



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

DETALJPLAN FÖR LOFSDALEN 1:391 och 1:300 m.fl.

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 samt på granskning under perioden 2024-04-18 till 2024-05-09

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

Inkomna synpunkter

Nedan redovisas samtliga 6 yttranden som inkommit under granskningstiden.

Yttranden från myndigheter/organisationer återfinns i sin helhet även som bilagor till samrådsredogörelsen.

Länsstyrelsen Jämtland (bilaga 1)

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som rör strandskydd och geoteknisk säkerhet behöver lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan. I annat fall kan Länsstyrelsen komma att pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

Strandskydd

Det behöver tydliggöras att tillräcklig hänsyn tagits till strandskyddets syften längs med bäck nr 2 i den västra delen av planområdet samt bäck nr 4 i den östra delen av planområdet. Utrymmet som planläggs som allmän platsmark NATUR längs med bäckarna behöver vara tillräckligt brett för att allmänheten ska kunna passera fritt samt att hänsyn tagits till växt- och djurliv kring bäckarna. Av planbeskrivning framgår att planförslaget lämnar en fri passage om ca 20 meter närmast bäckarna. Avståndet på plankartan ser dock ut att vara betydligt kortare vid ovan nämnda bäckar.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma att strandskydd inte har upphävts inom kvartersmark E Tekniska anläggningar eller inom allmän platsmark NATUR. Kommunen bör se över om man avser utföra åtgärder inom dessa områden,

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

exempelvis uppförande av byggnad för avfallshantering eller dagvattenåtgärd, som är förbjudna enligt strandskyddsbestämmelserna och om strandskydd bör upphävas även inom dessa områden.

Kommentar:

Kommunen justerar plankartan och upphäver strandskyddet inom kvartersmarken för tekniska anläggningar. Strandskyddet upphävs även inom de områden som illustrerats som möjliga för hantering av dagvatten genom större uppsamlade åtgärder, inom den allmänna platsmarken NATUR.

Beskrivningen om fri passage i förhållande till bäckarna justeras. I anslutning till bäck nr 4 tas delområde E bort. Området för upphävande av gällande detaljplan justeras till att även omfatta delområdet. Väganslutning för befintlig bebyggelse, genom allmän platsmark GATA, behålls.

Geotekniska säkerhetsfrågor

Den slänt som finns utanför den norra delen av planområdet har en lutning över 30 % och det kan därmed finnas risk för ras från slänten som kan komma att påverka bebyggelsen nedanför. Det behöver därför utredas och visas att slänten antingen är stabil i sin helhet, alternativt att ett ras i slänten inte kan komma att påverka föreslagen bebyggelse nedanför.

Vidare behöver det visas att det finns förutsättningar att anlägga vägen upp till delområde B utan att påverka stabiliteten i slänten och markstabiliteten ovanför slänten där ny bebyggelse möjliggörs. Ett anläggande av vägen kommer enligt PM geoteknik innebära schaktning och uppfyllnad för vägen vilket kan påverka släntens stabilitet.

Det behöver också tydliggöras om marken inom delområde A som ligger ovanför en brant slänt är lämplig att bebygga enligt planförslaget, det vill säga att byggrätt ges ända fram till släntkrön. Om föreslagen bebyggelse behöver ha ett avstånd på 10 meter till släntkrön för att släntens stabilitet ska vara tillfredsställande behöver det tydliggöras i handlingarna och säkerställas på plankartan.

Kommentar:

Kommunen har vid fältbesök konstaterat att slänten är bevuxen med granskog och ett lager av växtskikt med blåbärsris med mera. Slänten visar inga tecken på erosion eller blocknedfall. Eventuella block ligger under jordlagret. Mellan den aktuella slänten och kvartersmarken för bostäder finns ett tio meter brett område reglerat som allmän platsmark Natur. Kommunen bedömer inte att ett plangenomförande innebär en risk för ras i slänten utifrån att den tilltänkta bebyggelsen placeras minst 10 m därifrån och är avgränsad med ett Naturområde. I slänten har tidigare ingrepp gjorts för byggnation av cykelleder. Inga tecken på ras eller skred till följd av dessa ingrepp finns. Detta styrker ytterligare kommunens bedömning att slänten är



Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

stabil och att ytterligare försiktighetsåtgärder inte är nödvändiga. Vidare har den geotekniska undersökningen inte pekat på att det i denna slänt föreligger risk för ras, skred eller blocknedfall.



Figur 1. Den aktuella slänten norr om planområdet. Personerna på bilden är ca 160 cm för referens. Fotot är taget vid släntens fot.



Figur 2. Växtligheten i den aktuella slänten.

Av PM geoteknik framgår att en detaljerad stabilitetsutredning ska utföras för etablering närmare släntkrön än tio meter, om den begränsade påkänningen överstiger 100 kPa. Detaljplanen medger en byggnadsarea om 20% av fastighetsarean inom användningsområdet vilket motsvarar 127,6 kvadratmeter. Marknivån inom området har en sluttning nedåt från söder ner mot norr, med varierande marknivåer mellan ca +643 meter och + 645 meter (RH2000). Höjden regleras med en högsta tillåtna nockhöjd om 654 meter (RH2000) vilket möjliggör en byggnad som motsvarar högst två våningar. Med en antagen last av byggnad på 10 kPa per våning, eller per 0,5 meter uppfyllnad är kommunens bedömning att regleringarna i plankartan inte möjliggör en sådan exploatering som föranleder en detaljerad stabilitetsutredning.

Gällande vägen anser kommunen att stabilitetsberäkning för tilltänkt stödmur för vägen upp till området är något som först kan göras i den kommande

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

projekteringen för vägen. Den geotekniska bedömningen är gjord utifrån de kartmaterial som redovisas i den geotekniska utredningen. Bedömningen är att det inte föreligger några stabilitetsproblem förutsatt att bebyggelse inte sker närmare än 10 meter från släntröner. Utifrån denna bedömning har plankartan reviderats med både prickad mark som inte får bebyggas samt Naturmark som inte kan bebyggas. Detta innebär att bebyggelse inte kan placeras närmare släntröner än 10 meter oavsett belastning.

Sveriges geotekniska institut (bilaga 2)

SGI lämnade ett yttrande 2023-10-03 i samrådsskedet (dnr 5.1-2308-1012) i vilket vi framförde att

1. det finns branta slänter inom området för vilka det saknas stabilitetsanalyser (speciellt lyfte vi slänter i områdets nordvästra del),
2. det bör framgå av exempelvis en karta i den geotekniska utredningen och av plankartan, inom vilka områden som bebyggelse inte får placeras närmare släntröner än 10 meter,
3. text i planbeskrivningen under avsnitt *Stabilitet* behöver justeras samt,
4. att ytvatten från en planerad cykelväg i nordvästra delen av planområdet, bör ledas bort från bebyggelsen.

Efter genomläsning av granskningshandlingen har vi följande synpunkter numrerade enligt ovan.

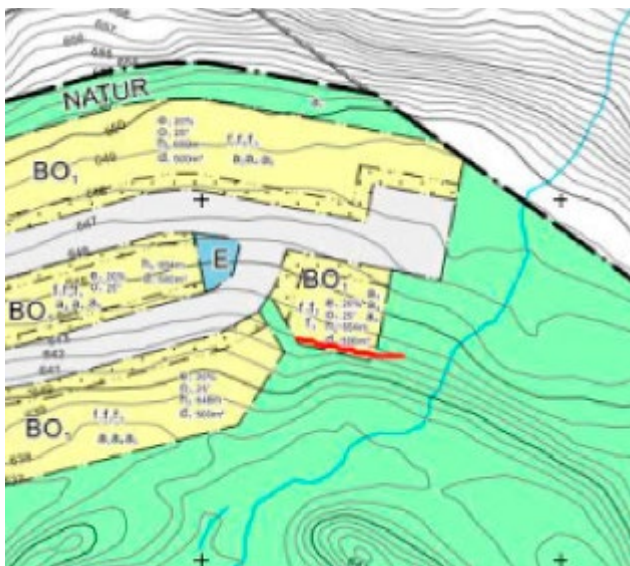
1. Av plankartan framgår att områden med tänkt bebyggelse vid släntröner i områdets nordvästra hörn (se Figur 1) inte har ändrats. Enligt Lantmäteriets ”terränglutning brunton” är lutningen i denna slänt över 30 grader. Någon stabilitetsberäkning för slänten finns inte redovisad, varför vår tidigare kommentar kvarstår. Vi vill påminna om att det behöver visas att slänten är stabil alternativt att ett ras i denna sluttning inte skulle kunna påverka bebyggelsen inom planområdet nedanför.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd



Figur 3 Brant sluttning (markerad med rött) ovan bebyggelsen i planområdet nordvästra del.

Konsulten har i PM Geoteknik angivet att bebyggelsen ovanför en kort, brant slänt i områdets nordvästra del (se Figur 2) inte får placeras närmare släntkrön än 10 meter. Denna begränsning framgår dock inte av plankartan, vilken anser att den behöver göra.



Figur 4 Brant slänt nedanför tomtmark i områdets nordvästra del (markerat med rött).

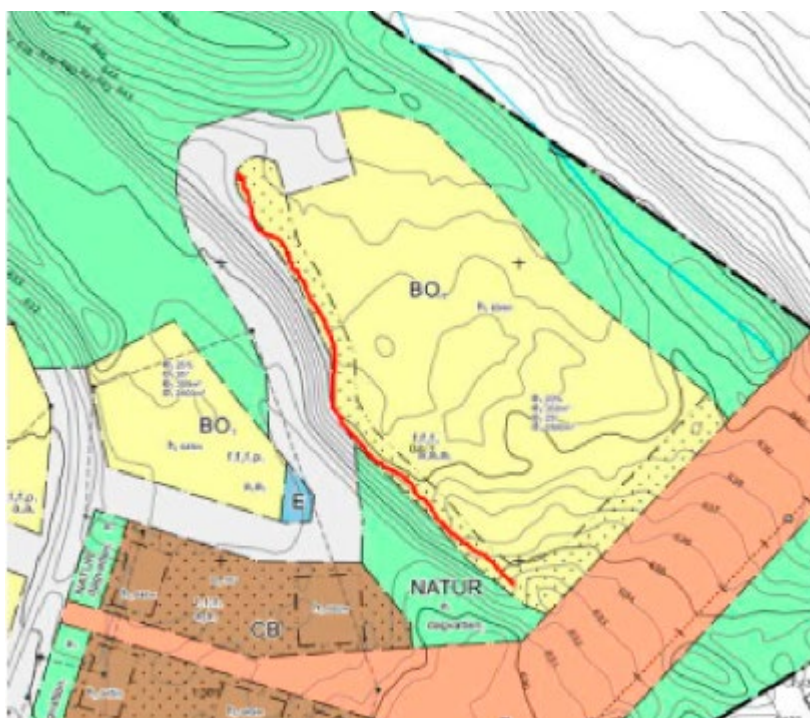
I områdets sydöstra del (väster om området markerat för skidanläggning, se Figur 3) är en anslutningsväg planerad på skrå upp för slänten (markerad i grått på plankartan och i Figur 3).

Vägen fanns inte med i samrådsskedet. Enligt PM Geoteknik [3] kommer en stödfyllning att utföras mot slänten i syfte att öka stabiliteten för slänten. Vi

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

saknar en stabilitetsberäkning av slänten mot vägen som inkluderar den tänkta stödmuren. Vi vill påminna om att stabiliteten behöver vara tillfredsställande för hela planområdet.

Bebyggelse är enligt plankartan tillåten ovan slänten. Enligt PM Geoteknik [3] behöver det utföras en detaljerad stabilitetsutredning om bebyggelsen etableras närmare än 10 meter från släntkrön. Detta är löst på plankartan genom att området inom 10 meter från släntkrön är prickmarkerat respektive avsatt som naturmark.



Figur 5 Brant sluttning (röd markering) med vägen på skrå i områdets sydöstra del.

2. I planbeskrivningen på sidan 45 står att ”I det fall lasterna skulle överstiga 100 kPa, rekommenderade konsulten även ett säkerhetsavstånd från släntkrön på 10 meter”. Meningen bör ändras så att det framgår att bebyggelsen inte ska placeras närmare än 10 meter oberoende av belastning. Det framgår visserligen i texten under Figur 4 i planbeskrivningen, men vi anser ändå att det bör justeras för att undvika missförstånd.
3. Se punkt 2.
4. Cykelvägen är borttagen från plankartan.

Kommentar:

Se kommentar under Länsstyrelsens yttrande ovan.

Lantmäteriet

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR ALLMÄN PLATS

I både planbestämmelserna och planbeskrivning anges att l1 och g1 är egenskapsbestämmelser för allmän plats, men dessa bestämmelser gäller inom kvartersmark för bostäder och N1(friluftsled).

HUVUDMANNASKAP

Enligt planbeskrivningen så ska allmän plats NATUR ha enskilt huvudmannaskap vilket regleras med bestämmelsen a1. På ett område som är planlagt som NATUR saknas bestämmelse om enskilt huvudmannaskap. Eftersom planbeskrivningen inte är juridiskt bindande gäller endast de bestämmelser som finns upptagna i handlingen plankarta med bestämmelser. Detta innebär att huvudregeln om att kommunen är huvudman för detaljplanen enligt 4 kap. 7 § 1 men. PBL gäller för det aktuella området. Om avsikten är att även detta område ska ha enskilt huvudmannaskap bör bestämmelsen a1 läggas till på området.

U-OMRÅDE INOM DELOMRÅDE A1

Inom delområde A1 finns befintliga vatten- och avloppsledningar som hör till gemensamhetsanläggningen Lofsdalen ga:28. Enligt planbestämmelserna ska bestämmelsen u1 avgränsas av egenskapsgränser och användningsgränser. I den övre delen av området avgränsas bestämmelsen av sekundära egenskapsgränser och användningsgränser, vilket gör att bestämmelsen u1 gäller i hela övre delen av området. De sekundära egenskapsgränserna påverkar dessutom vilka övriga bestämmelser som ska gälla inom det övre området. I den nedre delen av området finns ett område som är avgränsat med egenskapsgränser som saknar en bestämmelse om u1, vilket gör att området är möjligt att bebygga. Om bestämmelsen u1 ska gälla inom det område där ledningarna går behöver egenskapsgränserna, de sekundära egenskapsgränserna samt planbestämmelserna ses över så att det stämmer.

UPPHÄVANDE AV BEFINTLIG PLAN

I planbeskrivningen finns på sidorna 35–36 en redovisning av vilka befintliga detaljplaner som finns inom planområdet. Där framgår att delar av planen 23-LIN- 815 ska upphävas. Det framgår inte av plankartan att dessa delar av detaljplanen ska upphävas. Det är endast plankartan med bestämmelser som är det juridiskt styrande dokumentet, medan planbeskrivningen visar hur planen ska förstås och genomföras. De delar av plan 23-LIN-815 som ska upphävas bör därför redovisas i plankartan.

Kommentar:

Plankartan justeras utifrån lämnade synpunkter.

Berg- och Härjedalens miljö- och byggnämnd

Räddningstjänsten Jämtland

Räddningstjänsten har inga kvarstående synpunkter på planförslaget.

Trafikverket

Bra att plankartan har justerats och att väg 502 med dess vägområde har lämnats utanför.

Trafikverket utgår från att dagvattenhanteringen planeras och utformas så att inte statlig infrastruktur påverkas, i detta fall väg 502. Utgångspunkten är inget mer vatten och inget snabbare flöde får släppas mot vår anläggning. Dvs exploateringen ska inte ge någon skillnad mot innan exploateringen. Vi vill även uppmärksamma på att eventuella skydds- och riskreducerande åtgärder som sker till följd av kommunal planering inte ska placeras inom vägområdet.

Kommentar:

Kommunen säkerställer dagvattenhantering enligt genomförd dagvattenutredning genom exploateringsavtal och genom att bygglov villkoras med bestämmelse i plankartan.

Ruvhten sijte

Ruvhten sijte hänvisar till tidigare lämnat yttrande om att de konsekvenser planen medför för renskötseln behöver beskrivas i planbeskrivningen. Även om området inte utgör riksintresse för rennäringen kommer de kumulativa effekterna av planen påverka samebyns renskötsel, vilket inte framgår i planen idag.

Eftersom planområdet ligger inom renskötselområde är det viktigt att eventuella fastighetsköpare upplyses om detta inför köp och inte vänder sig emot samebyn vid eventuell uppfattad olägenhet i samband med att renen beträder deras fastighet.

Kommentar:

Kommunen kompletterar planbeskrivningen med information kring rennäringen.

Granskningsutlåtandet är sammanställt av:

Ellinor Karlsson
Planingenjör
Miljö- och byggavdelningen
Berg och Härjedalens kommun