



Detaljplan för Laxvik 1:54 m.fl. i Tärnaby, Storumans kommun, Västerbottens län, upprättad 2016-04-08

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelse med kommunens kommentarer efter samrådets avslutande.

Samrådstitid har hållits under tiden 20 april till och med 6 maj 2016.

Ett samrådsmöte hölls i Tärnaby den 28 april 2016. Minnesanteckningar fördes under mötet, vilka bifogas samrådsredogörelsen, bilaga 1.

Vid samrådstitidens slut har yttranden med frågeställningar erhållits från:

Yttranden från statliga myndigheter

Länsstyrelsen i Västerbotten, samhällsutvecklingsenheten, Peder Seidegård och Clara Ganslandt:

*Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL
Strandskydd*

Under rubriken *strandskydd* i planbeskrivningen ska det tydliggöras hur intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Säkerhet

Detaljplanen är översänd till SGU för yttrandet. Yttrandet översänds separat efter det har inkommit till Länsstyrelsen.

Övrigt

Buller

Utifrån dagens kända trafiknivåer bör det föras ett resonemang om varför det anses obehövt med en utförlig bullerberäkning i enlighet med PBL 8:33a §. Detta för att det tydlig ska framgå att riktvärdena enligt Förordningen (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande klaras.

Begränsning av markens bebyggande

Det finns inget lagstöd i att i en detaljplan reglera att "Bygglovsbefriade komplementbyggnader (till exempel så kallade friggebodar och attefallshus) inte får uppföras inom mark som inte får bebyggas". Denna bestämmelse bör därför tas bort.



Fastighetsplan

Sedan införandet av ny plan- och bygglag i maj 2011 har begreppet fastighetsplan/tomtindelning tagits bort från lagstiftningen och ersatts med fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanen. Det innebär att eventuella fastighetsplaner/tomtindelningar nu ska läsas som planbestämmelser till gällande detaljplaner. Ersätts detaljplanen av en ny utgår bestämmelserna med automatik. Avsnittet i planbeskrivningen om fastighetsplan bör därför tas bort.

Dagvattenhantering

Dagvattenhanteringen ska redovisas i detaljplaneskedet och inte skjutas till kommande bygglov.

Kommunens kommentar:

Överprövningsgrunder enligt 11 kap. PBL

Strandskydd

Den sydvästra delen av området omfattas av strandskydd då det ligger närmare än 100 meter från strandkant. Strandskyddet kan upphävas inom detaljplanelagt område om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med detaljplanen väger tyngre än strandskyddet. Aktuellt område avskiljs av allmän väg E12. I kommande planarbete ska det tydliggöras hur intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

I planområdet föreslås strandskyddet upphävas med hänvisning till det särskilda skälet i 7 kap. 18c §, punkt 2 MB, att området "genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen".

Mellan det område där strandskyddet föreslås upphävas och strandlinjen finns både väg E12 samt bebyggelse. Behovet att planlägga för ytterligare bostäder i Tärnaby väger tyngre än strandskyddsintresset.

Säkerhet

Se kommunens kommentar under SGI's yttrande nedan.

Övrigt

Buller

Planbeskrivning kompletteras med en beräkning av omgivningsbuller. För beräkning av bullernivåer det blir vid ett genomförande av planen ska Boverkets och SKLs skrift "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" användas.



Begränsning av markens bebyggande

Bestämmelser om att bygglovsbefriade byggnader inte får byggas på prickmark tas bort.

Fastighetsplan

Avsnittet om fastighetsplan i planbeskrivningen tas bort.

Dagvattenhantering

Kommunen anser att dagvattenhanteringen i stort är tillräckligt utredd i för detaljplanen. Dagvatten som uppkommer inom området ska ledas till det öppna dike som finns längs Granvägens södra sida (diket ska erosionsskyddas).

Statens geotekniska institut (SGI), Bo Lind:

De geotekniska förhållandena har undersökts genom jord-bergsondering i nio punkter samt provtagning av störda jordprover (skruvborrning) i fem av punkterna. Inga laboratorieundersökningar av proverna har utförts men av den marktekniska undersökningsrapporten (MUR/Geoteknik) framgår tolkningen att området under vegetationstäcket består av skogstorv på morän på berg. Djupet till berg varierar mellan 0,4-5,3 meter.

Enligt IEG:s rekommendation (Implementeringskommissionen för Europastandarder inom Geoteknik Rapport 4:2010) skall en bedömning av slänters stabilitet ingå som underlag vid planläggning där ny bebyggelse ingår. Detta har också lyfts fram i kommunens Behovsbedömning (2015-09-17). I Laxvik utgör moränjorden ett så kallat ”gynnsamt förhållande” vid tillståndsbedömningen och SGI har ingen information som pekar på otillräcklig stabilitet för den exploatering som planeras. Dock saknar vi i den geotekniska utredningen en tydlig bedömning av riskerna för skred (inklusive slamströmmar), ras eller erosion. I planbeskrivningen har författaren dock beskrivit att ”risken för skred är mindre betydande”. Vi delar den uppfattningen (sannolikheten för skred är låg). Då inga kända skredärr eller tecken på slamströmmar finns inom området och de geotekniska förhållandena tycks ur säkerhetssynpunkt allmänt gynnsamma. Vi anser dock att tydlig bedömning av detta skall finnas med i det geotekniska underlaget till en detaljplan som innefattar bebyggelse.

I planbeskrivningen anges att jorden inom planområdet är erosionskänslig och att uppsamlade dike för dagvatten bör skyddas mot erosion. SGI delar denna uppfattning.



Kommunens kommentar:

I den geotekniska undersökningen framkommer att berget ligger relativt nära markytan i stora delar av det område som föreslås exploateras. Bedömning av risken för ras och skred ingick inte i utredningen, men tydliggjordes i planbeskrivningen i samråd med geotekniker. Detta bedöms räcka i aktuellt fall, men kommunen noterar detta ”behov” inför kommande utredningar.

Lantmäteriet, Gerd Johansson:

I plankartan finns en administrativ bestämmelse avseende servitut, dvs en fastighetsindelingsbestämmelse. Det framgår visserligen av hänvisning till 4:18 PBL att det är en fastighetsindelingsbestämmelse, men bestämmelsen borde göras tydligare. Dessutom saknas i planbeskrivningen skäl till varför servitut ska bildas. Skälen till bestämmelsen bör vara av samma noggrannhet som i ett Lantmäteri beslut. Vid utformningen av fastighetsindelingsbestämmelser ska enligt 4 kap. 18 § andra och tredje stycket PBL i förekommande fall prövas

- + 3 kap. 1 § och 5 kap. 4 § FBL
- + 5 och 6 §§ AL
- + 6 § LL.

Skälen till fastighetsindelingsbestämmelsen måste framgå av planbeskrivningen. Bestämmelserna är bindande och av säkerhetsskäl ska det framgå vilka bedömningar som ligger till grund för bestämmelsen. I den aktuella planen saknas skäl helt.

Vidare har delvis på samma ställe som servitutsbestämmelsen också lagts ut ett x område för gångstig. Ett x område innebär att kommunen kan bli, såväl skyldig att lösa in rätten till marken, som ansvarig för området. Det kan därför bli tveksamt att bilda en fastighet enligt vad som avses i planbeskrivningen då det torde vara olämpligt att nybilda bostadsfastighet som delvis utgör mark som kan komma att inlösas.

I plankartan finns under Administrativa bestämmelser texten ”Gemensamhetsanläggningar – Kvartermarken ska vara tillgänglig för vägar, gårdar och parkeringsplatser (förråd/carportar/garage) och liknande. (PBL 4 kap 18 § första stycket)” vilken är svår att förstå syftet med. I planbeskrivningen har endast skrivits att gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter, servitut sannolikt behövs.

Inom det område som ska bli nytt boende är det också otydligt hur vägar, allmännyttiga ledningar m m ska förläggas.



Kommunens kommentar:

Den administrativa (egenskapsgränsen) är befintlig gräns för kommande/behövligt servitut - rätt till in-/utfart (**a**₂). Fastigheten Laxvik 1:38 är en egen fastighet idag och för att denna ska kunna bebyggas måste ett servitut till gällande rätt för in-/utfart. Plankartan och planbeskrivning ska förtydligas kring detta.

Frågor kring behov av servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att förtydligas i planhandlingarna enligt synpunkter.

Trafikverket, Carolina Lomakka:

Dagvattenhantering

Trafikverket anser att dagvattenhanteringen ska redovisas i detaljplaneskedet och inte skjutas till kommande bygglov. Det måste säkerställas att vägdikets funktion inte påverkas negativt med ett ökat flöde.

Fastighetsfrågor

Trafikverket äger fastigheten Laxvik 1:40. Då kommunen planlägger området som allmän platsmark bör fastigheten regleras över till någon av intilliggande fastigheter. Detta framgår inte av planbeskrivningen.

Buller

Kommunen bör visa att bebyggelsen inte utsätts för trafikbuller som överskrider riktvärdena.

Kommunens kommentar:

Dagvattenhantering

Kommunen anser att dagvattenhanteringen i stort är tillräckligt utredd i för detaljplanen. Dagvatten som uppkommer inom området ska ledas till det öppna dike som finns längs Granvägens södra sida (diket ska erosionsskyddas).

Fastighetsfrågor

Kommunen har tagit kontakt med Trafikverkets kontaktperson vad gäller Laxvik 1:40 angående en fastighetsreglering. Planbeskrivningen kommer att kompletteras med hur fastigheten Laxvik 1:40 ska hanteras enligt synpunkt.

Buller

Planbeskrivning kompletteras med en beräkning av omgivningsbuller.



Yttrande från företag

TS Skanova Access, Kjell-Åke Johansson:

Inget att erinra mot föreslagen detaljplan.

Kommunens kommentar: -

Intressenter vars synpunkter inte tillgodosetts

Alla synpunkter är tillgodosedda.

Medverkande tjänstemän

Planhandläggare Ulrika Kjellsdotter, miljöinspektör Roger Jonsson, samhällsbyggnadschef/stadsarkitekt Sonja Eliasson och plankonsult Johanna Söderholm, Tyréns AB.

Förslag

Efter genomförda förändringar föreslås att detaljplanen får ställas ut för granskning.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSNÄMNDEN

Ulrika Kjellsdotter



Bilaga 1

Laxvik 1:54 och 1:55, Detaljplan för fastigheterna Laxvik 1:54 och 1:55 (bostäder)

Tid: 28 april 2016
Plats: Tärnaby Fjällhotell
Deltagare: se separat deltagarlista

Sonja startar med att hälsa välkommen varefter Ulrika presenterar förslaget till detaljplan.

Deltagarna är positiva till bostäder i området och frågan blir vilken typ av bostäder man ser det största behovet av. Kommunen har gjort planen utifrån att ge möjlighet till flerbostadshus men har också tankar på villor och studentboende som alternativ.

Slutsatsen blir att det saknas attraktiva tomter för permanentus typ villor och att området bör möjliggöra detta. Det kan även finnas efterfrågan på radhus.

För att tillskapa bra villatomter borde området mot E12 breddas.

Gång- och cykelväg saknas och borde tas med i detaljplanen. Det naturligaste läget borde vara på norra sidan då den också naturligt ansluter mot dagis.

Sonja Eliasson
Miljö- och samhällsbyggnadschef