaget ändras för att få en bättre väkanslutning mot Blåbärsvägen.
- Planförslaget revideras avseende bygggrättens storlek.
- Planbestämmelse om plushöjd för husens nock införs för att tydliggöra vilken högsta höjd nocken kan ligga på.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Elise Nilsson, planingenjör

Miljö- och byggavdelningen

Berg och Härjedalens kommun