



Förslag till detaljplan för del av Krokfors 1:3 och 1:48, etapp 2, Storumans kommun, Västerbottens län

Förslag till detaljplan för del av Krokfors 1:3 och 1:48, etapp 2, upprättad maj 2012, reviderad mars 2019.

Syftet med planen är att tillskapa planmässiga förutsättningar för fortsatta exploateringar med fritidsbebyggelse i anslutning till befintligt planområde.

Planförslaget har varit ute för samråd under tiden 2012-05-31 till och med 2012-06-21. Inkomna synpunkter och kommunens kommentarer har redovisats i en samrådsredogörelse.

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Utlåtande med kommunens kommentarer efter granskningstiden avslutande. Utställning har skett under tiden 2019-06-24 till och med 2019-08-30. Lantmäteriet fick förlängd granskningstid till och med 2019-09-02 efter begäran. Länsstyrelsen har inlämnat ett förnyat utlåtande 2020-07-03.

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten:

Observera förnyat utlåtande sidan 4.

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL (1987:10)

Hälsa och säkerhet

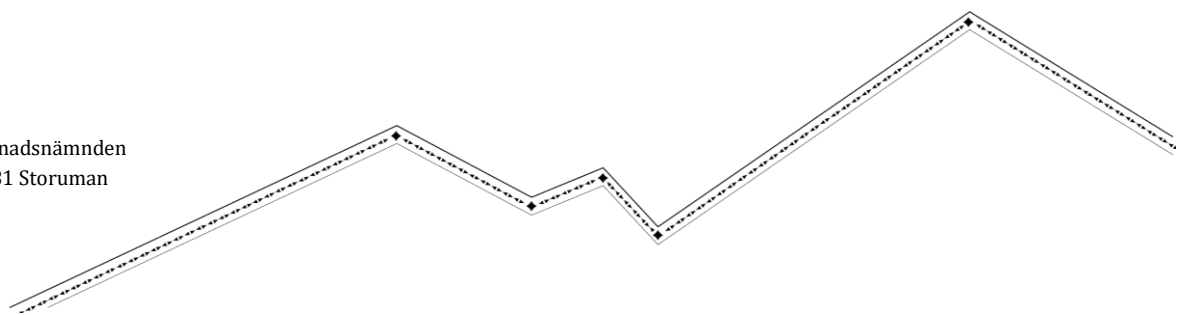
Det är positivt att kommunen har genomfört en kompletterande geoteknisk utredning (Tyréns). Det är även positivt att ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av skred/rasrisken. Det bör dock förtydligas i planen att ingen schaktning eller borttagning av vegetation får därför utföras i området ovanför planområdet.

I övrigt bör det tydligt framgå hur planen förhåller sig till de rekommendationer som nämnts i den kompletterande geotekniska undersökningen, till exempel uppgiften att inspektera området ovanför skoterleden varje år efter snösmältningsperioden. Det framgår inte hur planen förhåller sig till effekterna av ett förändrat klimat kopplat till olika naturrisker vilket kan förtydligas.

Länsstyrelsen har vidare mottagit yttrande från Statens geotekniska institut (SGI), yttrandet bifogas. Länsstyrelsen delar synpunkter lämnade av SGI.

Kommunens kommentar:

Kommunen har valt att begränsa markanvändningen för bostäder och därför lagt in NATUR i den nordöstra delen i planområdet. I användningen NATUR innefattas alla typer av friväxande natur. För att säkerställa att åtgärder inte utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort





läggs en administrativ bestämmelse läggs till på plankartan. Det innebär en utökad lovplikt för trädfallning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

I Tyréns rapport "Översiktliga geotekniska förutsättningar för exploatering" (rapport 244482, Geoteknisk utredning Krokfors 1:3 och 1:48, 2012-10-19) framgår att området ovanför skoterleden bör inspekteras varje år efter snösmältningsperioden. En fråga har ställts till ansvarig för rapporten från 2012 vilket område som menas med "området ovanför skoterleden". Orsaken är att kommunen endast känner till den skoterled som ligger cirka 300 meter väster om planområdet. Tyréns AB har inkommit med en kompletterande geotekniskt utlåtande daterat 2020-05-20. Där har man konstaterat kontrollplan för ras- och skred inte längre är behövligt då det tidigare östliga kvartersmarken för bostäder har ersatt med naturmark.

Miljö kvalitetsnormer Ytvatten

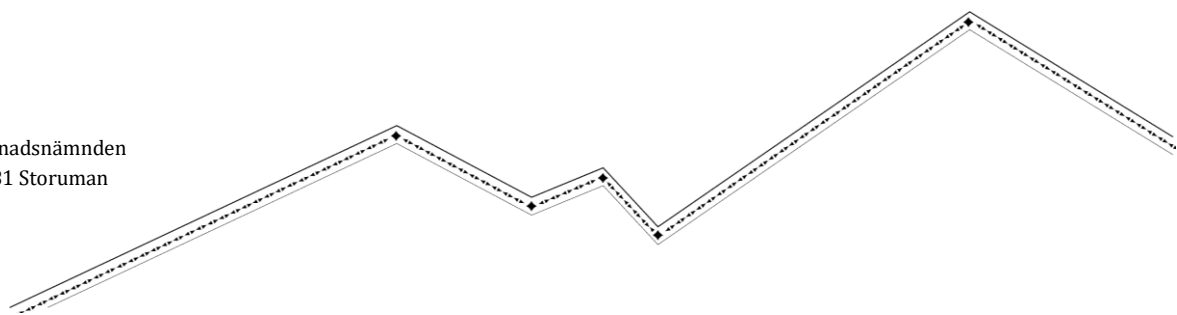
Planområdet berör inte direkt någon vattenförekomst med beslutad miljö kvalitetsnorm. Indirekt avvattnar området till Umeälven. I närområdet finns även Storbäcken, en vattenförekomst med hög vattenstatus. Det är därför önskvärt om kommunen kan inkludera en bedömning om planförslaget riskerar att påverka möjligheten för att nå/upprätthålla beslutad norm i denna vattenförekomst. Det bedöms vara oklart från underlaget om planområdet avvattnar enbart direkt till våtmarksområdena eller om de mindre bäckarna även ansluter till Umeälven eller Storbäcken.

Kommunens kommentar:

Ytvattenavrinningen sker naturligt till mindre bäckar och bäckraviner, vilka leds vertikalt längs fjällslutningen. Vid kraftig nederbörd och under snösmältning kan det antas att en del dagvatten avrinner längst med slutningen utan att nå bäckarna. Flödet längst slutningen fortsätter tills det att slutningen avtar och övergår till myrmark, dit även bäckarna leder. Bäckan och vattenstråken i området mynnar ut i myran och skogsmark, d.v.s. de går inte direkt ut i recipient. Bäckan i norra delen av området, som ligger närmast Storbäcken, har ett väldigt begränsat vattenflöde samtidigt som den mynnar ut i myrmark och skogsmark (SIGMA, 2017. VA utredning figur 5). Eventuella grumlingar i bäcken under byggnationerna kommer att upptas av mark/vegetation innan Storbäcken. Det finns ingen risk att planen påverkar MKN enligt kommunens bedömning.

Riksintresse Rennäring

MKB och rennäringsanalysen är senast reviderad 2003. Underlagen för samråden med samebyn finns ej med i granskningsunderlaget. I MKB hänvisas det till ett avtal mellan Länsstyrelsen och samebyn. Det framgår inte huruvida detta avtal fortfarande är gällande. Sedan MKB gjordes har riksintresset för rennäringsområdet uppdaterats och detaljplaneområdet är mindre än 1 km från riksintresse för rennäring, vilket betyder att det ligger inom störningszonen för bebyggelsen. Slutsatsen som dras, att själva bebyggelsen i sig utgör mindre störning än det förväntade besöksstrycket/friluftslivet, bedöms fortsatt rimlig. Länsstyrelsen anser dock att förnyade samråd med samebyn bör genomföras samt att rennäringsanalysen i MKB bör uppdateras.





Kommunens kommentar:

Kommunen förmodar att Länsstyrelsens beslut från 2002-12-09 "Länsstyrelsen i Västerbottens län utfäster sig att, efter särskild begäran av Ubmeje tjeälddie (Umbyns sameby), tillfälligt avlysa södra delen av Norra Storfjället helt eller delvis från småviltjakt på statens mark, om det behövs för att ge renar i området nödvändig betesro" fortfarande gäller. Länsstyrelsens beslut har sin grund från denna exploatering samt etapp 1.

Både kommunen och exploatören har haft möten samt samråd på plats utifrån detta planförslag och därför anser kommunen att förnyade samråd med samebyn inte är behövligt.

Övrigt

Naturvärden

Naturinventeringen behöver kompletteras med anledning av de fridlysta arter som påträffats. Den bör lämpligen utföras under lämplig årstid (orkidéernas blomningstid) och omfatta även hotade fåglar. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen finns de högsta naturvärdena i "områdets västra del" och där kommer också några områden helt undantas från röjnings- och markarbeten. Kartan som naturinventeringen hänvisar till saknas dock i planhandlingarna vilket gör det svårt att bedöma i vilken grad planen har anpassats till naturvärdena.

I underlaget framgår att det inom planområdet finns flera mindre bäckar och bäckraviner. Det är av stor vikt att kantzonerna till dessa bäckar inte exploateras då dessa vattennära miljöer normalt sätt hyser hög biologisk mångfald och utgör viktiga miljöer för ekosystemet i bäckarna. På sid 83, första stycket i MKB'n anges att "det vattenöverskott som bildas, främst vid extrema förhållanden, ska ledas ned i befintliga bäckar som med denna lösning inte behöver grävas ut i någon nämnvärd omfattning". Det bedöms oklart om planförslaget innebär en fysisk påverkan på bäckmiljöer i slutningen.

Kommunen anger att ett kontrollprogram ska upprättas för uppföljning av dagvattenhantering mm., vilket är bra.

Kommunens kommentar:

Naturinventeringen med tillhörande kartbild, punkter beskrivna i området, har granskats mer i detalj. Det kan konstateras att de allra flesta områdena med flora som kan vara känslig, inte berörs av den plan som nu är aktuell. De ligger söder om planområde samt att myrar och myrkanter av mer skyddsvärd karaktär ligger sydväst eller väster om planen. Ett område längst i norr, på gränsen mot planområdet, har emellertid utpekats som skyddsvärd (punkt 13 utifrån karta i naturinventeringen). Det är två små vattenstråk som rinner ihop och bildar en liten bäck. Området har fuktigare kalkrik mark. Bedömningen är att området teoretiskt sätt kan hysa skyddsvärd flora och kommer inte att exploateras. Området är beroende av att det inte sker hydrologisk påverkan i nordost, det ligger emellertid utanför planområdet och kommer inte att beröras. Det rinner en liten bäck delvis genom planområdet och den är enda bäcken i området. Resterande vattenstråk i området bedöms inte utgöra bäckar och är torrlagda större delen av året. Kommunen har utvidgat skyddsområdet kring bäcken.



Kulturmiljö

En arkeologisk utredning genomfördes (Västerbottens museum) i samband med genomförandet av etapp 1 av planområdet. Den arkeologiska utredningen omfattade även området för den nu aktuella detaljplanen. Inga nya fynd gjordes. Länsstyrelsen bedömer att inga ytterligare arkeologiska åtgärder är nödvändiga.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Markavvattning

Markavvattningstillstånd kan komma att krävas då grundvattenytan ligger ytligt på 0,5-1 m under markytan.

Kommunens kommentar:

Krav på ev. tillstånd för markavvattning läggs till i planbeskrivningen.

Vattenverksamhet

All grävning inom vattenområde som bäckar, beroende på omfattning, kräver minst en anmälan om vattenverksamhet enligt 11:9 a § till Länsstyrelsen.

Kommunens kommentar:

Krav på ev. anmälan om vattenverksamhet läggs till i planbeskrivningen.

Artskyddsförordningen

Dispens från artskyddsförordningen kan komma att krävas om partier där fridlysta arter påträffats blir tagna i anspråk eller påverkade av ändrad hydrologi i sådan omfattning att deras lokala bevarandestatus kan hotas.

Kommunens kommentar:

Såsom planen är utformad inklusive vidtagna skyddsåtgärder så är planen inte i strid med artskyddsförordningens bestämmelser, och ansökan om dispens är således inte aktuell.

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten (ett förnyat utlåtande daterat 2020-07-03):

Allmänt

Länsstyrelsen har yttrat sig i samrådsskedet 2012-06-21 samt granskningsskede 2019-08-29. Efter granskningen har det framkommit uppgifter om bland annat felaktiga uppgifter i geoteknisk utredning vilket har lett till att plankarta och planbeskrivning har justerats.

De ändringar som har gjorts sammanfattas nedan:



- Ett kontrollprogram ska tas fram för uppföljning dagvattenhantering. Kontrollprogrammet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen kan gå vidare till antagande samt att den ska ha koppling till exploateringsavtalet.
- Planbeskrivning har kompletterats med en bedömning kring miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Storbäcken.
- Naturvärden inom planområdet har tydliggjorts samt att åtgärder via planbestämmelser har vidtagits för ytterligare skydda skyddsvärt objekt (skydda bäcken).
- All naturmark har fått en administrativ planbestämmelse för att säkerställa att åtgärder inte utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort. Det innebär en utökad lovplikt för trädgård, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Skotertrafiken från planområdet till befintlig skoterled har tydliggjorts i planbeskrivningen och kommer även att hanteras i exploateringsavtalet.

Aktuella bestämmelser

Då planarbetet initierats år 2008 handläggs ärendet med äldre plan och bygglag (PBL 1987:10).

Överprövningsgrunder enligt 12 kap PBL (1987:10)

Länsstyrelsen ser ingen anledning att varna för att ett antagande av detaljplanen kan komma att prövas.

Kommunens kommentar: -

Statens geotekniska institut (SGI):

Enligt de geotekniska utredningarna jorden inom området utgörs av ett tunt lager torv eller mullhaltig jord ovan morän på berg. Moränjorden är siltig och sandig. Ställvis finns berg i dagen. Inom delar av området finns gamla strandvallar som bedömts bestå av svallade grova sediment av sand, grus och sten. Grundvattennivån varierar mellan 0 - 1 m under befintlig markyta.

Inom området finns förutsättningar för slamskred och slamströmmar. Ett område mot öster har ändrats, jämfört med tidigare förslag, från mark för bostäder till naturmark med hänsyn till risken för skred vid höga vattenflöden.

I underlag (geotekniska utredningar och VA-utredning) till detaljplan samt i detaljplanens planbeskrivning redovisas vilka åtgärder som erfordras för att säkerställa området med avseende på risker för skred, ras och erosion:

1. Ett **kontrollprogram** ska upprättas för uppföljning av ras- och skredrisker m.m. och ska årligen inlämnas till kommunen. Dokumentation av kontrollen ska inlämnas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltning. Kontrollprogrammet ska ha koppling till exploateringsavtalet. (Planbeskrivning).

Området ovanför skoterleden bör inspekteras varje år efter snösmältningsperioden. En sådan kontroll ska fokusera på förändringar i slänten med tanke på erosion och ras,



kontrollen bör dokumenteras i ett fortlöpande kontrollprogram och kompletteras med dokumentation med digitalkamera eller dylikt. Vid förändringar i slänterna ska geoteknisk sakkunnig omedelbart kontaktas. (Tyréns, 2012).

2. Naturområde inom östra delen av planområdet.

Rödmarkerad yta i Figur 10 redovisar område som inte är lämpligt att exploateras. För att inte påverka planområdet väster om branten bör träd och övrig vegetation behållas som den är (Planbeskrivning). För att minska risken för skred är det därför viktigt att befintliga grundvatten- och avrinningsförhållanden bibehålls. Ingen schaktning eller borttagning av vegetation får därför utföras i området ovanför planområdet. (Tyréns, 2012). Avskärande diken bör anläggas nordväst om vägen för att inte vägen ska undermineras. Diket får avrinning i nordlig och sydlig riktning p.g.a. en höjdpunkt mitt på vägen. I norr kan dagvatten avledas direkt till naturmark för att följa den naturliga avrinningen. I sydlig riktning får avvattning ske under vägen med trumma. (Sigma Civil, 2017).

3. Diken och erosionskydd.

Det är fortsatt viktigt att yt- och dagvatten inte leds rakt ut i terrängen utan vattnet ska ledas från tomterna på ett kontrollerat sätt till anlagda diken. Nya diken och vägdiken i skärning samt skärningsslänter för vägar ska utföras med erosionskydd.

(Planbeskrivning och Tyréns 2018). Vägdiken. Dikesbotten bör även förses med erosionskydd av stenmaterial, där stora/konstanta vattenflöden förekommer. Om släntlutningen är brantare än 1:3 rekommenderas det att bakslänten förstärks med stenmaterial p.g.a. markflytningarna. Terrängdiken. För att minimera ingreppen i naturen, bör inte släntlutningen överstiga 1:2, vilket innebär att släntförstärkning behövs för terrängdiken. (Sigma Civil, 2017).

Ovanstående åtgärder eller restriktioner bör redovisas på ett plantekniskt godtagbart och tydligt sätt på plankartan.

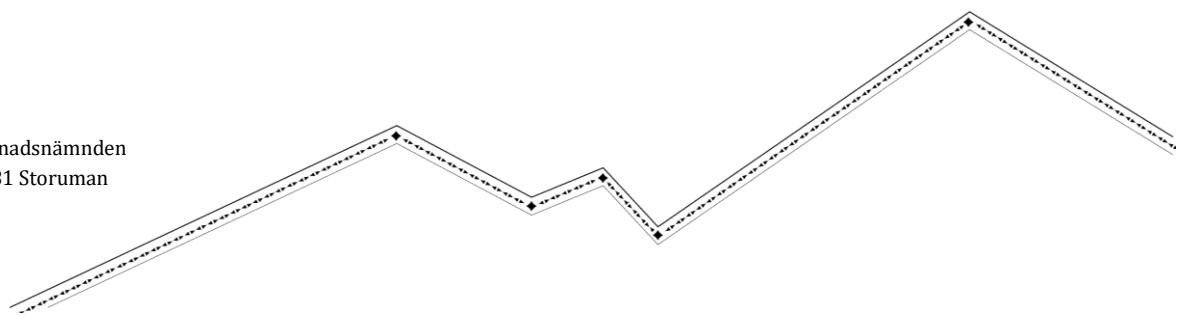
Kommunens kommentar:

Vad gäller kontrollprogram för ras och skred, se kommunens tidigare kommentar. Ett kontrollprogram för dagvattenhantering ska tas fram och ska ha koppling mot exploateringsavtalet. De åtgärder och restriktioner som SGI hänvisar till finns redovisade i planbeskrivningen samt att all naturmark har fått en administrativ planbestämmelse för att säkerställa att åtgärder inte utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort. Det innebär en utökad lovplikt för trädfällning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Lantmäteriet:

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

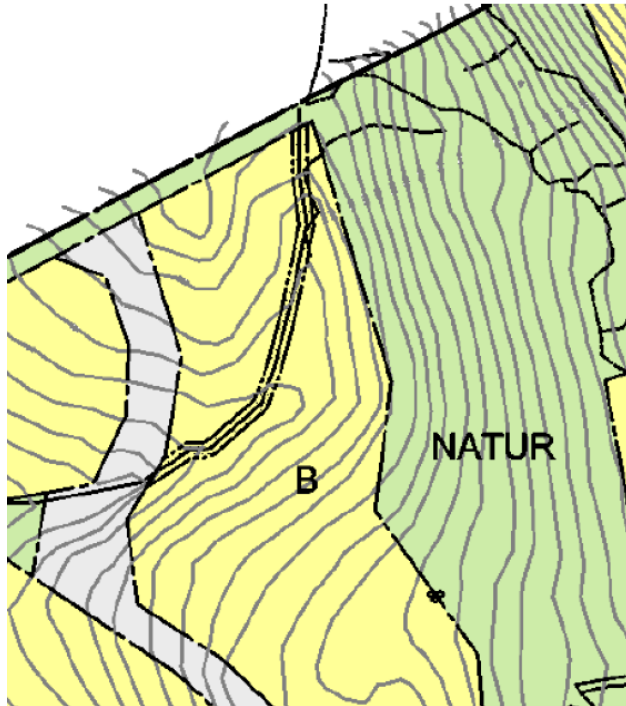
Planbestämmelser saknas





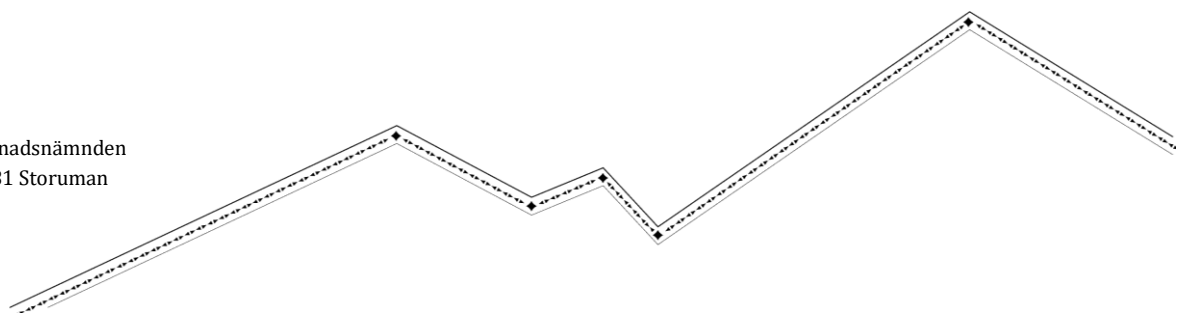
Lantmäteriet noterar att planen försetts med bestämmelse om punkt-prickad mark i listan över planbestämmelser. Det återfinns dock inte någon punktprickad mark i plankartan.

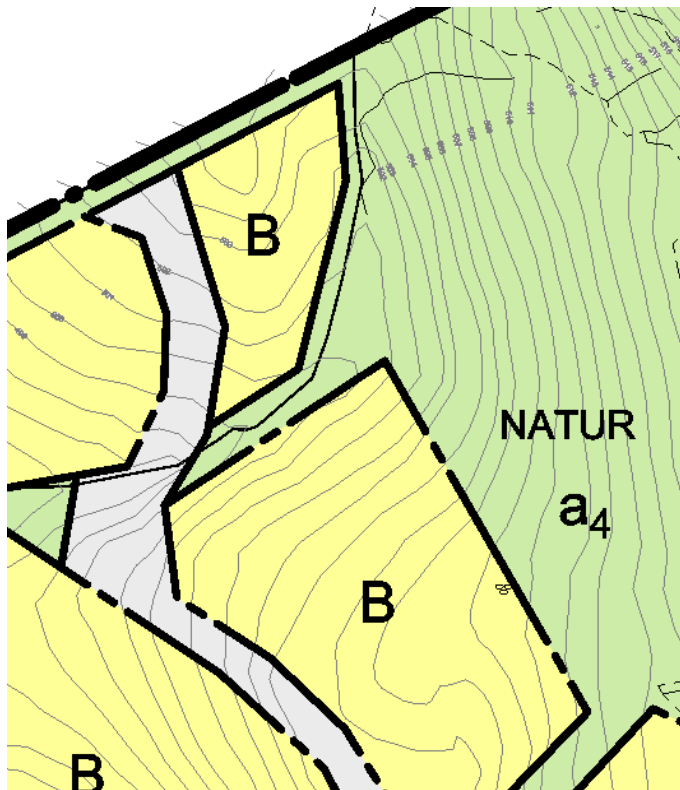
Vidare har ett område inom kvartersmarken försetts med egenskapsgränser men det finns inte någon egenskapsbestämmelse som anger vad området får användas till. Det ser ut att vara tänkt som ett u-område men någon sådan planbestämmelse finns inte i listan med planbestämmelser.



Kommunens kommentar:

Plankartan innehåller en planbestämmelse under rubriken "EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK" som anger att marken inte får förses med byggnad och har symbolen för punktprickad mark. Detta område finns inritat på plankartan enligt bilden ovan (tillhörande Lantmäteriets yttrande). Något u-område är inte aktuellt och finns inte i plankartan utan det avsåg ett skyddsområde för den befintliga bäcken. Plankartan har justerats och området kring bäcken har ersätts med NATUR, se utdrag ur plankartan nedan.





Delar av planen som bör förbättras

Handläggning enligt vilken lagstiftning

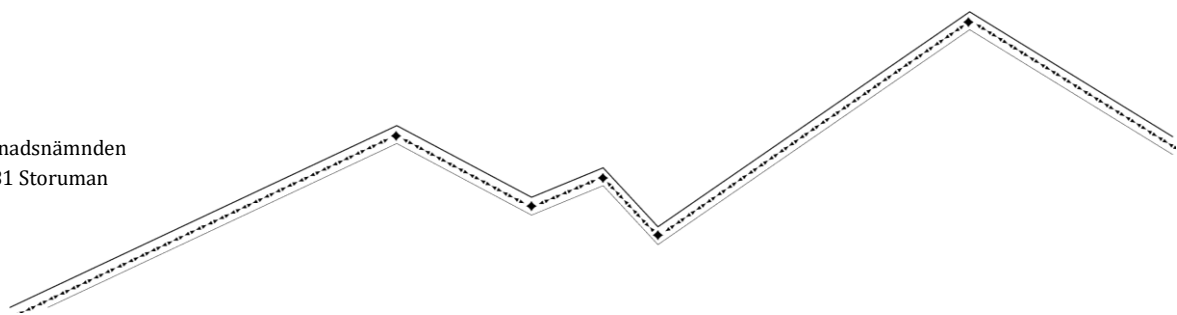
Lantmäteriet har inte kunnat finna att det i planhandlingarna anges vilken version av plan- och bygglagen som används vid handläggningen.

Kommunens kommentar:

Detaljplanen är påbörjad 2008 och handläggs och granskas således enligt då gällande lagstiftning.

Övriga frågor

Lantmäteriet noterar att det framgår av planbeskrivningen att någon gemensamhetsanläggning för att förvalta naturmarken inte är avsedd att bildas. Det finns bestämmelser i 6 kap. 1 § 3 st. PBL med innebörden att gemensamhetsanläggning ska bildas för genomförande av allmän plats då planen har enskilt huvudmannaskap. Vad är syftet med att planlägga allmän plats Natur om det inte är meningen att gemensamhetsanläggning ska bildas för att förvalta den allmänna platsen? Det är vidare svårt att se vilket intresse som nuvarande- eller framtida ägare av Krokfors 1:3 har av att behålla ansvaret och förvaltningen av naturmark som ligger insprängd i ett bostadsområde.





Upplysningsvis gäller ju att framtida ägare av fastigheter inom planområdet kan begära att gemensamhetsanläggning inrättas och på så vis framtvinga en sådan lösning. Detta framgår dock inte av planbeskrivningen.

Kommunens kommentar:

Noteras.

Yttrande från kommunala myndigheter och bolag

Storums kommun, kommunstyrelsen:

Plankartan

I va-utredningen finns två områden markerade som u-områden. Det är svårt att i plankartan uppfatta dessa två områden som u-områden. Detta bör förtydligas.

Kommunstyrelsen har i övrigt inget att erinra mot förslaget.

Kommunens kommentar:

Se tidigare kommentar.

Yttranden från privatpersoner, föreningar m m

Krokfors by:

Enligt detaljplanen för detta område (2008) skulle samråd med ägarna till intilliggande fastigheter göras beträffande var skoterutfart får anläggas samt ersättning för detta.

Exploatören tog aldrig kontakt med oss eller åtgärdade de problem som vi påpekade.

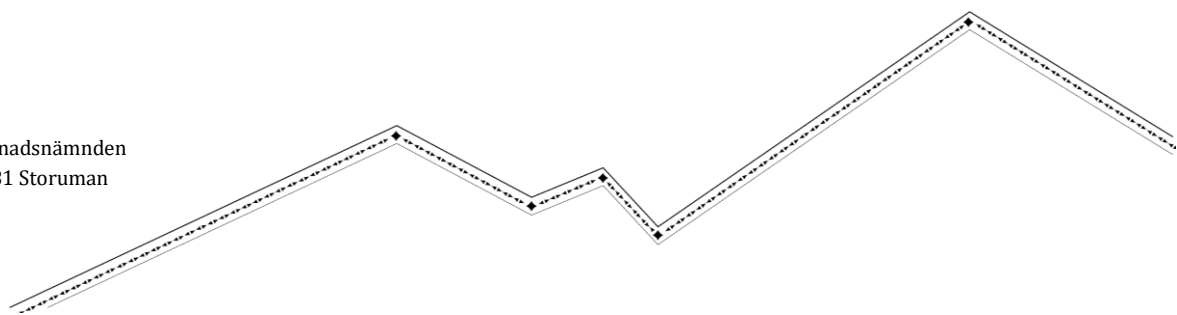
Det finns nu c:a 70 hus på den färdigställda delen och vid varje hus finns minst en skoter. Etapp 2 kommer förmodligen att omfatta c:a 60 tomter till och med ganska stor säkerhet blir det en ökning med minst 60 skotrar till i området.

Vi har, på vår inrådan, år 2012 träffat avtal med entreprenören Eyvind Tverå och därmed lyckats styra upp skotertrafiken. De åtgärder som byn krävde har lett till att skotertrafiken över byns marker och mellan bostadshus, över vattenledningar, gårdsplaner och gårdsinfarter har kraftigt minskat.

Vi instämmer helt med planförfattarens beskrivning om god miljö:

”För att kunna genomföra och upprätthålla områdets miljöambition är det angeläget att exploatören redan i tidigt skede vid kontakt med presumtiva köpare informerar om dessa ambitioner och gällande riktlinjer som alla syftar till en god bebyggd miljö i en storslagen fjällvärld.”

Vi tar för givet att den goda miljöambitionen även omfattar oss markägare.





För att undvika de olägenheter som uppkom efter exploateringen av första delen i denna detaljplanen kräver Krokfors byamän att följande riktlinjer skall ingå i detaljplanen:

Skotertrafik:

För att nå detaljplanens goda miljöambition har Krokfors byamän beslutat att följande gäller för skotertrafik över våra marker:

För att begränsa antalet anslutningsleder skall all skotertrafik sammanföras till en eller två utfarter från tomtområdet och ansluta till befintlig skoterled. Utfarterna anläggs på den nedre delen av detaljplanen etapp 2 enligt bifogad karta.

Krokfors byamän anvisar var anslutningsledens sträckning mellan tomtområdet och befintlig skoterled får läggas.

Exploatören deltar och markerar anslutningsleden med ledkäppar, markeringsband och tydliga skyltar. Detta arbete skall utföras snarast möjligt.

Exploatören skall

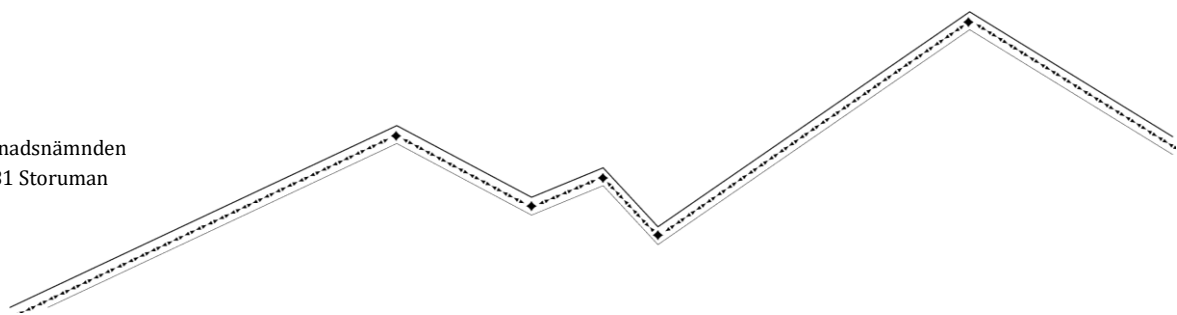
1. Tydligt markera anslutningsleder från området fram till skoterleden samt
2. Skriftligt informera samtliga presumtiva köparna/fritidshusägare på det nya området att all skotertrafik skall följa markerad anslutningsled och skoterled samt att det inte är tillåtet att köra utanför dessa leder
3. Skoterledskarta med markerad anslutningsled samt information om regler som gäller för skotertrafiken skall finnas uppsatt i varje hus för att samtliga, även eventuella hyresgäster, ska ha kunskap om de regler som gäller.

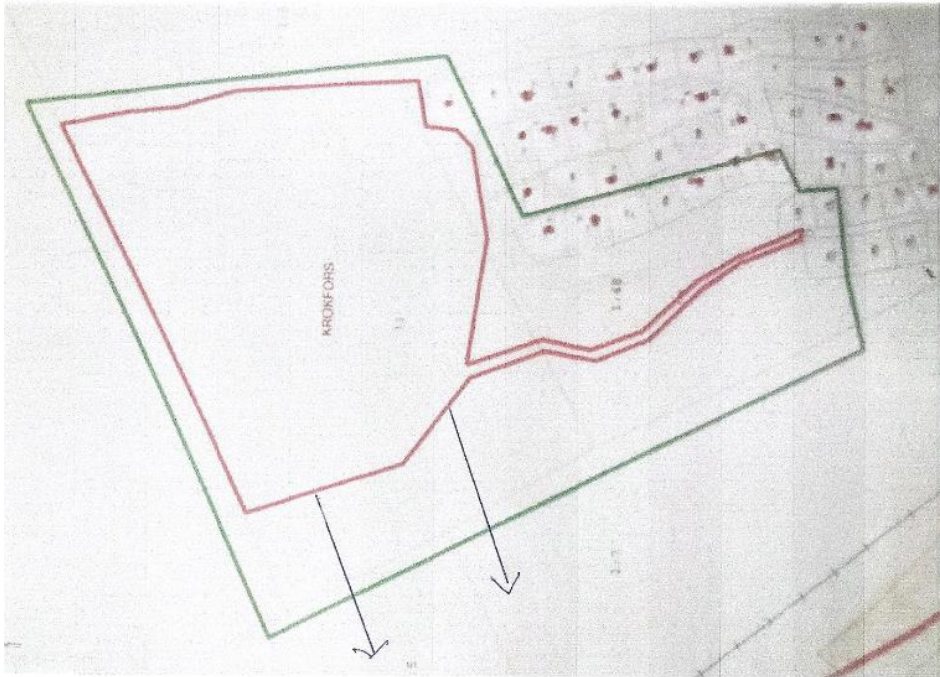
Kopia av informationen lämnas till Krokfors byamän.

Om problemen med skotertrafiken fortsätter kan det tyvärr leda till att byn tvingas stänga skoterleden som går över marker tillhörande Krokfors 1:4, Krokfors 1:5, Krokfors 1:7 samt Krokfors S:5.

Intrång på intilliggande fastigheter

Exploatören fullföljer sin skyldighet att informera fritidshusägare inom detaljplaneområdet att det ej är tillåtet att markarbeten, skogsavverkning eller övrigt intrång utförs på intilliggande mark tillhörande jordbruksfastigheterna i Krokfors by.





Skoteruttfarter till skoterled markerade med pilar

Kommunens kommentar:

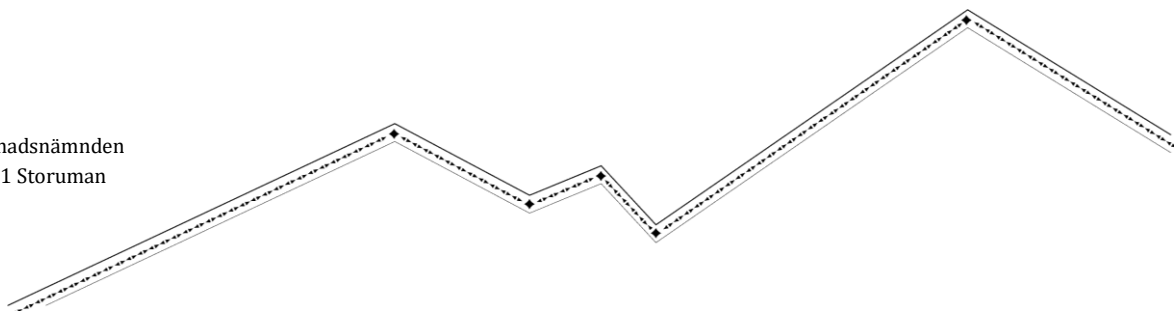
Planbeskrivningen kompletteras med karta och beskrivning av hur skoterspår får ansluta till befintlig skoterled väster om planområdet. I exploateringsavtalet ska skotertrafiken tas upp som en punkt.

Fastighetsägarna Krokfors 1:104, 1:105 och 1:106

I den ursprungliga planen för nuvarande "krokfors fritidsområde" hade man tänkt sig att eventuellt framtida etapp 2 av området skulle förses med separat tillfartsväg som skulle utmytna längre ner än nuvarande infart till krokfors fritidsområde. Vad vi förstår ändrades detta efter synpunkter från rennärigen. I stället skall tillfart till den nya exploateringen ske via den nedersta lokalgatan i nuvarande Krokfors fritidsområde. Detta anser vi är en dålig lösning av följande skäl:

-Infarten till nuvarande fritidsområde är i sin inledande del relativt brant och smal, dessutom svagt krökt varför det är svårt att se mötande bilar i tid. Infarten har åtskilliga gånger förorsakat svårigheter för privatbilar att mötas och komma upp, i synnerhet på vintern. Flera fastighetsägare har råkat ut för att exempelvis leverantörer av byggmaterial och gods ej vågat köra upp på grund av detta. Den är därför mindre lämplig som enda infart för byggtrafik till ett helt nytt område.

- Den nedersta lokalgatan som sedan skall tjänstgöra som transportväg över till nyexploateringen är smal och relativt mjuk, framförallt under våren blir bärigheten dålig och vägen är dessutom smal.





- Trafiken på den nedersta lokalgatan kommer att öka avsevärt och öka trafikbullernivån inom nedersta delen av befintligt fritidsområde påtagligt.

- Den nedersta lokalgatan går från att vara en lugn lokalgata till att ha karaktären av en genomfartsled vilket minskar attraktiviteten hos de befintliga fritidsbostäderna i nedre delen av fritidsområdet och orsakar en värdeminskning på dessa.

- Under vårsmältningen är smältvattentrycket i nedre delen av befintligt fritidsområde mycket högt. Att då förlänga och "skära av" en betydligt längre del av fjällslutningens naturliga avrinning på tvären där kan öka risken för jordglidning och öka risk för inträngning av dagvatten i befintliga infiltrationsbäddar vid fastigheterna i nedre delen av befintligt område.

- I miljökonsekvensbeskrivningen under punkt 5:6 står det följande:

"Den befintliga uppfartsvägen till området kommer att förlängas och nyttjas som en basväg. Förutom denna kommer ytterligare en uppfartsväg att anläggas i norra delen av området. Ur bullersynpunkt medför detta en fördelningseffekt, vilket reducerar trafikljudet för närboende och fritidshusägare i den södra delen "

Detta verkar inte stämma överens med plankartan och medför då att den fördelningseffekt man anger kommer att helt utebli med fördubblad buller och belastning på den enda vägen.

Miljökonsekvensbeskrivningen bör alltså uppdateras med beskrivning av konsekvenser för nedre delen av befintligt område om fördelningseffekten uteblir (dels under exploatering och byggfas samt därefter när nya delområdet är färdigställt)

Sammantaget anser vi att denna lösning av tillfart till det nya området påtagligt förändrar och försämrar boendemiljön inom den nedre delen av det redan detaljplanerade området. Vi motsätter oss därför denna lösning på tillfartsväg till det tänkta området och föreslår att alternativa lösningar med separat tillfart som mer liknar ursprungstanken tas fram (om än med viss modifiering)

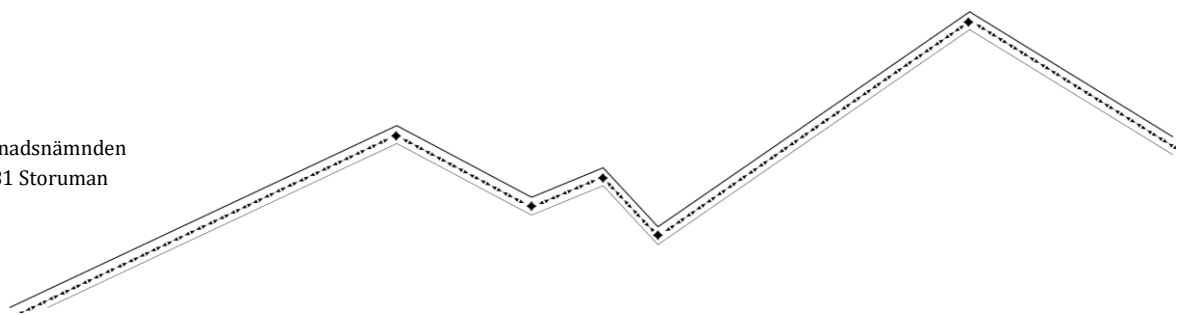
Kommunens kommentar:

Vägens sträckning till detta planområde togs redan fram i samråd med samebyn när etapp 1 exploaterades i början av 2000-talet och nu är färdigbyggt.

Miljökonsekvensbeskrivning blir felvisande då den har utrett den andra vägenslutningen. Standarden på den befintliga vägen kommer att höjas samt att mötesplatser iordningsställs. Detta ska säkerställas i exploateringsavtalet.

Den ökade trafiken medför enligt gällande riktlinjer inte att bullernivån överstiger 60 dBA vid husfasad. Enligt Boverkets skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken" är uppskattad bullernivå efter utbyggnad av planområdet ca 53 dBA vid husfasad.

Exploatören, Krokfors Fritidsområde AS, som ansvarar för vägen och dess funktion måste se till att diken och trummor finns så att avrinning, under främst smältperioden, inte påverkar befintliga fastigheter m.m.





Det är en grundläggande rättighet att få kompensation för eventuell värdeminskning på grund av skador som uppkommer till följd av beslut enligt plan- och bygglagen. Att aktuell detaljplan innebär en värdeminskning som innebär att fastighetsägaren har rätt till ersättning bedöms dock inte sannolik i detta skede. Två begrepp i sammanhanget är "planskada" och "plannytta". Begreppen finns inte definierade i lag, men med planskada menas värdeminskning och andra kostnader till följd av en detaljplan och med plannytta menas följaktligen värdeökning till följd av en detaljplan. En planskada ska alltid beaktas vid den intresseprövning som görs när en detaljplan ska antas. Om planskadan blir alltför stor kan detaljplanen inte antas. De undantag som finns från denna grundprincip, det vill säga de planskador som ska ersättas, anges uttömmande i plan- och bygglagens fjortonde kapitel.

Sammanfattning av de justeringar som utförts efter utställningstiden:

- Ett kontrollprogram ska tas fram för uppföljning dagvattenhantering. Kontrollprogrammet ska godkännas av kommunen innan detaljplanen kan gå vidare till antagande samt att den ska ha koppling till exploateringsavtalet.
- Planbeskrivning har kompletterats med en bedömning kring miljö kvalitetsnormer för ytvattenförekomsten Storbäcken.
- Naturvärden inom planområdet har tydliggjorts samt att åtgärder via planbestämmelser har vidtagits för ytterligare skydda skyddsvärt objekt.
- All naturmark har fått en administrativ planbestämmelse för att säkerställa att åtgärder inte utförs som kan försämra markens genomsläpplighet eller att markvegetation som binder ihop marken tas bort. Det innebär en utökad lovplikt för trädfallning, schaktning och markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.
- Skotertrafiken från planområdet till befintlig skoterled har tydliggjorts i planbeskrivningen och kommer även att hanteras i exploateringsavtalet.

Ställningstagande:

Miljö och samhällsbyggnadsförvaltningen anser i en samlad bedömning att planhandlingarna har tagit erforderlig hänsyn till inkomna yttranden och sammanvägt dessa i en helhetsbedömning mellan olika allmänna och enskilda intressen.

Medverkande tjänstemän

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, planerare Ulrik Norgren och miljö- och samhällsbyggnadschef Mattias Åkerstedt.

Förslag

Efter genomförda justeringar föreslås att detaljplanen antas av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Ulrika Kjellsdotter
Planhandläggare