

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

DETALJPLAN FÖR VEMDALENS KYRKBY 48:2 HÄRJEDALENS KOMMUN, JÄMTLANDS LÄN

Förfarande

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

Detaljplanen har varit på samråd under tiden 2023-03-27 till 2023-04-24.

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

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas de sex (6) yttranden som inkommit under samrådstiden.

Yttranden utan erinringar på planförslaget har inkommit från:

- Telia Skanova
- Trafikverket

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 i nedan samrådsredogörelse med hänsyn till dataskyddsförordningens bestämmelser om hantering av personuppgifter.

Länsstyrelsen Jämtlands län, bilaga 1

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i att frågor kring planens miljöpåverkan kan hanteras inom ramarna för fortsatt planprocess och att en särskild miljöbedömning inte behöver utföras.

Synpunkter enligt Länsstyrelsens särskilda bevakningsområden

Länsstyrelsen bedömer, med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att frågor som berör säkerhet i förhållande till risk för ras, skred och erosion behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Risker för ras, skred eller erosion

Länsstyrelsen bedömer att det behöver göras en geoteknisk utredning inom det aktuella planområdet. Det är positivt att kommunen avsatt mark till förmån för skydd mot erosion i planen. Det är dock oklart vilken underlag kommunen haft för bedömningen av planen och risker i förhållande till markens förutsättningar för ras, skred och erosion. Av vad länsstyrelsen kan utläsa så är de tidigare undersökningar som kommunen refererar till utförda på översiktlig nivå (SGU och Skogsstyrelsen) samt på fördjupad nivå cirka 200 meter söderut från planområdet. Kilberget är kuperat med skiftande jorddjup och det är därför svårt att dra slutsatser om det nu aktuella området utifrån tidigare utförda utredningar. En utredning behöver därför göras som verifierar slutsatserna från det översiktliga kartmaterial som finns över området. Därtill behöver utredningen klargöra att det finns förutsättningar för den byggnation som möjliggörs genom planen, i form av påföljande laster och schakter för byggnation och framdragnings av vägar etc., eller om det behövs ytterligare säkerhetshöjande åtgärder som bör regleras in i planen.

Vidare behöver det utredas närmare om eventuella ras i utpekad instabil slänt öster om planområdet påverkar marken för bostäder, samt beskrivas om den stabilitetshöjande åtgärden som regleras i planen är tillräcklig för att säkerställa stabiliteten för kommande bostäder. Även i den norra delen av planområdet finns en brant slänt, och det behöver redogöras för om slänten har förutsättningar för ras, bergras eller blocknedfall.

I övrigt hänvisar Länsstyrelsen till Statens geotekniska instituts yttrande över planen, som bifogas detta yttrande.

Kommentar: Kommunen ska i planläggningen lokalisera bebyggelse och byggnadsverk till mark som är lämpad för ändamålet enligt PBL 2 kap 5§.

Kommunen gjorde i samrådet bedömningen att kunskapen avseende de geotekniska förhållande var god, då tidigare planläggning genomfört geotekniska utredningar i närområdet. Kommunen bedömde att de geotekniska förhållandena var likvärdiga.

Efter samråd har dock en utredning genomförts som verifierar det översiktliga underlaget. Vidare har kommunen låtit genomföra stabilitetsberäkningar som visar att slänten ner mot befintlig bebyggelse är stabil och inte kräver några skyddsåtgärder. Kommunen reviderar således plankartan och ersätter markanvändningen SKYDD med NATUR för tydlighetens skull. Syftet med regleringen är densamma, att området ska vara trädbevuxet.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Dagvattenhantering

Av planhandlingarna framgår det att förslaget är utformat enligt de naturliga rinnstråken och att det därför inte finns risk för översvämningar inom eller utanför planområdet. Länsstyrelsen saknar dock en utredning som redogör för dagvattenhanteringen, dels i förhållande till områdets förutsättningar för erosion, dels i förhållande till förekomst av skyfall. Området sluttar brant och därför är det viktigt att särskilt titta på avrinningsvägar från skyfall så att inte marken eroderar eller nya "bäckar" med förutsättningar för slamströmmar bildas inom planområdet. Kommunen bör beakta klimatförändringar och skyfall motsvarande 100-års regn.

Kommentar: Enligt PBL 5 kap 8§ ska det planeringsunderlag som behövs för framtagandet av detaljplan finnas. Underlagen får tas fram av kommunen eller av annan.

Kommunen har genomfört en beskrivning av ett nuläge och ett efterläge vad gäller dagvatten inom planområdet. Vid skyfall antas marken vara helt mättad, och all avrinning sker ytligt i topografin. Karta 6 i planbeskrivningen blir alltså en beskrivning även av avrinningsvägar vid skyfall. Med klimatfaktor 1,30 bedöms samma rinnvägar nyttjas.

Den genomförda geotekniska utredningen redovisar att området inte består av jordarter som är erosionskänsliga och att det inte finns förutsättningar för slamströmmar i den östra slänten.

Den branta slänten i öster regleras till allmän platsmark NATUR, en yta som motsvarar 38 000 m². Kommunen anser att planförslaget säkerställer tillräckliga ytor för omhändertagande av dagvatten, samt reglerar avskärande diken. Den allmänna platsmarken ska säkerställa att området är trädbevuxet vilket innebär att trädens rotsystem förhindrar kraftig erosion vid skyfall. Planbeskrivningen kompletteras med ett resonemang kring detta.

Råd och allmänna synpunkter

Under samrådet ger Länsstyrelsen råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Om det behövs från allmän synpunkt ger Länsstyrelsen även råd i övrigt om tillämpningen av PBL.

Riksintresse rennärning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i att ett plangenomförande inte påverkar utpekade riksintressen för rennärning. Det är dock viktigt att belysa inte bara den direkta påverkan av planerad exploatering utan även den indirekta (t.ex. genom att friluftslivet ökar över tid och rum) och den kumulativa påverkan (påverkan från flera olika exploateringar) på riksintressen för rennärningen, särskilt i områden som redan är exploaterade och där det pågår flera exploateringar.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet med hänvisning till särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 5 i miljöbalken, angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området. Kommunen bedömer att *det är tydligt att det saknas rimliga alternativ för planområdets placering som inte medför större inskränkningar på allmänna intressen än vad som följer av ett plangenomförande enligt planförslaget*. Länsstyrelsen bedömer att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan strandskyddet och intresset av att ta planen i anspråk. Länsstyrelsen efterfrågar dock ett tydligare underlag för bedömningen av planens lokalisering, t.ex. i form av en karta där de lokaliseringsprinciper som kommunen nämner framgår. Detta i synnerhet i förhållande till att planen inte är i enlighet med gällande översiktsplan.

Vatten och avlopp

Det bör framgå av planhandlingarna att det avloppsreningsverk som planområdet planeras anslutas till har både dimensionerad och tillståndsgiven kapacitet för tillkommande personekvivalenter. Vidare bör det framgå hur dricksvattenförsörjningen avses lösas.

Elektromagnetisk strålning

Länsstyrelsen saknar en redogörelse över den kraftledning som löper i den västra delen av planområdet och eventuella risker kopplat till närhet till kommande bostadsbebyggelse.

Natur

Ur naturvärdessynpunkt är det positivt att områden med skogsmark sparas genom detaljplanen. Eventuell förekomst av mosippa har följts upp och kommunen har inte hittat något vid inventering, Länsstyrelsen har därför inga ytterligare synpunkter vad gäller artskydd.

Kommentar: Kommunen kompletterar planhandlingarna gällande strandskydd, rennäring, vatten och avlopp samt elektromagnetisk strålning.

Statens geotekniska institut, bilaga 2

Planbeskrivningen redovisar områdets geotekniska förutsättningar utgående från SGU:s jordartskarta och Skogsstyrelsens kartmaterial, som identifierar förutsättningar för ras, erosion och/eller slamströmmar. Båda dessa underlag är översiktliga och lämpar sig väl vid arbete med en översiktsplan. Underlaget är tänkt att användas som en indikation på känsliga områden och resultatet behöver kontrolleras/verifieras i fält av den som använder materialet vid exempelvis detaljplanearbete. I dagsläget saknas en sådan verifikation och SGI rekommenderar att denna görs, då plankartan drar tydliga användningsgränser utifrån detta översiktliga underlag. Kommunen behöver även visa att ett

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

eventuellt ras i utpekad instabil slänt inte påverkar bostadsområdet, varken ovanför eller nedanför slänten, samt att planerad släntstabiliserande åtgärd är tillräckligt för att säkerställa detta. Vi ser gärna att slänten även beskrivs med avseende på tecken på erosion och liknande och eventuell framtida påverkan på slänten av själva exploateringen och ett förändrat klimat.

Enligt BMP skulle kommunen använda tidigare genomförda geotekniska utredningar för att bedöma markens lämplighet. Den utredning som redovisas i planbeskrivningen ligger utanför planområdet och då området är kuperat med skiftande jorddjup, bedömer vi att detta underlag inte lämpar sig som verifikation av planområdets förutsättningar.

Planområdet består av branta slänter, ytnära berg och morän. I norra delen av planområdet finns en slänt in mot området, som inte är beskriven med avseende på ras, bergras och blocknedfall. SGI rekommenderar att även denna slänt ges en bedömning med avseende på dessa frågor.

Ovanstående kompletteringar är nödvändiga för att vi ska kunna bedöma områdets lämplighet. Underlaget är i dagsläget inte tillräckligt för att göra denna bedömning.

Kommentar: Kommunen har under sommaren 2023 kompletterat med en geoteknisk utredning inklusive stabilitetsberäkningar. Plankartan revideras efter den nya kunskapen och allmän platsmark SKYDD ersätts med NATUR då slänten är stabil. Utöver detta revideras resonemangen efter resultaten i den geotekniska utredningen.

Lantmäteriet, bilaga 3**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras****Inte möjligt att bilda fastighet på kvartersmark med strandskydd**

I planbeskrivning på sidan 30 finns en illustration som visar inom vilket område strandskydd gäller. I planen finns bestämmelsen a2 angående upphävande av strandskydd.

I detaljplanen ser det ut som att det finns ett område med kvartersmark med användningen Bostäder där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft.

Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, F 489-21, F 10196-20 och F 14045-20 från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna.

Kommentar: Beteckningen för aktuellt område hade fallit bort. Plankartan kompletteras.

Otydlighet gällande exploateringsavtal

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker...” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilken standard de fysiska anläggningarna ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna. I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap.40–42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Kommentar: Kommunen arbetar parallellt med planarbetet med utformningen av exploateringsavtalet. I granskningshandlingarna är texten uppdaterad och mer utförlig.

Delar av planen som bör förbättras
Ansvar för ansökan om fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det bör förtydligas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras**VA-avgifter**

Det anges i planbeskrivningen att det kommunala VA-verksamhetsområdet ska byggas ut samt att det innebär en kostnad för anläggandet för det kommunala VA-bolaget.

Det skulle även innebära intäkter i form av anslutningsavgifter till det kommunala VA-bolaget. Det anges inte om det är exploatören som ska betala anslutningsavgifterna eller om de ska betalas av ägarna till de fastigheter som är tänkt att avstyckas.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras.

Räddningstjänsten Jämtland, bilaga 4

När det gäller brandvatten behöver det i planarbetet säkerställas att närmsta brandvattenpost ger tillräckligt med vatten och ligger på ett acceptabelt avstånd utifrån den verksamhet som planen medger. Enligt räddningstjänstens riktlinjer för vatten till brandsläckning (<https://www.rtjamtland.se/wp-content/uploads/2022/02/Riktlinjer-for-vatten-tillbrandslackning.pdf>) behöver brandposten ge minst 1200 l/min (20 l/s) om den ligger på ett avstånd på 1-5 km från byggnad. För hotell samt byggnader över 3 våningar gäller dock ett avstånd på max 1 km från byggnaden. Om planen medger det senare så bör brandvattentillgången anpassas för detta.

Räddningstjänsten kan generellt inte nyttja vatten från privatägda dammar. Om en privatägd damm ska kunna tillgodoräknas för brandvattenförsörjningen måste vattentillgången kunna säkerställas året om och rätten att använda vattnet säkras genom avtal. Detta behöver vara klarlagt om dammen ska tillgodoräknas för brandvattenförsörjningen och nämnas i planbeskrivningen.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras och beskriver brandvattenförsörjningen via alternativsystem genom befintliga brandposter i Vemdalens by. Fyra brandposter finns inom fem kilometer från planområdet.

Härjedalens Fjällmuseum, bilaga 5

Planbeskrivningen anger som förutsättning att inom planområdet inga kulturmiljöer finns att ta hänsyn till, utöver den generella påverkan på landskapsbilden” (s 25).

Riktigt vad denna generella påverkan på landskapsbilden avser eller hur planen tar hänsyn till denna är oklart. Vilken nybyggnation som helst kan ju sägas ha generell påverkan på en landskapsbild. Kulturmiljöer och landskapsbild är inte samma sak! Är det förändringen av bergskonturen som avses, dvs intrycket av den naturliga silhuetten?

Snarare bör väl avses att det finns en viss påverkan på kulturlandskapet – men vilken i så fall? Ett sätt att beskriva frågan på är att planen innebär en förskjutning av bebyggelsen utanför det historiska sockencentrumet i Vemdalen till en typ av topografi, där bostadsbebyggelse traditionellt sett inte har förekommit.

Kommentar: Planbeskrivningen revideras och tydliggör att det inom planområdet inte finns några särskilda kulturvärden som behöver skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Påverkan på landskapsbilden beskrivs redan under avsnittet gällande visuell påverkan och tas bort från avsnittet gällande kulturmiljö.

Privatperson 1

Vi har en synpunkt/ fråga om kungörelsen - samråd för detaljplan Vemdalens kyrkby 48:2 Vi håller på att bygga precis nedanför, tomt 48:37, och vill få reda på hur dagvattenlösning/ utredning ser ut för detaljplan Vemdalens Kyrkby 48:2

*Kommentar:
Kommunen har via epost svarat den yttrande på sin fråga. Hanteringen av dagvatten beskrivs i planbeskrivningen. Ovanför berörd fastighet finns 3,8 hektar mark avsedd för dagvattenhantering. Kommunens bedömning är att fastigheten 48:37 inte kommer att påverkas negativt i avseende på dagvatten av ett plangenomförande.*



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Ändringar efter genomfört samråd

Utöver ovan nämnda ändringar har området för GATA justerats efter genomförd vägprojektering.

Plankartan har även justerats för att området med rösberg ska lämnas orört vid ett plangenomförande.

Allmän platsmark SKYDD har ersatts med allmän platsmark NATUR.

Utöver detta har mindre redaktionella justeringar gjorts.

Samrådsredogörelsen är sammanställd av:

Josef Rundström, Ellinor Karlsson
Samhällsplanerare, Planingenjör
Miljö- och byggavdelningen
Berg och Härjedalens kommun



Samrådsyttrande

Datum
2023-04-26

Ärendebeteckning
402-2267-23

Härjedalens kommun
mob@berg.se

Samråd om förslag till detaljplan för Vemdalens Kyrkby 48:2, Kilberget i Härjedalens kommun

Beskrivning av ärendet

Länsstyrelsen har fått planhandlingar för samråd. Detaljplanen handläggs enligt reglerna för utökat planförfarande 5 kap. 7 § plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt område med varierande boendemöjligheter på Kilberget, Vemdalen. Syftet är att tillskapa nya bostäder med variation i storlek och uttryck, från enplans-, 1,5 plans- och 2-plansvillor till mer samlad byggnation vänd mot utsikten.

Kommunens bedömning om betydande miljöpåverkan

Kommunen gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i att frågor kring planens miljöpåverkan kan hanteras inom ramarna för fortsatt planprocess och att en särskild miljöbedömning inte behöver utföras.

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 säkerhet i förhållande till risk för ras, skred och erosion behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Hälsa och säkerhet

Risker för ras, skred eller erosion

Länsstyrelsen bedömer att det behöver göras en geoteknisk utredning inom det aktuella planområdet. Det är positivt att kommunen avsatt mark till förmån för skydd mot erosion i planen. Det är dock oklart vilken underlag kommunen haft för bedömningen av planen och risker i förhållande till markens förutsättningar för ras, skred och erosion. Av vad länsstyrelsen kan utläsa så är de tidigare undersökningar som kommunen refererar till utförda på översiktlig nivå (SGU och Skogsstyrelsen) samt på fördjupad nivå cirka 200 meter söderut från planområdet. Kilberget är kuperat med skiftande jorddjup och det är därför svårt att dra slutsatser om det nu



aktuella området utifrån tidigare utförda utredningar. En utredning behöver därför göras som verifierar slutsatserna från det översiktliga kartmaterial som finns över området. Därtill behöver utredningen klargöra att det finns förutsättningar för den byggnation som möjliggörs genom planen, i form av påföljande laster och schakter för byggnation och framdragnings av vägar etc., eller om det behövs ytterligare säkerhetshöjande åtgärder som bör regleras in i planen.

Vidare behöver det utredas närmare om eventuella ras i utpekad instabil slänt öster om planområdet påverkar marken för bostäder, samt beskrivas om den stabilitetshöjande åtgärden som regleras i planen är tillräcklig för att säkerställa stabiliteten för kommande bostäder. Även i den norra delen av planområdet finns en brant slänt, och det behöver redogöras för om slänten har förutsättningar för ras, berggras eller blocknedfall samt om det behöver några säkerhetshöjande åtgärder i förhållande till slänten.

I övrigt hänvisar Länsstyrelsen till Statens geotekniska instituts yttrande över planen, som bifogas detta yttrande.

Dagvattenhantering

Av planhandlingarna framgår det att förslaget är utformat enligt de naturliga rinnstråken och att det därför inte finns risk för översvämningar inom eller utanför planområdet. Länsstyrelsen saknar dock en utredning som redogör för dagvattenhanteringen, dels i förhållande till områdets förutsättningar för erosion och dels i förhållande till förekomst av skyfall. Området sluttar brant och därför är det viktigt att särskilt titta på avrinningsvägar från skyfall så att inte marken eroderar eller nya "bäckar" med förutsättningar för slamströmar bildas inom planområdet. Kommunen bör beakta klimatförändringar och skyfall motsvarande 100-års regn.

Råd och allmänna synpunkter

Under samrådet ger Länsstyrelsen råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Om det behövs från allmän synpunkt ger Länsstyrelsen även råd i övrigt om tillämpningen av PBL.

Riksintresse rennäring

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning i att ett plangenomförande inte påverkar utpekade riksintressen för rennäring. Det är dock viktigt att belysa inte bara den direkta påverkan av planerad exploatering utan även den indirekta (t.ex. genom att friluftslivet ökar över tid och rum) och den kumulativa påverkan (påverkan från flera olika exploateringar) på riksintressen för rennäringen, särskilt i områden som redan är exploaterade och där det pågår flera exploateringar.

Strandskydd

Kommunen upphäver strandskyddet med hänvisning till särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § punkt 5 i miljöbalken, angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför



området. Kommunen bedömer att *det är tydligt att det saknas rimliga alternativ för planområdets placering som inte medför större inskränkningar på allmänna intressen än vad som följer av ett plangenomförande enligt planförslaget.*

Länsstyrelsen bedömer att kommunen gjort en rimlig avvägning mellan strandskyddet och intresset av att ta planen i anspråk. Länsstyrelsen efterfrågar dock ett tydligare underlag för bedömningen av planens lokalisering, t.ex. i form av en karta där de lokaliseringsprinciper som kommunen nämner framgår. Detta i synnerhet i förhållande till att planen inte är i enlighet med gällande översiktsplan.

Vatten och avlopp

Det bör framgå av planhandlingarna att det avloppsreningsverk som planområdet planeras anslutas till har både dimensionerad och tillståndsgiven kapacitet för tillkommande personekvivalenter. Vidare bör det framgå hur dricksvattenförsörjningen avses lösas.

Elektromagnetisk strålning

Länsstyrelsen saknar en redogörelse över den kraftledning som löper i den västra delen av planområdet och eventuella risker kopplat till närhet till kommande bostadsbebyggelse.

Natur

Ur naturvärdessynpunkt är det positivt att områden med skogsmark sparas genom detaljplanen. Eventuell förekomst av mosippa har följts upp och kommunen har inte hittat något vid inventering, Länsstyrelsen har därför inga ytterligare synpunkter vad gäller artskydd.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av arkitekt Massimo Cati med samhällsplanerare Frida Säwe som föredragande.

Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.

Bilaga för kännedom:

Kopia av yttrande till Länsstyrelsen från Statens geotekniska institut, daterat 2023-04-19

Vår referens
Åsa JönssonMottagare
Länsstyrelsen Jämtlands län
jamtland@lansstyrelsen.se

Detaljplan för Vemdalens kyrkby 48:2, Kilberget, Härjedalens kommun

Yttrande över samrådshandling daterad mars 2023

Statens geotekniska institut (SGI) har från Länsstyrelsen i Jämtlands län erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt område med varierande boendemöjligheter på Kilberget, Vemdalen. Syftet är att tillskapa nya bostäder med variation i storlek och uttryck, från enplans-, 1,5 plans- och 2-plansvillor till mer samlad byggnation vänd mot utsikten.

Underlag:

- 1 Plankarta
- 2 Planbeskrivning
- 3 Beslut om betydande miljöpåverkan

SGI:s synpunkter

Planbeskrivningen [2] redovisar områdets geotekniska förutsättningar utgående från SGU:s jordartskarta och Skogsstyrelsens kartmaterial, som identifierar förutsättningar för ras, erosion och/eller slamströmmar. Båda dessa underlag är översiktliga och lämpar sig väl vid arbete med en översiktsplan. Underlaget är tänkt att användas som en indikation på känsliga områden och resultatet behöver kontrolleras/verifieras i fält av den som använder materialet vid exempelvis detaljplanearbete. I dagsläget saknas en sådan verifikation och SGI rekommenderar att denna görs, då plankartan drar tydliga användningsgränser utifrån detta översiktliga underlag. Kommunen behöver även visa att ett eventuellt ras i utpekad instabil slänt inte påverkar bostadsområdet, varken ovanför eller nedanför slänten, samt att planerad släntstabiliserande åtgärd är tillräckligt för att säkerställa detta. Vi ser gärna att slänten även beskrivs med avseende på tecken på erosion och liknande och eventuell framtida påverkan på slänten av själva exploateringen och ett förändrat klimat.

Enligt BMP [3] skulle kommunen använda tidigare genomförda geotekniska utredningar för att bedöma markens lämplighet. Den utredning som redovisas i planbeskrivningen ligger utanför planområdet och då området är kuperat med skiftande jorddjup, bedömer vi att detta underlag inte lämpar sig som verifikation av planområdets förutsättningar.

Planområdet består av branta slänter, ytnära berg och morän. I norra delen av planområdet finns en slänt in mot området, som inte är beskriven med avseende på ras, berggras och blocknedfall. SGI rekommenderar att även denna slänt ges en bedömning med avseende på dessa frågor.

Ovanstående kompletteringar är nödvändiga för att vi ska kunna bedöma områdets lämplighet. Underlaget är i dagsläget inte tillräckligt för att göra denna bedömning.

Ärendets handläggning

Beslut i detta ärende har tagits av enhetschef Maria Kristensson, efter föredragning av geotekniker Åsa Jönsson.

STATENS GEOTEKNISKA INSTITUT
Planenheten



Maria Kristensson

Åsa Jönsson

2023-04-19

LM2023/015207-0004

Härjedalens kommun
mob@berg.se**YTTRANDE ÄRENDE LM2023/015207**

DATUM:	2023-04-19	ERT ÄRENDE:	MBN 2021-000667
KOMMUN:	HÄRJEDALEN	LÄN:	JÄMTLANDS LÄN
SKEDE:	SAMRÅD		

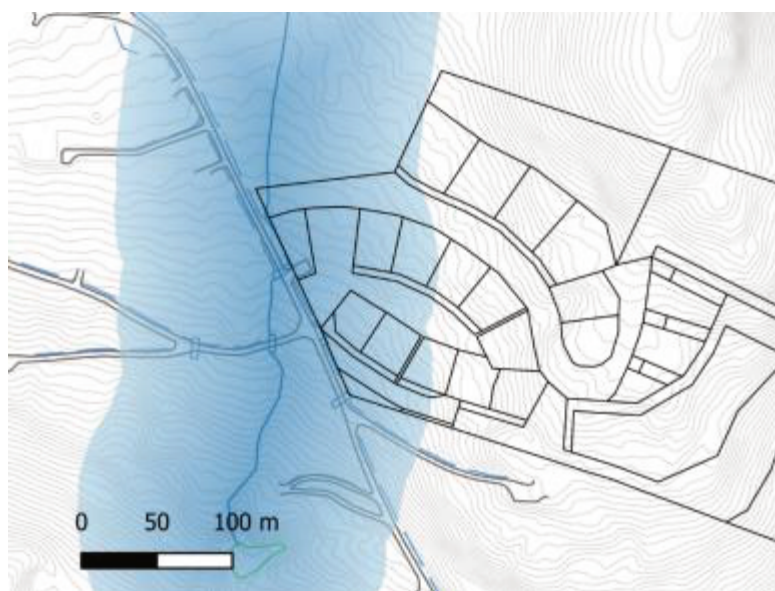
Detaljplan Vemdalens kyrkby 48:2 Härjedalens kommun

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2023-03-02) har följande noterats:

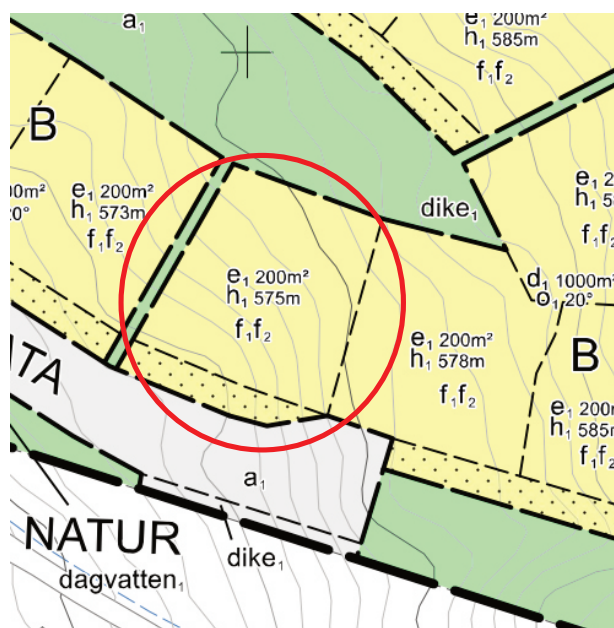
För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

INTE MÖJLIGT ATT BILDA FASTIGHET PÅ KVARTERSMARK MED STRANDSKYDD

I planbeskrivning på sidan 30 finns en illustration som visar inom vilket område strandskydd gäller. I planen finns bestämmelsen a₂ angående upphävande av strandskydd.



I detaljplanen ser det ut som att det finns ett område med kvartersmark med användningen Bostäder där strandskydd kommer att gälla när planen får laga kraft. Se bild nedan.



Rättsutvecklingen har visat att det inte är möjligt att bilda bostadsfastigheter med kvartersmark där det finns strandskydd. Under år 2021 kom det nämligen tre domar, [F 489-21](#), [F 10196-20](#) och [F 14045-20](#) från Mark- och miljööverdomstolen där det inte gick att bilda eller ombilda bostadsfastigheter så att kvartersmark med strandskydd skulle ingå i bostadsfastigheterna.

OTYDLIGHET GÄLLANDE EXPLOATERINGSAVTAL

I planbeskrivningen anges att ett exploateringsavtal ska tecknas i senare skede. Enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL ska kommunen, om avsikten är att ingå exploateringsavtal, redan i samrådsskedet redovisa avtalens huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen finns olika formuleringar om kostnader och åtaganden som exploatören ska ansvara för under plangenomförandet. Om alla åtaganden som ska ingå i avtalet redovisas, men under olika rubriker kan det i planbeskrivningen kompletteras genom:

- att alla åtaganden kortfattat redovisas under en rubrik om exploateringsavtalet, eller
- att en hänvisning till att det aktuella åtagandet ingår i exploateringsavtalet görs efter varje åtagande, eller
- en skrivning under rubriken ”Avtal”, till exempel ”Exploateringsavtalets huvudsakliga innehåll framgår under följande rubriker...” och att det därefter hänvisas till de avsnitt där åtagandena finns redovisade.

Lantmäteriet konstaterar att lagstiftaren har avsett att exploatörens samtliga åtaganden ska redovisas på en översiktlig nivå, men där det ändå ska gå att bedöma

vad åtagandena innebär. Lantmäteriet bedömer att handlingarna i dess nuvarande skick inte är tillräckligt tydliga och behöver därför kompletteras.

Redovisningen behöver enligt Lantmäteriets mening förbättras och vara mer konkret kring:

- vilka områden som avses för överlåtelse eller upplåtelse (helst redovisade på kartor)
- vilken standard de fysiska anläggningarna ska ha
- vilka olika kostnader som exploatören åtar sig att betala
- åtaganden om att betala eller inte kräva ersättningar
- tidplan för utbyggnad av de anläggningar som avtalet omfattar
- om exploatören ska ställa en säkerhet för åtaganden enligt avtalet

Glöm inte att även redovisa konsekvenserna (se ovan). Lantmäteriet har tagit fram ett material med information om regelverket vid ”Redovisning av genomförandeavtal i planbeskrivning” och tre exempel på hur redovisning av innehåll och konsekvenser kan se ut i en planbeskrivning. Använd gärna detta material som inspiration. Ni hittar det [via följande länk på lantmateriet.se](https://lantmateriet.se)

I detta fall är redovisningen inte så tydlig som krävs för att man ska kunna bedöma omfattningen av exploatörens samlade åtaganden genom att läsa planbeskrivningen. Lantmäteriets lagstadgade uppgift – att i samrådsskedet lämna råd till kommunen i de fall avtalsinnehållet förefaller strida mot reglerna i 6 kap. 40-42 §§ PBL går därför inte att genomföra.

Delar av planen som bör förbättras

ANSVAR FÖR ANSÖKAN OM FASTIGHETS BILDNING

Det anges inte något om vem som ansöker om den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. Det bör förtydligas.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

VA-AVGIFTER

Det anges i planbeskrivningen att det kommunala VA-verksamhetsområdet ska byggas ut samt att det innebär en kostnad för anläggandet för det kommunala VA-bolaget. Det skulle även innebära intäkter i form av anslutningsavgifter till det kommunala VA-bolaget. Det anges inte om det är exploatören som ska betala anslutningsavgifterna eller om de ska betalas av ägarna till de fastigheter som är tänkt att avstyckas.

För Lantmäteriet

Johanna Skoog

Johanna Skoog

Kopia till:

Läs hur Lantmäteriet hanterar dina personuppgifter på vår webbplats
www.lantmateriet.se/personuppgifter, eller genomatt kontaktkundcenter på 0771-636363 eller
kundcenter@lm.se

2023-04-19

LM2023/015207-0004



Datum: 2023-04-04
Dnr: 2021-000801

Bilaga 4

Karin Af Geijerstam
063 -14 80 71
karin.af.geijerstam@rtjamtland.se

Yttrande

Räddningstjänsten har tagit del av er remiss angäendesamrådgållande detaljplan för Vemdalens Kyrkby 48:2, ert Dnr: MBN 2021-667 .

Brandvatten

När det gäller brandvatten behöver det i planarbetet säkerställas att närmsta brandvattenpost ger tillräckligt med vatten och ligger på ett acceptabelt avstånd utifrån den verksamhetsom planer medger. Enligt räddningstjänstens riktlinjer för vatten till brandsläckning (<https://www.rtjamtland.se/wp-content/uploads/2022/02/Riktlinjer-for-vatten-till-brandslackning.pdf>) behöver brandposten ge minst 1200 l/min (20 l/s) om den ligger på ett avstånd på 1-5 km från byggnad. För hotell samt byggnader över 3 våningar gäller dock ett avstånd på max 1 km från byggnaden. Om planen medger det senare så bör brandvattentillgången anpassas för detta.

Räddningstjänsten kan generellt inte nyttja vatten från privatägda dammar. Om en privatägd damm ska kunna tillgodoräknas för brandvattenförsörjningen måste vattentillgången kunna säkerställas året om och rätten att använda vattnet säkras genom avtal. Detta behöver vara klarlagt om dammens ska tillgodoräknas för brandvattenförsörjningen och nämnas i planbeskrivningen.

Med vänlig hälsning
Karin Af Geijerstam

torsdag 2023-03-30 14:51

Inkommande e-post

Till: Miljö och Bygg <mob@berg.se>

Kopia: Maria.Busk@berg.se <Maria.Busk@berg.se>

Från: Ola Hanneryd <ola.hanneryd@fjallmuseet.se>

Skickat: 14:51

Bilagor: image001.png;image002.jpg

YTTRANDE, detaljplan för Vemdalens kyrkby 48:2, Härjedalens kommun

YTTRANDE

Detaljplan för Vemdalens kyrkby 48:2, Härjedalens kommun

Ert dnr MBN 2021-000667

Planbeskrivningen anger som förutsättning att inom planområdet inga kulturmiljöer finns att ta hänsyn till, utöver den generella påverkan på landskapsbilden” (s 25).

Riktigt vad denna generella påverkan på landskapsbilden avser eller hur planen tar hänsyn till denna är oklart. Vilken nybyggnation som helst kan ju sägas ha generell påverkan på en landskapsbild. Kulturmiljöer och landskapsbild är inte samma sak! Är det förändringen av bergskonturen som avses, dvs intrycket av den naturliga silhuetten?

Snarare bör väl avses att det finns en viss påverkan på kulturlandskapet – men vilken i så fall? Ett sätt att beskriva frågan på är att planen innebär en förskjutning av bebyggelsen utanför det historiska sockencentrumet i Vemdalen till en typ av topografi, där bostadsbebyggelse traditionellt sett inte har förekommit.

Med vänlig hälsning

Ola Hanneryd

Museichef

Härjedalens Fjällmuseum

070-662 64 24