

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Lofsdalen 1:391 och 1:300 m.fl, Hammarvallen Härjedalens kommun, Jämtlands län

Förfarande

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

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 2023-08-10 till 2023-09-07

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

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas samtliga 14 yttranden som inkommit under samrådstiden.

Yttranden utan erinringar på planförslaget har inkommit från:

- Postnord
- Skanova
- LRF
- Räddningstjänsten
- Jämtkraft

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 hänsyn till dataskyddsförordningens bestämmelser om hantering av personuppgifter.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Länsstyrelsen Jämtland (bilaga 1)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett plangenomförande ej kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen bedömer att planens genomförande skulle kunna antas innebära betydande miljöpåverkan för skyddade arter enligt artskyddsförordningen då det saknas en beskrivning för hur planområdet ska anpassas och visa hänsyn till exempelvis talltita och groda som observerats inom planområdet.

Kommentar:

Efter samrådet har planhandlingarna justerats så att tillräckliga livsmiljöer för grodor finns kvar inom planområdet. Synpunkten medför ändring av handlingarna.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör riksintresse för rennäring, miljö kvalitetsnormer för vatten och strandskydd måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Riksintresse för rennäring

Planområdet ligger utanför riksintresse för rennäring men föreslagen exploatering medför att antalet besökare i området kan förväntas öka. Planhandlingarna behöver kompletteras med en beskrivning av planförslagets påverkan på riksintresse för rennäring. De indirekta effekterna på rennäringen till följd av en ökad turism behöver beaktas och redovisas. Åtgärder för att minska eventuella störningar, framför allt under perioder då områdena nyttjas mer frekvent av rennäringen bör övervägas. Samråd bör också ske med berörda samebyar.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras med ett resonemang kring hur den tillkommande exploateringen påverkar riksintresset. Handlingarna är skickade för samråd till både Ruhvten Sijtje och Mittådalen sameby. Inkomna synpunkter från dem bemöts längre ner i detta dokument.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Länsstyrelsen anser att en föroreningsberäkning för dagvatten efter exploatering behöver genomföras. Statusklassning för näringsämnen i Lofssjön är måttlig och det finns en risk för ökning av näringsämnen när orörd skogsmark kommer att exploateras.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar:

Dagvattenutredningen kompletteras med en föroreningsberäkning. Enligt beräkningen innebär föreslagen dagvattenhantering inte att föroreningsbelastningen ökar i Lofssjön.

Strandskydd

Planhandlingarna behöver förtydliga motivering till varför intresset inte kan tillgodoses utanför området samt varför intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Detta krävs för att kunna upphäva strandskyddet i detaljplanen enligt 4 kap. 17 § PBL. Det behöver även förtydligas hur man anpassat bebyggelsen inom planen för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet enligt 7 kap. 18f § miljöbalken längs med vattendragen som berörs.

Det är särskilt otydligt hur planens utformning anpassats för att lämna fri passage för allmänheten och goda livsvillkor för djur- och växtlivet för bäcken i den västra delen av planområdet. Karta tillhörande naturvärdesinventeringen redovisar att vattendraget sträcker sig upp till planområdets norra gräns, medan plankartan här medger bebyggelse. Fler synpunkter kopplat till bäcken redovisas även under naturvärden.

Kommentar:

Detaljplanen har ritats om efter samrådet och anpassats så att fri passage erhålls vid samtliga bäckar inom planområdet. Planbeskrivningen justeras så att det framgår varför intresset att ta området i anspråk väger tyngre än strandskyddsintresset och hur planen har anpassat bebyggelsen för att säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Länsstyrelsen noterar att planområdet ligger nedanför ett område där terrängen är mycket brant och som finns utpekad i den myndighetsgemensamma karttjänsten avseende ras, skred, erosion. Länsstyrelsen har remitterat planärendet till Statens geotekniska institut (SGI) som begärt förlängd svarstid till början på oktober. När yttrandet från SGI inkommer till Länsstyrelsen kommer det att vidarebefordras till kommunen.

Kommentar:

Se vidare under kommentarer från Statens geotekniska institut, SGI.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Råd och allmänna synpunkter

Dagvatten

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver se över möjligheten att reglera fler dagvattenåtgärder i plankartan för att tydliggöra behovet. Särskild då kommunen inte har huvudmannaskapet för allmän platsmark och avser hantera dagvattenåtgärder i exploateringsavtal. I plankartan är endast dagvattenåtgärder reglerade i planområdets nordvästra del. Enligt dagvattenutredningen föreslås fler åtgärder inom hela planområdet för att leda och fördröja dagvatten. Exempelvis föreslås flera fördröjningsmagasin samt omledning av dike vid identifierad lågpunkt vid skidtorg. Planbestämmelse n1 område för dagvatten behöver preciseras för vad som avses med området.

Vidare behöver det förtydligas om avskärande diken eller utskiftning av torv kan innebär en permanent påverkan på grundvatten. Det kan då krävas tillstånd enligt 11 kap. miljöbalken för markavvattning.

Verksamhetsområde för VA

Kommunen anger att planen ingår i verksamhetsområde för VA, vilket inkluderar dagvatten enligt lagen om allmänna vattentjänster (LAV). I planen överlämnas dock ansvar för dagvattenåtgärder till exploatör för att bygga ut åtgärderna och till gemensamhetsanläggning för drift. Kommunen behöver förtydliga om dagvatten ingår i verksamhetsområde VA. Om dagvatten ingår i verksamhetsområde för VA saknas planlagd allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap för att omhänderta dagvatten. Länsstyrelsen gör bedömningen att detaljplanen i sin helhet är av den omfattning och utformning att den kan anses omfatta sammanhållen bebyggelse. För information kan Länsstyrelsen därmed utifrån sitt tillsynsansvar enligt 6 § LAV, gällande olägenhet för människa eller miljö, förelägga om verksamhetsområde för dagvatten och att kommunen ansvarar för att hantera dagvatten i området.

Kommentar:

Detaljplanen har ritats om efter samråd, i den revisionen har planbestämmelsen n1 utgått. Istället har en Bestämmelse om att bygglov inte får beviljas innan dagvattenåtgärder har kommit tillstånd inför på plankartan.

Kommunen har i detaljplanen säkerställt att det finns tillräckliga ytor för att hantera dagvatten på ett tillfredsställande sätt inom allmän platsmark NATUR. Kommunen anser inte att det finns behov av ytterligare reglering för detta. I det kommunala verksamhetsområdet ingår inte dagvattenhantering, endast spillvatten och vatten. Information om detta införs i planebeskrivningen.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommunen informerar även i planbeskrivningen att ytterligare tillstånd enligt kap 11 i miljöbalken kan krävas om någon verksamhetsutövare vill påverka befintliga vattendrag, eller vid utskiftning av torv, som permanent påverkar grundvattnet.

Naturvärden

I planbeskrivning och naturvärdesinventeringen framgår det att skyddade arter och områden med höga naturvärden förekommer inom mark som planeras att tas i anspråk inom detaljplanerat område. Kommunen behöver förklara hur man har tagit hänsyn till naturvärden och fridlysta arter i utformningen av detaljplanen samt klargöra vilka konsekvenserna blir för dessa värden vid ett genomförande av detaljplanen. Skada på naturvärden och fridlysta arter ska i första hand undvikas och alternativa lösningar och anpassningar utredas. Avseende bäcken i den nordvästra delen av planområdet som har höga naturvärden behöver det även kompletteras med ett resonemang för hur man avser hantera dagvatten för att inte påverka bäckens värden negativt, exempelvis genom materialtransport under byggskedet.

Kommunen bör vara medveten om att länsstyrelsen prövar dessa ärenden med utgångspunkt av principen ”no net loss” för att bidra till att uppfylla EU:s biodiversitetsmål. Länsstyrelsen bedömer detaljplanens lämplighet utifrån befintliga naturvärden och den hänsyn som tagits. I stort betyder detta att skada på naturvärden och fridlysta arter i första hand ska undvikas. Om skada på fridlysta arter inte helt kan undvikas ska skadan minimeras genom att arbetet anpassas så att skadan blir så liten som möjligt. När arbetet har anpassats så långt det går kan man söka dispens för fridlysta arter.

Kommentar:

Planhandlingarna har efter samrådet revideras så att bäcken i nordväst inte påverkas av ny exploatering. Därmed kommer inte områden med höga naturvärden att beröras. Vidare utvecklas planbeskrivningen avseende hur hänsyn tagit till både naturvärden och fridlysta arter inom området och vad konsekvenserna för dessa blir av exploateringen.

Artskydd

Länsstyrelsen saknar kommunens resonemang kring detaljplanens utformning och försiktighetsåtgärder för att förbuden i 4 § artskyddsförordningen, gällande fåglar, inte aktiveras. För att göra bedömningen om detaljplanens utformning är lämplig i förhållande till häckande fåglar bör en fördjupad artskyddsutredning göras som fokuserar på arternas nyttjande av området och hur arterna står att påverkas av planförslaget. Detaljplanen ska anpassas för att främja arternas fortsatta nyttjande av området.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Vanlig groda och åkergroda är fridlysta enligt olika paragrafer i artskyddsförordningen. Åkergrodan är fridlyst enligt 4a § artskyddsförordningen och det är förbjudet att avsiktligt fånga eller döda djur, avsiktligt störa djur, särskilt under djurens parnings-, uppfödning-, övervintrings- och flyttperioder, avsiktligt förstöra eller samla in ägg i naturen, samt skada eller förstöra djurens fortplantningsområden eller viloplats. För att fastställa vilken hänsyn som krävs för att inte aktivera förbud enligt artskyddsförordningen behöver man veta vilken art det rör sig om. Om ingen artskyddsutredning behövs måste detaljplanen visa på den mer tilltagna hänsyn som tagits för att förbuden i 4a § artskyddsförordningen inte aktiveras.

Kommentar:

Planhandlingarna justeras och kompletteras för att tydligare visa på att planen har anpassats och tagit hänsyn för att förbuden i artskyddsförordningen inte behöver aktiveras.

Sveriges geotekniska institut (bilaga 2)

Med stöd av kartunderlag kan ses att slänlutningarna generellt inom området är låga men enligt Kartvisningstjänst Ras, skred och erosion (<https://gis.swedgeo.se/rasskrederosion/>) finns det slänter med lutning över 25 grader (med en höjd av 10–15 meter) i planområdets norra del. I PM Geoteknik bedöms att ”inga stabilitetsproblem föreligger” inom området men det saknas en analys av och motivering till detta. Bedömningarna och motiveringarna ska omfatta de laster som planen medger inklusive snöupplag, uppställning av fordon, tillåten markhöjning och uppfyllningar (så som cykelvägen i norra delen av planområdet). Vi anser att om förhållandena är sådana att det inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av ras ska stabilitetsutredning utföras med som lägst detaljerad utredningsnivå enligt SGI Rapport 68. Då avskärande diken är föreslagna i den norra delen av planområdet (på norra sidan om föreslagen bebyggelse), anser vi att stabilitetsbedömningarna ska omfatta de förändrade geometrier som dikena innebär.

Kommentar: Efter samrådet har planförslaget omarbetats bland annat har den cykelväg som SGI hänvisar till utgått ur planförslaget. Inför granskningen har även PM för geoteknik uppdaterats.

Inom större delen av detaljplanen har marken en mindre lutning än 10 grader. Inom mindre områden finns slänter med lutning över 17 grader. Den okulära besiktningen har dock inte noterat några skredärr i slänterna eller andra tecken på pågående erosion eller tidigare skred. Jordlagren uppvisar en hög hållfasthet och inga synliga erosionsskador finns. Sammanfattningsvis gäller att vid bebyggelse enligt nuvarande detaljplan är stabilitetsförhållandena tillfredsställande.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Av planbeskringen framgår att inga slänter får ställas brantare än 1:2. Vi anser att det även bör framgå att uppfyllning bör göras med krossmaterial. Vi lyfter frågan till Länsstyrelsen om begräsning av slänlutningar bör införas på plankartan.

Kommentar:

Kommunen kan inte med planbestämmelser reglera vilken typ av material som ska användas vid uppfyllning.

Vägar och slänter till ska byggas i enlighet med kommunens styrande dokument för enskilda vägar vilket regleras i exploateringsavtalet. Inom kvartersmark kommer frågan utredas i samband med bygglovsprövningen.

Det framgår av PM Geoteknik att ”Bebyggelse får inte placeras närmare släntröner än 10 m utan platspecifik bedömning av geotekniker”. Vi anser att de områden som omfattas av begräsningen behöver framgå av den geotekniska utredningen (exempelvis på en ritning) och att plankartan (kvartersmark) behöver uppdateras i förhållande till detta. Vi vill uppmärksamma på att införandet av dessa begränsningar inom planområdet eventuellt kan leda till en minskning av den byggbara ytan.

Kommentar: PM:et har uppdaterats och texten förtydligats. Konsulten anger att det är möjligt med en i det uppdaterade PM:et har det specificerats vilka slänter denna skrivning gäller. Planförslaget har justerats utifrån det uppdaterade PM:et för att undvika att bebyggelse kommer närmare 10m från de aktuella släntröner.

I planbeskrivningen under avsnitt Stabilitet framgår att ”Marken tillåter generellt en nedkommande last på 100 kPa. Vid tyngre laster bör en detaljspecifik utredning utföras”. Vi vill upplysa om att denna last avser grundläggning av husen, alltså för att undvika sättningar och anger inte vilken last som är tillåten avseende stabilitet. Texten bör flyttas till ett avsnitt om grundläggning.

Kommentar:

Planbeskrivningen justeras och förtydligas om att den begränsade påkänningen 100 kPa skall gälla inom områden som ligger nära de branta slänterna. I övrigt finns i ingen begränsning för planerad bebyggelse.

Då jorden på vissa ställen inom området består av sand vill vi uppmärksamma på risken för erosion. Exempelvis bör ytvatten från den planerade cykelvägen i norra delen av området inte ledas över slutningen ned mot bebyggelsen.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar:

Planförslaget har reviderats efter samråd och den tidigare föreslagna cykelvägen har utgått.

Lantmäteriet (bilaga 3)

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

I detaljplanen används sekundära egenskapsgränser, men det anges inte vilken eller vilka planbestämmelser som avgränsas av de sekundära egenskapsgränserna. Detta gör att planen inte är tillräckligt tydlig i sin reglering.

Kommentar:

Plankartans legend justeras så det tydligt fram går hur planbestämmelserna avgränsas.

I planbeskrivningen där det anges vilka bestämmelser som gäller för områdena A-G stämmer inte detta överens med de bestämmelser som finns på plankartan. Det gäller speciellt bestämmelserna om utnyttjandegrad och fastighetsstorlek.

Område A1 är illustrerad i gult i plankartan. Genom området går en användningsgräns som skiljer de befintliga parhusen från flerfamiljshusen. För parhusen saknas användningsbestämmelsen B och bör läggas till i plankartan.

Inom område A1 finns planbestämmelsen e5 angående att största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Planbestämmelsen kring exploateringsgrad är utformad så att en viss angiven byggnadsarea är tillåten per fastighet. Lantmäteriet vill här påminna om att det inte finns några fastighetsindelingsbestämmelser eller bestämmelser om minsta fastighetsstorlek angivna inom område A1. Detta innebär att det i vissa fall kan vara möjligt att kvartersmarken delas upp i flera olika fastigheter. Ett sådant scenario innebär med nuvarande formulering av planbestämmelserna att den tillåtna byggnadsarean inom kvarteret till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter i stället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen. Dock står det i planbeskrivningen att det ska finnas en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 300 kvm, vilket innebär att plankartan och planbeskrivningen inte stämmer överens.

Kommentar:

Planhandlingarna ses över så att planbestämmelserna stämmer överens på plankartan och i planbeskrivningen.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Delar av planen som bör förbättras

Bland planbestämmelserna finns bestämmelsen om att största byggnadsarea är 200 kvm per byggnad med beteckningen e4. Lantmäteriet har dock inte kunnat hitta beteckningen på plankartan. Om bestämmelsen inte ska användas inom planområdet bör bestämmelsen tas bort ur listan med planbestämmelser.

Kommentar:

Bestämmelsen fanns i område A1. Plankartan har efter samrådet justerats och bestämmelsen har bytts ut.

I teckenförklaringen redovisas att kvartersmark för bostäder illustreras i gult samt med ett raster av kryss, se bild nedan. Det stämmer inte överens med hur kvartersmarken för bostäder illustreras i plankartan.

Kommentar:

Plankartan justeras.

Inom allmän plats för natur finns egenskapsbestämmelsen n1 som avser trumma för dagvattendike och dike1 som avser dagvattendike. Som bestämmelserna är utformade i plankartan gäller de inom hela användningsområdet för natur. För att det ska vara tydligt var trumman och dagvattendiket ska vara bör dessa bestämmelser avgränsas med egenskapsgränser.

Kommentar:

Plankartan har justerats och bestämmelsen utgår.

I planbeskrivningen finns på sidan 4–5 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. För att underlätta förståelsen för de som inte är insatta i hur systemet med detaljplaner fungerar bör det även framgå vad som sker med gällande detaljplaner och eventuella fastighetsindelingsbestämmelser som berörs av planarbetet.

Kommentar:

Planbeskrivningen har förtydligats i detta avseende efter samråd.

Det verkar som att ett område av GATA även omfattas av detaljplan för Lofsdalen 1:309 akt 2361-P2020/9. Det bör redovisas att även del av denna detaljplan finns inom planområdet. Genomförandetiden för den planen har inte gått ut. Dock förändras det inte vad marken är planlagd som. I planbeskrivningen bör det även nämnas att fastighetsägare har rätt till ersättning för alla skador som kan uppkomma till följd av ändringen.

Kommentar:

Planhandlingarna har justerat så att detaljplan för Lofsdalen 1:309 akt 2361-P2020/9 inte ingår i planförslaget.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Gemensamhetsanläggningen Lofsdalen ga:3 behöver som en följd av planförslaget omprövas och en minskning av de upplåtna 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 eller en vinst för fastigheten som blir av med belastningen. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

*Kommentar:**Planbeskrivningen kompletteras med denna information.*

Det finns befintliga vatten och avloppsledningar som är upplåtna som ledningsrätt, akt 23-LIN-860.4. Om det är tänkt att dessa ledningar ska vara kvar i samma läge även efter genomförandet av planen bör ledningarna säkras med markreservat även om ledningsrätt redan finns. Det framgår även av planbeskrivningen att det ska anläggas nya VA-ledningar. Om ledningarna ska anläggas inom ett område vars markanvändning inte överensstämmer med ledningens ändamål (t.ex. allmän ledning på kvartersmark) bör ledningsområdena säkerställas genom markreservat.

*Kommentar:**Planförslaget har justerats så att ledningarna ligger inom naturmark.*

Delar av planen som skulle kunna förbättras

I detaljplanen finns planbestämmelsen h2 där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd. För övriga bestämmelser i planen gällande höjd på byggnadsverk används nockhöjd. I planbeskrivningen står det angivet att bestämmelsen h2 ska avse nockhöjd, vilket gör att planbeskrivningen och plankartan inte helt stämmer överens.

*Kommentar:**Planhandlingarna har justerats och nockhöjd har införts.*

Grundkartan som används till plankartan har många detaljer som inte är relevanta för planläggningen. I plankartan finns även illustrationer av befintliga byggnader och tänkta fastighetsgränser. För många detaljer gör att det är svårt att utläsa vilka bestämmelser som gäller inom planområdet. Eftersom det fortfarande är pdf-versionen av plankartan som antas och är den juridiskt gällande handlingen är det mycket viktigt att det går att utläsa vad som gäller.

Kommentar: Grundkartan ses över för att öka läsbarheten.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Inom område D är det oklart vilken bestämmelse om takvinkel som gäller då det saknas ett nummer till bestämmelsen o.

Kommentar:

Planhandlingarna har justerats.

Trafikverket (bilaga 4)

Trafikverket anser att väg 502 med dess vägområde ska lämnas utanför detaljplanekartan. Nu verkar det som att plankartan följer fastighetsgräns och att en del väg 502 är inom plankartan och område natur.

Trafikverket hävdar vägområdet och säkerhetsavståndet. Vägområdet är den mark som tas i anspråk för väganordningar och anges generellt som väg till krönet på bakslänten av diket samt ytterligare en kantremsa om högst 2 meter. Inom vägområdet krävs tillstånd enligt väglagen § 43 från väghållaren för att utföra arbete och uppföra fasta objekt. Vägområdet är en förutsättning för att kunna sköta drift- och underhåll av vägen på ett bra sätt då det exempelvis måste finnas plats för ett snöupplag vid sidan om vägen vid snöröjning.

Säkerhetszonen är det område utanför körbanan som ska vara fritt från fysiska hinder i form av fasta och oeftergivliga föremål. Säkerhetsavståndet bestäms av vägens utformning och tillåten hastighet. I detta fall ska säkerhetszonen vara 7 meter från vägkant då hastigheten är 70km/h.

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen planeras och utformas så att inte statlig infrastruktur påverkas, i detta fall väg 502. Vi vill även uppmärksamma på att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet.

Trafikverket saknar en bedömning av tillkommande trafikgenerering för planområdet.

Kommentar:

Kommunen justerar plangränsen så att den förhåller sig till Trafikverkets vägområde. Befintlig detaljplan föreslås hävas för de delar som omfattar Trafikverkets vägområde. Planbeskrivningen kompletteras med en bedömning av tillkommande trafikgenerering.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd**Privatperson 1**

Bortsett från att vi får en återvinningsstation, med tillhörande trafik, som närmaste granne så undrar vi om det inte vore bättre att förlägga den efter vägen till stugorna (för att underlätta lämning och minska trafiken i området).

Som den nu är planerad så ligger den, som det står, längst bort i väster och i princip i slutändan av vägen. Boende har nog oftast "närmare" till återvinningen vid Ica.

Kommentar:

Avfallsanläggningen som yttrandet avser är till för de boende inom den tillkommande bebyggelsen i det intilliggande området. Den är således inte tänkt att vara en allmän avfallsanläggning. E- området utgår då, det ryms inom kvartersmarken.

Privatperson 2

Om ytterliga bostäder nu ska byggas måste dock helheten också dimensioneras för detta för att bibehålla tillgängligheten.

Vi anser tyvärr att liftsystemet delar av säsongen redan nu är hårt överbelastat gällande främst Mellanliften, Bergsliften och Tvären (liftarna drabbas ofta av driftstopp och går sporadiskt i bland). Av detaljplanen framgår dock ingen information kring att utveckla även liftsystemet för görs inte detta kommer inte Lofsdalen längre vara lika attraktivt att åka till för utförsåkning.

Delar av vintersäsongen har inte ens Mellanliften öppet som nu ska bli en ny pulsåder. Gäster får i stället ta bilen bort till centrat med transporter etc. som följd, definitivt ingen ski-in och ski-out som anges i detaljplanen.

Vi motsätter oss härmed till aktuell detaljplan så länge det inte tydligare framgår hur följande avses att hanteras:

- Ökad kapacitet för liftsystemet och främst då gällande Mellanliften, Bergsliften och Tvären Minimering av antalet driftstörningar för liftsysteme
- Snötillgången i skidbackar kring Mellanliften, Bergsliften och tvären hela vintersäsongen när anläggningen har öppet.

Det finns även andra större byggnationer på gång i nära anslutning till detta område som också gör behovet av ovanstående åtgärder mer akut.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd*Kommentar:*

Kommunen är inte ansvarig för driften av skidanläggningen, och det går heller inte att säkerställa i detaljplanen kapacitet av befintliga liftar, öppettider, snötillgång eller driftstörningar. Däremot kan detaljplanen utgöra en möjlighet till ett utökat underlag som i sin tur kan medföra både utökad kapacitet och öppettider för liftarna. Synpunkterna har framförts till verksamhetsansvarig för skidanläggningen.

Privatperson 3

Vill påpeka att jag har en liten bäck som kommer ner från området ni har gjort detaljplan för. Den lilla bäcken som kommer från myr/fuktstråk är viktig för mig. Har ur minnet försökt rita in den på planritningen som jag bifogar. Vill på detta sätt upplysa er om att denna lilla bäck/fuktstråk finns och måste hanteras varsamt vid eventuell etablering av området.

Kommentar:

Inom planområdet finns det flera fuktstråk/rinnstråk. I just detta område har plankartan anpassats efter det rinnstråk som passerar. I delar kan vatten som passerar genom kvartersmark för bostadsändamål (vilket även är fallet i befintlig detaljplan,) kommer troligen att behöva ledas om. Detta kan bedömas vara vattenverksamhet och då krävs tillstånd från länsstyrelsen.

Privatperson 4

Vår fastighet får idag ta emot allt (eller väldigt mycket) av dagvatten från ovanliggande fastigheter.

I den nuvarande detaljplanen för området ovan vår fastighet (1:330 m fl från 2005), som delvis verkar ingå i detta nya planförslag) står det både på sid 4 under Dagvatten samt på sid 6 under Tekniska frågor/Vatten, avlopp och dagvatten: ”Dagvatten som härleds från parkeringen samt nya vägar och även den nedre belägna kvartersmarken skall avledas mot öster till den lilla bäcken inom Lofsdalen 1:309.”

Dvs dagvatten skall avledas runt (öster om) vår fastighet. Detta är dock aldrig gjort, så vår fastighet får nu ta allt dagvatten från de mycket stora hårdgjorda ytorna (framförallt parkering och väg) från ovanliggande fastigheter.

Vi vill bara uppmärksamma er på att detta även tas med i detta planförslag/nya detaljplan och att avledningen av dagvatten verkligen utförs så att dagvattnet från fastigheter ovan Lofsdalen 1:331 leds till den lilla bäcken inom 1:309, dvs öster ut/runt Lofsdalen 1:331.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar:

Planförslaget hanterar inte dagvattenåtgärder som inte blivit genomförda i tidigare detaljplaner. I det nya förslaget finns en dagvattenutredning som redovisar för hantering av dagvatten. Planförslaget säkerställer att tillräckliga ytor för hantering av dagvatten finns och att hanteringen kan ske på ett tillfredställande sätt. Detta ska även hanteras i exploateringsavtalet. Som en extra åtgärd införs en bestämmelse om att bygglov inte får beviljas innan åtgärder inom den allmänna platsmarken för dagvatten har kommit tillstånd.

Privatperson 5

Samtal för företrädare för Lofsdalen 1:390 har inkommit som påpekat att det står fel fastighetsägare under rubriken markägoförhållanden i Planbeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har justerats.

Ändringar efter genomförd granskning

Efter samrådet har planhandlingarna justerats utifrån inkomna synpunkter men även utifrån andra planeringstekniska utgångspunkter.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Elise Nilson, Ellinor Karlsson, planingenjör och Josef Rundström,
sammansplanerare
Miljö- och byggavdelningen
Berg och Härjedalens kommun